

Modifié le 4 mai 2026



PLAN LOCAL D'URBANISME

METROPOLE ROUEN NORMANDIE

Modification simplifiée n°9 du PLU

Notice de présentation et motifs des changements apportés

Compléments au Rapport de présentation

PRÉAMBULE.....	3
A. Le document d’urbanisme en vigueur	4
B. Le choix de la procédure de modification simplifiée	5
– Cadre législatif de la modification simplifiée (article L. 153-45 du Code de l’urbanisme)	5
– Mise à disposition du public (article L. 153-47 du Code de l’urbanisme)	5
– Présentation de l’objet du projet de modification.....	7
– La décision d'examen au cas par cas soumise à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement.....	8
PRÉSENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE PROJET DE MODIFICATION	9
A. Actualisation des pièces du PLU	11
B. Ajustement des dispositions réglementaires	20

PRÉAMBULE

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). Ainsi, la Métropole Rouen Normandie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLU) approuvé le 13 février 2020 par délibération du Conseil métropolitain. Ce PLU est un document d'urbanisme à l'échelle des 71 communes de la Métropole. Il exprime les perspectives d'aménagement et de développement du territoire pour les dix à quinze prochaines années (2020-2033). Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en veillant à prendre en compte les spécificités communales.

Dans le cadre des procédures d'évolution du PLU, le Conseil métropolitain a approuvé :

- Le 5 juillet 2021, la modification simplifiée n°1, afin de corriger des erreurs matérielles et ajuster l'écriture de certaines dispositions réglementaires,
- Le 13 décembre 2021, les modifications n°2, à l'échelle des cinq pôles de proximité pour 40 communes,
- Le 3 octobre 2022, la modification n°3, afin de permettre la réalisation d'un projet sur la commune de Oissel-sur-Seine,
- Le 14 novembre 2022, la modification simplifiée n°4, afin de rectifier une erreur matérielle d'écriture du règlement écrit, relative à un secteur de taille minimale de logement, sur la commune de Rouen,
- Le 6 février 2023, la modification n°5, afin d'intégrer des demandes d'évolution métropolitaine et d'évolution locale pour 33 communes,
- Le 25 septembre 2023, la modification n°6, afin de prendre en compte l'évolution des connaissances en matière de risques naturels sur le territoire métropolitain,
- Le 12 février 2024, la modification n°7, afin d'intégrer des demandes d'évolution métropolitaine et d'évolution locale pour 25 communes,
- Le 15 avril 2024, la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet n°1, afin de permettre la construction d'un pôle d'équipements regroupant un nouveau centre d'Incendie et de Secours et l'extension réhabilitation de la salle des fêtes sur la commune de Saint-Martin-de-Boscherville,
- Le 31 mars 2025, la modification n°8, afin d'intégrer des demandes d'évolution métropolitaine et d'évolution locale pour 22 communes.

Par ailleurs, deux procédures d'évolution sont actuellement en cours :

- La révision générale a été prescrite par délibération du Conseil du 12 décembre 2022 pour intégrer les enjeux de transition social-écologique et d'adaptation aux effets du changement climatique, en application de la loi dite « Climat & Résilience » du 22 août 2021,
- La déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité n°2 du PLU a été prescrite par arrêté du Président du 22 juillet 2024 dans le cadre de l'aménagement d'un espace de promenade dans la vallée du Cailly, dénommé « Balade du Cailly ».

Au regard du contexte législatif et réglementaire introduit par la loi dite « Climat & Résilience » du 22 août 2021 et de l'engagement de la révision du PLU le 12 décembre 2022, la Métropole porte uniquement des procédures de modification du PLU permettant la réalisation de projets en phase pré-opérationnelle et s'inscrivant dans l'objectif de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

B. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

– *Cadre législatif de la modification simplifiée (article L. 153-45 du Code de l'urbanisme)*

Le dossier de modification simplifiée n°9 du PLU est élaboré au titre des articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme, ainsi que des articles L. 123-13-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La modification simplifiée n°9 du PLU métropolitain a pour objet le changement de zonage de plusieurs parcelles sur la commune de Déville-lès-Rouen à l'intérieur de la zone urbaine (modification du règlement graphique – planche n°1, modification du règlement écrit – Livre 2 Zones de renouvellement urbain et de projet).

La procédure engagée ne modifie pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du document d'urbanisme. Elle ne conduit pas à la réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC), d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière ou d'une protection (au sens du 3° de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme). Elle ne vise pas non plus à l'ouverture d'une zone à urbaniser (au sens du 4° de l'article L.153-1 du Code de l'urbanisme). Ainsi, la procédure d'évolution du document d'urbanisme n'entre pas dans les cas fixés à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme qui imposent une révision.

Cette procédure ne majora 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, 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, cette évolution du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-45 via une modification simplifiée (modification soumise à une mise à disposition du public).

Les étapes principales de cette procédure sont les suivantes :

- **Le lancement de la procédure (article L. 153-37 du Code de l'urbanisme)** : par arrêté n°PPAC 25.518, le Président de la Métropole Rouen Normandie a prescrit la modification simplifiée n°9 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'Etat 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 décembre 2025, soit avant le début de la mise à disposition du public. Leurs éventuels avis seront joints au dossier.
- **La mise à 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 15 décembre 2025.

– *Mise à disposition du public (article L. 153-47 du Code de l'urbanisme)*

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée ont été définies par délibération du Conseil Métropolitain en date du 15 décembre 2025. Cette mise à disposition s'est déroulée du 19 janvier 2026 au 18 février 2026 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 doit préciser l'objet de la modification simplifiée n°9, 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 Déville-lès-Rouen, seule commune concernée par le projet de 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 :

Est mis à la disposition du public le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les 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), aux jours et horaires habituels d'ouverture, et à l'hôtel de ville de Déville-lès-Rouen, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Est mis en ligne le projet de modification et ses motifs sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie.

Pour s'exprimer sur le projet :

Est mis en place un registre papier où le public peut formuler ses observations au siège de la Métropole Rouen Normandie et à l'Hôtel de ville de Déville-lès-Rouen, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition.

Est mis en place 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 pendant toute la durée de la mise à disposition ainsi que par courrier électronique à l'adresse mail suivante : plu-modifs-poles@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.

– Présentation de l'objet du projet de modification

Le projet de modification simplifiée n°9 concerne une seule commune de la Métropole Rouen Normandie : Déville-lès-Rouen.

La commune dispose d'un site au sein de son tissu urbain le long de la Route Départementale n°66 (rue de la République). Celui-ci se localise entre un secteur pavillonnaire et un secteur d'activités économiques. Il est bordé à l'est par le Cailly. Cette rivière fait l'objet d'un aménagement de cheminement doux : la balade du Cailly.

Par ailleurs, à proximité se trouvent des équipements publics majeurs tels que la mairie, le lycée Bernard Palissy, la piscine municipale, la salle communale Picard et l'école Andersen.

 Polarité commerciale (Carrefour, Marc est content, station de lavage, station essence, CIC)

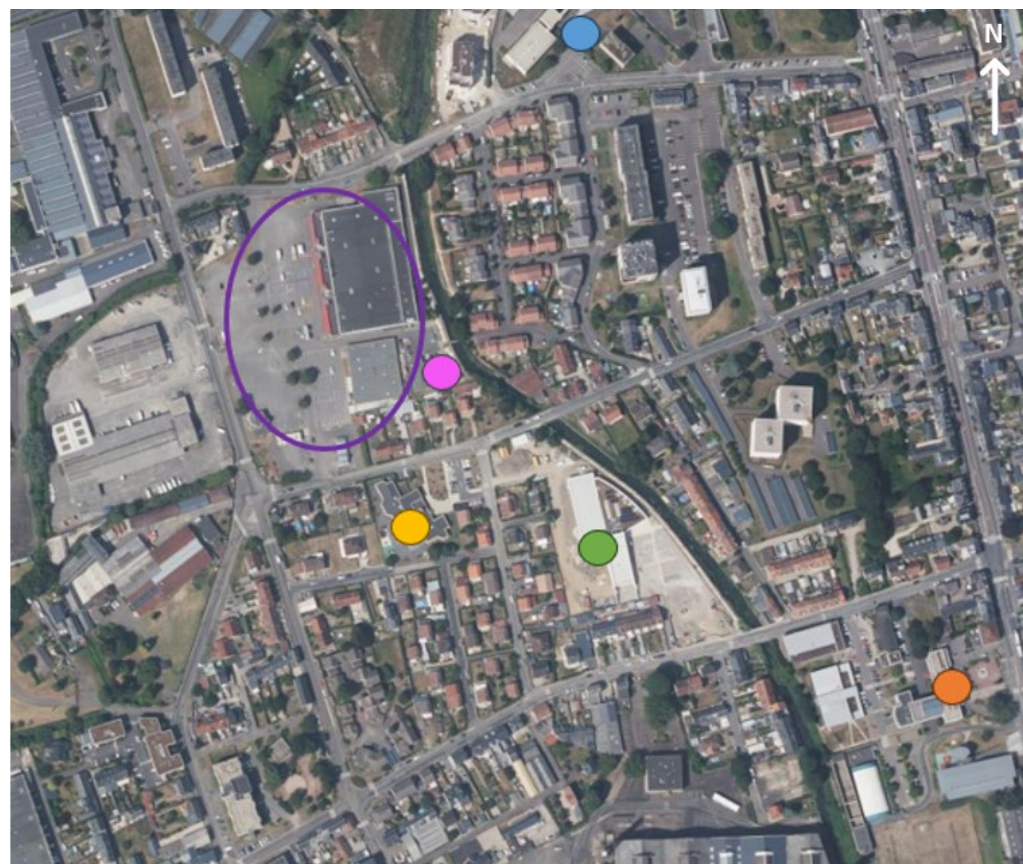
 Lycée Bernard Palissy

 Mairie

 Piscine municipale

 Ecole Andersen

 Salle municipale Picard



Vue aérienne du secteur

Ce site constitue une polarité commerciale composée d'un centre commercial vieillissant d'une surface de plancher de 4 600 m², mais dont seulement 2 400 m² sont exploités, d'une station de lavage de voiture, d'une station essence, d'une agence bancaire et d'un autre commerce.

– *La décision d'examen au cas par cas soumise à l'autorité administrative de l'État 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 R. 122-17 du Code de l'environnement et les articles L. 104-1 à L. 104-3 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 métropolitain fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie. Le Conseil métropolitain a donc acté par délibération du 15 décembre 2025 la décision de la MRAe de ne pas soumettre ce projet à évaluation environnementale.

En outre, la présente procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale. La décision de la MRAe, rendue le 13 novembre 2025 (n°MRAe 2025-5907), est annexée au dossier de mise à disposition du public.

PRÉSENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE PROJET DE MODIFICATION

Le centre commercial est en perte de vitesse, du fait de sa vétusté et de son obsolescence par rapport aux besoins de la population. Il dispose également d'une surface importante de parking (environ 11 100 m²), inoccupée en grande partie et peu végétalisée.

Ce site représente donc de forts enjeux pour mener un projet de renouvellement urbain et éviter l'apparition d'une friche commerciale.



Vue aérienne du site



Vue depuis la RD n°66

Ainsi, pour permettre le renouvellement urbain sur cette zone, il est nécessaire de procéder à une modification du PLU, afin de permettre la reconstruction sur le même site d'un nouveau centre commercial. Aujourd'hui, le site est classé en zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel (UBA1), laquelle limite les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service à une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m². Or, le projet consiste en la démolition de la surface commerciale existante de 4 600 m², pour la reconstruire sur une surface de 1 800 m².

Il s'inscrit dans un aménagement plus global avec la construction de 160 logements. Le règlement actuel permet d'ores et déjà leur réalisation, seule la construction de la nouvelle surface commerciale ne peut être réalisée aujourd'hui.

Ainsi, la présente modification du PLU consiste à faire évoluer le zonage de l'ensemble du site (17 parcelles : AD 667, AD 668, AD 669, AD 699, AD 781, AD 794, AD 862, AD 863, AD 864, AD 865, AD 866, AD 867, AD 868, AD 869, AD 871, AD 780 et AD 784 ; soit 23 205 m²) actuellement classé en zone UBA1 pour une zone de renouvellement urbain – URP38. Ce changement de zonage nécessite également la modification du règlement écrit (livre 2). Les règles de la zone URP38 concernant les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités seront les mêmes que celles de la zone UBA1, hormis le seuil pour les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activités de service qui s'élèvera à 1 800 m² de surface de plancher. Les règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et aux équipements et réseaux seront également les mêmes que celles applicables actuellement.

A. ACTUALISATION DES PIECES DU PLU

Rapport de présentation / Tome 4 : mise à jour du récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs suite à la modification présentée

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification			
1. Rapport de présentation – Tome 4 : justifications des choix		Mise à jour du bilan des surfaces du zonage modifié	Mise à jour du bilan des surfaces des zones et des secteurs, au regard des évolutions de la présente modification du PLU.			
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)		Justification de la modification				
Toutes les zones		Il s'agit d'actualiser le bilan des surfaces des zones et des secteurs du PLU au regard de la modification présentée ci-après. Cette actualise montre une évolution au sein de la zone urbaine uniquement (zones urbaines à vocation d'habitat et zones de projet) afin de permettre la réalisation d'un projet.				
			Surfaces en vigueur (en ha)	Surfaces après modification simplifiée n°9 (en ha)	Bilan (en ha)	
		Zones U	17 562	17 562	0	
		Zones 1AU	466	466	0	
		Zones 2AU	244	244	0	
		Zones A	16 560	16 560	0	
		Zones N	31 456	31 456	0	

1. Rapport de présentation – Tome 4 : justifications des choix

AVANT MODIFICATION

		ZONE	SECTEUR INDICE	SURFACE (en ha)			
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA		549,16		11 499,19	17 559,07
		UAB	UAB	1 209,94	1 542,15		
			UAB-1	195,56			
			UAB-2	136,65			
		UAC		304,34			
		UBA1	UBA1	2 952,11	2 956,64		
			UBA1-ir	4,53			
		UBA2		1 028,66			
		UBB1		1 758,20			
		UBB2	UBB2	1 149,04	1 184,04		
			UBB2-1	32,48			
			UBB2-ir	2,52			
		UCO	UCO	754,64	1 047,11		
			UCO-1	292,47			
		UD	UD	412,53	504,50		
			UD-1	91,97			
		UBH	UBH	379,70	624,39		
	UBH-1		241,87				
	UBH-ir		2,82				
		UE	UE	801,06	1 002,65	1 370,11	
			UE-a	26,45			

		Zones urbaines spécifiques		UE-b	97,02					
				UE-esr	78,12					
			UP			160,84				
			UZ			206,62				
		Zones de projet	UR	UR	130,84				813,13	
				URP	372,65					
				URX	308,53					
				URX-ir	1,59					
		Zones urbaines à vocation économiques	UXA			114,89			3 876,64	
			UXC			178,53				
			UXI	UXI	1 226,63	1 250,28				
				UXI-a	23,65					
	UXM		UXM	1 694,44	2 198,13					
			UXM-a	0,42						
			UXM-c	144,27						
			UXM-ci	296,25						
			UXM-e	17,43						
			UXM-ir	45,32						
	UXT		UXT	52,07	134,81					
			UXT-ci	30,81						
			UXT-f	45,95						
			UXT-ci-ir	5,98						
	OAP Nouvelle Gare				20,20					
	1AU	Zones à urbaniser	1AUA		0,00		465,85			
			1AUB1		112,17					

			1AUB2		59,58					
			1AUL		13,08					
			1AUR		40,68					
			1AUXI		17,09					
			1AUXM	1AUXM	121,71	144,83				
				1AUXM-c	0,00					
				1AUXM-ir	23,12					
			1AUXR		78,42					
	2AU	Zones à urbaniser de long terme	2AU	2AU	120,81	122,55	243,90			
				2AU-ir	1,74					
			2AUX		121,35					
			A	Zones agricoles	A	A		15 510,42	16 303,53	16 559,72
	A-ir	720,31								
	A-ip	19,32								
	A-sth	34,98								
	A-stl	9,68								
	A-stp	5,54								
	A-stx	3,27								
	AC	AC			255,69	256,19				
		AC-stx			0,49					
	N	Zones naturelles			NA	NA	6 483,74	6 599,66	31 455,73	
						NA-d	81,99			
						NA-ir	26,57			
			NA-sth	5,28						

				NA-stl	2,08			
			NB	NB	21 736,85	21 919,04		
				NB-ir	180,37			
				NB-stl	1,71			
				NB-stp	0,31			
			NC	NC	561,67	631,33		
				NC-i	69,66			
			NL	NL	436,85	452,15		
				NL-stl	15,30			
			NO	NO	1 171,43	1 688,38		
				NO-ca	496,02			
				NO-ca-ir	2,86			
				NO-ip	12,71			
				NO-sth	4,29			
				NO-stl	0,37			
				NO-stp	0,46			
			NR	NR	32,36	165,40		
				NR-e	133,03			

1. Rapport de présentation – Tome 4 : justifications des choix

APRÈS MODIFICATION

		ZONE	SECTEUR INDICE	SURFACE (en ha)			
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA		549,16		11 496,87	17 559,07
		UAB	UAB	1 209,94	1 542,15		
			UAB-1	195,56			

				UAB-2	136,65					
			UAC			304,34				
			UBA1	UBA1	2 949,79	2 954,32				
				UBA1-ir	4,53					
			UBA2			1 028,66				
			UBB1			1 758,20				
			UBB2	UBB2	1 149,04	1 184,04				
				UBB2-1	32,48					
				UBB2-ir	2,52					
			UCO	UCO	754,64	1 047,11				
				UCO-1	292,47					
			UD	UD	412,53	504,50				
				UD-1	91,97					
			UBH	UBH	379,70	624,39				
				UBH-1	241,87					
				UBH-ir	2,82					
		Zones urbaines spécifiques	UE	UE	801,06	1 002,65	1 370,11			
				UE-a	26,45					
				UE-b	97,02					
				UE-esr	78,12					
			UP			160,84				
			UZ			206,62				
		Zones de projet	UR	UR	130,84		815,93			
				URP	374,97					
				URX	308,53					

				URX-ir	1,59				
		Zones urbaines à vocation économiques	UXA			114,89			3 876,64
			UXC			178,53			
			UXI	UXI	1 226,63	1 250,28			
				UXI-a	23,65				
			UXM	UXM	1 694,44	2 198,13			
				UXM-a	0,42				
				UXM-c	144,27				
				UXM-ci	296,25				
				UXM-e	17,43				
				UXM-ir	45,32				
			UXT	UXT	52,07	134,81			
				UXT-ci	30,81				
				UXT-f	45,95				
				UXT-ci-ir	5,98				
			OAP Nouvelle Gare				20,20		
	1AU	Zones à urbaniser	1AUA			0,00		465,85	
			1AUB1			112,17			
			1AUB2			59,58			
			1AUL			13,08			
			1AUR			40,68			
			1AUXI			17,09			
			1AUXM	1AUXM	121,71	144,83			
				1AUXM-c	0,00				
				1AUXM-ir	23,12				

			1AUXR		78,42			
	2AU	Zones à urbaniser de long terme	2AU	2AU	120,81	122,55	243,90	
				2AU-ir	1,74			
			2AUX		121,35			
	A	Zones agricoles	A	A	15 510,42	16 303,53	16 559,72	
				A-ir	720,31			
				A-ip	19,32			
				A-sth	34,98			
				A-stl	9,68			
				A-stp	5,54			
				A-stx	3,27			
			AC	AC	255,69	256,19		
				AC-stx	0,49			
				N	Zones naturelles	NA		
	NA-d	81,99						
	NA-ir	26,57						
	NA-sth	5,28						
	NA-stl	2,08						
	NB	NB	21 736,85			21 919,04		
		NB-ir	180,37					
		NB-stl	1,71					
		NB-stp	0,31					
	NC	NC	561,67			631,33		
		NC-i	69,66					

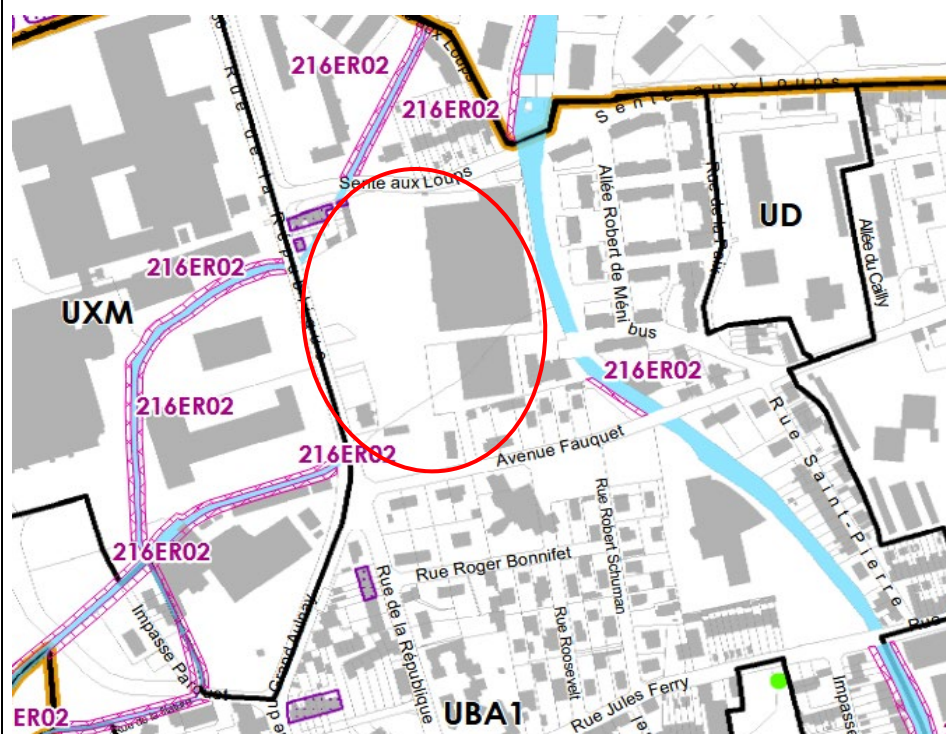
			NL	NL	436,85	452,15		
				NL-stl	15,30			
			NO	NO	1 171,43	1 688,38		
				NO-ca	496,02			
				NO-ca-ir	2,86			
				NO-ip	12,71			
				NO-sth	4,29			
				NO-stl	0,37			
				NO-stp	0,46			
			NR	NR	32,36	165,40		
				NR-e	133,03			

B. AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

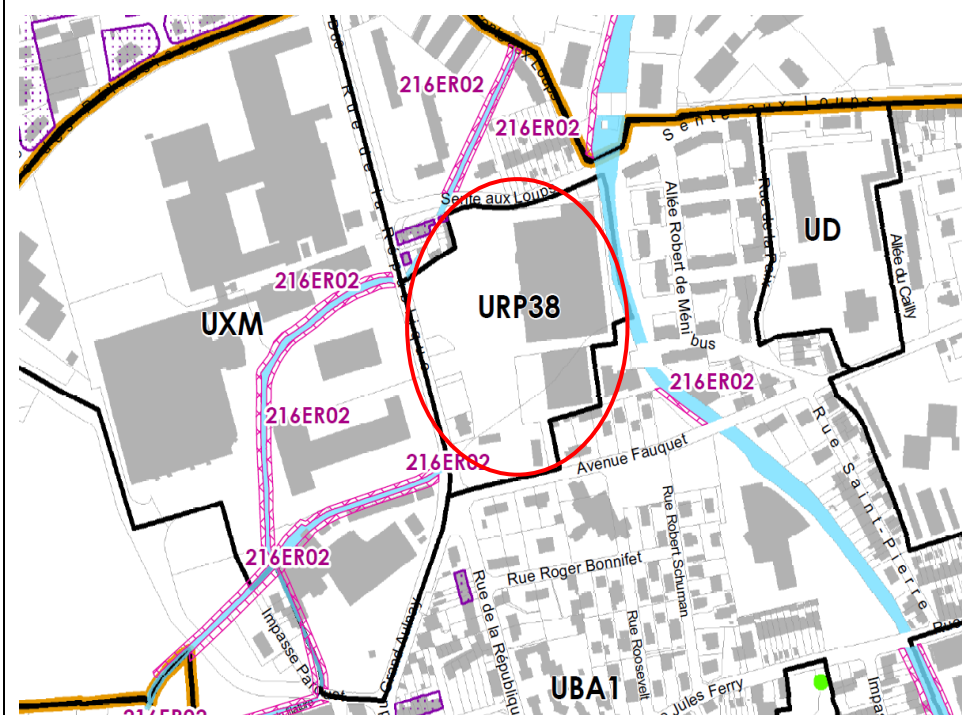
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 26 4.1.1 Règlement écrit – livre 2	Création d'une zone de renouvellement urbain et de projet (URP 38) de plusieurs parcelles actuellement classées en zone UBA1	Evolution du zonage pour répondre à un projet de renouvellement urbain : reclassement en zone URP38 des parcelles AD 667, AD 668, AD 669, AD 699, AD 781, AD 794, AD 862, AD 863, AD 864, AD 865, AD 866, AD 867, AD 868, AD 869, AD 871, AD 780 et AD 784 classées en zone UBA1, situées Rue de la République, pour une surface de 23 205 m².
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel UBA1 AD 667, AD 668, AD 669, AD 699, AD 781, AD 794, AD 862, AD 863, AD 864, AD 865, AD 866, AD 867, AD 868, AD 869, AD 871, AD 780 et AD 784	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé par délibération du 12 octobre 2015 identifie ce secteur en tant que « polarité commerciale intermédiaire ». En effet sur ce site, un ensemble de commerces et de services diversifiés permettent de répondre aux besoins des habitants de la commune mais également de ceux de la Vallée du Cailly. Le SCoT valant Plan Climat Air Energie en cours d'élaboration par la Métropole identifie également ce secteur en tant que polarité commerciale. Le centre commercial dispose d'une offre généraliste, autour de laquelle se sont développés d'autres commerces et services. Le supermarché contribue à l'attractivité de cet ensemble. La modification du PLU proposée est cohérente avec l'objectif du SCoT consistant à maîtriser l'essor des pôles commerciaux. Cette modification ne viendra pas non plus déséquilibrer le maillage du territoire entre les polarités commerciales majeures, intermédiaires et de proximité. Par ailleurs, pour les polarités commerciales intermédiaire, le SCOT énonce une logique de renouvellement urbain selon laquelle « les parcelles urbanisées attenantes à un pôle, dans un rayon d'une centaine de mètres, peuvent, à l'issue d'une démarche de projet urbain et de requalification, développer des projets mixtes (habitat, emplois, services, équipements, commerces, ...). Ainsi, le commerce ne pourra représenter plus de la moitié de la programmation totale de l'opération » (extrait du DOO du SCoT). L'aménagement projeté s'inscrit dans cet objectif. De plus, ce projet permettra de renforcer la compétitivité du magasin en s'appuyant sur un format plus adapté, pour proposer une offre dimensionnée au regard des besoins du territoire. Ce projet s'inscrit par ailleurs dans un aménagement plus global avec la construction d'un programme de 160 logements et la végétalisation de l'espace. A terme, ce projet permettra de participer à la revitalisation du commerce dans la zone et à la requalification de l'ensemble du site. Seule la règle régissant le seuil de surface de plancher des nouvelles constructions à usage de commerce et de service obère la mise en œuvre de ce projet. Il s'agit donc ici de créer une nouvelle zone URP – zone de renouvellement urbain et de projet – permettant la réalisation d'un nouveau centre commercial d'une surface de plancher de 1 800 m². Il s'agit de reprendre l'intégralité des règles de la zone UBA1, hormis la règle régissant la surface de plancher des nouvelles constructions à usage de commerce et de service, s'assurant ainsi de l'intégration de l'ensemble du projet dans le tissu bâti existant. La création de cette zone URP propre à ce site renforce sa vocation, c'est-à-dire un secteur en mutation qu'il convient de restructurer, au sein des espaces urbanisés de la commune.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 26

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES
ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités
1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les <i>constructions</i> ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - L'implantation et l'<i>extension</i> des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, - Les campings, - Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2, - Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes, - Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers, - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre, - Les <i>constructions</i> à usage d'<i>exploitation forestière</i>, - Les <i>constructions</i> à usage de <i>commerce de gros</i>. Dans le secteur indicé « ir » sont interdits : - Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2	1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les <i>constructions</i> ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - L'implantation et l'<i>extension</i> des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, - Les campings, - Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2, - Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes, - Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers, - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre, - Les <i>constructions</i> à usage d'<i>exploitation forestière</i>, - Les <i>constructions</i> à usage de <i>commerce de gros</i>. Dans le secteur indicé « ir » sont interdits : - Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

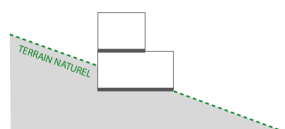
1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés :

- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet.
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

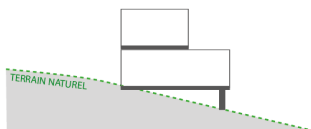
Exemple 1 : S'encastrer dans le sol



Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux



Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

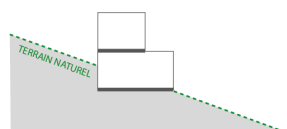
1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés :

- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet.
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

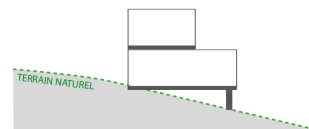
Exemple 1 : S'encastrer dans le sol



Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux



Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les *constructions* à usage d'*entrepôts* dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des ouvrages liés aux *accès* définitifs du pont Flaubert

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions* existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.
- pour les *constructions* à usage d'activités économiques existants et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les *constructions* à usage d'*entrepôts* dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 1 800 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des ouvrages liés aux *accès* définitifs du pont Flaubert

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions* existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.
- pour les *constructions* à usage d'activités économiques existants et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

2.2. Mixité sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

3.1. Implantation des constructions par rapport emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques* : toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- **pour les constructions de premier rang**, la *façade* du volume principal de la *construction* doit s'implanter :
 - soit à l'*alignement de fait*, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
 - soit en cas d'absence d'*alignement de fait*, en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie* pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
 - Soit s'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.
- **Pour les constructions de second rang** les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

2.2. Mixité sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

3.1. Implantation des constructions par rapport emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques* : toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- **pour les constructions de premier rang**, la *façade* du volume principal de la *construction* doit s'implanter :
 - soit à l'*alignement de fait*, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
 - soit en cas d'absence d'*alignement de fait*, en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie* pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
 - Soit s'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.
- **Pour les constructions de second rang** les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée :

- Si la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*, ce *retrait* de la *construction* par rapport à la *limite séparative de fond de terrain* devra être de 3 m minimum (soit $L \geq 3$ m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée :

- Si la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*, ce *retrait* de la *construction* par rapport à la *limite séparative de fond de terrain* devra être de 3 m minimum (soit $L \geq 3$ m).

- Ce retrait pouvant être réduite à zéro pour des *terrains* existants à la date d'approbation du PLU
 - o dont la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*
 - o ou d'une profondeur inférieure à 10 mètres.
- Pour les parcelles laniérées non bâtie ou à l'état de friche et d'une largeur inférieure ou égale à 12 m, à la date d'approbation du PLU, en cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent observer une distance au moins égale à 1,90 m.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées dans la bande de constructibilité renforcée, les extensions en surélévation sont autorisées à condition de respecter l'article 3.5 Hauteur des constructions, de la zone.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{\max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

- Ce retrait pouvant être réduite à zéro pour des *terrains* existants à la date d'approbation du PLU
 - o dont la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*
 - o ou d'une profondeur inférieure à 10 mètres.
- Pour les parcelles laniérées non bâtie ou à l'état de friche et d'une largeur inférieure ou égale à 12 m, à la date d'approbation du PLU, en cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent observer une distance au moins égale à 1,90 m.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées dans la bande de constructibilité renforcée, les extensions en surélévation sont autorisées à condition de respecter l'article 3.5 Hauteur des constructions, de la zone.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{\max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

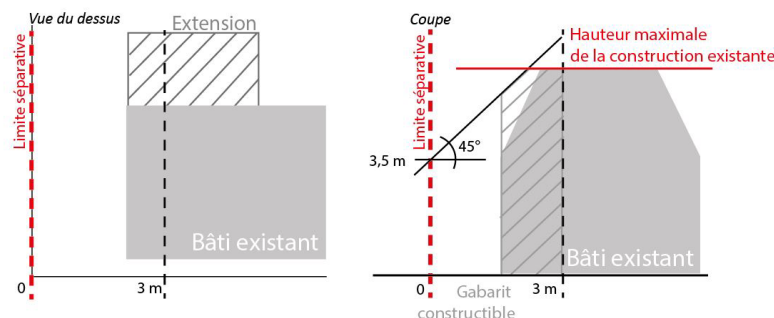
Aucune *bande de constructibilité renforcée* ne s'applique pour les parcelles parallèles à la *voie* et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la *voie*, ainsi que pour les *constructions* situées en second rang de ces parcelles.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 0 et 3 m de la limite séparative, les extensions sont autorisées si elles sont réalisées dans le prolongement de la construction existante ou selon un retrait supérieur.

La hauteur de la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit fixé à partir de la limite séparative et sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante. Ce gabarit est défini par une hauteur de 3,5 m au droit de cette limite et un angle de 45°.

Extension autorisée en prolongement de la construction existante avec une hauteur qui s'inscrit dans un gabarit constructible défini au droit de la limite séparative sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante



Schémas opposables

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur au point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au

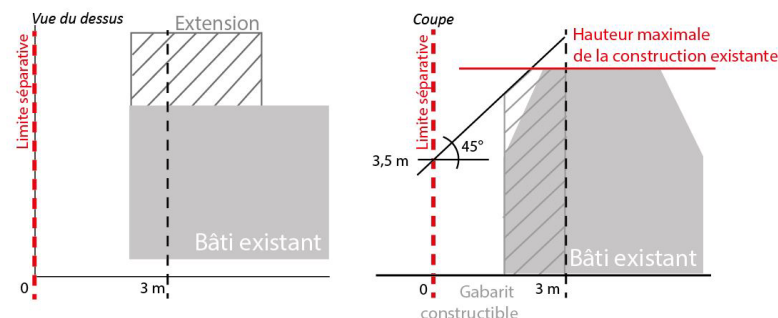
Aucune *bande de constructibilité renforcée* ne s'applique pour les parcelles parallèles à la *voie* et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la *voie*, ainsi que pour les *constructions* situées en second rang de ces parcelles.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 0 et 3 m de la limite séparative, les extensions sont autorisées si elles sont réalisées dans le prolongement de la construction existante ou selon un retrait supérieur.

La hauteur de la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit fixé à partir de la limite séparative et sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante. Ce gabarit est défini par une hauteur de 3,5 m au droit de cette limite et un angle de 45°.

Extension autorisée en prolongement de la construction existante avec une hauteur qui s'inscrit dans un gabarit constructible défini au droit de la limite séparative sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante



Schémas opposables

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur au point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au

moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.

- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* non jointives, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 45% de la superficie du terrain.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 55% de la superficie du terrain.

Disposition alternative sur l'ensemble de la zone

Pour les *terrains* déjà bâtis et d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé d'*emprise au sol*.

moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.

- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* non jointives, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 45% de la superficie du terrain.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 55% de la superficie du terrain.

Disposition alternative sur l'ensemble de la zone

Pour les *terrains* déjà bâtis et d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé d'*emprise au sol*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 11 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes* à la date d'approbation du *PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 11 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes* à la date d'approbation du *PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.
La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainnes, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en *saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation ;

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainnes, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en *saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation ;

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les <i>constructions, annexes</i> et <i>extensions</i> doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse. Façades Les <i>façades</i> doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant. Les différentes <i>façades</i>, notamment les <i>façades latérales</i> aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la <i>façade</i> sur <i>voie</i> et en harmonie avec elle. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les <i>façades</i>, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en <i>façades</i> sur <i>voies</i>. L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des <i>façades</i> ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits. La jointure des <i>façades</i> avec les <i>bâtiments</i> contigus doit être réalisée avec soin. Les travaux sur les <i>façades</i> existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus : - les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine; - la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des <i>façades</i> (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une <i>façade</i> peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente. Devantures Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les <i>façades</i> sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture	Les <i>constructions, annexes</i> et <i>extensions</i> doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse. Façades Les <i>façades</i> doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant. Les différentes <i>façades</i>, notamment les <i>façades latérales</i> aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la <i>façade</i> sur <i>voie</i> et en harmonie avec elle. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les <i>façades</i>, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en <i>façades</i> sur <i>voies</i>. L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des <i>façades</i> ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits. La jointure des <i>façades</i> avec les <i>bâtiments</i> contigus doit être réalisée avec soin. Les travaux sur les <i>façades</i> existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus : - les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine; - la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des <i>façades</i> (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une <i>façade</i> peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente. Devantures Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les <i>façades</i> sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture
---	---

s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la *hauteur* du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou pour des raisons de sécurité. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes. L'autorisation d'urbanisme

s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la *hauteur* du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou pour des raisons de sécurité. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes. L'autorisation d'urbanisme

relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la

relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la

construction principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le

construction principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le

temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public. Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages. Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures. En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*. Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux. Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire. Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public. Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages. Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures. En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*. Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux. Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire. Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 200 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 35% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 200 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 35% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives

Pour les <i>terrains</i> déjà bâtis et d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU, 20% de la surface du <i>terrain</i> doivent être traités en <i>espaces verts</i>. Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du <i>terrain</i> doit être traitée en <i>espaces verts</i>.	Pour les <i>terrains</i> déjà bâtis et d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU, 20% de la surface du <i>terrain</i> doivent être traités en <i>espaces verts</i>. Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du <i>terrain</i> doit être traitée en <i>espaces verts</i>.
ARTICLE 6 – Stationnement	ARTICLE 6 – Stationnement
Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.	Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX
ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées	ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées
Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle <i>voie en impasse</i> desservant plus de 5 <i>logements</i> et/ou d'une longueur de plus de 100 m est interdite. Tout prolongement de <i>voie en impasse</i> est interdit sauf en cas de bouclage de la voie. Les <i>entrées charretières</i> existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.	Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle <i>voie en impasse</i> desservant plus de 5 <i>logements</i> et/ou d'une longueur de plus de 100 m est interdite. Tout prolongement de <i>voie en impasse</i> est interdit sauf en cas de bouclage de la voie. Les <i>entrées charretières</i> existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.
ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux	ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux
Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.	Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

Modifié le 31 mars 2025



PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

Modification n°8 du PLU

Notice de présentation et motifs des changements apportés

Compléments au Rapport de Présentation

PRÉAMBULE	5
PRÉSENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE PROJET DE MODIFICATION	8
ACTUALISATION DES PIÈCES DU PLU.....	16
Rapport de présentation / Tome 4 : mise à jour du récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs suite à l'ensemble des modifications présentées	16
A. AJUSTEMENTS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....	22
Correction de forme dans le règlement écrit (livres 1 et 2)	22
Dans le Livre 1 du règlement écrit	23
B. Correction du préambule relatif à l'articulation entre le Livre 1 et le Livre 2 du règlement écrit sur les dispositions relatives aux clôtures.....	23
Précision des dispositions relatives aux outils graphiques favorisant la mixité sociale	24
Ajustement de la disposition relative aux « Périmètres en attente de projet »	25
Ajustement de la disposition relative à la « Ligne de recul minimal d'implantation »	26
Ajustement de la disposition relative aux « Ensembles bâtis homogènes »	27
Ajustement de la disposition relative aux « parcs / cœurs d'îlots / coulées vertes »	28
Assouplissement pour réhabiliter le patrimoine bâti protégé	28
Clarification de la disposition relative aux « Lisières forestières »	30
Actualisation des normes de stationnement relatives aux logements locatifs intermédiaires	31
Ajustement de la disposition relative au risque cavité	32
Dans le Livre 2 du règlement écrit	33
Clarification des dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs en zones à dominante d'habitat – modification apportée suite à l'enquête publique	33
Faciliter la création d'aire de stationnement et de service pour les camping-cars en zone urbaines d'habitat et d'équipement	34
Affirmer la réhabilitation des bâtiments existants en zone à urbaniser à long terme (2AU)	35
Dans le règlement graphique	37
Clarification de la numérotation des emplacements réservés multisites	37
C. Ajout d'une annexe relative au réseau d'assainissement structurant dans le règlement graphique	39
Simplification de la représentation graphique des plans réseau d'eau potable structurant	40
LES MODIFICATIONS RELEVANT DE POLITIQUES MÉTROPOLITAINES	41
Politiques métropolitaines portant sur l'enseignement supérieur et la recherche	41
Évolution du zonage et du règlement sur le site du campus de Mont-Saint-Aignan.....	41
Politiques métropolitaines portant sur les actions économiques	46
Évolution du zonage sur le site Marché d'intérêt national (MIN) à Canteleu	46
Reconversion d'une friche industrielle à Moulineaux (ancien site Renaud CKD)	47
Réhabilitation d'entreprises à vocation industrielle en zone économique industrielle (UXI) et en zone d'activités économiques mixtes (UXM)	51

ZAC du Halage (zone URX6) à Saint-Étienne-du-Rouvray – Évolution du règlement écrit.....	53
ZAC du Halage (zone URX6) à Saint-Étienne-du-Rouvray – Correction de l’erreur matérielle de délimitation de la zone	55
Plaine de la Ronce : évolution du règlement écrit de la zone URX1 – Bois-Guillaume / Isneauville / Fontaine-sous-Préaux / Saint-Martin-du-Vivier.....	56
Politiques métropolitaines portant sur l’habitat	60
Modification d’un Secteur de Mixité Sociale (SMS) à Saint-Jacques-sur-Darnétal.....	60
Création d’un Secteur de Mixité Sociale (SMS) à Rouen	62
Création d’un Secteur de Mixité Sociale (SMS) à Bois-Guillaume	63
Création d’un emplacement réservé n°377ER18 mixité sociale à Isneauville.....	66
Création d’un emplacement réservé n°116ER19 mixité sociale à Boos	68
Politiques métropolitaines portant sur l’assainissement.....	70
Création d’un emplacement réservé n°540ER28 station d’épuration à Rouen	70
LES MODIFICATIONS DES ANNEXES INFORMATIVES	72
D. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ AUSTREBERTHE-CAILLY	74
E. Épinay-sur-Duclair.....	74
Évolution du zonage du secteur du Hameau de la Rouillerie : reclassement en UBH-1 – Modification apportée suite à l’enquête publique	74
Hénouville.....	75
Évolution du zonage : reclassement en zone UBA2 d’une partie de la parcelle AC 121 – Rue du Stade	75
Le Trait	76
Correction d’une erreur matérielle – secteur du Malaquis : reclassement en UX1 de la parcelle AC 371 – modification apportée suite à l’enquête publique	76
Malaunay	77
Modification de l’emplacement réservé n°402ER03	77
Saint Martin de Boscherville.....	79
Création d’un emplacement réservé Passe des Biches	79
Yainville	81
F. Modification de l’OAP 750A/Route de Rouen – modification apportée suite à l’enquête publique.....	81
LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ PLATEAUX-ROBEC	82
Bihorel	82
Suppression de l’emplacement réservé n°095ER01	82
Suppression de l’emplacement réservé n°095ER02	83
Suppression de l’emplacement réservé n°095ER03	85
Suppression de l’emplacement réservé n°095ER04	86
Suppression de l’emplacement réservé n°095ER06	88
Suppression de l’emplacement réservé n°095ER10	89
Modification de l’emplacement réservé n°095ER07	91
Création de l’emplacement réservé n°095ER12	92

Création de l'emplacement réservé n°095ER13	94
Darnétal	96
Reclassement en zone URP25 d'une partie de la zone UXM – modification apportée suite à l'enquête publique	96
Franqueville-Saint-Pierre	97
Création d'un emplacement réservé n°475ER14	97
Isneauville	99
Création d'un emplacement réservé n°377ER16	99
Création d'un emplacement réservé n°377ER17 (-a et -b).....	100
Ajout de règles graphiques sur un site en entrée de ville	103
Roncherolles-sur-le-Vivier	104
Suppression de l'emplacement réservé n°536ER09	104
Saint-Jacques-sur-Darnétal	106
Évolution du zonage : reclassement en zone UBB2 d'une portion de parcelle classée en zone UE.....	106
LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ DE ROUEN	107
G. Rouen.....	107
Quartiers Ouest : ajustements de l'OAP et du règlement graphique	107
Route de Darnétal : Suppression d'un linéaire commercial	117
Beauvoisine : Ajustement d'une protection du patrimoine naturel.....	118
H. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ SEINE-SUD	119
Oissel-sur-Seine	119
Suppression de l'emplacement réservé situé impasse du Soleil	119
Saint-Étienne-du-Rouvray	121
Modification du règlement écrit de la zone URP34 / Cité Blot – Adaptation des règles relatives aux caractéristiques des façades et des toitures.....	121
Évolution du zonage : reclassement en zone UBA1 de plusieurs parcelles classées en zone URP20 – Secteur Château-blanc.....	122
I. Évolution du zonage : ajustement des périmètres des zones UBA1, UAB-2 et URP30 – Secteur Seguin	124
LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ VAL-DE-SEINE.....	126
Caudebec-lès-Elbeuf	126
Évolution du zonage : reclassement en zone UAB d'un site classé en zone UE.....	126
Freneuse	127
Modification de l'OAP 282C « Rue du Beau Site »	127
Le Grand Quevilly.....	128
Modification du règlement graphique (planche 2) et de l'OAP 322A « Stade Allorge » – modification apportée suite à l'enquête publique	128
Saint-Aubin-lès-Elbeuf	134
Modification du règlement graphique et de l'OAP 561B « Secteur des Hautes Novalles » – modification apportée suite à l'enquête publique	134

PRÉAMBULE

1. Le document d'urbanisme en vigueur

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ainsi, la Métropole Rouen Normandie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLU) approuvé le 13 février 2020 par délibération du Conseil métropolitain. Ce PLU est un document d'urbanisme à l'échelle des 71 communes de la Métropole. Il exprime les perspectives d'aménagement et de développement du territoire pour les dix à quinze prochaines années (2020-2033). Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en veillant à prendre en compte les spécificités communales.

Dans le cadre des procédures d'évolution du PLU, le Conseil métropolitain a approuvé le 5 juillet 2021 la modification simplifiée n°1, pour corriger des erreurs matérielles et ajuster l'écriture de certaines dispositions règlementaires, et ainsi garantir une meilleure application et compréhension des règles d'urbanisme. De plus, le Conseil métropolitain a approuvé le 13 décembre 2021 les modifications n°2 à l'échelle des cinq pôles de proximité. Plus récemment, une modification n°3 a été prescrite par arrêté n°22.116 le 8 mars 2022, pour permettre la réalisation d'un projet sur la commune d'Oissel-sur-Seine, avec enquête publique du 7 juin au 7 juillet 2022. Une modification simplifiée n°4 a également été prescrite par arrêté n°22.493 le 17 mai 2022, afin de rectifier une erreur matérielle d'écriture du règlement écrit, relative à un secteur de taille minimale de logement, sur la commune de Rouen. Les modifications n°3 et n°4 ont été approuvées par délibérations du Conseil métropolitain respectivement le 3 octobre et 14 novembre 2022. Une modification n°5 a été approuvée le 6 février 2023, pour intégrer des demandes d'évolution métropolitaine, comme la correction d'erreurs matérielles et ajustements réglementaires, et d'évolution locale pour 33 communes, tels que des modifications d'OAP et des ajouts de protection au patrimoine bâti et naturel. Une modification n°6 a été approuvée le 25 septembre 2023 pour prendre en compte l'évolution des connaissances en matière de risques naturels sur le territoire métropolitain. Plus récemment, une modification n°7 a été approuvée par délibération le 12 février 2024 pour répondre à des évolutions d'échelle métropolitaine et locale pour 25 communes. Enfin, une mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet a été approuvée par délibération le 15 avril 2024 afin de permettre la construction d'un pôle d'équipements regroupant un nouveau centre d'Incendie et de Secours et l'extension réhabilitation de la salle des fêtes sur la commune de Saint-Martin de Boscherville.

2. Le choix de la procédure de modification de droit commun

– Cadre législatif de la modification de droit commun (articles L.153-36 à L.153-41 du code de l'urbanisme)

Le dossier de modification n°8 est élaboré au titre des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme (CU), encadrant la procédure de modification du PLU. En effet, les évolutions projetées n'ont pas pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. En outre, elles ne conduisent 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*). Elles n'auront pas pour effet d'ouvrir une zone à urbaniser (*au sens du 4° de l'article L.153-31 CU*), ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (*au sens du 5° de l'article L.153-31 CU*).

Par conséquent, la procédure d'évolution du document d'urbanisme est exclue du champ d'application de l'article L.153-31 CU encadrant la procédure de révision des documents d'urbanisme. Conformément à l'article L.153-36 CU, les évolutions envisagées relèvent d'une procédure de modification du PLU, puisqu'elle aura pour effet de modifier le règlement écrit et graphique ainsi que certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU métropolitain.

En vertu de l'article L.153-41 CU, la présente modification est soumise à enquête publique, dans la mesure où elle vise à majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire. Enfin, il est également question de réduire la surface de zones urbaines ou à urbaniser, conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du même code.

Dans ce cadre, cette procédure d'évolution entre dans le champ d'application de la modification de droit commun prévue à l'article L.153-36 CU et a été soumise à enquête publique conformément à l'article L.153-41 CU.

– La décision d'examen au cas par cas soumise à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement

D'un point de vue législatif et réglementaire, le champ d'application des documents soumis à évaluation environnementale est régi par les articles suivants :

- Article R.122-17 du code de l'environnement ;

- Articles L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme.

La procédure d'examen au cas par cas est, quant à elle, encadrée par les articles R122-18 du code de l'environnement, et R.104-28 à R.104-37 du code de l'urbanisme. Les modalités de saisine de l'autorité environnementale sont précisées à l'article R.104-30 du même code.

Au titre de ces différents articles, la présente modification du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas la Métropole, en tant que personne publique responsable, qui a été soumis pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

PRÉSENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE PROJET DE MODIFICATION

PRÉSENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

Par arrêté de prescription n°23.034 du 6 juin 2023, le Président de la Métropole Rouen Normandie a engagé la procédure de modification n°8 de son PLU pour répondre à des demandes d'évolution métropolitaine concernant l'ensemble du territoire métropolitain, et des demandes d'échelle locale concernant 26 communes de la Métropole.

S'agissant des évolutions d'échelle métropolitaine, ce projet de modification permet d'ajuster des dispositions réglementaires (règlement écrit et graphique du PLU) pour clarifier ou préciser l'application de certaines règles. Ce projet de modification permet également d'ajuster des annexes informatives.

Enfin, il permet de répondre aux besoins identifiés dans le cadre de la mise en œuvre des politiques métropolitaines en matière d'enseignement supérieur et de recherche, d'actions économiques, d'habitat et d'assainissement.

S'agissant des évolutions d'échelle locale, le dossier est organisé en cinq sous-parties distinctes, dans la mesure où les communes membres sont réparties en cinq pôles administratifs de proximité sur le territoire métropolitain :

- Le pôle de proximité Austreberthe-Cailly
- Le pôle de proximité Plateaux-Robec
- Le pôle de proximité de Rouen
- Le pôle de proximité Seine-Sud
- Le pôle de proximité Val-de-Seine

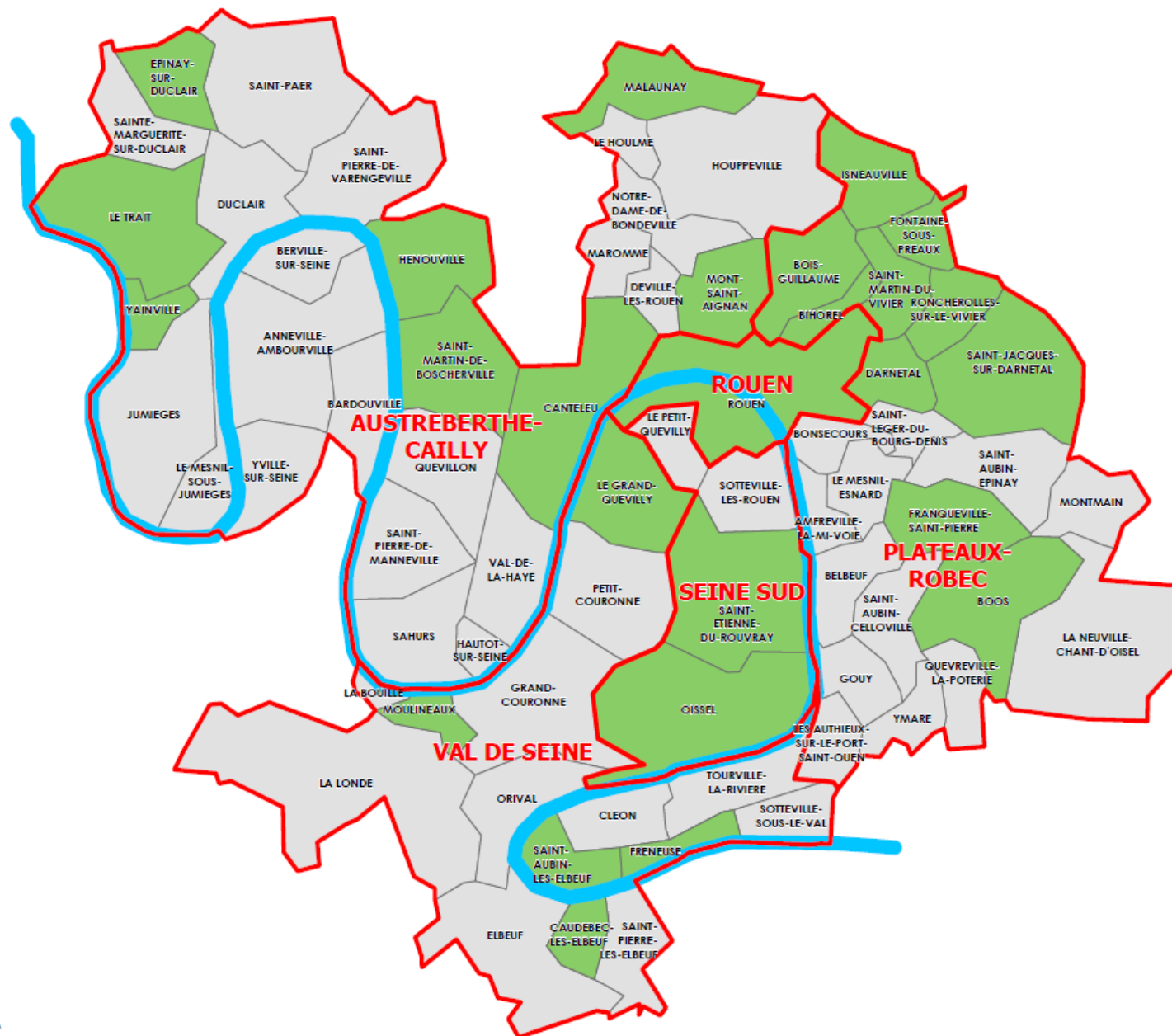
Les communes sont ensuite présentées par ordre alphabétique au sein de chaque pôle de proximité. La répartition par commune permet aux habitants d'accéder plus facilement aux évolutions réalisées sur leur commune.

Au total, 26 communes de la Métropole sont concernées par ces modifications locales, comme l'illustre la carte ci-dessous, pour des évolutions concernant :

- Les changements de zonage au sein de la zone urbaine
- L'évolution des règles graphiques de morphologie urbaine
- L'évolution des emplacements réservés
- L'ajustement d'OAP sectorielles et d'une OAP grands projets
- Autres modifications

Ces évolutions d'échelle locale sont synthétisées sur le plan ci-après.

Modification n°8 du PLU Communes concernées

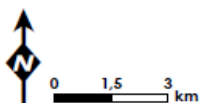


Communes concernées par la modification (26/71)

Les autres communes du territoire métropolitain



Ensemble des modifications

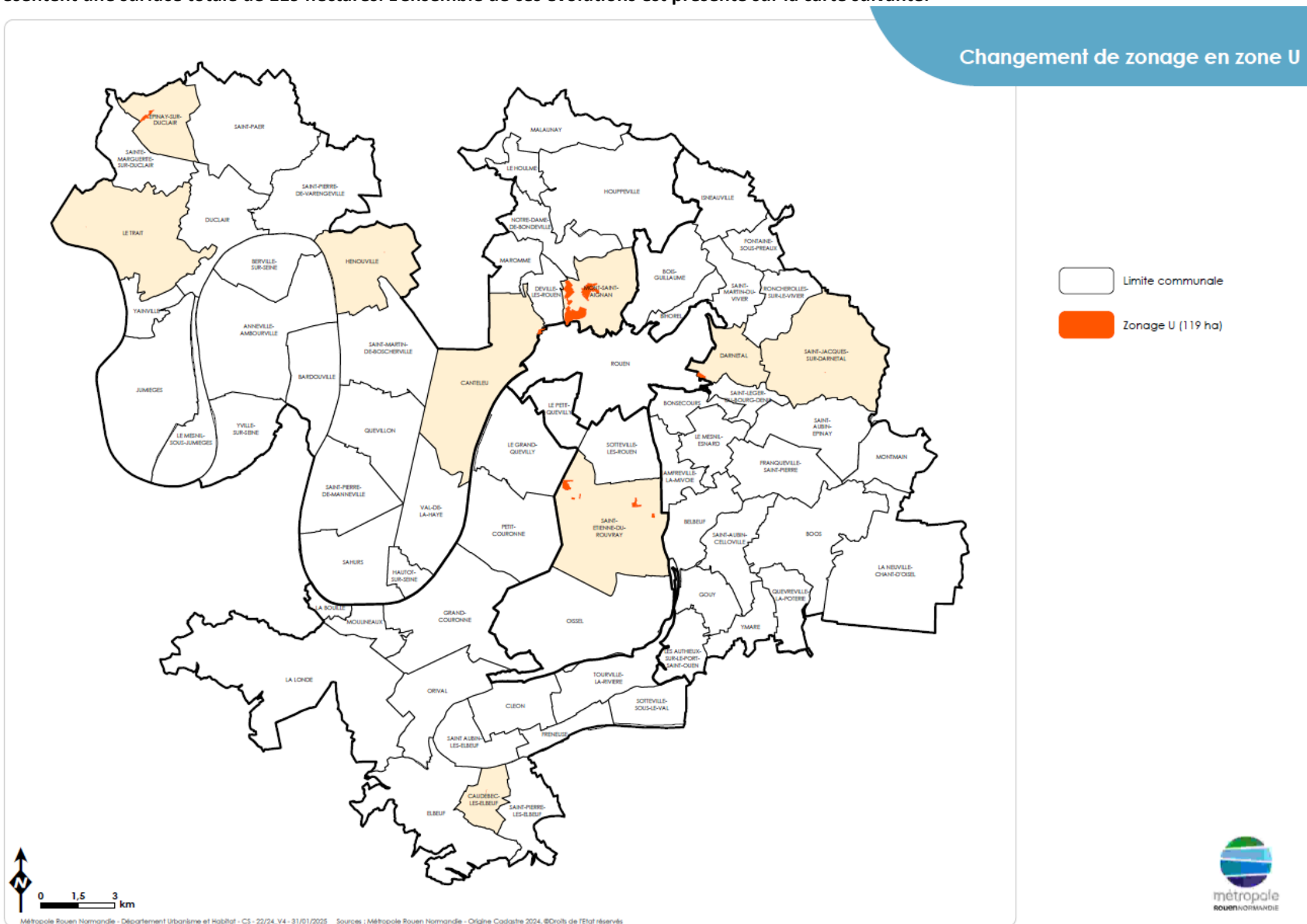


Les changements de zonage au sein de la zone urbaine :

Des évolutions de zonage au sein de zones urbaines d'habitat ou de zones urbaines d'activités économiques s'avèrent nécessaires pour :

- Adapter le zonage de certains secteurs aux usages et à la morphologie urbaine existante
- Permettre l'évolution du bâti existant et la réalisation de projets.

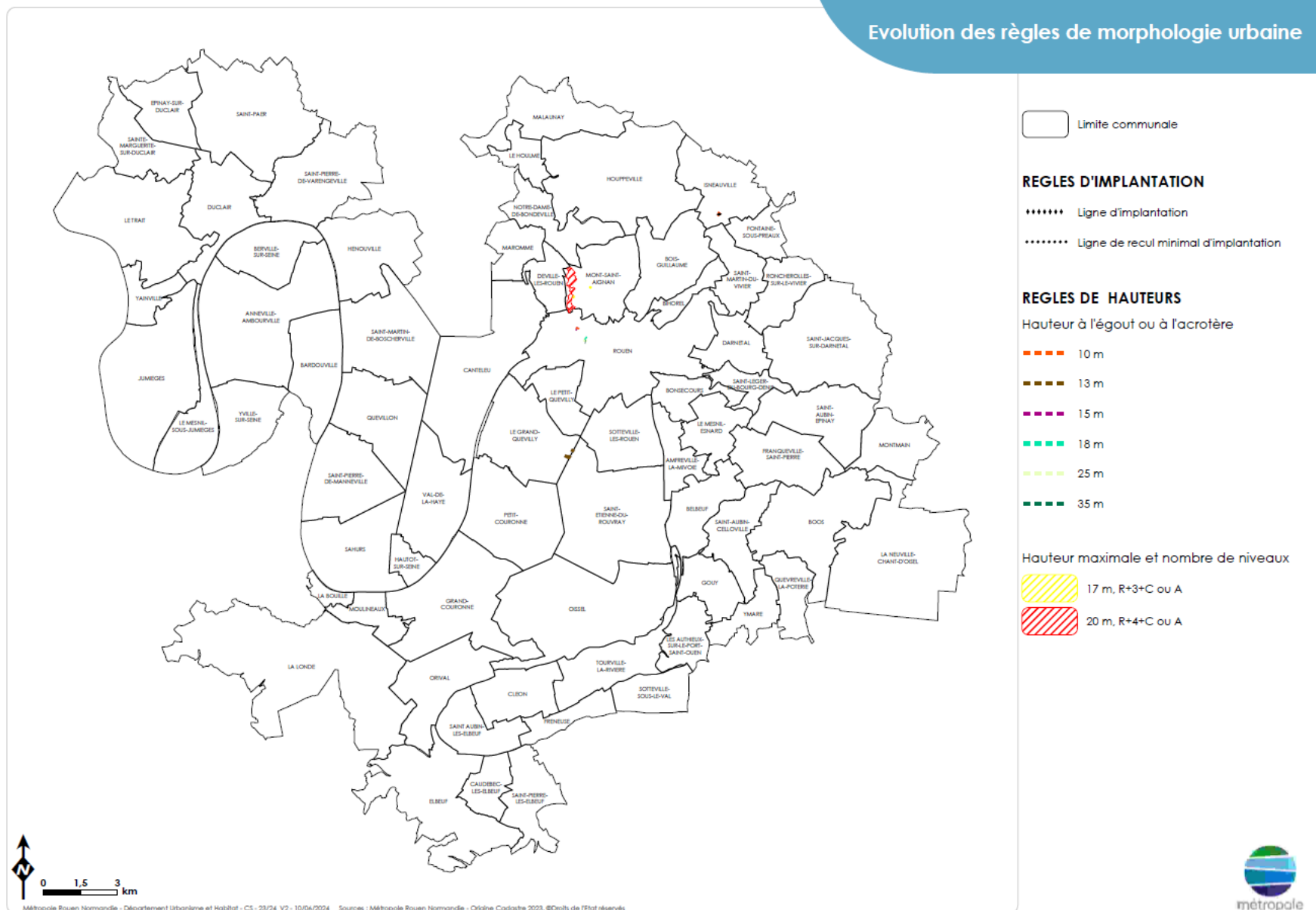
>> Ces évolutions concernent les communes de Canteleu, Caudebec-lès-Elbeuf, Darnétal, Epinay-sur-Duclair, Hénouville, Le Trait, Mont-Saint-Aignan, Saint-Jacques-sur-Darnétal, Saint-Étienne-du-Rouvray et représentent une surface totale de 119 hectares. L'ensemble de ces évolutions est présenté sur la carte suivante.



L'évolution des règles graphiques de morphologie urbaine :

Des évolutions constituant des adaptations des règles graphiques de hauteur maximale s'avèrent nécessaires dans des zones d'habitat ou des zones de projet pour permettre la réalisation de projets communaux adaptés à la morphologie urbaine existante ou à un souhait de limiter l'imperméabilisation des sols.

>> Ces évolutions concernent les communes d'Isneauville, Le Grand-Quevilly, Mont-Saint-Aignan, Rouen et représentent une surface totale de 36 hectares. L'ensemble de ces évolutions est présenté sur la carte suivante.

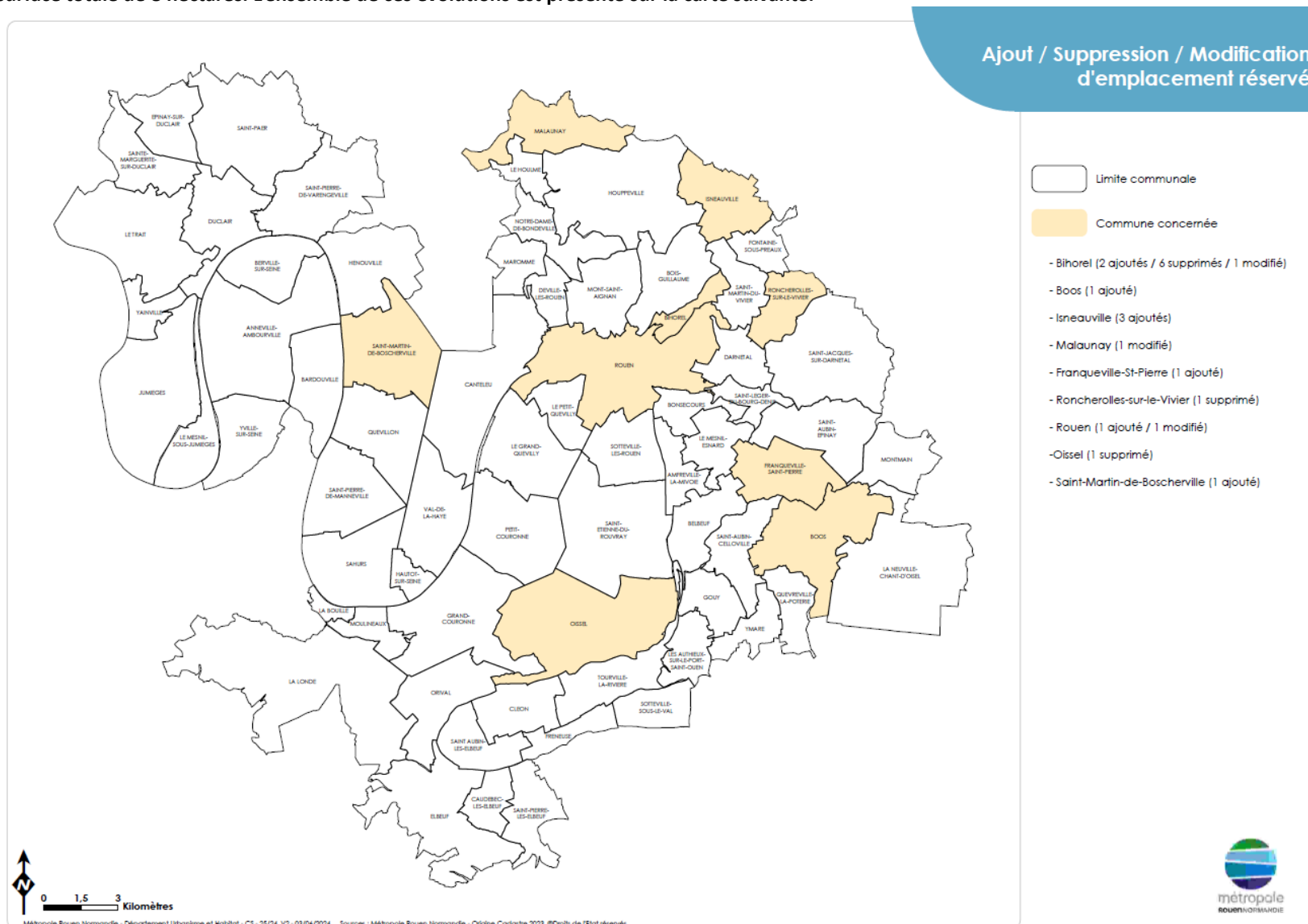


L'évolution des emplacements réservés :

Des créations, des modifications et des suppressions d'emplacements réservés s'avèrent nécessaires :

- 9 créations d'emplacements réservés sur les communes de Bihorel (2), Boos (1), Franqueville-Saint-Pierre (1), Isneauville (3), Rouen (1) et Saint-Martin-de-Boscherville (1)
- 3 modifications d'emplacements réservés sur les communes de Bihorel (1), Malaunay (1) et Rouen (1)
- 8 suppressions d'emplacements réservés sur les communes de Bihorel (6), Oissel-sur-Seine (1) et Roncherolles-sur-le-Vivier (1).

>> Ces évolutions concernent les communes de Bihorel, Boos, Franqueville-Saint-Pierre, Isneauville, Malaunay, Oissel-sur-Seine, Roncherolles-sur-le-Vivier, Rouen, Saint-Martin-de-Boscherville et représentent une surface totale de 8 hectares. L'ensemble de ces évolutions est présenté sur la carte suivante.



L'ajustement d'OAP sectorielles et d'OAP grands projets :

Le projet de modification propose des évolutions des OAP de 6 communes. Sont concernées la modification d'OAP sectorielles :

- « Rue du Beau Site » à Freneuse (OAP 282C)
- « Stade Allorge » au Grand-Quevilly (OAP 322A)
- « Espace portuaire » à Moulineaux (OAP 457B)
- « Secteur des Hautes Novalles » à Saint-Aubin-lès-Elbeuf (OAP 561B)
- « Route de Rouen » à Yainville (OAP 750A)

Ainsi que des ajustements apportés à l'OAP grands projets « Quartiers Ouest de Rouen ».

NB : Dénomination des pièces du règlement écrit :	NB : Dénomination des pièces du règlement graphique :
Le livre 1 concerne les dispositions communes applicables à toutes les zones. Le livre 2 – Titre 1 concerne les règlements de zone (U, AU, A et N). Le livre 2 – Titre 2 concerne les règlements de zone de renouvellement urbain et de projet (UR, URP, URX).	La planche 1 concerne le plan de délimitation des zones (ou plan de zonage). La planche 2 concerne le plan de morphologie urbaine. La planche 3 concerne le plan des risques.

ACTUALISATION DES PIÈCES DU PLU

Rapport de présentation / Tome 4 : mise à jour du récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs suite à l'ensemble des modifications présentées

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification	
1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix		Mise à jour du bilan des surfaces du zonage modifié	Mise à jour du bilan des surfaces des zones et des secteurs, au regard des évolutions de la présente modification du PLU.	
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification			
Toutes les zones	Il s’agit d’actualiser le bilan des surfaces des zones et des secteurs du PLU au regard de l’ensemble des modifications présentées ci-avant. Cette actualisation montre des évolutions au sein de la zone urbaine uniquement (zones urbaines d’habitat et zones urbaines d’activités économiques) afin d’adapter le zonage à la morphologie et à l’usage existants, mais aussi de permettre l’évolution du bâti existant et la réalisation de projets.			
		Surfaces en vigueur (en ha)	Surfaces après modification n°8 (en ha)	Bilan (en ha)
	Zones U	17 562	17 562	0
	Zones 1AU	466	466	0
	Zones 2AU	244	244	0
	Zones A	16 560	16 560	0
	Zones N	31 456	31 456	0

AVANT MODIFICATION

7.2.5 Récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs

		ZONE	SECTEUR INDICE	SURFACE (en ha)				
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA		549,16		11561,30	17561,95	
		UAB	UAB	1209,89	1534,52			
			UAB-1	190,66				
			UAB-2	133,98				
		UAC		304,51				
		UBA1	UBA1	2936,24	2 932,11			
			UBA1-ir	4,53				
		UBA2		1 029,66				
		UBB1		1 756,54				
		UBB2	UBB2	1 149,08	1 184,08			
			UBB2-1	32,48				
			UBB2-ir	2,52				
		UCO	UCO	754,64	1047,10			
			UCO-1	292,47				
		UD	UD	497,21	591,87			
			UD-1	94,70				
	UBH	UBH	385,98	623,54				
		UBH-1	234,74					
		UBH-ir	2,82					
	Zones urbaines spécifiques	UE	UE	800,14	923,61	1291,07		
			UE-a	26,45				
			UE-b	97,02				
		UP	160,84					
		UZ	206,62					
	Zones de projet	UR	UR	130,36	829,90	829,90		
			URP	390,98				
			URX	306,77				
URX-ir			1,59					
Zones urbaines à	UXA		114,76		3 879,68			
	UXC		178,54					

	vocation économiques	UXI	UXI	1226,60	1250,26	
			UXI-a	23,65		
		UXM	UXM	1695,88	2201,32	
			UXM-a	0,42		
			UXM-c	144,27		
			UXM-ci	298,01		
			UXM-e	17,43		
			UXM-ir	45,32		
		UXT	UXT	52,07	134,81	
			UXT-ci	30,81		
			UXT-f	45,95		
			UXT-ci-ir	5,98		
OAP Nouvelle Gare				20,20		
1AU	Zones à urbaniser	1AUA		0,00		466,15
		1AUB1		112,17		
		1AUB2		59,58		
		1AUL		13,08		
		1AUR		40,98		
		1AUXI		17,09		
		1AUXM	1AUXM	121,71	144,83	
			1AUXM-c	0,00		
			1AUXM-ir	23,12		
		1AUXR		78,42		

APRÈS MODIFICATION

		ZONE	SECTEUR INDICE	SURFACE (en ha)			
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA		549,16		11 499,19	17 559,07
		UAB	UAB	1 209,94	1 542,15		
			UAB-1	195,56			
			UAB-2	136,65			
		UAC		304,34			
		UBA1	UBA1	2 952,11	2 956,64		
			UBA1-ir	4,53			
		UBA2		1 028,66			
		UBB1		1 758,20			
		UBB2	UBB2	1 149,04	1 184,04		
			UBB2-1	32,48			
			UBB2-ir	2,52			
		UCO	UCO	754,64	1 047,11		
			UCO-1	292,47			
		UD	UD	412,53	504,50		
			UD-1	91,97			
		UBH	UBH	379,70	624,39		
			UBH-1	241,87			
			UBH-ir	2,82			
	Zones urbaines spécifiques	UE	UE	801,06	1 002,65		
			UE-a	26,45			
			UE-b	97,02			
			UE-esr	78,12			
		UP		160,84			
		UZ		206,62			
	Zones de projet	UR	UR	130,84	813,13		
			URP	372,65			
			URX	308,53			
			URX-ir	1,59			

Zones urbaines à vocation économiques	UXA		114,89		3 876,64	
	UXC		178,53			
	UXI	UXI	1 226,63	1 250,28		
		UXI-a	23,65			
	UXM	UXM	1 694,44	2 198,13		
		UXM-a	0,42			
		UXM-c	144,27			
		UXM-ci	296,25			
		UXM-e	17,43			
		UXM-ir	45,32			
	UXT	UXT	52,07	134,81		
		UXT-ci	30,81			
		UXT-f	45,95			
		UXT-ci-ir	5,98			
OAP Nouvelle Gare			20,20			
1AU	Zones à urbaniser	1AUA		0,00		465,85
		1AUB1		112,17		
		1AUB2		59,58		
		1AUL		13,08		
		1AUR		40,68		
		1AUXI		17,09		
		1AUXM	1AUXM	121,71	144,83	
			1AUXM-c	0,00		
			1AUXM-ir	23,12		
1AUXR	78,42					
2AU	Zones à urbaniser de long terme	2AU	2AU	120,81	122,55	243,90
			2AU-ir	1,74		
		2AUX	121,35			
A	Zones agricoles	A	A	15 510,42	16 303,53	16 559,72
			A-ir	720,31		
			A-ip	19,32		
			A-sth	34,98		
			A-stl	9,68		

AJUSTEMENTS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Correction de forme dans le règlement écrit (livres 1 et 2)

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 et 2		Correction de forme dans le règlement écrit	Corriger plusieurs fautes d'orthographe, de syntaxe et erreurs de forme présentes dans les livres 1 et 2 du règlement écrit
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Toutes les zones	Afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension du document, plusieurs corrections d'orthographe, de syntaxe et de forme sont apportées dans le règlement écrit (livres 1 et 2).		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 et livre 2			
AVANT MODIFICATION (exemple)		APRÈS MODIFICATION (exemple)	
5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées (...) Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Pour les terrainsconstructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant déjà atteint à la cette date, l'emprise au sol maximale fixée au sein de la zoneemprise au sol, 20% minimum de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.		5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées (...) Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Pour les terrainsconstructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant déjà atteint à la cette date l'emprise au sol maximale fixée au sein de la zoneemprise au sol, 20% minimum de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.	

Dans le Livre 1 du règlement écrit

Correction du préambule relatif à l'articulation entre le Livre 1 et le Livre 2 du règlement écrit sur les dispositions relatives aux clôtures

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Préambule / 5. Articulation des dispositions communes (Livre 1) et les dispositions réglementaires de chaque zone (Livre 2)		Correction de la rédaction proposée par la modification n°5 du PLU, approuvée le 6 février 2023	Suppression d’une précision concernant l’articulation des dispositions du Livre 1 et du Livre 2 concernant les règles de clôtures.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Toutes les zones	La modification n°5 du PLU a modifié les dispositions relatives aux clôtures. L’ensemble des dispositions réglementaires figurant au Livre 1 du PLU a été retransposé dans le règlement des zones figurant au Livre 2. Il convient donc de supprimer la disposition relative à l’articulation entre le livre 1 et le livre 2 sur les clôtures car elles sont désormais réglementées uniquement dans le livre 2 du règlement écrit.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
La section 5 du Livre 1 porte sur plusieurs articles du règlement et s’articule de manière différente en fonction des articles : – L’article 3 relatif aux implantations et à la volumétrie des <i>constructions</i>, le Livre 1 précise l’application des règles inscrites au sein de chaque règlement de zone (Livre 2). Concernant les règles relatives aux <i>saillies</i> et autres débords sur le domaine public, le Livre 1 fixe les règles qui s’appliquent alors à l’ensemble des règlements de zone (Livre 2). – L’article 4.1.6 relatif aux <i>clôtures</i> complète le règlement de chaque zone figurant au Livre 2 en dehors de certaines zones URP, UR, URX, 1AUR et 1AURX qui disposent de règles particulières liées un aménagement urbain et paysager défini préalablement au PLU, dans ce cadre seules les dispositions du règlement de zone s’appliquent, les dispositions du Livre 1 ne s’appliquent pas sauf mention spécifique dans le règlement de ces zones.		La section 5 du Livre 1 porte sur plusieurs articles du règlement et s’articule de manière différente en fonction des articles : – L’article 3 relatif aux implantations et à la volumétrie des <i>constructions</i>, le Livre 1 précise l’application des règles inscrites au sein de chaque règlement de zone (Livre 2). Concernant les règles relatives aux <i>saillies</i> et autres débords sur le domaine public, le Livre 1 fixe les règles qui s’appliquent alors à l’ensemble des règlements de zone (Livre 2). – L’article 4.1.6 relatif aux clôtures complète le règlement de chaque zone figurant au Livre 2 en dehors de certaines zones URP, UR, URX, 1AUR et 1AURX qui disposent de règles particulières liées un aménagement urbain et paysager défini préalablement au PLU, dans ce cadre seules les dispositions du règlement de zone s’appliquent, les dispositions du Livre 1 ne s’appliquent pas sauf mention spécifique dans le règlement de ces zones.	

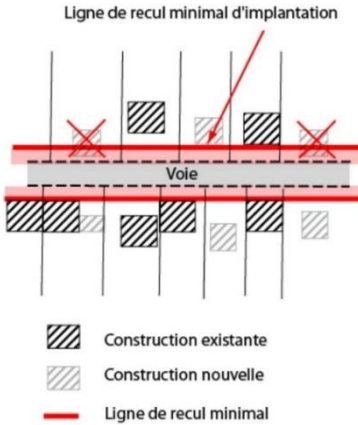
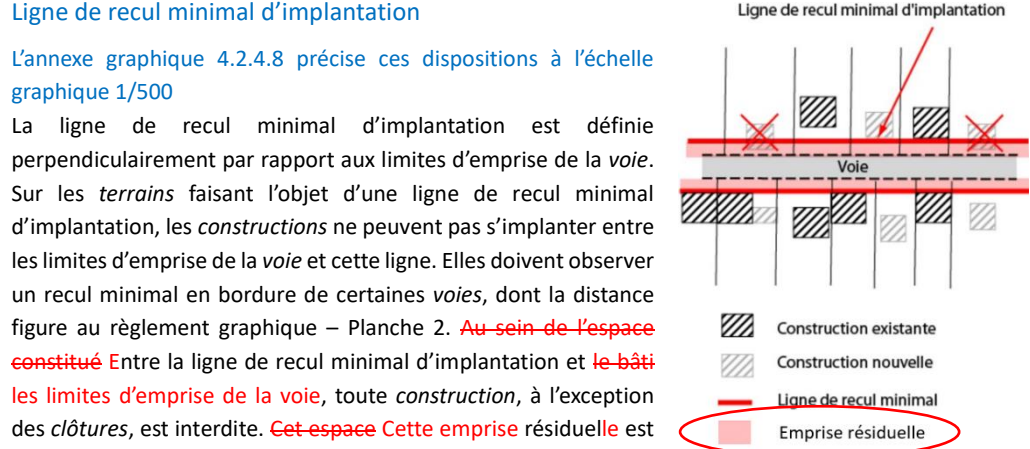
Précision des dispositions relatives aux outils graphiques favorisant la mixité sociale

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Section 4. Dispositions du règlement graphique et les règles associées / 2.2 Outils graphiques favorisant la mixité sociale		Précision des dispositions relatives aux outils graphiques favorisant la mixité sociale	L’absence de précision de l’application de la règle d’une disposition réglementaire pour les terrains impactés en partie par un emplacement réservé pour mixité sociale, dans un secteur de mixité sociale.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Secteurs concernés par un emplacement réservé pour mixité sociale et par un secteur de mixité social	Les dispositions écrites précisent l’application des dispositions graphiques relatives à la mixité sociale lorsqu’un terrain est totalement concerné par un emplacement réservé et un secteur de mixité sociale, mais si le terrain est en partie concerné par ces deux dispositions, l’absence de précision engendre des interprétations différentes des règles. Or, l’objectif de ces outils réglementaires relatifs à la mixité sociale est de favoriser la production de catégories de logements relevant de dispositifs aidés de l’Etat (locatif social ou accession sociale) sur des secteurs qui en sont dépourvus (cf. Tome 4 Justification des choix, du Rapport de Présentation du PLU). Ces outils sont complémentaires et contribuent à atteindre cet objectif. L’absence de précision sur l’application de ces deux dispositifs dans le cas d’un terrain concerné en partie par ces dispositions pourrait conduire à réduire au global le nombre de logements relevant de dispositifs aidés de l’Etat.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
2.2 Outils graphiques favorisant la mixité sociale Secteurs de Mixité Sociale – SMS (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale) Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, les opérations suivantes : (...) Ces dispositions s’appliquent lot par lot sauf mention contraire dans le règlement de la zone au sein du Livre 2 du règlement écrit. (...) Emplacements réservés (ER) pour mixité sociale (Planche 1) Ces <i>terrains</i>, délimités au sein de zones U ou AU, sont réservés en vue de la réalisation de programmes d’<i>habitation</i>, destinés à des catégories de <i>logements</i> qui figurent au sein de la liste des emplacements réservés (Annexe du règlement graphique pièce n°4-2-4-1). Toutefois, le rez-de-chaussée des <i>constructions</i> n’est pas assujetti à la règle de l’emplacement réservé, dès lors qu’il n’est pas destiné à l’<i>habitation</i>. En outre, en cas d’inscription d’un tel emplacement réservé au sein d’un secteur de mixité sociale (SMS), seules les dispositions prévues pour l’emplacement réservé s’appliquent au <i>terrain</i> concerné.		2.2 Outils graphiques favorisant la mixité sociale Secteurs de Mixité Sociale – SMS (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale) Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, les opérations suivantes : (...) Ces dispositions s’appliquent lot par lot sauf mention contraire dans le règlement de la zone au sein du Livre 2 du règlement écrit. Dans le cas d’un terrain également impacté par un Emplacement Réservé pour mixité sociale, il convient de se référer au paragraphe relatif aux « Emplacements réservés (ER) pour mixité sociale (Planche 1) » ci-après. (...) Emplacements réservés (ER) pour mixité sociale (Planche 1) Ces <i>terrains</i>, délimités au sein de zones U ou AU, sont réservés en vue de la réalisation de programmes d’<i>habitation</i>, destinés à des catégories de <i>logements</i> qui figurent au sein de la liste des emplacements réservés (Annexe du règlement graphique pièce n°4-2-4-1). Toutefois, le rez-de-chaussée des <i>constructions</i> n’est pas assujetti à la règle de l’emplacement réservé, dès lors qu’il n’est pas destiné à l’<i>habitation</i>. En outre, en cas d’inscription d’un tel emplacement réservé Dans le cas d’un <i>terrain</i> impacté totalement par un ER pour mixité sociale et situé au sein d’un secteur de mixité sociale (SMS), seules les dispositions prévues pour l’ER s’appliquent au <i>terrain</i> concerné. Dans le cas d’un terrain impacté en partie par ER pour mixité sociale et situé dans un secteur de mixité sociale (SMS), les dispositions du SMS s’appliquent uniquement sur la partie restante du terrain, non concernée par un ER. Exemple : Un terrain est impacté en partie par un ER pour mixité sociale avec une programmation de 100% de Logement Locatif Social (LLS) et est situé dans un secteur de SMS de 25% de LLS : dans ce cas, le projet devra réaliser 100% de LLS sur la partie du terrain concerné par l’ER et sur l’autre partie du terrain, il devra respecter la clause du SMS, ici de 25% de LLS. Pour un projet de 300 logements, 100 logements sont construits sur la partie concernée par l’ER, ces 100 logements seront en locatif social et sur la partie du terrain non concerné par l’ER, 50 logements seront réalisés LLS sur les 200 logements restants du programme.	

Ajustement de la disposition relative aux « Périmètres en attente de projet »

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Section 4. Dispositions du règlement graphique et les règles associées / Autres outils graphiques réglementant la destination des constructions et l’usage des sols		Correction de la rédaction de la disposition relative aux périmètres en attente de projet	La rédaction actuelle est à ajuster car elle est issue de l’élaboration du PLU et depuis un nouveau périmètre en attente de projet a été créé (Modification n°7 du PLU approuvé le 12/02/2024) et la rédaction qui précise l’entrée en vigueur de ces servitudes n’a pas été corrigée lors de cette précédente évolution.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Les secteurs concernés par un périmètre d’attente de projet	Sur le territoire de la Métropole, 3 secteurs sont couverts par un périmètre d’attente de projet : - Freneuse – centre-bourg : créé lors de l’approbation du PLU le 20/02/2020 - La Bouille – centre-bourg : créé lors de l’approbation du PLU le 20/02/2020 - Rouen : Quartiers Ouest - Entrée de Ville créé lors de la Modification n°7 du PLU approuvé le 12/02/2024 Il s’agit de servitudes d’urbanisme instituées en application de l’article L151-41, alinéa 5° du Code de l’urbanisme. Ces périmètres sont institués pour une durée au plus de cinq ans à compter de la date de création de la servitude dans le cadre d’une évolution du PLU. Le règlement écrit comporte une erreur de rédaction en conditionnant la durée de la servitude « à compter de la date d’approbation du PLU », soit le 20 février 2020. Il est ainsi proposé de préciser que ces servitudes d’urbanisme s’appliquent à compter de leur entrée en vigueur, à savoir à la date où le PLU est modifié pour la création d’une telle servitude. Dans le cas présent, deux périmètres d’attente de projet ont été créés lors de l’élaboration du PLU, approuvé le 20 février 2020 puis par modification n°7 approuvée le 12 février 2024.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
Périmètres en attente de projet (Planche 1) Au sein des périmètres d’attente de projet identifiés au règlement graphique, sous réserve des dispositions ci-après, toutes les <i>constructions</i> et installations sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la date d’approbation du PLU. A l’intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone : - Les travaux ayant pour objet l’adaptation, la réfection des <i>constructions</i>, installations et aménagements existants ; - L’<i>extension mesurée</i> des <i>constructions</i> existantes, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni : - o L’emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ; - o Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l’extension réalisée ; - o L’emprise au sol de l’extension ne peut dépasser 30% de l’emprise au sol de la construction principale existante dans la limite de 50 m². - La construction ou l’extension d’annexes non accolées, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni : - o L’annexe doit être située à proximité de la construction d’habitation existante sur l’unité foncière ; - o L’intégration au bâti environnant doit être respectée ; - o L’emprise au sol ne doit pas excéder 20 m², extensions comprises. - Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics. - Le changement de destination des constructions existantes dans la limite des destinations autorisées aux articles 1.1 et 1.2 de la zone concernée par le projet.		Périmètres en attente de projet (Planche 1) Au sein des périmètres d’attente de projet identifiés au règlement graphique, sous réserve des dispositions ci-après, toutes les <i>constructions</i> et installations sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la date d’approbation du PLU de l’entrée en vigueur de ce périmètre. A l’intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone : - Les travaux ayant pour objet l’adaptation, la réfection des constructions, installations et aménagements existants ; - L’extension mesurée des constructions existantes, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni : - o L’emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ; - o Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l’extension réalisée ; - o L’emprise au sol de l’extension ne peut dépasser 30% de l’emprise au sol de la construction principale existante dans la limite de 50 m². - La construction ou l’extension d’annexes non accolées, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni : - o L’annexe doit être située à proximité de la construction d’habitation existante sur l’unité foncière ; - o L’intégration au bâti environnant doit être respectée ; - o L’emprise au sol ne doit pas excéder 20 m², extensions comprises. - Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics. - Le changement de destination des constructions existantes dans la limite des destinations autorisées aux articles 1.1 et 1.2 de la zone concernée par le projet.	

Ajustement de la disposition relative à la « Ligne de recul minimal d'implantation »

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Section 4. Dispositions du règlement graphique et les règles associées / Article 3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Correction de la rédaction de la disposition relative à la ligne de recul minimal d'implantation	L'écriture actuelle est réajustée pour permettre une meilleure application de la règle en cohérence avec les objectifs poursuivis par cette disposition. Une légende supplémentaire est ajoutée au schéma opposable de cette disposition pour faciliter son application.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Les secteurs concernés par des lignes de recul minimal d'implantation figurant sur la planche 2 du règlement graphique	Cette disposition traduit la volonté de faire évoluer la morphologie d'une rue ou d'un quartier. Ces nouvelles implantations ont pour objectif de permettre une aération du tissu urbain et d'offrir de nouvelles perspectives urbaines. Cette disposition préserve ainsi l'espace résiduel (entre les limites de la voie et la ligne de recul) de toute urbanisation : il doit être paysagé et constitué d'espace vert (de pleine terre) afin notamment d'apporter un espace qualitatif à proximité de la voie. La réalisation de clôture est autorisée car elle permet aux constructions de se clore si elles le souhaitent et de préserver ainsi une certaine intimité. L'écriture actuelle comporte une erreur en mentionnant que l'emprise résiduelle devant être paysagée est située entre la ligne de recul et le bâti existant ; or, c'est bien entre les emprises de la voie et la ligne de recul minimal que se situe cette emprise résiduelle, comme figurant sur le schéma opposable n°18.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
Ligne de recul minimal d'implantation L'annexe graphique 4.2.4.8 précise ces dispositions à l'échelle graphique 1/500 La ligne de recul minimal d'implantation est définie perpendiculairement par rapport aux limites d'emprise de la <i>voie</i>. Sur les <i>terrains</i> faisant l'objet d'une ligne de recul minimal d'implantation, les <i>constructions</i> ne peuvent pas s'implanter entre les limites d'emprise de la <i>voie</i> et cette ligne. Elles doivent observer un recul minimal en bordure de certaines <i>voies</i>, dont la distance figure au règlement graphique – Planche 2. Au sein de l'espace constitué entre la ligne de recul minimal d'implantation et le bâti, toute <i>construction</i>, à l'exception des <i>clôtures</i>, est interdite. Cet espace résiduel est paysagé et constitué d'espace vert (de pleine terre).		Ligne de recul minimal d'implantation L'annexe graphique 4.2.4.8 précise ces dispositions à l'échelle graphique 1/500 La ligne de recul minimal d'implantation est définie perpendiculairement par rapport aux limites d'emprise de la <i>voie</i>. Sur les <i>terrains</i> faisant l'objet d'une ligne de recul minimal d'implantation, les <i>constructions</i> ne peuvent pas s'implanter entre les limites d'emprise de la <i>voie</i> et cette ligne. Elles doivent observer un recul minimal en bordure de certaines <i>voies</i>, dont la distance figure au règlement graphique – Planche 2. Au sein de l'espace constitué Entre la ligne de recul minimal d'implantation et le bâti les limites d'emprise de la voie, toute <i>construction</i>, à l'exception des <i>clôtures</i>, est interdite. Cet espace Cette emprise résiduelle est paysagée et constituée d'espace vert (de pleine terre).	
 Schéma opposable n°18		 Schéma opposable n°18	

Ajustement de la disposition relative aux « Ensembles bâtis homogènes »

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Section 4. Dispositions du règlement graphique et les règles associées – 4.1 Outils graphiques de protection du patrimoine bâti (Planche 1)	Harmonisation des dispositions relatives aux possibilités de démolition des éléments protégés au titre du patrimoine bâti	Ajout pour les ensembles bâtis homogènes des dispositions spécifiques autorisant la démolition d'un élément bâti protégé sous réserve de répondre aux conditions fixées par le règlement.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Les ensembles bâtis homogènes figurant sur la planche 1 du règlement graphique	Les éléments bâtis bénéficiant d'une protection forte ou moyenne au titre de patrimoine bâti comportent des précisions permettant la démolition des bâtiments protégés à des conditions spécifiques. Les éléments bâtis protégés par la disposition « Ensemble bâtis homogènes » ne comportent pas cette précision alors que la démolition peut s'avérer dans certains cas l'unique solution pour mettre fin à un état de dégradation important et dangereux. Il ne s'agit pas de réduire la protection mais uniquement d'harmoniser sa réglementation avec les autres éléments bâtis protégés.	
4.1.1 Règlement écrit – livre 1		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
Ensembles bâtis homogènes La cohérence et l'harmonie de ces ensembles bâtis sont préservées, tant en ce qui concerne la volumétrie, la <i>hauteur</i> que les modes d'implantations des <i>constructions</i>. Les <i>constructions</i>, <i>extensions</i> et <i>annexes</i> doivent s'intégrer par leurs volumes, leurs traitements et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse. En cas de sinistre, la <i>reconstruction</i> devra se conformer à la morphologie dominante des <i>constructions</i> qui composent l'ensemble en question, de manière à répondre à l'objectif de cohérence d'ensemble. Tout acte de nature à porter atteinte aux caractéristiques de l'élément bâti est interdit. Toute nouvelle <i>construction</i> est interdite au sein du parc attenant à la maison, si celui-ci est identifié comme participant à la valeur patrimoniale de l'ensemble. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'ensemble bâti protégé.		Ensembles bâtis homogènes La cohérence et l'harmonie de ces ensembles bâtis sont préservées, tant en ce qui concerne la volumétrie, la <i>hauteur</i> que les modes d'implantations des <i>constructions</i>. Tout acte de nature à porter atteinte aux caractéristiques de l'élément bâti est interdit. Les <i>constructions</i>, <i>extensions</i> et <i>annexes</i> doivent s'intégrer par leurs volumes, leurs traitements et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse. La démolition totale est interdite sauf si l'une des conditions suivantes est respectée : - La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction, - La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre), - La démolition est possible quand la réhabilitation s'avère impossible techniquement et économiquement. En cas de sinistre démolition, la <i>reconstruction</i> devra se conformer à la morphologie dominante des <i>constructions</i> qui composent l'ensemble en question, de manière à répondre à l'objectif de cohérence d'ensemble. Toute nouvelle <i>construction</i> est interdite au sein du parc attenant à la maison, si celui-ci est identifié comme participant à la valeur patrimoniale de l'ensemble. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'ensemble bâti protégé.

Ajustement de la disposition relative aux « parcs / cœurs d'îlots / coulées vertes »

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Section 4. Dispositions du règlement graphique et les règles associées / 5.1.1 Outils graphiques de protection du patrimoine naturel		Correction de la rédaction de la disposition relative aux parcs / cœurs d’îlots / coulées vertes	Ajustement de la rédaction actuelle de la disposition pour assurer la protection pérenne des parcs / cœurs d’îlots / coulées vertes.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Les parcs / cœurs d’îlots / coulées verts figurant sur la planche 1 du règlement graphique	La rédaction actuelle est corrigée car elle fait référence à un « état existant de la protection à la date d’approbation du PLU » or l’objectif de la règle est bien de protéger les parcs / cœurs d’îlots / coulées vertes identifiés par le règlement graphique sans se reporter à une date. Cette notion « d’existant à la date d’approbation du PLU » n’a pas de sens et apporte de la confusion dans la compréhension de la règle, en conséquence il est proposé de la supprimer.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
Les parcs / cœurs d’îlots / coulées vertes Les espaces de nature au sein des espaces bâtis et repérés au règlement graphique, doivent faire l’objet d’un aménagement paysager à dominante végétale, en préservant les caractéristiques écologiques des sites. Au moins 90% de la superficie non bâtie du parc / cœur d’îlot / coulée verte protégée existante à la date d’approbation du PLU doit être maintenue en <i>espaces verts</i> de pleine terre, plantés ou non. Tout abattage d’un arbre existant est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes. Dans ces 90% seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, kiosque...).		Les parcs / cœurs d’îlots / coulées vertes Les espaces de nature au sein des espaces bâtis et repérés au règlement graphique, doivent faire l’objet d’un aménagement paysager à dominante végétale, en préservant les caractéristiques écologiques des sites. Au moins 90% de la superficie non bâtie du parc / cœur d’îlot / coulée verte protégée existante à la date d’approbation du PLU doit être maintenue en <i>espaces verts</i> de pleine terre, plantés ou non. Tout abattage d’un arbre existant est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes. Dans ces 90% seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, kiosque...).	

Assouplissement pour réhabiliter le patrimoine bâti protégé

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1	Hauteur supplémentaire pour la réhabilitation du patrimoine bâti protégé	Faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti protégé identifié au règlement graphique en autorisant une hauteur supplémentaire par rapport à celle autorisée.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Les éléments bâtis protégés figurant sur la planche 1 du règlement graphique	Les règles de hauteur actuellement fixées dans les zones du PLU peuvent s'avérer bloquantes pour permettre la réhabilitation de certains éléments bâtis protégés. Pour favoriser leur réhabilitation et préserver ainsi le patrimoine bâti, il est nécessaire de créer une règle alternative afin d'autoriser une hauteur supplémentaire dans le cadre de la réhabilitation d'un élément bâti protégé repéré au règlement graphique planche 1 à condition que ce dépassement soit justifié par une réhabilitation permettant de respecter les caractéristiques architecturales d'origine.	

4.1.1 Règlement écrit – livre 1

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
SECTION 5. LES AUTRES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (...) 3.5 Hauteurs Les dépassements de la <i>hauteur</i> maximale sont autorisés pour les ouvrages techniques et de faible emprise : les antennes, souches de cheminée, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie. Ces dépassements doivent être strictement nécessaire au regard du caractère technique des ouvrages. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les <i>constructions</i>, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent faire l'objet d'un dépassement de <i>hauteur</i> dans la limite des besoins et du respect des dispositions de l'article 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des Dispositions communes (Livre 1) et des Dispositions de chacune des zones (Livre 2). Il en est de même des équipements et des serres de production agricole installés sur les toitures dont le dépassement autorisé doit strictement répondre aux besoins de ces équipements. Dans tous les cas, tous les dispositifs installés en toiture doivent être conçus de manière à être intégrés à l'architecture de la <i>construction</i> pour limiter leur impact visuel. Hauteur dans le cadre du risque inondation Lorsque le niveau du rez-de-chaussée a été rehaussé pour mieux prévenir le risque inondation, la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> peut être supérieure à la <i>hauteur</i> maximale autorisée dans la zone. Toutefois, ce dépassement de <i>hauteur</i> est au plus égal au rehaussement exigé pour atteindre la ligne d'eau de référence. Hauteur dans le cadre d'un système constructif performant La <i>hauteur</i> des <i>bâtiments</i> utilisant un système constructif performant sur le plan énergétique ou environnemental (matériaux biosourcés type structure bois, ...) peut être augmentée de 40 cm maximum par niveau de plancher, la <i>hauteur</i> exprimée en mètre peut être augmentée mais dans le cas d'une <i>hauteur</i> également exprimée en niveau, ce nombre de niveau doit être respecté.	SECTION 5. LES AUTRES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (...) 3.5 Hauteurs Les dépassements de la <i>hauteur</i> maximale sont autorisés pour les ouvrages techniques et de faible emprise : les antennes, souches de cheminée, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie. Ces dépassements doivent être strictement nécessaire au regard du caractère technique des ouvrages. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les <i>constructions</i>, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent faire l'objet d'un dépassement de <i>hauteur</i> dans la limite des besoins et du respect des dispositions de l'article 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des Dispositions communes (Livre 1) et des Dispositions de chacune des zones (Livre 2). Il en est de même des équipements et des serres de production agricole installés sur les toitures dont le dépassement autorisé doit strictement répondre aux besoins de ces équipements. Dans tous les cas, tous les dispositifs installés en toiture doivent être conçus de manière à être intégrés à l'architecture de la <i>construction</i> pour limiter leur impact visuel. Hauteur dans le cadre du risque inondation - Lorsque le niveau du rez-de-chaussée a été rehaussé pour mieux prévenir le risque inondation, la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> peut être supérieure à la <i>hauteur</i> maximale autorisée dans la zone. Toutefois, ce dépassement de <i>hauteur</i> est au plus égal au rehaussement exigé pour atteindre la ligne d'eau de référence. Hauteur dans le cadre d'un système constructif performant - La <i>hauteur</i> des <i>bâtiments</i> utilisant un système constructif performant sur le plan énergétique ou environnemental (matériaux biosourcés type structure bois, ...) peut être augmentée de 40 cm maximum par niveau de plancher, la <i>hauteur</i> exprimée en mètre peut être augmentée mais dans le cas d'une <i>hauteur</i> également exprimée en niveau, ce nombre de niveau doit être respecté. Hauteur dans le cadre d'une réhabilitation d'un élément bâti protégé - Lorsqu'un élément bâti protégé identifié au règlement graphique (Planche 1) nécessite d'être réhabilité, la <i>hauteur</i> du bâti peut être supérieure à celle autorisée dans la zone, à condition de respecter les caractéristiques architecturales d'origine.

Clarification de la disposition relative aux « Lisières forestières »

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Section 5. Les autres dispositions du règlement écrit / 5.1.1 Outils de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers		Clarification de la disposition relative aux lisières forestières	Les dispositions réglementaires relatives à la protection des lisières forestières sont ajustées afin de faciliter l’application de la règle.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zones urbaines (U) en limite d’une zone Naturelle Boisée (NB)	Ces dispositions réglementaires de protection des lisières forestières visent à préserver un espace « tampon » de 15 m entre la zone U et la zone Naturelle Boisée (NB) en limitant l’urbanisation. Il convient ici de remplacer le terme « urbanisation » par « construction, aménagement, installation » pour permettre une meilleure application de la règle pour qualifier la notion de « nouvelle urbanisation ».		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
Lisières forestières Sur l’ensemble des zones Urbaines du PLU, au sein d’une bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement depuis la limite de la zone NB, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à l’exclusion : - des <i>annexes</i> inhabitables et ne pouvant constituer des pièces à vivre et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² (tel qu’abris de jardin, local technique, abris à bois, abris à vélo...), - les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l’accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment : - l’<i>accès</i> pour les besoins de la gestion forestière, - l’implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois.		Lisières forestières Sur l’ensemble des zones Uurbaines du PLU, au sein d’une bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement depuis la limite de la zone NB naturelle boisée, toute nouvelle urbanisation construction, aménagement ou installation ne peuvent être implantés à l’exclusion : - des <i>annexes</i> inhabitables et ne pouvant constituer des pièces à vivre et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² (tel qu’ex : abris de jardin, local technique, abris à bois, abris à vélo...), - les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l’accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment : - l’<i>accès</i> pour les besoins de la gestion forestière, - l’implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois.	

Actualisation des normes de stationnement relatives aux logements locatifs intermédiaires

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Section 5. Les autres dispositions du règlement écrit / 6.1.3 Norme de stationnement		Actualisation des normes de stationnement relative aux logements locatifs intermédiaires	Prendre en compte l'évolution législative en matière de norme de stationnement conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (articles L151-34 et L151-35)
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Toutes les zones	Les normes de stationnement dans le PLU prennent en compte les dispositions du code de l'urbanisme qui s'imposent « nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme » afin de faciliter l'application des règles. Ainsi, l'article L151-35 du code de l'urbanisme a été décliné dans le règlement du PLU et permet à certaines catégories de logement de disposer de règles de stationnement spécifiques. Ces catégories de logements sont fixées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme qui a été modifié depuis l'élaboration du PLU métropolitain. En conséquence, les dispositions du PLU sont adaptées afin d'intégrer ces évolutions législatives qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme malgré leur absence de traduction dans le PLU en vigueur. Cette modification permet une meilleure application des règles.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
6.1.3 Norme de stationnement La norme de stationnement est différenciée selon la <i>destination</i> ou la <i>sous-destination</i> des <i>constructions</i> et leur localisation. Sur l'ensemble du territoire de la Métropole Rouen Normandie, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par <i>logement</i> , lors de la <i>construction</i> de <i>logements</i> locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissement assurant l' <i>hébergement</i> des personnes âgées et pour les résidences universitaires. Toutefois, lorsque les <i>logements</i> locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l' <i>hébergement</i> des personnes âgées et les résidences universitaires, sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de desserte le permet (voir secteurs concernés planche 2 du règlement graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares »), il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par <i>logement</i> . Pour les autres <i>constructions</i> situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet (voir secteurs concernés planche 2 du règlement graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares »), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par <i>logement</i> .		6.1.3 Norme de stationnement La norme de stationnement est différenciée selon la <i>destination</i> ou la <i>sous-destination</i> des <i>constructions</i> et leur localisation. Sur l'ensemble du territoire de la Métropole Rouen Normandie, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par <i>logement</i> , lors de pour la <i>construction</i> : - De <i>logements</i> locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, - <i>De logements locatifs intermédiaires,</i> - D'établissements assurant l'<i>hébergement</i> des personnes âgées et pour les (ex : résidences séniors, universitaires...). Toutefois, lorsque les <i>logements</i> locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'<i>hébergement</i> des personnes âgées et les résidences universitaires. Lorsque ces constructions sont situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de desserte le permet (voir secteurs concernés planche 2 du règlement graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares »), il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par <i>logement</i> . Pour les autres <i>constructions</i> situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet (voir secteurs concernés planche 2 du règlement graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares »), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par <i>logement</i> .	

Ajustement de la disposition relative au risque cavité

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Section 6. Les dispositions applicables aux zones à risques naturels (planche 3)	Ajustement de la disposition relative au risque cavité	L’écriture des dispositions règlement est ajustée afin de permettre une meilleure application de la règle et davantage encadrer l’évolution du bâti existant.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Les secteurs concernés par un risque cavité figurant sur la planche 3 du règlement graphique	Les conditions d’évolution des bâtiments existants sont précisées afin de faciliter leurs évolutions dans la limite de l’emprise bâti au sol qu’ils occupaient à la date d’approbation du PLU (13/02/2020) et ce même dans le cadre de démolition/reconstruction, alors que la rédaction actuelle ne permet que l’extension de l’existant sous certaines conditions. Ainsi, les mots « adaptation et réfection » sont remplacés par « toutes les modifications » afin de ne pas limiter l’évolution du bâti. Si par exemple, il est projeté de démolir une partie d’un bâtiment existant, comme une véranda vétuste, la reconstruction d’une nouvelle véranda sera possible sous réserve de respecter les conditions fixées dans le règlement après modification (cf. ci-dessous). Alors qu’aujourd’hui seuls des travaux en extension du bâti existant sont autorisés. Le mot « construction » est remplacé par « bâtiment ». La notion de bâtiment, telle que définie au Lexique du Livre 1 du règlement écrit, désigne une construction couverte et close alors que le terme « construction » comprend tout édifice ou ouvrage fixe et pérenne, clos ou ouvert. A l’inverse, un bâtiment est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ainsi, le changement de terminologie permet de mieux encadrer le type de bâti autorisé à évoluer. Il est également précisé que les extensions autorisées peuvent être à la fois verticale ou horizontale afin de clarifier la disposition actuelle qui n’encadrerait que les extensions générant de l’emprise au sol (une extension en surélévation est possible même si elle ne génère pas d’emprise au sol). Tous ces ajustements clarifient les dispositions en vigueur, dans l’esprit de la doctrine départementale et n’augmentent pas l’exposition aux risques des biens et des personnes.	
4.1.1 Règlement écrit – livre 1		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
6.G Risque cavité		6.G Risque cavité
6.G.1 Zone de risque		6.G.1 Zone de risque
Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés : - L’adaptation, la réfection des <i>constructions</i> existantes et leur <i>extension</i>, une seule fois à la date d’approbation du PLU (20 m² d’<i>emprise au sol</i> pour l’habitat et 20% de l’<i>emprise au sol</i> existante à la date d’approbation du PLU pour les activités) et dès lors qu’aucun indice ponctuel ou défaut ne laisse présager de la présence d’une cavité au droit de la <i>construction</i> (les informations concernant la nature des indices sont précisées au sein de l’annexe informative du PLU, TOME 5, les cartes n°3). Cette extension ne doit pas permettre la création d’un nouveau <i>logement</i> ou d’une nouvelle activité. - Les structures légères (abri de jardin, abri à bois, auvent/préau de faible emprise, portail/porte, <i>clôture</i> à condition qu’il n’y ait pas d’augmentation des enjeux (stockage, abris de matériel...). - La <i>reconstruction</i> après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n’expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré. - L’aménagement des combles autorisé tant que celui-ci n’est pas destiné à la réalisation d’un <i>logement</i> supplémentaire. - Les piscines non couvertes et sans infiltration des eaux de vidange. - La mise aux normes des bâtiments d’activité agricole.		Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seules sont autorisées pour les bâtiments existants à la date d’approbation du PLU : - Toute modification (y compris la démolition-reconstruction) sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes : - o Que l’implantation initiale du bâtiment soit conservée (totalement ou partiellement) afin de ne pas augmenter l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLU. - o Que le bâtiment n’ait pas subi de dégâts liés à la présomption d’une cavité souterraine. - o Que ne soit pas créé un nouveau logement ou une nouvelle activité. <i>L’extension verticale ou horizontale (y compris dans le cadre d’un bâtiment ayant fait l’objet d’une démolition-reconstruction depuis l’approbation), une seule fois à compter de la date d’approbation du PLU et sous réserve de ne pas augmenter l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLU de plus de 20 m² pour l’habitat et 20% pour les activités et dès lors qu’aucun indice ponctuel ou défaut ne laisse présager de la présence d’une cavité au droit de la construction. Cette extension ne doit pas permettre la création d’un nouveau logement ou d’une nouvelle activité.</i> (...)

Dans le Livre 2 du règlement écrit

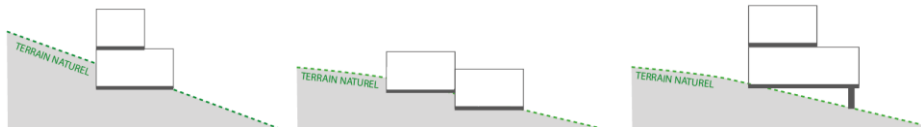
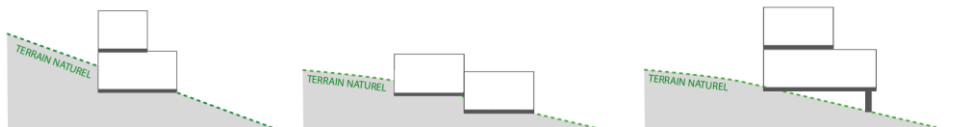
Clarification des dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs en zones à dominante d'habitat – modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.2 Règlement écrit – livre 2, titre 1	Clarification des dispositions relatives à l'installation des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs en zone à dominante d'habitat	Adapter l'écriture de l'article 1.1 <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols</i> , afin d'affirmer que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées en zones urbaines / à urbaniser à dominante habitat. A l'issue de l'enquête, cette clarification s'étend aux zones UR6 (ZAC Luciline) et URP36 (Quartiers Ouest) à Rouen pour favoriser notamment l'insertion sociale de leurs utilisateurs dans ces zones urbaines de projet à dominante habitat.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zones urbaines (U) à dominante habitat, dont les zones de renouvellement et de projet UR6 et URP36. Zones à urbaniser (1AU) à dominante habitat, hors zones AUR.	Le règlement actuel interdit le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables. C'est ici le « stationnement » qui est réglementé et non l'installation de manière « pérenne » de ce type d'occupation du sol. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies à l'article R111-51 du code de l'urbanisme, il s'agit : - d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs - pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics - destinées à l'habitation - occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an - ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables Ces résidences démontables sont donc à considérer comme une construction relevant de la sous-destination <i>logement</i>, cela est d'ailleurs précisé dans une annexe réglementaire du PLU : « 4.1.2.4_fiche ministère réforme des destinations de construction ». En conséquence, réglementairement, dans l'ensemble des zones U et AU à dominante habitat les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur sont de fait autorisées. Il convient donc de supprimer la mention « démontable » figurant à l'article 1.1 de ces zones pour permettre une meilleure application de la règle.	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 1 (zone UAA)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES		CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES
ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités		ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités
1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits		1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :		Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - Les campings, - Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2, - Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes, - Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers, - Les constructions à usage d'exploitation forestière, - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre, - Les constructions à usage de commerce de gros.		- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - Les campings, - Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2, - Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes, - Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers, - Les constructions à usage d'exploitation forestière, - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre, - Les constructions à usage de commerce de gros.

Faciliter la création d'aire de stationnement et de service pour les camping-cars en zone urbaines d'habitat et d'équipement

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.2 Règlement écrit – livre 2, titre 1		Stationnement camping-cars en zone urbaine d’habitat et d’équipement	Autoriser les aires de stationnement et de service pour camping-cars en zone urbaine mixte à dominante habitat et zone urbaine d’équipement sous certaines conditions
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zones urbaines à vocation habitat et les zones urbaines d’équipement (UE)	Le règlement actuel du PLU interdit le stationnement de caravanes, et indirectement le stationnement de camping-cars, puisque ce dernier est assimilable à une caravane juridiquement. L’aménagement d’aire de camping-car en tant qu’équipement public est autorisée mais la rédaction actuelle revient à les interdire en « interdisant » le stationnement de caravane. Or, le territoire métropolitain est sous doté de ce type d’équipement et il est nécessaire de faciliter leur aménagement. Il est donc proposé d’autoriser le stationnement de camping-cars sur des aires de services publiques aménagées à cet effet. Ces aménagements seront limités aux aires de camping-cars publiques au sein des zones urbaines mixtes à dominant habitat et des zones urbaines d’équipement.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 1 (zone UAA)			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES		CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	
ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités		ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	
1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits		1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits	
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :		Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :	
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - Les campings, - Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l’article 1.2, - Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes, - Les dépôts de véhicules à l’air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers, - Les constructions à usage d’exploitation forestière, - Les décharges ainsi que les dépôts à l’air libre, - Les constructions à usage de commerce de gros.		- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - Les campings, - Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l’article 1.2, - Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes, - Les dépôts de véhicules à l’air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers, - Les constructions à usage d’exploitation forestière, - Les décharges ainsi que les dépôts à l’air libre, - Les constructions à usage de commerce de gros.	
1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions		1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions	
Peuvent être autorisés :		Peuvent être autorisés :	
- L’entreposage d’une caravane ou d’un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur. - Les installations classées pour la protection de l’environnement aux conditions cumulatives suivantes : - o qu’elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d’exploitation ; - o qu’elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ; - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d’éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.		- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet. - L’entreposage d’une caravane ou d’un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur. - Les installations classées pour la protection de l’environnement aux conditions cumulatives suivantes : - o qu’elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d’exploitation ; - o qu’elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ; - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d’éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.	

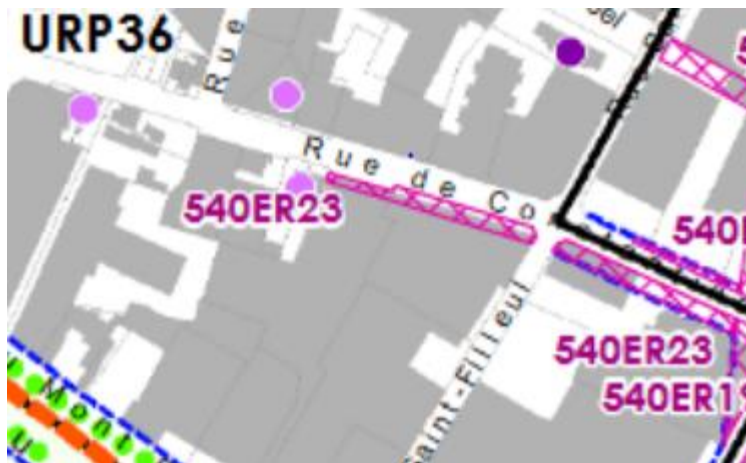
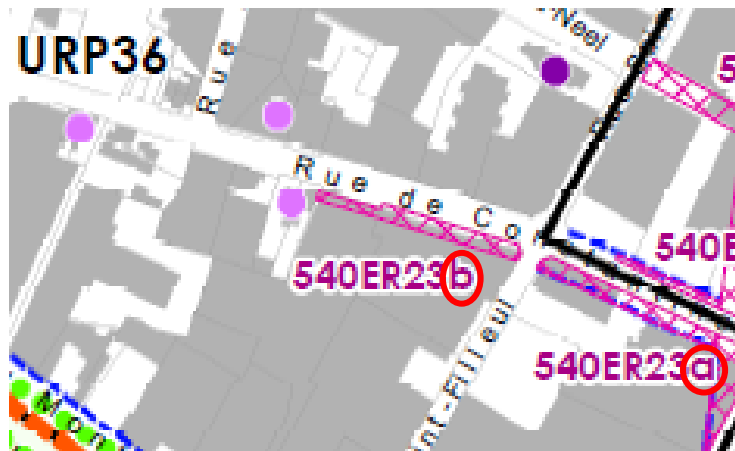
Affirmer la réhabilitation des bâtiments existants en zone à urbaniser à long terme (2AU)

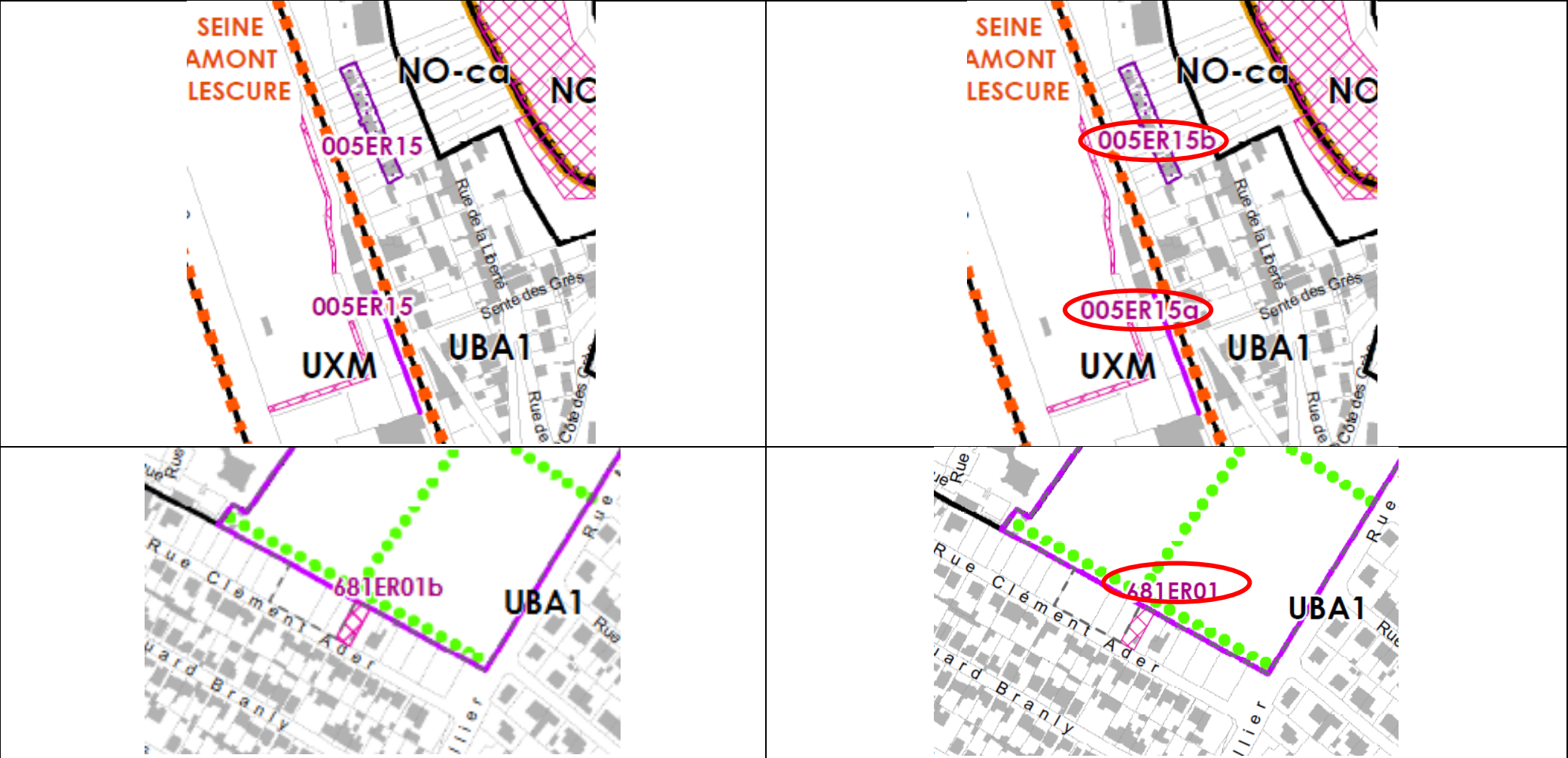
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 1	Réhabilitation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en zone 2AU	Permettre explicitement la réhabilitation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en zone à urbaniser à long terme (2AU) sous condition.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone 2AU	Certaines zones d'urbanisation future à long terme (2AU) couvrent des secteurs en partie urbanisés, notamment pour des équipements sportifs. Actuellement, des besoins de réhabilitation et de restructuration sont nécessaires, ce que le règlement écrit ne permet pas. Il est donc proposé d'ajouter une disposition réglementaire à l'article 1.2 de la zone 2AU autorisant sous condition la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2020.	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 1 (zone 2AU)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES		CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES
ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités		ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités
(...) 4.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des <i>voies</i> ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, d'une capacité suffisante pour desservir les futures <i>constructions</i> à implanter dans l'ensemble de la zone. Peuvent néanmoins être autorisés : - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires : - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les <i>constructions</i> sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux. CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL Exemple 1 : S'encaster dans le sol Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux Exemple 3 : Se surélever du sol  Schémas opposables - o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ; - o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ; - o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ; - Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la		(...) 4.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des <i>voies</i> ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, d'une capacité suffisante pour desservir les futures <i>constructions</i> à implanter dans l'ensemble de la zone. Peuvent néanmoins être autorisés : - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires : - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les <i>constructions</i> sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ; CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL Exemple 1 : S'encaster dans le sol Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux Exemple 3 : Se surélever du sol  Schémas opposables - o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ; - o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ; - o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ; - Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la

sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant, - Les <i>annexes</i> d'une <i>surface de plancher</i> inférieure ou égale à 5 m² et d'une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 3 m et à condition qu'il s'agisse de <i>constructions légères</i>.	sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant, - Les <i>annexes</i> d'une <i>surface de plancher</i> inférieure ou égale à 5 m² et d'une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 3 m et à condition qu'il s'agisse de <i>constructions légères</i>, - La <i>réhabilitation des constructions existantes</i> à la date d'approbation du PLU.
--	---

Dans le règlement graphique

Clarification de la numérotation des emplacements réservés multisites

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés		Clarifier la numérotation des emplacements réservés multisites	Clarification des identifiants relatifs à un emplacement réservé ayant un objet unique mais pour lequel plusieurs emprises séparées sont identifiées. Suppression d'un indice pour un emplacement réservé n'impactant qu'une emprise.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
A Rouen : parcelles KW74, KW258, KW291 A Amfreville-la-Mi-Voie : parcelles AC191, AC192 et AC194. A Sotteville-lès-Rouen : parcelle BE80	Afin de repérer plus facilement les emplacements réservés, il est proposé d'ajuster l'identifiant de certains emplacements déjà existants. A Rouen, l'emplacement réservé n°540ER23 ayant pour objet l'élargissement de la rue Constantine comporte deux emprises assez proches. Il est donc proposé d'ajouter un indice (-a et -b) à leur identifiant pour localiser plus précisément leur emprise et surface respective. A Amfreville-la-Mi-Voie, l'emplacement réservé n°005ER15 ayant pour objet la création d'une piste cyclable comporte deux emprises sur la commune. Pour distinguer plus précisément leur localisation et leur emprise respective, il est proposé d'ajouter un indice (-a et -b) à leur identifiant. A Sotteville-lès-Rouen, l'emplacement réservé n°681ER01b ayant pour objet l'extension du cimetière comporte un indice -b alors qu'il ne dispose que d'une emprise sur cette commune. Il est donc proposé de supprimer l'indice -b à l'identifiant de cet emplacement.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 40, 48 et 83			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

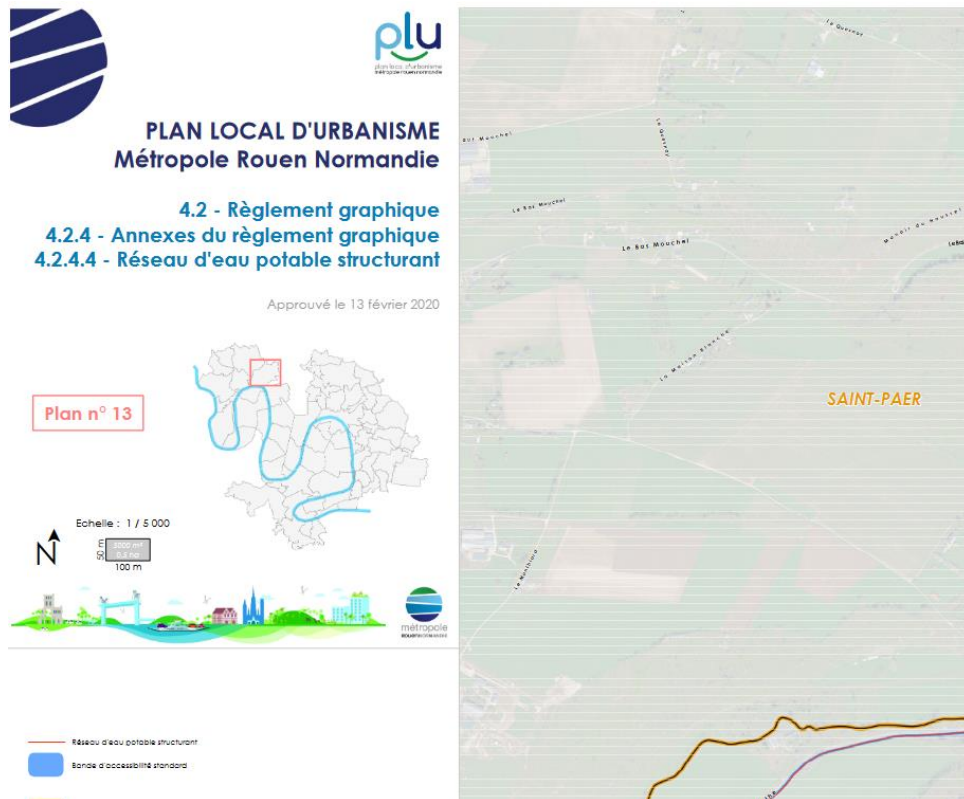
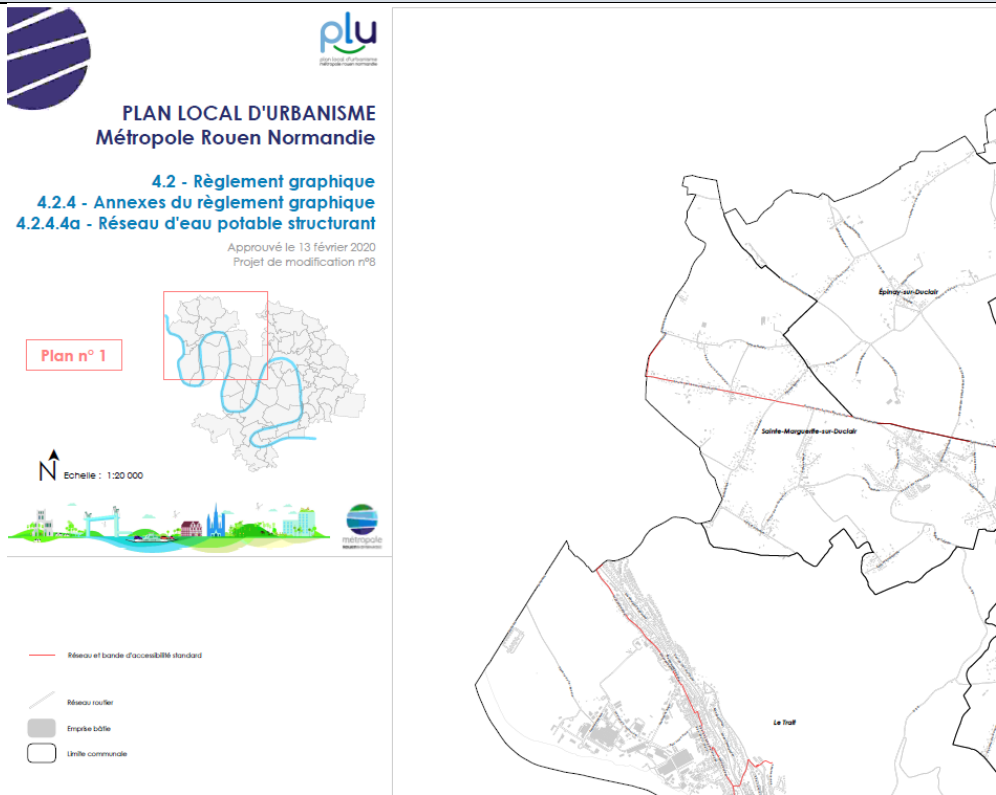


4.2.4.1 Liste des emplacements réservés						
AVANT MODIFICATION						
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX-ROBEC	005ER15	Voirie	MRN	293	Création d'une piste cyclable
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX-ROBEC	005ER15	Voirie	MRN	229	Création d'une piste cyclable
ROUEN	ROUEN	540ER23	Voirie	MRN	464	Elargissement de la rue Constantine
ROUEN	ROUEN	540ER23	Voirie	MRN	443	Elargissement de la rue Constantine
SOTTEVILLE-LES-ROUEN	SEINE-SUD	681ER01b	Cimetière	Commune	284	Extension du cimetière
APRÈS MODIFICATION						
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX-ROBEC	005ER15a	Voirie	MRN	293	Création d'une piste cyclable
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX-ROBEC	005ER15b	Voirie	MRN	229	Création d'une piste cyclable
ROUEN	ROUEN	540ER23a	Voirie	MRN	464	Elargissement de la rue Constantine
ROUEN	ROUEN	540ER23b	Voirie	MRN	443	Elargissement de la rue Constantine
SOTTEVILLE-LES-ROUEN	SEINE-SUD	681ER01a	Cimetière	Commune	284	Extension du cimetière

Ajout d'une annexe relative au réseau d'assainissement structurant dans le règlement graphique

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 Règlement écrit – article 8 Desserte sur les réseaux 4.2.4.4 Annexes du règlement graphique – Réseau d’eau potable structurant		Ajout d’une annexe relative au réseau d’assainissement structurant dans le règlement graphique et de la règle associée	Compléter les informations concernant les canalisations d’assainissement structurantes, dites également sensibles, afin de les préserver de tous dommages et de permettre toutes interventions.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Toutes les zones	Tout comme le réseau d’eau potable structurant figurant en annexe du règlement graphique, il est nécessaire d’informer le plus en amont possible les pétitionnaires sur la présence du réseau d’assainissement structurant. Aussi est-il proposé d’ajouter une annexe relative au réseau d’assainissement structurant dans le règlement graphique, représentée par 5 plans à l’échelle 1/ 20 000. Dans le Livre 1 du Règlement écrit, la règle relative au réseau d’eau potable structurant s’applique également au réseau d’assainissement structurant, à savoir « Aucune <i>construction</i> , installation ou aménagement ne doit être réalisé sur une bande de 3 m de largeur de part et d’autre de la canalisation sensible (bande d’accessibilité standard) figurée sur les plans. »		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION	
Article 8 – Desserte par les réseaux 8.1 Alimentation en eau potable (...) Canalisations sensibles figurant en annexe du règlement graphique 4.2.4.4 Aucune <i>construction</i> , installation ou aménagement ne doit être réalisé sur une bande de 3 m de largeur de part et d’autre de la canalisation sensible (bande d’accessibilité standard) figurée sur les plans.		Article 8 – Desserte par les réseaux 8.1 Alimentation en eau potable (...) Réseau d’eau potable structurant Canalisations sensibles figurant en annexe du règlement graphique 4.2.4.4 a Aucune <i>construction</i> , installation ou aménagement ne doit être réalisé sur une bande de 3 m de largeur de part et d’autre de la canalisation sensible (bande d’accessibilité standard) figurée sur les plans. 8.2 Assainissement (...) Réseau d’assainissement structurant figurant en annexe du règlement graphique 4.2.4.4 b Aucune <i>construction</i> , installation ou aménagement ne doit être réalisé sur une bande de 3 m de largeur de part et d’autre de la canalisation sensible (bande d’accessibilité standard) figurée sur les plans.	
4.2.4.4 Annexes du règlement graphique			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
4.2.4 _ANNEXES DU REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.4.1 : Liste des emplacements réservés 4.2.4.2 : Secteur de mixité (SMS-STL) 4.2.4.3 : Patrimoine bâti 4.2.4.4 : Réseau d’eau potable structurant 4.2.4.5 : Risque falaise _ plan des études spécifiques 4.2.4.6 : Risque débordement cours eau _ plan des études spécifiques 4.2.4.8 : Implantation construction zoom planche 2		4.2.4 _ANNEXES DU REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.4.1 : Liste des emplacements réservés 4.2.4.2 : Secteur de mixité (SMS-STL) 4.2.4.3 : Patrimoine bâti 4.2.4.4 a : Réseau d’eau potable structurant 4.2.4.4 b : Réseau d’assainissement structurant 4.2.4.5 : Risque falaise _ plan des études spécifiques 4.2.4.6 : Risque débordement cours eau _ plan des études spécifiques 4.2.4.8 : Implantation construction zoom planche 2	

Simplification de la représentation graphique des plans réseau d'eau potable structurant

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.4.4 Annexes du règlement graphique – Réseau d'eau potable structurant		Simplifier la représentation graphique des plans réseau d'eau potable structurant	Rendre plus lisible la représentation graphique du réseau d'eau potable structurant
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Toutes les zones	Actuellement dans le PLU, 84 plans sont matérialisés à l'échelle 1/5 000 pour représenter le réseau d'eau potable structurant. Pour une lecture plus aisée de ce réseau, il est proposé de le représenter sur 5 plans à l'échelle 1/20 000.		
4.2.4.4 Annexe du règlement graphique			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

LES MODIFICATIONS RELEVANT DE POLITIQUES MÉTROPOLITAINES

Politiques métropolitaines portant sur l'enseignement supérieur et la recherche

Évolution du zonage et du règlement sur le site du campus de Mont-Saint-Aignan

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 27 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 27 4.1.1 Règlement écrit – livre 1 et livre 2 (titre 1)	Création d'un zonage spécifique UE-esr sur le campus de Mont-Saint-Aignan	Évolution du zonage sur le site du campus de Mont-Saint-Aignan de UD (zone urbaine mixte à dominante habitat) à UE-esr (zone urbaine équipement indicé enseignement supérieur et recherche).
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zones UD et UE	Le campus de Mont-Saint-Aignan est classé en zone UD : zone urbaine mixte d'habitat collectif. La concrétisation de projet d'habitat au sein du campus peut à termes compromettre son développement. C'est pourquoi, il est proposé de faire évoluer le zonage en zone d'urbaine d'équipement (UE) dotée d'un secteur spécifique indicé -esr (enseignement supérieur et recherche). Au sein de cette zone UE-esr, il est prévu d'autoriser des constructions permettant la pérennisation du campus et répondant au besoin spécifique de l'enseignement supérieur. Toutefois, les règles de morphologie urbaine proposées sont identiques à celles de la zone UD actuellement applicables. Les règles d'emprise au sol, de recul par rapport aux voies et d'espace vert sont conservées, la hauteur également. Seule la partie ouest du campus passe d'une hauteur de 17 mètres à 20 mètres afin de favoriser le développement des établissements d'enseignement supérieur et de recherche et en cohérence avec la hauteur du bâti existant. Sur la partie sud de la zone UD actuelle, une emprise voit sa hauteur diminuer de 20 mètres à 17 mètres, conformément à la zone UD attenante. La redéfinition de ce zonage amène à repasser une partie de la zone UD en zone UBB1 et une autre en zone de centralité UAB-1 afin d'assurer une cohérence de zonage avec les espaces en interface. Cette redéfinition entraîne un changement des règles de hauteurs : pour l'emprise située en zone UBB1, la hauteur graphique est supprimée et entraîne l'application du règlement écrit, soit 11 mètres ; pour le secteur situé en zone UAB-1, la hauteur graphique est supprimée et engendre l'application du règlement écrit, soit 17 mètres.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 27

AVANT MODIFICATION

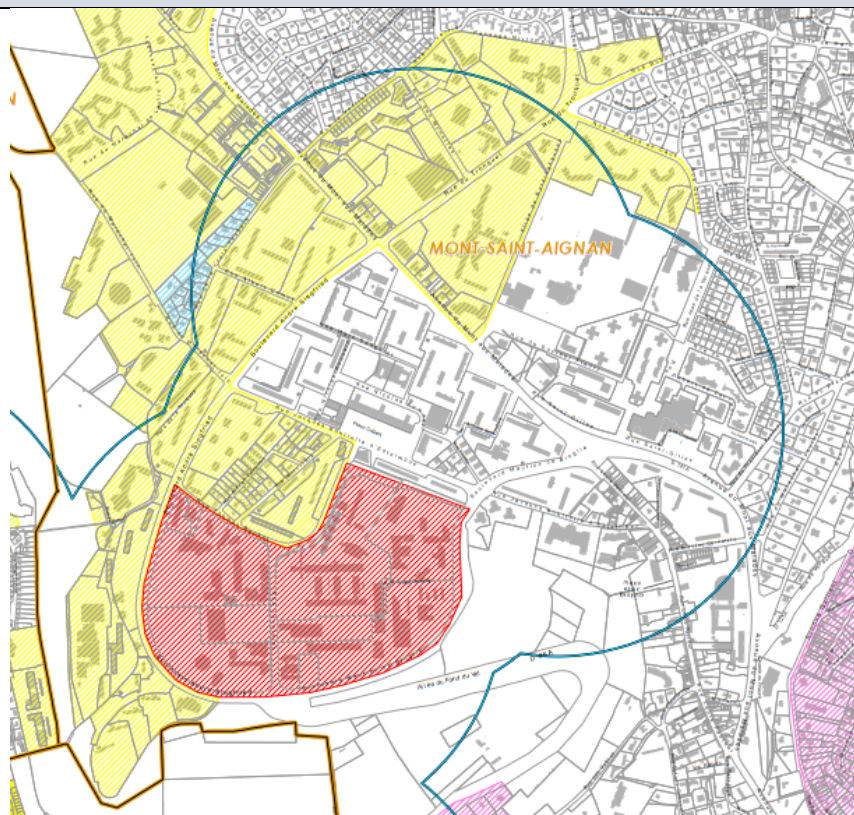


APRÈS MODIFICATION

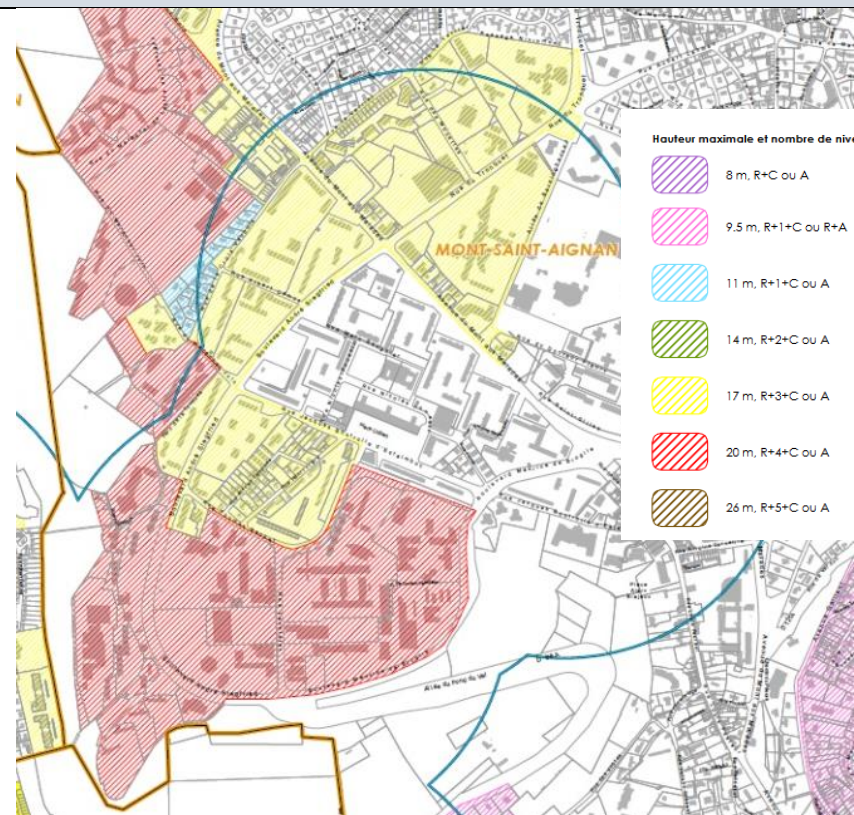


4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 27

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



4.1.1 Règlement écrit – livre 1

AVANT MODIFICATION

SECTION 2. LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

(...)

Ces zones peuvent comporter **des secteurs indicés**, qui sont délimités au sein de la PLANCHE 1 et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit. Il s'agit des secteurs suivants :

- « a » : autorise les caravanes et résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sein de terrains aménagés (aire d'accueil Gens du Voyage)
- « b » : autorise le commerce et les services en zone UE
- « c » : autorise les commerces et activités de service dans la limite d'une surface de plancher maximale de 1500 m² en zone UXM
- « ca » : spécifique aux milieux calcicoles situés en zone NO
- « d » : autorise le comblement des plans d'eau des anciennes carrières en zone NA

APRÈS MODIFICATION

SECTION 2. LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

(...)

Ces zones peuvent comporter **des secteurs indicés**, qui sont délimités au sein de la PLANCHE 1 et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit. Il s'agit des secteurs suivants :

- « a » : autorise les caravanes et résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sein de terrains aménagés (aire d'accueil Gens du Voyage)
- « b » : autorise le commerce et les services en zone UE
- « c » : autorise les commerces et activités de service dans la limite d'une surface de plancher maximale de 1500 m² en zone UXM
- « ca » : spécifique aux milieux calcicoles situés en zone NO
- « d » : autorise le comblement des plans d'eau des anciennes carrières en zone NA

- « e » : autorise les constructions, installations et aménagements nécessaires à la production d'énergies renouvelables - « i » : interdit le comblement des plans d'eau des carrières en cours d'exploitation en NC - « ci » : interdit la construction de commerces et activités de services - « ip » : autorise les dépôts et le transit de sédiments issus du dragage de la Seine - « ir » : autorise la création d'infrastructure routière (contournement Est/Liaison A28-A13) - « f » : interdit les constructions d'artisanat et de commerces de détails, le commerce de gros, les cinémas - Les Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A et N : - o « sth » : à vocation d'habitat - o « stl » : à vocation de loisirs - o « stx » : à vocation économique - o « stp » : à vocation portuaire	- « e » : autorise les constructions, installations et aménagements nécessaires à la production d'énergies renouvelables - « esr » : autorise les constructions, installations et aménagements liés à la fonction d'enseignement supérieur et de recherche. - « i » : interdit le comblement des plans d'eau des carrières en cours d'exploitation en NC - « ci » : interdit la construction de commerces et activités de services - « ip » : autorise les dépôts et le transit de sédiments issus du dragage de la Seine - « ir » : autorise la création d'infrastructure routière (contournement Est/Liaison A28-A13) - « f » : interdit les constructions d'artisanat et de commerces de détails, le commerce de gros, les cinémas - Les Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A et N : - o « sth » : à vocation d'habitat - o « stl » : à vocation de loisirs - o « stx » : à vocation économique - o « stp » : à vocation portuaire
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 1 (zone UE)	
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités (...) 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions Au sein de l'ensemble de la zone Peuvent être autorisées : - Les constructions à usage d'hébergement. - Les commerces de restauration liés aux équipements. - Les équipements d'intérêt collectif et services publics. Peuvent être autorisées sous condition : - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ; - Les constructions à usage de logement, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone ; (...)	ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités (...) 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions Au sein de l'ensemble de la zone Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur indicé « esr », Peuvent peuvent être autorisées : - Les constructions à usage d'hébergement. - Les commerces de restauration liés aux équipements. - Les équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs indicés, Peuvent peuvent être autorisés sous condition : (...) Dans le secteur indicé « esr » sont également autorisées : - Les constructions de la sous-destination hébergement répondant aux besoins des utilisateurs du campus universitaire (étudiants, chercheurs, professeurs) ; - Les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires et complémentaires au fonctionnement du campus universitaire, tels que : - o Les établissements de formation et d'enseignement supérieur, formation initiale, professionnelle et formation professionnelle continue, - o Les unités de recherche et d'innovation : laboratoires, centres de recherche, centres de transfert de technologie, - o Les équipements sportifs, - o La restauration collective... - Les constructions de la sous-destination activités de service avec accueil d'une clientèle et/ou d'une patientèle, liées au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics figurant à l'alinéa précédemment ; - Les constructions de la sous-destination bureaux travaillant en lien avec les établissements universitaires, tels que les entreprises spécialisées, les associations de filières, les pôles de compétitivité...

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

(...)

3.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

(...)

Dispositions alternatives

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies*.

(...)

3.4 Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

(...)

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

(...)

3.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

Dans le secteur UE-esr

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des emprises publiques :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2.

En l'absence de celles-ci, l'implantation des constructions peut se faire :

- Soit à l'alignement ;
- Soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies*.

(...)

3.4 Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au ~~au~~ règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur UE-esr

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle.

(...)

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

Dans le secteur UE-esr

Au moins 40% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 30% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Politiques métropolitaines portant sur les actions économiques

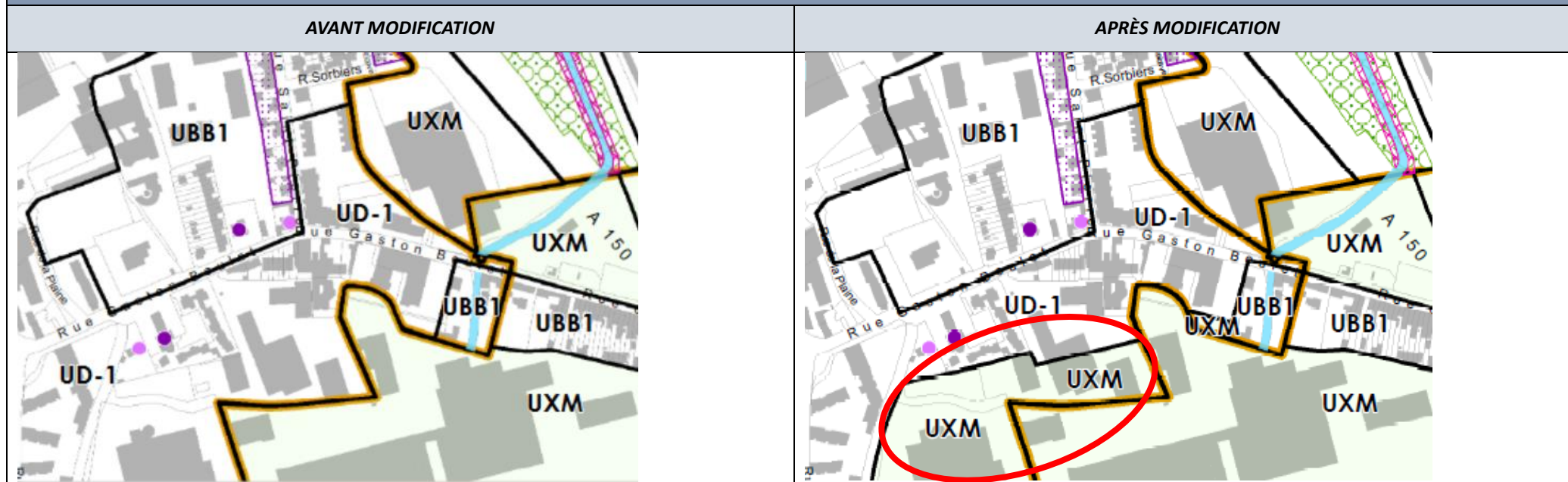
Évolution du zonage sur le site Marché d'intérêt national (MIN) à Canteleu

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 25 et 26	Changement de zonage UXM en UD-1 avec application du coefficient de biotope	Modification du zonage sur le site du Marché d'Intérêt National (MIN) sur la commune de Canteleu de UD-1 (zone urbaine mixte à dominante habitat) en UXM (zone urbaine mixte à vocation économique) et application du coefficient de biotope.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine mixte à dominante habitat collectif (UD-1) / Parcelles AT 125, AT 154, AT 172, AT 187, AT 188, AT 191, AT 240 et AT243	Le site du Marché d'Intérêt national, qui se situe sur la commune de Rouen et Canteleu, dispose actuellement de deux zonages différents : une zone urbaine d'activité mixtes (UXM) sur la commune de Rouen, et une zone urbaine mixte à vocation d'habitat (UD-1) sur la commune de Canteleu. La zone UD-1 ne correspond pas à la nature des activités présentes sur le site (grossistes de filière alimentaire) et contraint l'évolution du MIN. Conformément à la délibération métropolitaine du 25 septembre 2023, le MIN de Rouen a pour projet « d'accroître sa surface de bâti et ainsi proposer de nouvelles cases commerciales aux producteurs locaux ». Il est donc proposé d'étendre le zonage UXM sur l'ensemble du site en cohérence avec le fonctionnement du MIN et d'uniformiser les règles applicables sur ce site implanté entre la commune de Rouen et Canteleu. Ce changement de zonage sur la commune de Canteleu a également pour conséquence d'étendre le coefficient de biotope sur l'ensemble du site (soit sur cette zone UXM sur la commune de Canteleu).	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 25

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 26

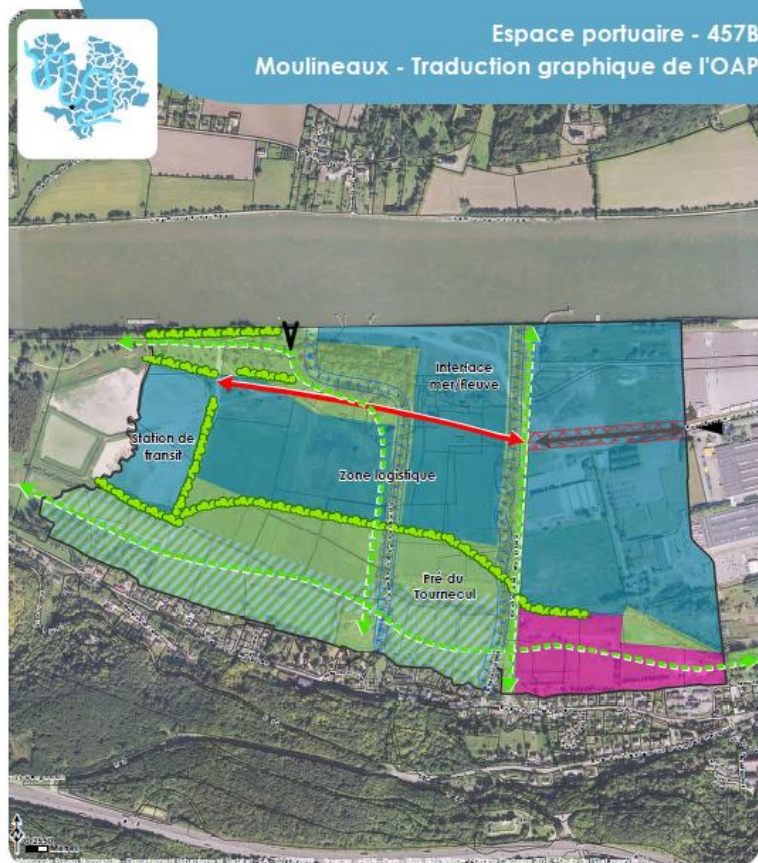


Reconversion d'une friche industrielle à Moulineaux (ancien site Renaud CKD)

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP sectorielles – L à M – OAP 457B « Espace Portuaire » 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 75	Modification du périmètre de l'OAP 457B « Espace portuaire » à Moulineaux	Pour plus de cohérence avec la partie du site en reconversion à Grand-Couronne, suppression du périmètre de l'OAP 457B en zone UXI (zone industrielle à risques) sur la commune de Moulineaux.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone UXI – Parcelles AB38 et 39 (en partie), 40, 41, 42, 43, 44, 156 (en partie), 324, 325 et 293 (en partie).	Actuellement, la reconversion d'une friche industrielle située sur la zone industrielle portuaire, sur les communes de Moulineaux et Grand-Couronne se trouve bloquée. En effet, l'intégration d'une partie de la zone UXI dans une OAP ne permet la réalisation d'un projet d'ensemble de reconversion. Il est donc proposé de retirer le périmètre de l'OAP sur la zone UXI impactant la commune de Moulineaux afin d'être cohérent avec la partie du site en reconversion à Grand-Couronne.	

3.2 OAP sectorielles – OAP 457B « Espace portuaire »

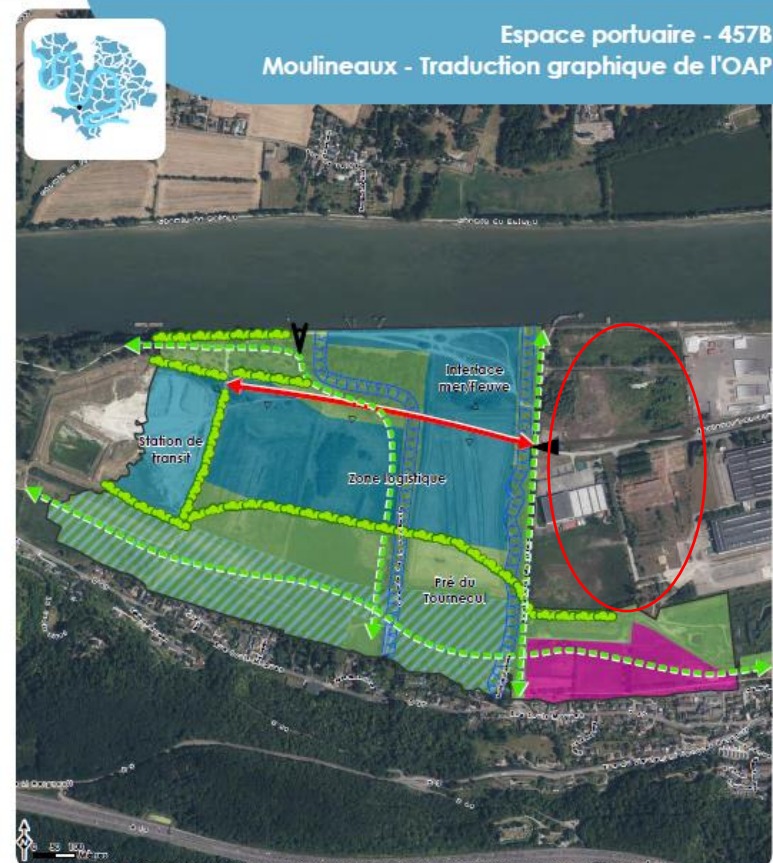
AVANT MODIFICATION



- Programme**
- Vocation
 - Equipement
 - Activité économique
- Desserte et organisation viaire**
- Liaisons existantes
 - Rue ou voie existante
 - Voies à adapter
 - Maillage à créer
 - Maillage principal
 - Cheminement doux
 - Desserte
 - Accès prioritaire au site
 - Accès à la parcelle
- Qualité paysagère et environnementale**
- Bâlements à préserver / à protéger
 - Abords de cours d'eau
 - Pré humide
 - Bâlements à créer
 - Itin
 - Zone à dominante végétale
 - Cône de vue



APRÈS MODIFICATION



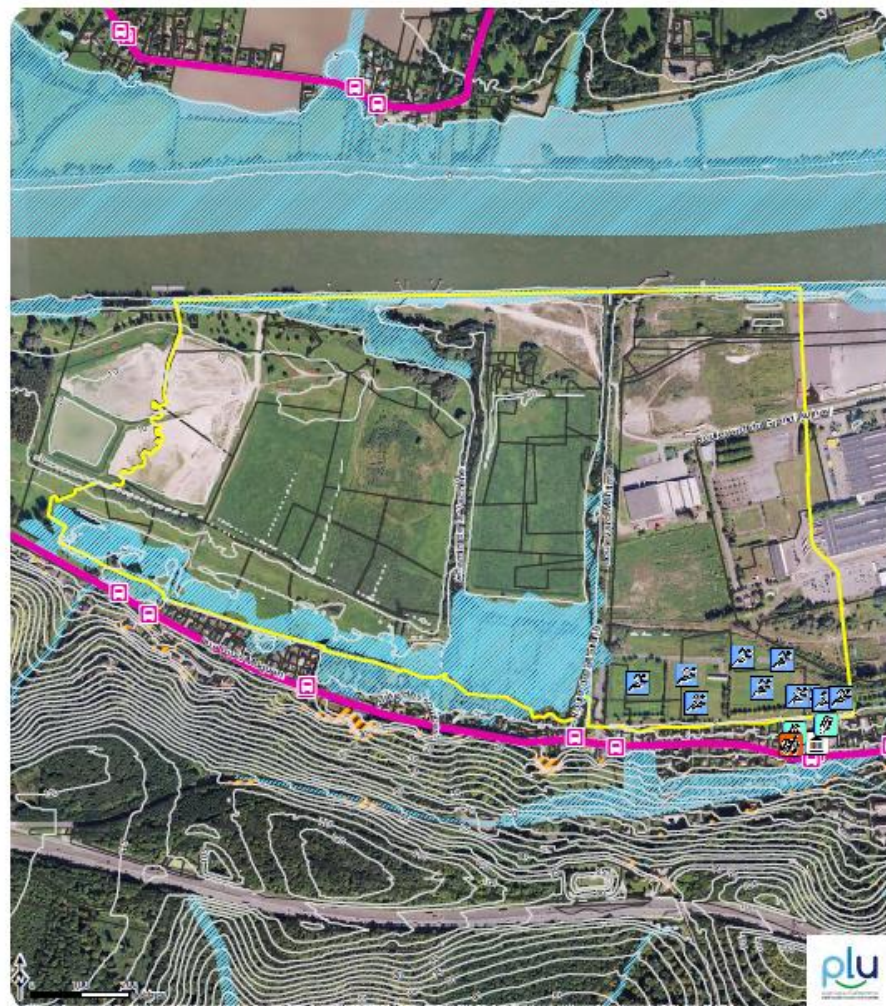
- Programme**
- Vocation
 - Vocation mixte
- Desserte et organisation viaire**
- Connexions
 - Polarité de transport collectif
 - Liaisons existantes
 - Rue ou voie existante
 - Maillage à créer
 - Maillage principal
 - Cheminement doux
 - Desserte
 - Accès prioritaire au site
- Qualité paysagère et environnementale**
- Bâlements à préserver / à protéger
 - Bâlement
 - Arbre
 - Bâlements à créer
 - Zone à dominante végétale
 - Cône de vue
- Indications informatives**
- Limites cadastrales
 - Périmètre de l'ICAP



Espace Portuaire - 457B Moulineaux - Etat initial du secteur



Caractère	AU, N, U
Vocation	Activité
Armature	☐ Cœur d'agglomération
	☐ Espace urbain
	☐ Pôle de vie
	☒ Bourg et village
Surface	111 ha



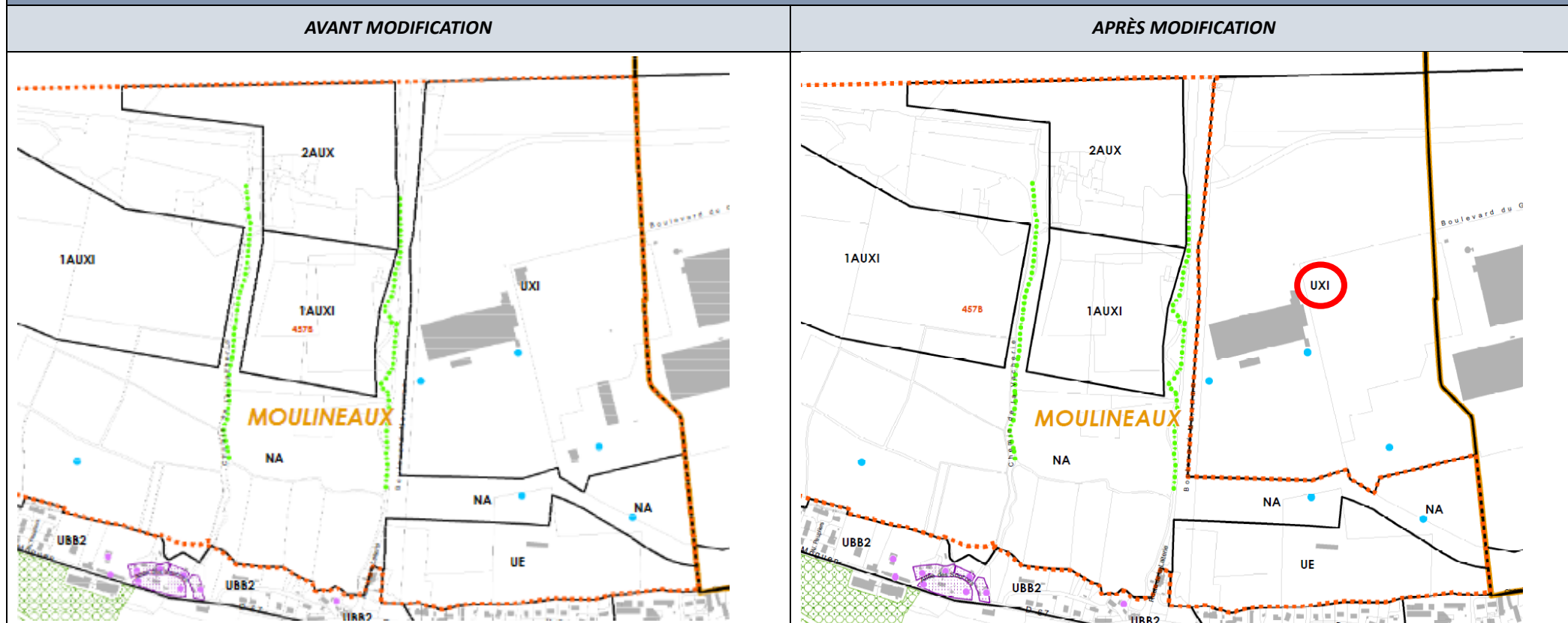
Espace Portuaire - 457B Moulineaux - Etat initial du secteur



Caractère	AU, N, U
Vocation	Activité
Armature	☐ Cœur d'agglomération
	☐ Espace urbain
	☐ Pôle de vie
	☒ Bourg et village
Surface	83,8 ha



4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 75



Réhabilitation d'entreprises à vocation industrielle en zone économique industrielle (UXI) et en zone d'activités économiques mixtes (UXM)

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 1	Règle alternative pour les constructions existantes à vocation industrielle en zones UXI et UXM.	Permettre la réhabilitation ou la restructuration (démolition/reconstruction) d’entreprises à vocation industrielle dans les zones économiques industrielles (UXI) et les zones d’activités économiques mixtes (UXM).
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zones UXI et UXM	Actuellement, des entreprises à vocation industrielle occupent des sites contraints où l’activité imperméabilise en grande partie, voire en totalité les sols (espace de circulation/stationnement/bâtiments). Il est constaté que ces sites disposent peu d’espaces verts de pleine terre. Dans le cadre de projets de restructuration ou de réhabilitation, la règle relative aux pourcentages d’espaces verts (10% en UXI et 25% en UXM) peut amener à compromettre ces restructurations. Afin de ne pas bloquer ces projets de réhabilitation, il est donc proposé de créer une disposition alternative pour apporter une souplesse aux entreprises déjà existantes à la date d’approbation du PLU, soit avant le 13 février 2020, sans autoriser la réduction de ces espaces verts déjà existants.	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 1 (zone UXM)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES		CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées		5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées
En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 25% de la surface du terrain doit être traité en espaces verts.		En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 25% de la surface du terrain doit être traité en espaces verts.
Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).		Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).
		Dispositions alternatives dans l’ensemble de la zone Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU et répondant à la sous destination « industrie » faisant l’objet d’une réhabilitation ou restructuration (ex : démolition-reconstruction), la part minimale d’espaces verts peut être inférieure à celle exigée dans la zone, à condition de conserver le taux d’espaces verts existant avant travaux.

4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 1 (zone UXI)

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées	5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées
Au moins 10% de la surface du <i>terrain</i> doit être traitée en <i>espaces verts</i> .	Au moins 10% de la surface du <i>terrain</i> doit être traitée en <i>espaces verts</i> . Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Pour les <i>constructions existantes à la date d'approbation du PLU</i> et répondant à la sous destination « <i>industrie</i> » faisant l'objet d'une réhabilitation ou restructuration (ex : démolition-reconstruction), la part minimale d' <i>espaces verts</i> peut être inférieure à celle exigée dans la zone, à condition de conserver le taux d' <i>espaces verts</i> existant avant travaux.

ZAC du Halage (zone URX6) à Saint-Étienne-du-Rouvray – Évolution du règlement écrit

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 2	Conforter la vocation industrielle du parc d'activités du Halage	En cohérence avec la vocation industrielle du site, la modification vise à mieux encadrer ce type d'installation tout en permettant leur développement. Le règlement est également complété pour faciliter le fonctionnement du site.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone URX6	Une évolution du règlement du zonage URX6 est souhaitée pour conforter la vocation industrielle du parc. A court terme, il s'agit de rechercher un meilleur encadrement des activités autorisées et de mettre en cohérence le règlement de zone en tenant compte des besoins des cibles visées et des modalités d'implantation nécessaires. Sur la durée, il s'agit également d'anticiper d'éventuels glissements dans la nature des activités qui pourraient s'implanter en seconde main et suivantes tout au long de la vie du parc. Au travers ces évolutions, l'objectif est de garantir le positionnement du parc d'activités du Halage sur une offre foncière complémentaire des autres espaces économiques environnants et sur un segment foncier identifié en forte tension à l'échelle de la Métropole. L'évolution du règlement vise 3 objectifs : 1. Affirmer la vocation industrielle du parc et exclure toute activité ne s'inscrivant pas dans ce segment Modifier la liste des activités pouvant être autorisées et celles interdites aux articles 1.1 et 1.2 de la zone (cf. ci-dessous) 2. Autoriser l'ensemble des ICPE à condition qu'ils contiennent les risques sur le site d'exploitation 3. Adapter le règlement aux contraintes techniques et au fonctionnement des activités ciblées pour optimiser les capacités de construction et optimiser l'usage du foncier à vocation économique en articulation avec les enjeux environnementaux (biodiversité, fonctionnalité des sols, ICU...) - Hauteurs de construction jusqu'à 20 m (+5 m) pour répondre aux besoins en hauteur des bâtiments industriels - Diminuer le coefficient d'espace vert de 5% en cohérence avec la vocation industrielle du site qui nécessite de fortes emprises bâties et imperméabilisées, le traitement des matières rejetées peut également nécessiter une imperméabilisation des sols pour ne pas polluer la nappe phréatique (passe de 30% à 25%) (Art 5.1)	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 2		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les activités de commerces et de service à l'exception de celles visées à l'article 1.2. - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de générer des nuisances importantes ou potentiellement dangereuses soumises à la directive SEVESO. - Les établissements et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de générer des périmètres de danger qui seraient extérieurs à la zone URX6. - Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1.2. - Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ou à des travaux d'infrastructures routières, les exploitations de carrière. - La création de tout stockage de déchets ménagers, autres résidus urbains ou déchets industriels, à l'exception des centres de transit ou déchetteries lorsqu'ils constituent l'accessoire nécessaire d'un établissement industriel existant ou un équipement public et qu'ils ne nuisent pas à l'environnement ni au paysage urbain. - Le camping et le stationnement des caravanes.		1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les commerces et activités de commerces, de service, à l'exception de celles visées à l'article 1.2. - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de générer des nuisances importantes ou potentiellement dangereuses soumises à la directive SEVESO. - Les établissements et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de générer des périmètres de danger qui seraient extérieurs à la zone URX6. - Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1.2. - Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ou à des travaux d'infrastructures routières, les exploitations de carrière. - La création de tout stockage de déchets ménagers, autres résidus urbains ou déchets industriels, à l'exception des centres de transit ou déchetteries lorsqu'ils constituent l'accessoire nécessaire d'un établissement industriel existant ou un équipement public et qu'ils ne nuisent pas à l'environnement ni au paysage urbain. - Le camping et le stationnement des caravanes.

- L'implantation des *constructions d'habitation* légères (mobil home...) et en général de toutes *constructions* à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, sont autorisés les types d'activités, *destinations* et *sous-destinations* suivants, sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble* :

- Les *constructions* à usage d'*habitation* si elles sont liées à la direction, la surveillance, le gardiennage et généralement au fonctionnement des établissements de commerces et activités de services de la zone.
 - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) soumises à la nomenclature au régime de la déclaration à condition qu'elles présentent toutes garanties de protection contre des nuisances directes ou induites.
 - Les *autres activités des secteurs secondaires et tertiaires* sont autorisées au même titre que le *commerce de gros* dédiés aux professionnels (la vente aux particuliers ne pouvant constituer qu'un accessoire) et les *showrooms* lorsqu'ils sont directement liés à l'activité exercée sur le site.
 - Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- (...)

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.
En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 m.

(...)

5.1. Traitement des espaces libres

(...)

Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 30% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

- L'implantation des constructions d'habitation légères (mobil home...) et en général de toutes constructions à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, sont autorisés les types d'activités, destinations et sous-destinations suivants, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- Les *activités de transport, de logistique et de stockage, lorsqu'elles sont accessoires et directement liées aux activités visées ci-après.*
 - Les *activités industrielles, de production et de service à l'industrie.*
 - Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à la direction, la surveillance, le gardiennage et généralement au fonctionnement des établissements de commerces et activités de services de la zone.
 - ~~Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) soumises à la nomenclature au régime de la déclaration à condition qu'elles présentent toutes garanties de protection contre des nuisances directes ou induites.~~
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
 - Les autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires lorsqu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le site. ~~sont autorisées au même titre que le commerce de gros dédiés aux professionnels (la vente aux particuliers ne pouvant constituer qu'un accessoire) et les showrooms lorsqu'ils sont directement liés à l'activité exercée sur le site.~~
 - Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- (...)

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.
En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **20 mètres**.

(...)

5.1. Traitement des espaces libres

(...)

Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins **25%** de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

ZAC du Halage (zone URX6) à Saint-Étienne-du-Rouvray – Correction de l’erreur matérielle de délimitation de la zone

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 84	Ajustement du zonage URX6 en cohérence avec le périmètre de la ZAC du Halage	Corriger l’erreur de délimitation de la zone URX6 qui ne reprend pas les délimitations de la ZAC
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
URX6	Le tome 4 du Rapport de Présentation du PLU – Justification des choix de la délimitation des zones précise : « La délimitation des zones UR s’est effectuée au regard des secteurs de ZAC », or la délimitation de la zone URX6 ne correspond pas au périmètre de la ZAC. En annexe du PLU, TOME 2 - Annexe 1_Plans des périmètres divers, le plan fait apparaître le périmètre de la ZAC du Halage alors que le plan de zonage ne reprend pas une partie de la ZAC.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan n°84

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION

Plaine de la Ronce : évolution du règlement écrit de la zone URX1 – Bois-Guillaume / Isneauville / Fontaine-sous-Préaux / Saint-Martin-du-Vivier

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 2	Évolution des dispositions écrites de la zone URX1	Évolution du règlement écrit de la zone URX1 : - article 3.5 « Hauteur des constructions » - article 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », notamment au chapitre 4.1.3 relatif à l’aspect général des bâtiments et matériaux ; au chapitre 4.1.6 relatif aux clôtures. - article 5 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions », notamment au chapitre 5.1 relatif au traitement des espaces libres. - article 6 « Stationnement ».
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de projet à dominante d’activités économique URX1	L’article 3.5 relatif à la hauteur est ajusté afin d’être en cohérence avec les dispositions sur les hauteurs du Livre 1 du règlement écrit. Ainsi les précisions concernant la hauteur des « édicules et volumes techniques » figurent à l’article 3.5 – Section 5 du Livre 1 (p.40), il convient donc de supprimer ces éléments dans le règlement de la zone URX1. De même, le règlement de la zone URX1 fixe une norme de hauteur « à partir du point le plus haut du terrain naturel à l’aplomb de la construction » mais également une norme de hauteur maximale pour intégrer les éventuels édicules techniques. Il convient donc de supprimer la hauteur exprimée en « maximale » pour faciliter l’application de la règle. Les dispositions réglementaires des articles 4, 5 et 6 du règlement écrit de la zone URX1 concernant le cadre bâti, les clôtures et le stationnement, nécessitent d’être précisées pour faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme. Ces modifications visent à améliorer et préserver la qualité du cadre de vie du parc d’activités à travers l’instruction des permis de construire des tranches 2 et 3 et l’anticipation de futures demandes d’autorisation d’urbanisme sur le périmètre de la ZAC de la Plaine de la Ronce. Ces demandes résultent d’un travail collaboratif engagé entre les services de la Métropole et l’aménageur chargé de l’aménagement et de la commercialisation des lots. Des préconisations complémentaires seront également intégrées par l’aménageur dans le CPAUPE (Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, annexé aux promesses de vente) en cours d’actualisation. Les articles suivants sont ainsi modifiés : - Article 4.1.3, il s’agit de rechercher une cohérence de matériaux, en masquant par exemple, une installation technique derrière un habillage dans l’esprit de la façade principale. - Article 4.1.6, il s’agit de renforcer les exigences vis-à-vis du traitement des clôtures en bonne articulation avec le cadre réglementaire. - Article 5.1, les modifications ont pour objectif d’éviter la contradiction avec la définition des espaces verts du livre 1 et de permettre l’implantation d’accès ou d’ouvrages techniques en premier plan. - Article 6, les modifications proposées ont pour objectifs a) de fixer les exigences en stationnement plus importantes sur les pôles de vie (URX-c) pour limiter les risques d’incivilité liés aux stationnements, b) de renforcer l’intégration paysagère des infrastructures, c) de différencier le stationnement automobile du vélo et d) de limiter le nombre de places en stationnement réalisées en extérieur au minimum requis.	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 2 (zone URX1)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
3.5. Hauteur des constructions Dans le cas d’une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les <i>constructions</i> doivent s’y conformer. En l’absence d’inscription graphique, la hauteur des <i>constructions</i> mesurée à partir du <i>point le plus haut du terrain</i> naturel à l’aplomb de la <i>construction</i> de pourra excéder 12 m jusqu’à l’égout de la toiture dans le cas de toitures en pente ou au bord supérieur de l’<i>acrotère</i> dans le cas de toitures/ terrasses. Les édicules et volumes techniques de faible importance peuvent être autorisés en surhauteur de la hauteur plafond définie ci-dessus, dans la limite de 1,5 m. En aucun cas, la <i>hauteur maximale</i> de la <i>construction</i> ne pourra excéder 13,5 m.		3.5. Hauteur des constructions Dans le cas d’une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les <i>constructions</i> doivent s’y conformer. En l’absence d’inscription graphique, la hauteur des <i>constructions</i> mesurée à partir du <i>point le plus haut du terrain</i> naturel à l’aplomb de la <i>construction</i> de pourra excéder 12 m jusqu’à l’égout de la toiture dans le cas de toitures en pente ou au bord supérieur de l’<i>acrotère</i> dans le cas de toitures/ terrasses. Les édicules et volumes techniques de faible importance peuvent être autorisés en surhauteur de la hauteur plafond définie ci-dessus, dans la limite de 1,5 m. En aucun cas, la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder 13,5 m.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

(...)

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Volumétrie

L'aménagement de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce requiert la réalisation de *bâtiments* conçus avec une architecture de qualité. L'implantation et l'orientation des *constructions* de toute nature doivent tenir compte de la composition d'ensemble du parc d'activités et se composer avec les *bâtiments* environnants préalablement édifiés sur les parcelles voisines.

Les *constructions* doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt et de stockage de toute nature, établi en continuité d'une *construction*, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des *bâtiments* (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) peuvent recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes *façades*.

Les *annexes*, garages et *logements* de service doivent former avec le *bâtiment* principal, un ensemble de qualité.

Les citernes, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles depuis la *voie* publique et masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant. Les escaliers de secours ne doivent pas être visibles depuis la rue, sauf en cas de traitement spécifique.

(...)

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* sont implantées à l'*alignement* du domaine public.

Elles peuvent comporter un mur bahut de 0,6 m de *hauteur maximale*, surmonté d'éléments à *claire-voie* d'une hauteur totale de 2 m maximum.

Les matériaux de *clôtures* doivent présenter un aspect satisfaisant y compris dans le temps. Des haies arbustives doivent être plantées, à l'arrière des *clôtures* sur le domaine privé.

En limite des *espaces verts* publics, les *clôtures* doivent présenter un aspect homogène et être compatibles avec l'environnement paysager.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

(...)

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Volumétrie

L'aménagement de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce requiert la réalisation de *bâtiments* conçus avec une architecture de qualité. L'implantation et l'orientation des *constructions* de toute nature doivent tenir compte de la composition d'ensemble du parc d'activités et se composer avec les *bâtiments* environnants préalablement édifiés sur les parcelles voisines.

Les *constructions* doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt et de stockage de toute nature, établi en continuité d'une *construction*, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des *bâtiments* (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) peuvent recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes *façades*.

Les *annexes*, **installations techniques de plus de 5 m² d'emprise au sol**, garages et *logements* de service doivent former avec le *bâtiment* principal, un ensemble de qualité **et cohérent**.

Les citernes, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles depuis la *voie* publique et masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant. Les escaliers de secours ne doivent pas être visibles depuis la rue, sauf en cas de traitement spécifique.

(...)

4.1.6. Clôtures

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation :

Les *clôtures* le long des voies et emprises publiques, si elles existent, seront de type « haies végétales » d'essences locales (conformément à la liste en annexe réglementaire). Les haies seront plantées à une distance minimale de 50 cm de l'alignement public, de manière à ce que le feuillage occupe l'espace jusqu'à la limite. Ces haies pourront éventuellement être doublées par une grille ou un grillage qui sera alors implanté(e) à la limite du domaine public et devra respecter les conditions suivantes :

- La *hauteur* de la grille ou du grillage est limitée à 1,8 m (sauf impératif de sécurisation des sites dument justifié) ;
- La grille ou le grillage devra permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple en pratiquant régulièrement de petites ouvertures ;
- La pose de doublage occultant sur la grille ou le grillage est interdite, même de manière temporaire.

Les portails et portillons pleins sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les *clôtures* sur limite séparative seront de type « haies végétales » d'essences locales (conformément à la liste en annexe réglementaire). Les haies seront plantées à une distance minimale de 50 cm de la limite séparative, de manière à ce que le feuillage occupe l'espace jusqu'à la limite. Ces haies pourront éventuellement être doublées par une grille ou un grillage, qui devra respecter les conditions suivantes :

- La *hauteur* de la grille ou du grillage est limitée à 1,8 m (sauf impératif de sécurisation des sites dument justifié) ;
- La grille ou le grillage devra permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple en pratiquant régulièrement de petites ouvertures ;
- La pose de doublage occultant sur la grille ou le grillage est interdite, même de manière temporaire.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Sauf contrainte technique, les arbres existants remarquables dans le paysage et situés dans l'emprise des *terrains*, devront être conservés et intégrés dans les aménagements paysagers des parcelles concernées.

Les *espaces libres* de toutes *constructions* et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en *espaces verts* et soigneusement entretenus. La conception de ces *espaces verts* devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

En *limite séparative*, des haies libres et/ou des *alignements* d'arbres seront prévus, en accompagnement des *clôtures* grillagées.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

Une bande d'une largeur minimale de 10 m par rapport à la limite du domaine public en bordure de voirie principale structurante devra être aménagée en *espace vert*.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La surface traitée en *espaces verts* de chaque *terrain* ne pourra être inférieure à 35% de la superficie totale du *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Sur chaque *terrain*, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques. Le stationnement des véhicules se fera préférentiellement sur des parkings situés à l'arrière des *bâtiments*.

Il sera exigé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 35 m² de *bureaux*, laboratoires, salles d'exposition ;
- 1 place de stationnement pour 60 m² de locaux d'activités en ateliers ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de locaux d'entrepôt et de manutention
- 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place autocar par tranche de 40 chambres pour l'*hébergement* hôtelier où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- 1 place pour 2 lits de soins et 1 place pour 2 emplois dans les *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*.

Toutefois dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en rapport avec la fréquentation attendue.

Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 30 places, une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

En complément des aires de stationnement des véhicules, il sera prévu un local pour les vélos, sécurisé et de plain-pied, à raison d'un emplacement pour 100 m² de *surface de plancher*.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Sauf contrainte technique, les arbres existants remarquables dans le paysage et situés dans l'emprise des *terrains*, devront être conservés et intégrés dans les aménagements paysagers des parcelles concernées. Les *espaces libres* de toutes *constructions* et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en *espaces verts* et soigneusement entretenus. La conception de ces *espaces verts* devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

En *limite séparative*, des haies libres et/ou des *alignements* d'arbres seront prévus, en accompagnement des *clôtures* grillagées.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

Une bande d'une largeur minimale de 10 m par rapport à la limite du domaine public en bordure de voirie principale structurante devra être aménagée en *espace vert* (hors emprises dédiées aux accès à la parcelle, aux ouvrages de gestion des eaux pluviales, aux aires de présentation pour la collecte des déchets et aux éventuels abris à vélo) et être plantée d'arbres de haut jet.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La surface traitée en *espaces verts* de chaque *terrain* ne pourra être inférieure à 35% de la superficie totale du *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Sur chaque *terrain*, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques. Le stationnement des véhicules se fera préférentiellement sur des parkings situés à l'arrière des *bâtiments*.

Il sera exigé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 35 m² de *bureaux*, laboratoires, salles d'exposition ;
- 1 place de stationnement pour 60 m² de locaux d'activités en ateliers ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de locaux d'entrepôt et de manutention
- 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place autocar par tranche de 40 chambres pour l'*hébergement* hôtelier où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- 1 place pour 2 lits de soins et 1 place pour 2 emplois dans les *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*.

Toutefois dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en rapport avec la fréquentation attendue.

Dans les secteurs indicés « c » : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement pour 100 m² de locaux d'artisanat et de commerce de détail et pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Le nombre de places requises pourrait être réduit en cas de mutualisation du stationnement, si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les ratios définis ci-dessus.

	Dispositions applicables à l'ensemble de la zone Dès lors que le programme immobilier développé nécessite un besoin de stationnement supérieur à 80 places, seul le minimum requis par le PLU sera réalisé en extérieur. Les besoins complémentaires de stationnement seront réalisés en rez-de-chaussée, silo ou en sous-sol. Aménagement des aires de stationnement : les aires de stationnement aérien devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone. Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 10 places, une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. Stationnement des vélos : en complément des aires de stationnement des véhicules, il sera prévu à raison d'un emplacement pour 100 m² de <i>surface de plancher</i> : - Pour les salariés : un emplacement destiné au stationnement des cycles réservé et sécurisé, clos, couvert et disposant d'un éclairage suffisant, équipé d'un système d'attache. Ce local situé au rez-de-chaussée doit être aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment. - Pour les usagers : un espace de stationnement des cycles réservé, sécurisé et équipé d'un système d'attache.
--	--

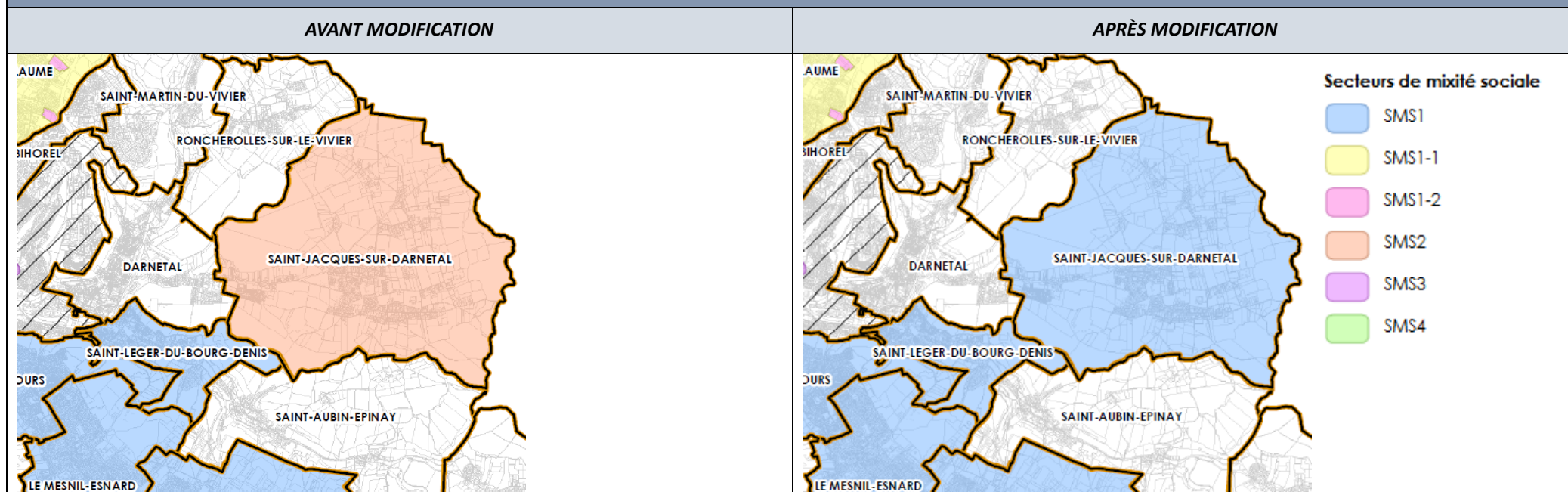
Politiques métropolitaines portant sur l'habitat

Modification d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) à Saint-Jacques-sur-Darnétal

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
1. Rapport de présentation – Tome 4 : justification des choix / 4.3.2. Partie 1 : justification du règlement hors zones 4.2.4.2 Annexes du règlement graphique – secteurs de mixité sociale		Modification d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) à Saint-Jacques-sur-Darnétal de SMS 2 en SMS 1.	Secteurs de mixité sociale : évolution du classement de la commune, impactée par les dispositions du SMS 2, en faveur des dispositions du SMS 1, lesquelles imposent un taux de production de 30% de logements sociaux pour toute opération de 5 logements et plus.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Toutes les zones urbaines et à urbaniser	La modification vise à imposer un nouveau taux de production de logements sociaux en zones urbaines et à urbaniser (zones U et AU) sur la commune, afin d'accroître leur nombre. L'objectif est de favoriser la production de logements relevant des dispositifs aidés par l'État, pour atteindre les objectifs quantitatifs fixés dans le cadre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), qui précise que 20% du parc de résidences principales doit correspondre à du logement locatif social. L'évolution démographique de la commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal tend à atteindre le seuil des 3.500 habitants. Afin d'anticiper les obligations de la loi SRU à venir, les modifications apportées permettent d'intensifier la production de logements sociaux en introduisant une règle plus contraignante favorisant la mixité sociale. Cette règle vise à la fois les nouvelles constructions, les constructions existantes dans le cadre de réhabilitation générant la création de logement/habitation ou les changements de destination vers la destination habitation ou les sous-destinations « logement », « hébergement ». Le taux fixé par le secteur de mixité sociale dit « SMS 2 » et applicable sur le territoire de Saint-Jacques-sur-Darnétal, fixé à 30% pour les opérations de construction de 10 logements et plus, n'apparaît pas suffisant pour rattraper le retard de production de logement social. Ainsi, la commune évolue vers le SMS 1, dont le périmètre couvrira l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du territoire communal, soit 213 hectares ; toute nouvelle opération de construction de 5 logements et plus devra comptabiliser un minimum de 30% de logements sociaux.		
1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
Les secteurs de mixité sociale (SMS)		Les secteurs de mixité sociale (SMS)	
4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes. ■ Le SMS 1 et ses deux secteurs spécifiques SMS 1-1 et SMS 1-2 : Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbaine (SRU) ou proches d'y être soumises. Ainsi, en 2019, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-St-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos, et St Léger-du-Bourg-Denis viennent d'atteindre le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social et sera considérée comme en carence dès janvier 2019. La commune d'Isneauville a atteint en 2022 le niveau de population l'assujettissant à l'article 55 de la loi SRU, carencée en logement social, elle doit donc être soumise à la clause de SMS 1 du PLU. L'objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation systématique :		4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes. ■ Le SMS 1 et ses deux secteurs spécifiques SMS 1-1 et SMS 1-2 : Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbaine (SRU) ou proches d'y être soumises. Ainsi, en 2019, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-St-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos, et St Léger-du-Bourg-Denis viennent d'atteindre le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social et sera considérée comme en carence dès janvier 2019. La commune d'Isneauville a atteint en 2022 le niveau de population l'assujettissant à l'article 55 de la loi SRU, carencée en logement social, elle doit donc être soumise à la clause de SMS 1 du PLU. L'évolution démographique de la commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal tend à atteindre le seuil des 3.500 habitants, ce qui nécessite d'anticiper les obligations de la loi SRU à venir.	

-à hauteur minimale de 30% (SMS 1) dans toute opération de 5 logements et plus pour les communes de Bonsecours, Isneauville, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre et Saint-Léger-du-Bourg-Denis qui s’approchent de la réalisation des objectifs fixés par la loi. -à hauteur minimale de 30% (SMS 1), 40% (SMS 1-1) ou 50% (SMS 1-2) dans toute opération de 5 logements, selon les secteurs pour les communes de Bois-Guillaume et Boos dont les besoins de rattrapage nécessitent une intervention plus importante. Ces dispositions sont déjà inscrites dans les contrats de mixité sociale. Ce seuil de 5 logements doit permettre d’éviter la « concentration » d’une production de logement locatif social uniquement sur les grandes opérations et donc permettre une répartition de l’offre de logement locatif social sur les différents secteurs du territoire. ▪ Le SMS 2 Il concerne deux communes : Houpeville et Saint Jacques sur Darnétal. Elles ne sont pas concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l’Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement social sur leur parc de résidences principales mais elles présentent une croissance démographique les conduisant à atteindre le seuil des 3500 habitants à moyen terme. Par ailleurs elles ont des taux faibles de logements sociaux voir quasi inexistant comme Houpeville (9.3%), Saint Jacques sur Darnétal (0%).	L’objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation systématique : -à hauteur minimale de 30% (SMS 1) dans toute opération de 5 logements et plus pour les communes de Bonsecours, Isneauville, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre, Saint-Jacques-sur-Darnétal et Saint-Léger-du-Bourg-Denis qui s’approchent de la réalisation des objectifs fixés par la loi. -à hauteur minimale de 30% (SMS 1), 40% (SMS 1-1) ou 50% (SMS 1-2) dans toute opération de 5 logements, selon les secteurs pour les communes de Bois-Guillaume et Boos dont les besoins de rattrapage nécessitent une intervention plus importante. Ces dispositions sont déjà inscrites dans les contrats de mixité sociale. Ce seuil de 5 logements doit permettre d’éviter la « concentration » d’une production de logement locatif social uniquement sur les grandes opérations et donc permettre une répartition de l’offre de logement locatif social sur les différents secteurs du territoire. ▪ Le SMS 2 Il concerne deux une commune : Houpeville et Saint Jacques sur Darnétal. Elle n’est pas concernée par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l’Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement social sur son parc de résidences principales mais elle présente une croissance démographique la conduisant à atteindre le seuil des 3500 habitants à moyen terme. Par ailleurs elle a un taux faible de logements sociaux voir quasi inexistant comme Houpeville (9.3%), Saint Jacques sur Darnétal (0%).
--	---

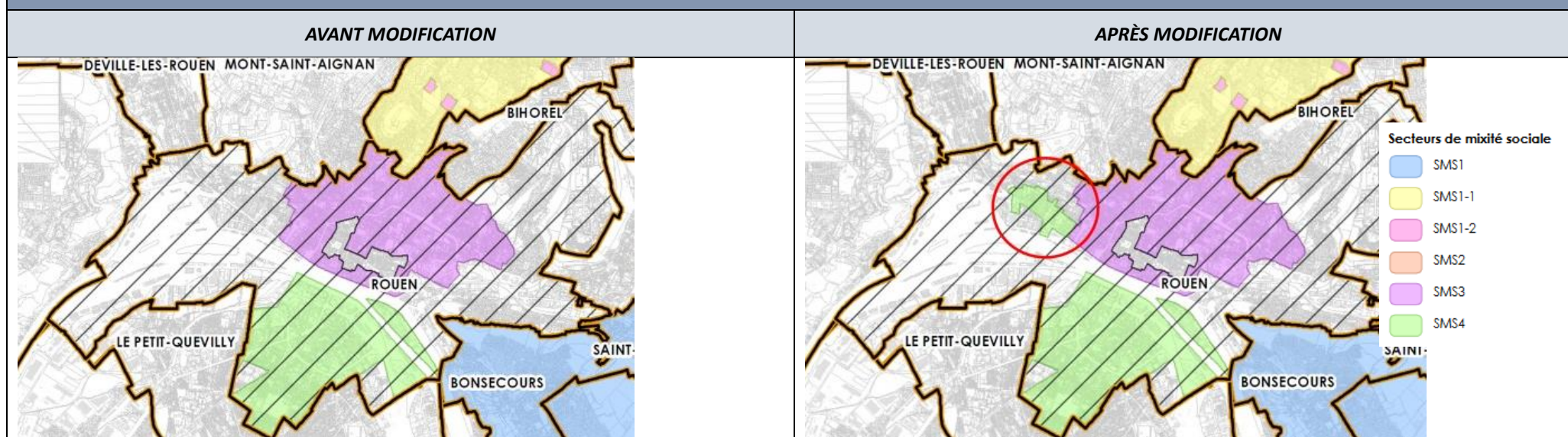
4.2.4.2 Annexes du règlement graphique – secteurs de mixité sociale



Création d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) à Rouen

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix 4.2.4.2 Annexes du règlement graphique – secteurs de mixité sociale		Instauration d’un SMS 4 sur la zone URP36 de Rouen	Instauration d’un SMS 4 sur la zone de projet URP36 (quartiers ouest de Rouen), afin d’imposer un taux de production de 25% de logements sociaux pour toute opération de 4 logements et plus.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone URP36	L’analyse de l’offre de logements sur les quartiers ouest de Rouen et aux alentours a été menée par la Métropole Rouen Normandie. Au regard du potentiel représenté par les fonciers mutables du secteur et afin de favoriser la diversification de l’habitat, il est nécessaire d’instaurer un Secteur de Mixité Sociale (SMS) dans cette zone de projet, au même titre que le SMS instauré sur la rive gauche de Rouen. Le SMS 4 impose de réaliser 25% minimum de logements sous forme d’accession à coût maîtrisé, pour toute opération de construction de 4 logements et plus. La zone concernée des quartiers Ouest est la zone URP36.		
1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
Les secteurs de mixité sociale (SMS) 4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes. (...) ■ Le SMS 3 et SMS 4 : Ces secteurs sont adaptés aux problématiques rencontrées sur la commune de Rouen. Le SMS 3 a pour objectif principal le rééquilibrage de la production de logement locatif social entre les quartiers. Le seuil de déclenchement est fixé pour toutes opérations de 4 logements et plus, l’obligation de production de 25% minimum de logement locatif social. Ce seuil est adapté à la commune de Rouen et permet de répondre aux enjeux locaux en répartissant notamment la production de logement locatif social de manière adaptée sur le territoire. Le SMS 4 s’applique au sein de quartiers qui ont une proportion majoritaire de logements en location (social et privé), l’obligation ici est donc de réaliser des logements en accession sociale à la propriété pour toutes opérations de 4 logements et plus, 25% minimum de logement devront être réalisés sous forme d’accession à coût maîtrisé. Ce secteur est situé sur la Rive gauche de Rouen qui présente un taux de logement locatif social et privé élevé. Dans le but de favoriser la diversification de l’habitat, en faveur de l’accession sociale à la propriété et de participer ainsi aux parcours résidentiels des ménages.		Les secteurs de mixité sociale (SMS) 4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes. (...) ■ Le SMS 3 et SMS 4 : Ces secteurs sont adaptés aux problématiques rencontrées sur la commune de Rouen. Le SMS 3 a pour objectif principal le rééquilibrage de la production de logement locatif social entre les quartiers. Le seuil de déclenchement est fixé pour toutes opérations de 4 logements et plus, l’obligation de production de 25% minimum de logement locatif social. Ce seuil est adapté à la commune de Rouen et permet de répondre aux enjeux locaux en répartissant notamment la production de logement locatif social de manière adaptée sur le territoire. Le SMS 4 s’applique au sein de quartiers qui ont une proportion majoritaire de logements en location (social et privé), l’obligation ici est donc de réaliser des logements en accession sociale à la propriété pour toutes opérations de 4 logements et plus, 25% minimum de logement devront être réalisés sous forme d’accession à coût maîtrisé. Ces secteurs est sont situés sur la Rive gauche et les Quartiers Ouest de Rouen, qui présentent un taux de logement locatif social et privé élevé. Dans le but de favoriser la diversification de l’habitat, en faveur de l’accession sociale à la propriété et de participer ainsi aux parcours résidentiels des ménages.	

4.2.4.2 Annexes du règlement graphique – secteurs de mixité sociale



Création d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) à Bois-Guillaume

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix 4.1.1 Règlement écrit – livre 1 4.2.4.2 Annexes du règlement graphique – secteurs de mixité sociale	Instauration d'un SMS 1-3 à Bois-Guillaume	Instauration d'un SMS 1-3 sur le site d'une opération de logements afin d'imposer un taux de production de 30% de logements sociaux et de 10% de logements type « bail réel solidaire » pour toute opération de 5 logements et plus. Ajout de la définition de Bail Réel Solidaire (BRS) dans le lexique du Livre 1 du règlement écrit
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone UAB / parcelles AT43, AT47, AT78, AT146, AT171, AT177, AT191, AT195	La modification vise à créer un nouveau secteur de mixité sociale (SMS 1-3) sur la commune, afin de compléter le type de logements produits et répondant aux objectifs de mixité sociale à travers le dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS). L'objectif est de favoriser la production de logements relevant des dispositifs aidés par l'État, pour atteindre les objectifs quantitatifs fixés dans le cadre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), qui précise que 20% du parc de résidences principales doit correspondre à du Logement Locatif Social (LLS). La commune de Bois-Guillaume présente un déficit en logement social avec un taux de 12% de LLS au sein de son parc immobilier. Le BRS est un dispositif d'accession sociale à la propriété défini en 2015, décompté au titre des logements locatifs sociaux sur le long terme puisque sa vocation sociale est garantie. Ainsi, un sous-secteur « SMS 1-3 » est créé, au sein duquel s'appliquera un taux de 30% de production de LLS et de 10% de logements en BRS, pour toute opération de 5 logements et plus, sur un secteur en mutation de 2,9 hectares. Ce nouveau secteur de mixité sociale permet une diversification de l'offre de logements tout en maintenant un rééquilibrage social en proposant en complémentarité du logement locatif social et de l'accession sociale à la propriété décomptée au titre de la loi SRU.	

1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix

1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix	
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
Les secteurs de mixité sociale (SMS) 4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes. ■ Le SMS 1 et ses deux secteurs spécifiques SMS 1-1 et SMS 1-2 : Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbaine (SRU) ou proches d'y être soumises. Ainsi, en 2019, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-St-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos, et St Léger-du-Bourg-Denis viennent d'atteindre le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social et sera considérée comme en carence dès janvier 2019. La commune d'Isneauville a atteint en 2022 le niveau de population l'assujettissant à l'article 55 de la loi SRU, carencée en logement social, elle doit donc être soumise à la clause de SMS 1 du PLU. L'objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation systématique : -à hauteur minimale de 30% (SMS 1) dans toute opération de 5 logements et plus pour les communes de Bonsecours, Isneauville, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre et Saint-Léger-du-Bourg-Denis qui s'approchent de la réalisation des objectifs fixés par la loi. -à hauteur minimale de 30% (SMS 1), 40% (SMS 1-1) ou 50% (SMS 1-2) dans toute opération de 5 logements, selon les secteurs pour les communes de Bois-Guillaume et Boos dont les besoins de rattrapage nécessitent une intervention plus importante. Ces dispositions sont déjà inscrites dans les contrats de mixité sociale. Ce seuil de 5 logements doit permettre d'éviter la « concentration » d'une production de logement locatif social uniquement sur les grandes opérations et donc permettre une répartition de l'offre de logement locatif social sur les différents secteurs du territoire.	Les secteurs de mixité sociale (SMS) 4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes. ■ Le SMS 1 et ses trois secteurs spécifiques SMS 1-1, SMS 1-2 et SMS 1-3 : Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbaine (SRU) ou proches d'y être soumises. Ainsi, en 2019, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-St-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos, et St Léger-du-Bourg-Denis viennent d'atteindre le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social et sera considérée comme en carence dès janvier 2019. La commune d'Isneauville a atteint en 2022 le niveau de population l'assujettissant à l'article 55 de la loi SRU, carencée en logement social, elle doit donc être soumise à la clause de SMS 1 du PLU. L'évolution démographique de la commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal tend à atteindre le seuil des 3.500 habitants, ce qui nécessite d'anticiper les obligations de la loi SRU à venir. L'objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation systématique : -à hauteur minimale de 30% (SMS 1) dans toute opération de 5 logements et plus pour les communes de Bonsecours, Isneauville, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre, Saint-Jacques-sur-Darnétal et Saint-Léger-du-Bourg-Denis qui s'approchent de la réalisation des objectifs fixés par la loi. -à hauteur minimale de 30% (SMS 1), 40% (SMS 1-1), 50% (SMS 1-2) et 30% + 10% de logements en bail réel solidaire (BRS) (SMS 1-3) dans toute opération de 5 logements, selon les secteurs pour les communes de Bois-Guillaume et Boos dont les besoins de rattrapage nécessitent une intervention plus importante. Ces dispositions sont déjà inscrites dans les contrats de mixité sociale. Ce seuil de 5 logements doit permettre d'éviter la « concentration » d'une production de logement locatif social uniquement sur les grandes opérations et donc permettre une répartition de l'offre de logement locatif social sur les différents secteurs du territoire.
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 (section 3)	
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
Absence de définition du Bail réel Solidaire	Bail Réel Solidaire (BRS) Il s'agit d'un contrat par lequel un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) consent à un preneur, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession. Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat (comprise entre 18 et 99 ans), à être occupés à titre de résidence principale. Le BRS permet à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis. Ce dispositif est principalement encadré par les dispositions des articles L. 255-1 à L. 255-19 et R. 255-1 à R. 255-9 du code de la construction et de l'habitation.

4.1.1 Règlement écrit – livre 1 (section 4)

AVANT MODIFICATION

2.2 Outils graphiques favorisant la mixité sociale

Secteurs de Mixité Sociale – SMS (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale)

Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, les opérations suivantes :

- la réalisation construction d'un programme de logements,
- ou le changement de destination vers la sous-destination « logement »
- toute opération conduisant à la création de plusieurs locaux à usage de logement dans un immeuble existant (division de logements), supérieures à un seuil défini dans le tableau ci-après, doivent respecter un pourcentage minimum de ce programme de logements à des catégories de logement précisées dans le tableau ci-après.

Ce tableau précise pour chaque SMS :

- le seuil à partir duquel se déclenche l'application du SMS ;
- la ou les catégories de logements exigée(s) et le pourcentage afférent, qui s'applique par rapport au nombre total de logements créés.

Le nombre de *logements* à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.

N° du secteur	Seuil de déclenchement	Clause à respecter
SMS 1	5 logements	30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-1		40% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-2		50% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 2	10 logements	30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 3	4 logements	25% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 4	4 logements	25% minimum de <i>logement en accession à coût maîtrisé</i>

APRÈS MODIFICATION

2.2 Outils graphiques favorisant la mixité sociale

Secteurs de Mixité Sociale – SMS (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale)

Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, les opérations suivantes :

- la réalisation construction d'un programme de logements,
- ou le changement de destination vers la sous-destination « logement »
- toute opération conduisant à la création de plusieurs locaux à usage de logement dans un immeuble existant (division de logements), supérieures à un seuil défini dans le tableau ci-après, doivent respecter un pourcentage minimum de ce programme de logements à des catégories de logement précisées dans le tableau ci-après.

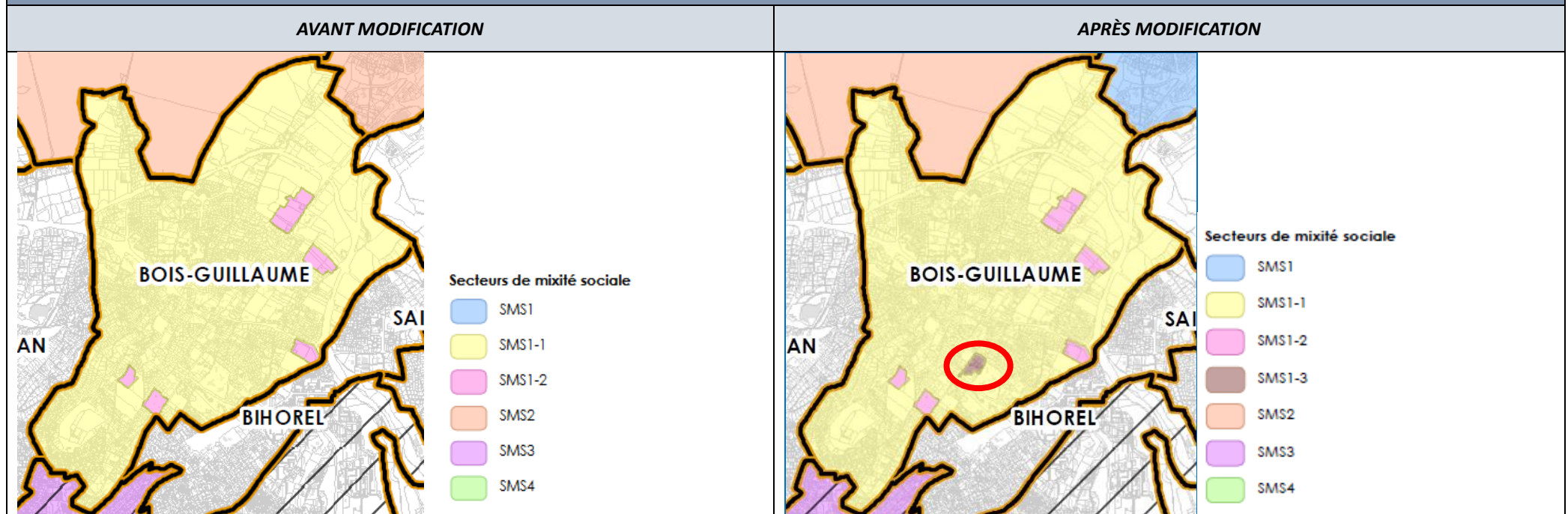
Ce tableau précise pour chaque SMS :

- le seuil à partir duquel se déclenche l'application du SMS ;
- la ou les catégories de logements exigée(s) et le pourcentage afférent, qui s'applique par rapport au nombre total de logements créés.

Le nombre de *logements* à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.

N° du secteur	Seuil de déclenchement	Clause à respecter
SMS 1	5 logements	30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-1		40% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-2		50% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-3		30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire et 10% de logements en <i>Bail Réel Solidaire</i>
SMS 2		30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 3	4 logements	25% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 4	4 logements	25% minimum de <i>logement en accession à coût maîtrisé</i>

4.2.4.2 Annexes du règlement graphique – secteurs de mixité sociale

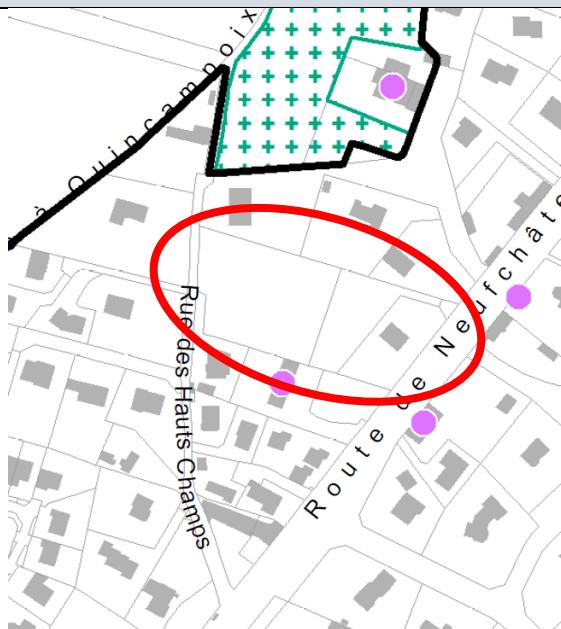


Création d'un emplacement réservé n°377ER18 mixité sociale à Isneauville

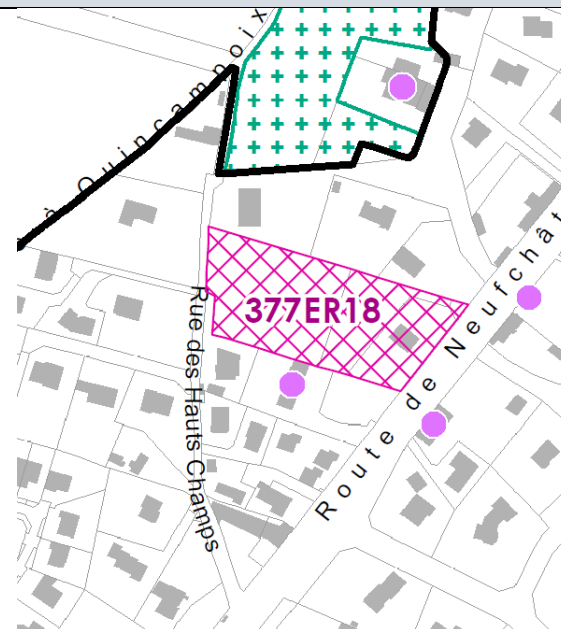
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 40 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Création de l'emplacement réservé n°377ER18, à vocation d'habitat et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	Les parcelles cadastrées section AI n°50, n°51, n°52 et n°53 font l'objet d'un emplacement réservé à vocation d'habitat, d'une emprise totale de 4.873 m² au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie, visant à la création de logements sociaux rue des Hauts Champs et route de Neufchâtel à Isneauville.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel UBB2 / parcelles AI50, AI51, AI52, AI53	La commune d'Isneauville ne répond pas à ses obligations de disposer d'un taux minimal de 20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) au sein de son parc de résidences principales, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). En effet, la commune présente un déficit en logement social avec un taux de 8,45% de LLS au sein de son parc immobilier. Afin d'accroître le nombre de logements locatifs sociaux sur le territoire communal, cet emplacement réservé dédié à la mixité sociale est créé (création de 100% de LLS) au bénéfice de la Métropole. Ce foncier identifié par la commune est considéré comme stratégique conformément aux objectifs inscrits dans la délibération stratégie foncière adoptée par la Métropole en mars 2023.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 40

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION

ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER01	Voirie	MRN	1180	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER04	Voirie	MRN	1451	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER05	Équipements publics	Commune	21813	Extension d'un équipement sportif communal
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER06	Cimetière	Commune	5111	Extension du cimetière
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER10	Voirie	MRN	2687	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER11	Voirie	MRN	2534	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER12	Voirie	MRN	3339	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER13	Voirie	MRN	558	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER14	Voirie	MRN	1569	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER15	Voirie	MRN	403	Création d'un trottoir

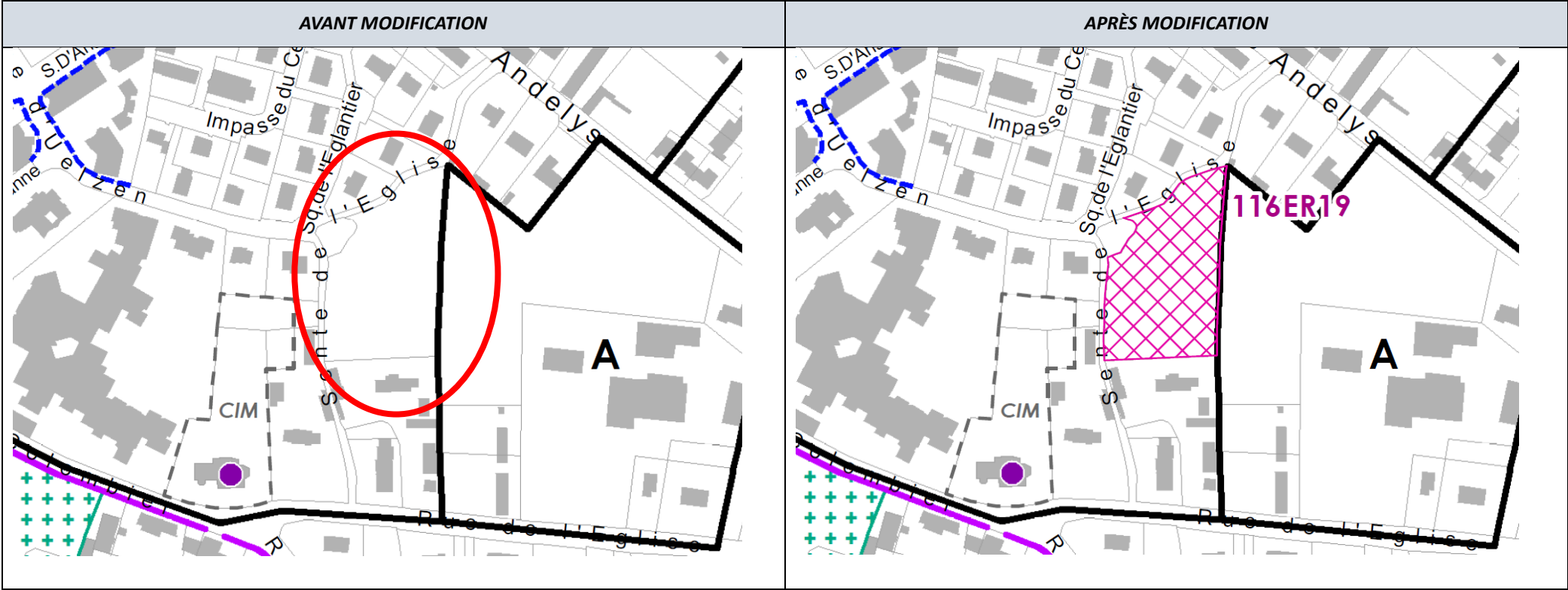
APRÈS MODIFICATION

ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER01	Voirie	MRN	1180	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER04	Voirie	MRN	1451	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER05	Équipements publics	Commune	21813	Extension d'un équipement sportif communal
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER06	Cimetière	Commune	5111	Extension du cimetière
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER10	Voirie	MRN	2687	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER11	Voirie	MRN	2534	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER12	Voirie	MRN	3339	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER13	Voirie	MRN	558	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER14	Voirie	MRN	1569	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER15	Voirie	MRN	403	Création d'un trottoir
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER16	Voirie	MRN	328	Création d'un aménagement du carrefour entre les routes de Neufchâteau et de Dieppe
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER17a	Voirie	MRN	511	Création d'un aménagement le long de la rue du Mesnil
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER17b	Voirie	MRN	172	Création d'un aménagement le long de la rue du Mesnil
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER18	Habitat	MRN	4873	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social

Création d'un emplacement réservé n°116ER19 mixité sociale à Boos

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 54 et 56 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Création d'un emplacement réservé n°116ER19, à vocation d'habitat et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	La parcelle cadastrée section AH n°119 fait l'objet d'un emplacement réservé à vocation d'habitat, d'une emprise totale de 4.665 m ² , au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie, visant à la mise en œuvre d'un programme de logements locatifs sociaux.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de centralité UAC / parcelle AH119	La commune de Boos ne répond pas à ses obligations de disposer d'un taux minimal de 20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) au sein de son parc de résidences principales, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). En effet, la commune présente un déficit en logement social avec un taux de 15% de LLS au sein de son parc immobilier. Afin d'accroître le nombre de logements locatifs sociaux sur le territoire communal, cet emplacement réservé dédié à la mixité sociale est créé (création de 100% de LLS) au bénéfice de la Métropole. Ce foncier identifié par la commune est considéré comme stratégique conformément aux objectifs inscrits dans la délibération stratégie foncière adoptée par la Métropole en mars 2023.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 54 et 56



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION

BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER04	Environnement	Commune	47891	Création d'un parc paysager
BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER09	Voirie	MRN	236	Élargissement de voirie – Rue Carnot
BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER11	Voirie	MRN	541	Élargissement de voirie – Rue du Colombier
BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER18	Voirie	MRN	1438	Aménagement d'un carrefour – Route de Paris et rue Poulain

APRÈS MODIFICATION

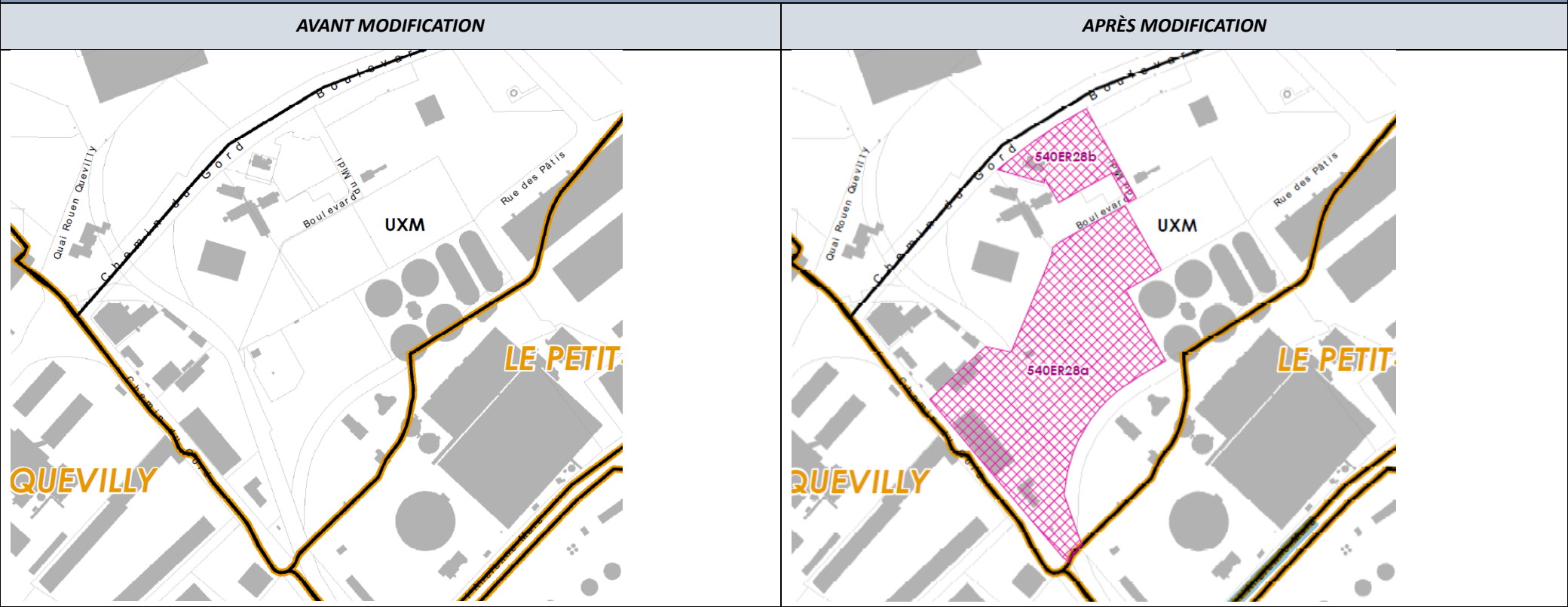
BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER04	Environnement	Commune	47891	Création d'un parc paysager
BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER09	Voirie	MRN	236	Élargissement de voirie – Rue Carnot
BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER11	Voirie	MRN	541	Élargissement de voirie – Rue du Colombier
BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER18	Voirie	MRN	1438	Aménagement d'un carrefour – Route de Paris et rue Poulain
BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER19	Habitat	MRN	4665	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social

Politiques métropolitaines portant sur l'assainissement

Création d'un emplacement réservé n°540ER28 station d'épuration à Rouen

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 40 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Création d'un emplacement réservé n°540ER28 station d'épuration Émeraude	Création de l'emplacement réservé n°540ER28 au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie sur les parcelles LI0027, LI0029, LI0037, LI0076, LI0022, LI0025, LI0071, LI0072, LI0069, LI0074, LI0055p, LI0066, LI0062, LI0064 avec pour objet la réalisation d'installations en lien avec la station d'épuration Émeraude.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Rouen – LI0027, LI0029, LI0037, LI0076, LI0022, LI0025, LI0071, LI0072, LI0069, LI0074, LI0055p, LI0066, LI0062, LI0064	La restructuration de la station d'épuration Émeraude nécessite une extension des installations autour du site. Pour ce faire, une maîtrise de terrains adjacents est nécessaire pour y implanter des équipements complémentaires à la station. Ceux-ci sont principalement destinés à la méthanisation (et potentiellement distance aux tiers), la nécessité de complément filière (phytosanitaires, normes épuration), la réutilisation et la valorisation des déchets. Afin de permettre la réalisation de ces nouvelles infrastructures, il est nécessaire de créer un nouvel emplacement réservé avec un indice (-a et -b) sur chaque emprise permettant de distinguer leur localisation et leur surface respective.		

4.1.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 40



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION						APRÈS MODIFICATION					
ROUEN	540ER25	Voirie	MRN	239,8686815	Élargissement de la rue de Lisbonne	ROUEN	540ER25	Voirie	MRN	240	Élargissement de la rue de Lisbonne
ROUEN	540ER26	Voirie	MRN	1096,912113	Création d'une liaison viaire	ROUEN	540ER26	Voirie	MRN	1097	Création d'une liaison viaire
ROUEN	540ER27	Voirie	MRN	138,9033961	Création d'une liaison viaire	ROUEN	540ER27	Voirie	MRN	139	Création d'une liaison viaire
						ROUEN	540ER28a	Eau/ass	MRN	47821	Extension de la STEP et des unités complémentaires
						ROUEN	540ER28b	Eau/ass	MRN	7848	Extension de la STEP et des unités complémentaires

LES MODIFICATIONS DES ANNEXES INFORMATIVES

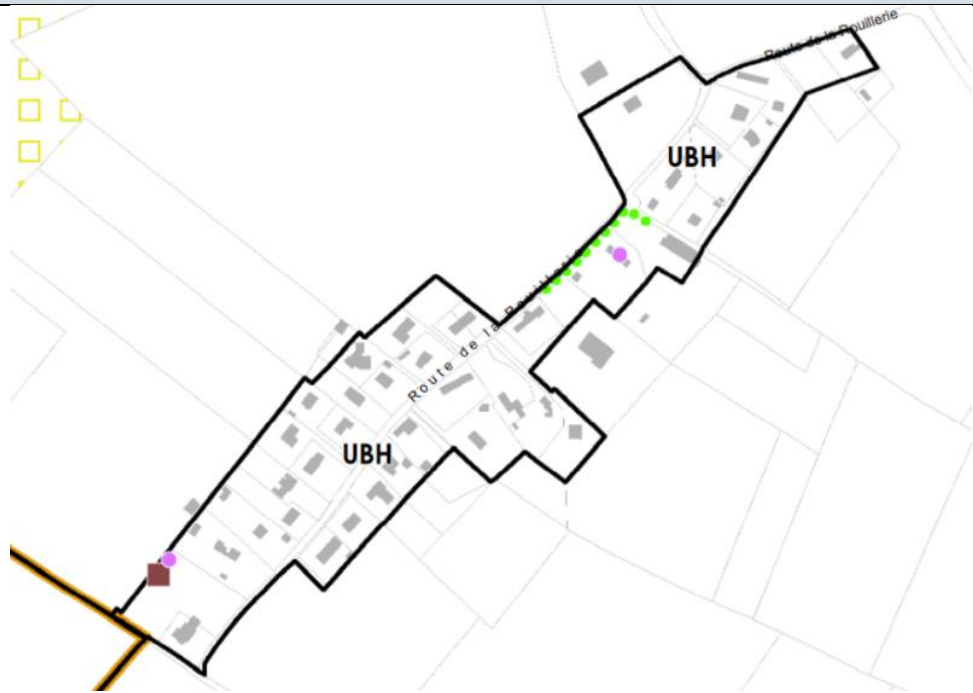
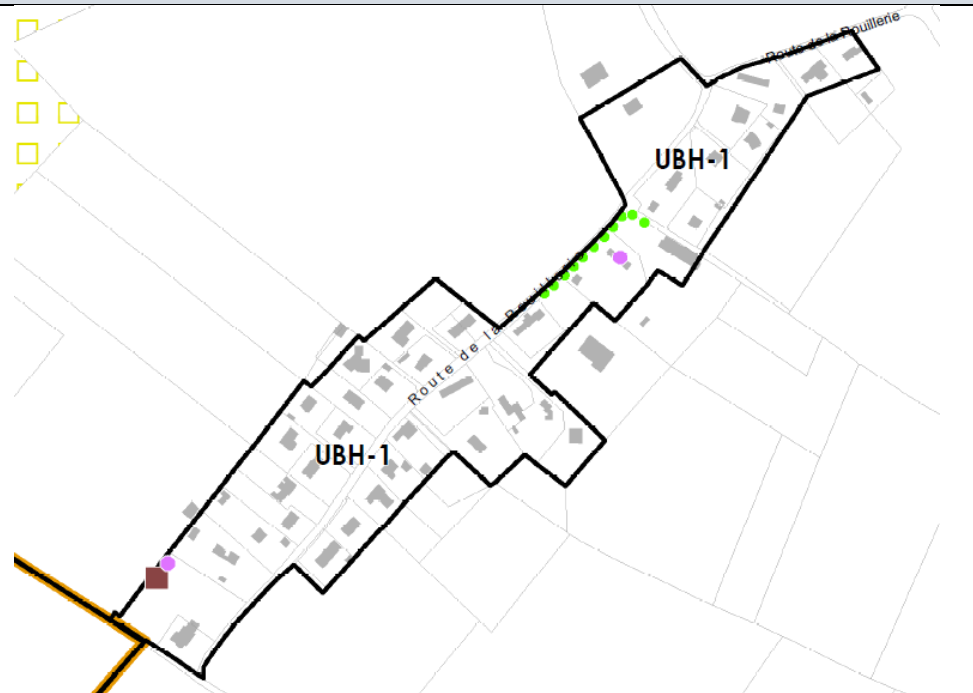
Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
TOME 5 Annexes Informatives Annexe 2 Cartographie réseau DECI Annexe 3 Cartographie et liste des indices de cavités Annexe 10 PAC PPRI Austreberthe Saffimbec Annexe 11 PAC PPRI Rançon Fontenelle Annexe 12 PAC PPRI Cailly Aubette Robec Annexe 16 PAC Secteur d'information sur les sols pollués (SIS)		Modification des annexes informatives	Mise à jour des annexes informatives suite : - aux arrêtés préfectoraux concernant les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et les Secteurs d'information sur les sols pollués (SIS) - aux informations relatives aux indices de cavités souterraines - aux informations concernant le réseau de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
	Au moment de l'élaboration du PLU, plusieurs documents ont fait l'objet de Porter à Connaissance (PAC) par les services de l'Etat, lesquels ont été intégrés dans les Annexes Informatives du PLU à titre d'information (TOME 5). Il s'agit des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), du PPRI Rançon Fontenelle, du PPRI Cailly Aubette Robec et du PPRI Austreberthe Saffimbec. Depuis l'approbation du PLU, ces documents ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux : arrêté préfectoral du 25/05/2020 pour les SIS, arrêté préfectoral du 29/05/2020 pour le PPRI Rançon Fontenelle, arrêté préfectoral du 11/07/2022 pour le PPRI Cailly Aubette Robec, arrêté préfectoral du 12/01/2022 pour le PPRI Austreberthe Saffimbec. Ces documents ont été intégrés dans le TOME 1_Servitudes d'Utilité Publique (SUP) pour les PPRI, et dans le TOME 2 Périmètres divers pour les SIS. Il convient donc de modifier les annexes du TOME 5 en supprimant l'Annexe 10_ Porter à connaissance PPRI Austreberthe Saffimbec, l'Annexe 11_ Porter à connaissance PPRI Rançon Fontenelle, l'Annexe 12_ Porter à connaissance PPRI Cailly Aubette Robec et l'Annexe 16_ Porter à Connaissance Secteur d'information sur les sols pollués (SIS), et d'ajuster le texte du TOME 5 en conséquence. Compte tenu de la mise à jour des informations relatives aux indices de cavités souterraines issue des travaux réalisés en continu par les services de la Métropole Rouen Normandie, et qui concerne les communes de Belbeuf, Bihorel, Bois-Guillaume, Bonsecours, Boos, Canteleu, Duclair, Epinay-sur-Duclair, Franqueville-Saint-Pierre, Houpeville, Isneauville, La Neuville-Chant-d'Oisel, Le Mesnil-Esnard, Le Petit-Quevilly, Maromme, Montmain, Mont-Saint-Aignan, Notre-Dame-de-Bondeville, Saint-Aubin-Celloville, Saint-Martin-du-Vivier et Sotteville-sous-le-Val, l'Annexe 3 « Cartographie et liste des indices de cavités » est supprimée. Les informations concernant le réseau de DECI ont été mises à jour par les services de la Métropole, par conséquent l'« Annexe 2_Cartographie réseau DECI » est modifiée.		
TOME 5 ANNEXES INFORMATIVES			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
SOMMAIRE 1 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI).....5 2 – RECENSEMENT DES INDICES DE CAVITES.....7 3 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....9 4 – LUTTE CONTRE LES TERMITES.....11 5 – PERIMETRES DE RECIPROCITE AUTOUR DES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE.....18 6 – GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DES DROITS DES SOLS.....20 7 – PORTER A CONNAISSANCE (PAC) DE L'ETAT - PPRI.....22 8 – RESEAUX DE CHALEUR NON CLASSES.....24 9 – SERVITUDES DE VUE.....26 10 – DISTANCES POUR LES PLANTATIONS.....28		SOMMAIRE 1 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI).....5 2 – RECENSEMENT DES INDICES DE CAVITES.....7 3 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....9 4 – LUTTE CONTRE LES TERMITES.....11 5 – PERIMETRES DE RECIPROCITE AUTOUR DES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE.....18 6 – GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DES DROITS DES SOLS.....20 7 – PORTER A CONNAISSANCE (PAC) DE L'ETAT - PPRI.....22 8 – RESEAUX DE CHALEUR NON CLASSES.....24 9 – SERVITUDES DE VUE.....26 10 – DISTANCES POUR LES PLANTATIONS.....28	

11 – SAGE CAILLY AUBETTE ROBEC - ZONES HUMIDES (ZH) ET ZONES D’EXPANSION DE CRUES (ZEC).....30 12 – PORTER A CONNAISSANCE (PAC) DE L’ETAT – SECTEURS D’INFORMATION SUR LES SOLS (SIS).....32 13 – PORTER A CONNAISSANCE (PAC) DE L’ETAT - CANALISATIONS TRANSPORT HYDROCARBURES.....34 14 – ROUTES A GRANDE CIRCULATION.....36 ANNEXES ANNEXE 1 : REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE LA DECI ANNEXE 2 : CARTOGRAPHIE DU RESEAU DECI ANNEXE 3 : CARTOGRAPHIE ET LISTE DES INDICES DE CAVITES ANNEXE 4 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ANNEXE 5 : PERIMETRES DE RECIPROCITE AUTOUR DES BATIMENTS D’EXPLOITATION AGRICOLE ANNEXE 6 : GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CAVITES SOUTERRAINES ANNEXE 7 : GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX INONDATIONS PAR DEBORDEMENTS DE COURS D'EAU, RUISSELLEMENTS, REMONTEES DE NAPPE ET RISQUES LITTORAUX ANNEXE 8 : GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX EBOULEMENTS DE FALAISES ET AUX CHAMBRES TROGLODYTES ANNEXE 9 : GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) – PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ANNEXE 10 : PAC DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI) DE L’AUSTREBERTHE ET DU SAFFIMBEC ANNEXE 11 : PAC DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI) DE LA RANÇON ET DE LA FONTENELLE ANNEXE 12 : PAC DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI) CAILLY AUBETTE ROBEC ANNEXE 13 : PERIMETRES DES RESEAUX DE CHALEUR NON CLASSES ANNEXE 14 : PAC CANALISATIONS TRANSPORT HYDROCARBURES ANNEXE 15 : SAGE CAILLY AUBETTE ROBEC - ZONES HUMIDES ET ZONES D’EXPANSION DE CRUES ANNEXE 16 : PAC SECTEURS D’INFORMATION SUR LES SOLS (SIS) ANNEXE 17 : ROUTES A GRANDE CIRCULATION	11 – SAGE CAILLY AUBETTE ROBEC - ZONES HUMIDES (ZH) ET ZONES D’EXPANSION DE CRUES (ZEC).....30 12 – PORTER A CONNAISSANCE (PAC) DE L’ETAT – SECTEURS D’INFORMATION SUR LES SOLS (SIS).....32 13 – PORTER A CONNAISSANCE (PAC) DE L’ETAT - CANALISATIONS TRANSPORT HYDROCARBURES.....34 14 – ROUTES A GRANDE CIRCULATION.....36 ANNEXES ANNEXE 1 : REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE LA DECI ANNEXE 2 : CARTOGRAPHIE DU RESEAU DECI ANNEXE 3 : CARTOGRAPHIE ET LISTE DES INDICES DE CAVITES ANNEXE 4 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ANNEXE 5 : PERIMETRES DE RECIPROCITE AUTOUR DES BATIMENTS D’EXPLOITATION AGRICOLE ANNEXE 6 : GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CAVITES SOUTERRAINES ANNEXE 7 : GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX INONDATIONS PAR DEBORDEMENTS DE COURS D'EAU, RUISSELLEMENTS, REMONTEES DE NAPPE ET RISQUES LITTORAUX ANNEXE 8 : GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX EBOULEMENTS DE FALAISES ET AUX CHAMBRES TROGLODYTES ANNEXE 9 : GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) – PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ANNEXE 10 : PAC DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI) DE L’AUSTREBERTHE ET DU SAFFIMBEC ANNEXE 11 : PAC DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI) DE LA RANÇON ET DE LA FONTENELLE ANNEXE 12 : PAC DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI) CAILLY AUBETTE ROBEC ANNEXE 13 : PERIMETRES DES RESEAUX DE CHALEUR NON CLASSES ANNEXE 14 : PAC CANALISATIONS TRANSPORT HYDROCARBURES ANNEXE 15 : SAGE CAILLY AUBETTE ROBEC - ZONES HUMIDES ET ZONES D’EXPANSION DE CRUES ANNEXE 16 : PAC SECTEURS D’INFORMATION SUR LES SOLS (SIS) ANNEXE 17 : ROUTES A GRANDE CIRCULATION
---	---

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ AUSTREBERTHE-CAILLY

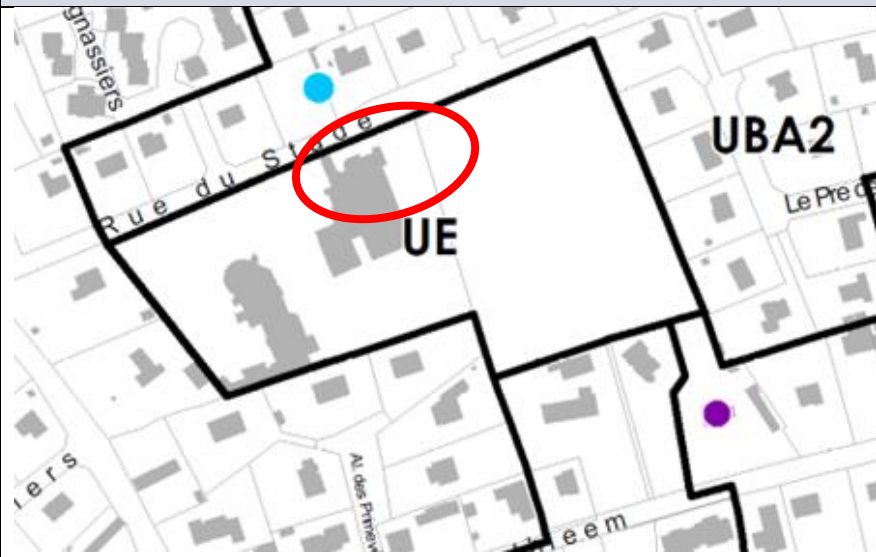
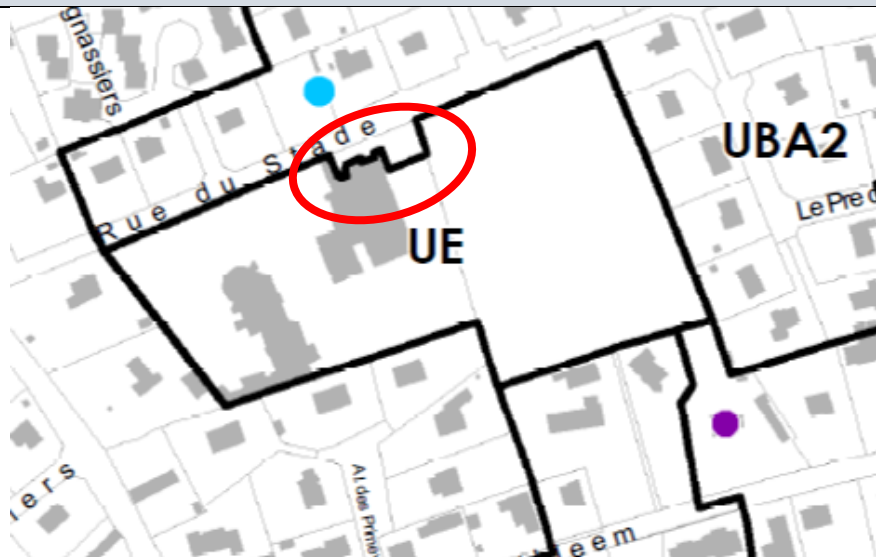
Épinay-sur-Duclair

Évolution du zonage du secteur du Hameau de la Rouillerie : reclassement en UBH-1 – Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 1		Evolution du zonage du Hameau de la Rouillerie classé en UBH pour du UBH-1	Modification du zonage du Hameau de la Rouillerie classée en zone UBH pour du UBH-1.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine de hameaux (UBH) – La Rouillerie	La modification concerne le Hameau de la Rouillerie qui représente environ 6,5 ha. Des projets d’extension ou de création d’annexes sont bloqués sur ce secteur puisque les constructions existantes ont déjà atteint le taux maximal d’emprise au sol, fixé à 15% en zone UBH. Cette évolution vise à permettre aux constructions existantes avant la date d’approbation du PLU de pouvoir évoluer (création d’une extension, véranda, annexes) sans pour autant augmenter le coefficient de l’emprise au sol de l’ensemble de la zone. Le secteur UBH-1 autorisent les extensions et les annexes, pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU ayant déjà atteint 15% d’emprise au sol, et ce dans la limite de 50 m² d’emprise au sol. Ce « bonus » permet aux constructions existantes de pouvoir évoluer tout en encadrant la densification du hameau.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

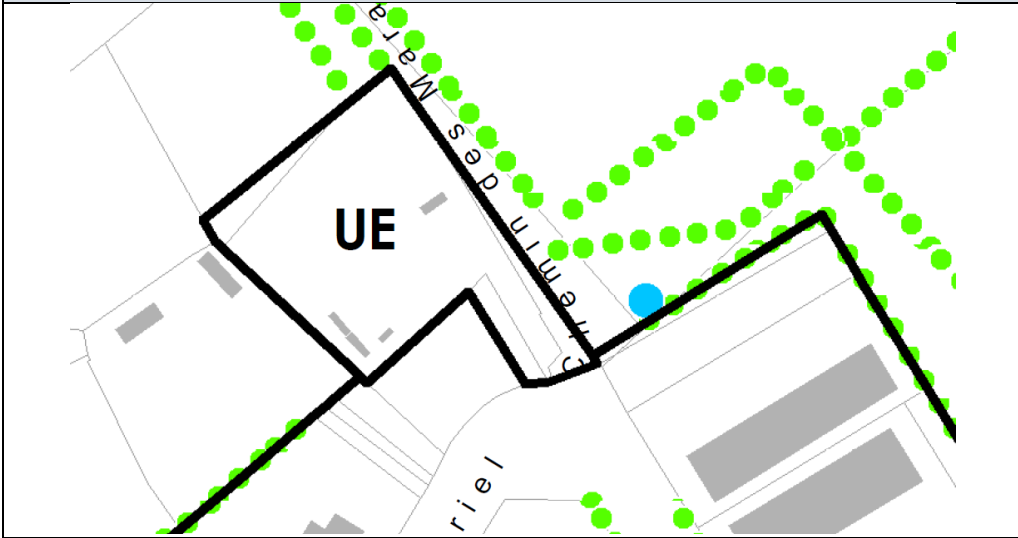
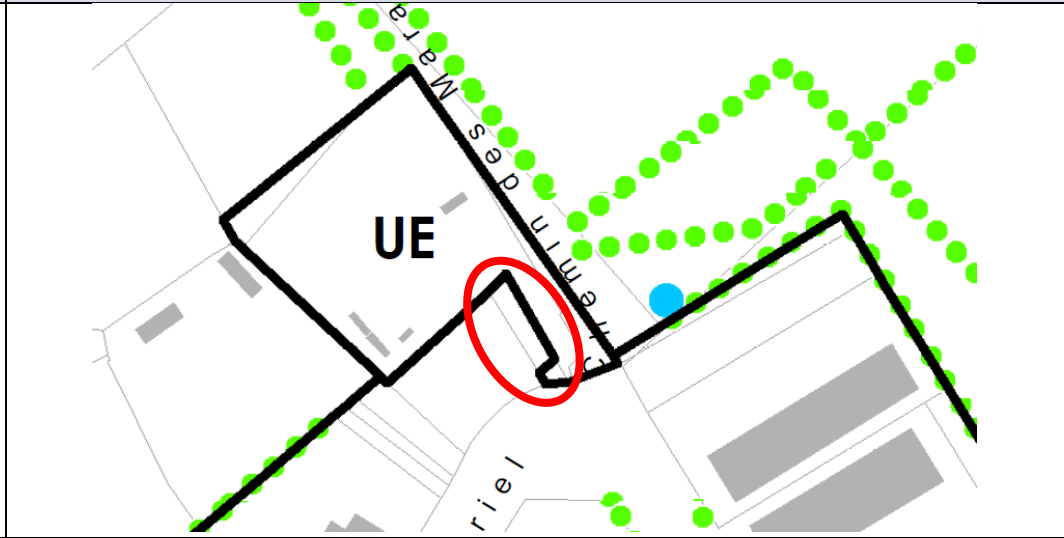
Hénouville

Évolution du zonage : reclassement en zone UBA2 d'une partie de la parcelle AC 121 – Rue du Stade

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 18		Evolution du zonage d'une partie de la parcelle AC 121 classée en UE pour du UBA2	Modification du zonage d'une partie de la parcelle AC 121 classée en zone UE pour du UBA2.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine d'équipements (UE) Parcelle AC 121 en partie	La commune d'Hénouville a un projet de construction d'un cabinet médical en centre bourg afin d'accueillir différents professionnels de santé (médecin, masseur-kinésithérapeute, ostéopathe...). Ce projet s'implanterait au sein d'un secteur d'équipements existant, composé du pôle sportif, du groupe scolaire et de la salle polyvalente. Cette situation permettrait de mutualiser le parking du groupe scolaire et de la salle polyvalente pour desservir le cabinet médical. La zone UE ne permet pas les constructions relevant de la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », un changement de zonage est donc nécessaire afin de permettre la réalisation du projet. La zone UBA2 (zone urbaine mixte à dominante habitat individuel) au nord de la parcelle est donc étendue sur une surface de 423 m².		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 18			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

Le Trait

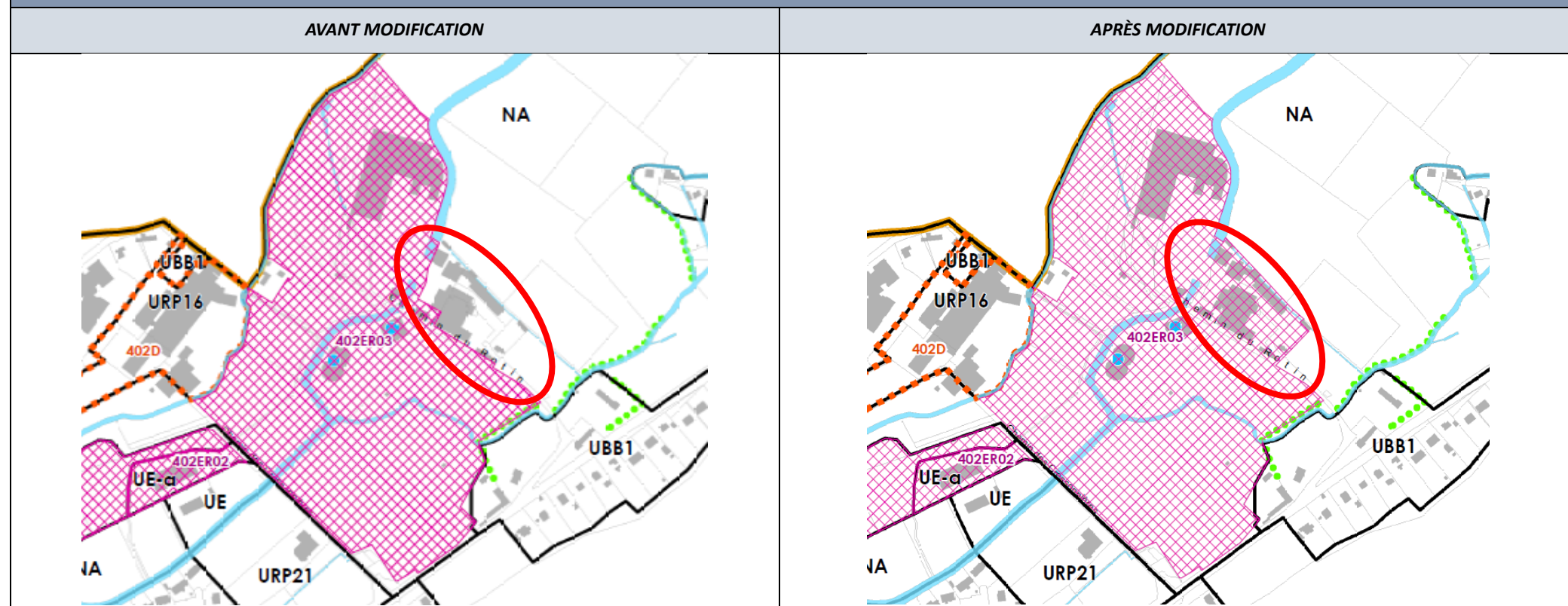
Correction d’une erreur matérielle – secteur du Malaquis : reclassement en UXI de la parcelle AC 371 – modification apportée suite à l’enquête publique

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 3		Evolution du zonage de la parcelle AC 371 classée en UE pour du UXI	Modification du zonage de la parcelle AC 371 classée en zone UE pour du UXI.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine d'équipements (UE) AC 371	L'évolution initiale, inscrite dans le cadre de la modification n°5 du PLU, prévoyait de reclasser en zone UXI plusieurs parcelles dont la AC 371. En effet, lesdites parcelles, situées à proximité immédiate de la déchetterie, étaient classées en zone UE dans l'hypothèse d'une éventuelle extension de celle-ci. Toutefois aucun projet n'est envisagé sur le site. Or, cette évolution n'a pas été correctement retranscrite sur la planche 1 – plan 3 du règlement graphique du PLU : à l'issue de la modification n°5, la zone UXI n'a pas englobé la parcelle AC 371. Le classement en zone UE n'est pas opportun et peut bloquer à terme des projets de construction sur cette zone d'activités. Il s'agit ainsi de corriger une erreur de retranscription en reclassant en zone UXI la parcelle AC 371 conformément au zonage environnant de la zone industrielle du Malaquis.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 3			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

Modification de l'emplacement réservé n°402ER03

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 30 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Extension du périmètre de l'emplacement réservé n°402ER03	Extension du périmètre de l'emplacement réservé n°402ER03 au bénéfice de la commune pour la renaturation du site et la création d'un parc naturel.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone naturelle aquatique et milieux humides (NA) Parcelles AM 135, AM 167, AM 169, AM 171, AM 173, AM 174, AM 175, AM 176	La commune porte un projet de renaturation et de transformation d'une friche en parc urbain sur des parcelles à proximité du stade André Sintès. Dans ce cadre, l'emplacement réservé n°402ER03 a été inscrit lors de l'élaboration du PLU. Le site de 30 hectares, au cœur d'une zone humide et d'expansion de crue, est un véritable sanctuaire de biodiversité, un lieu de promenade et d'acculturation aux enjeux environnementaux. Ce site constitue par ailleurs un écrin idéal pour l'accueil d'expositions en plein air et de spectacles vivants. Afin d'assurer la mise en œuvre de ce projet global, cet emplacement réservé est étendu aux parcelles AM 135, AM 167, AM 169, AM 171, AM 173, AM 174, AM 175, AM 176. La nouvelle emprise de l'emplacement réservé est de 111 686 m².	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 30

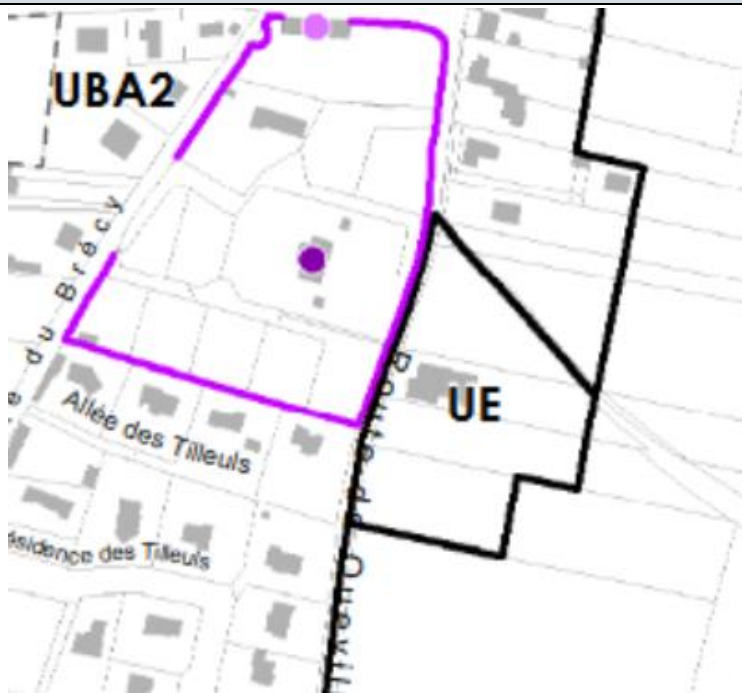
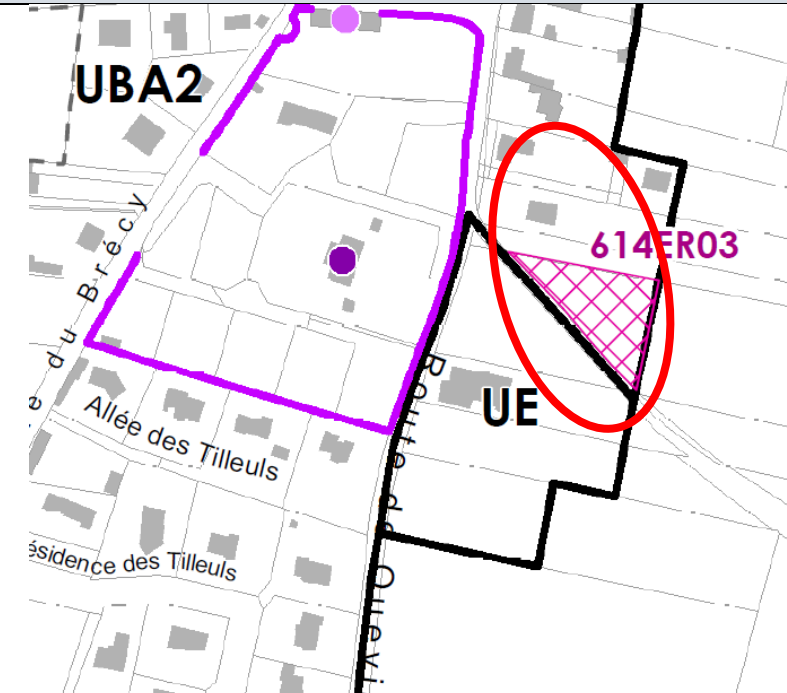


4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
MALAUNAY	AUSTREBERTHE CAILLY	402ER01	Cimetière	Commune	3722	Extension du cimetière	MALAUNAY	AUSTREBERTHE CAILLY	402ER01	Cimetière	Commune	3722	Extension du cimetière
MALAUNAY	AUSTREBERTHE CAILLY	402ER02	GDV	MRN	4385	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage	MALAUNAY	AUSTREBERTHE CAILLY	402ER02	GDV	MRN	4385	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage
MALAUNAY	AUSTREBERTHE CAILLY	402ER03	Environnement	Commune	104171	Renaturation du site et création d'un parc naturel	MALAUNAY	AUSTREBERTHE CAILLY	402ER03	Environnement	Commune	111686	Renaturation du site et création d'un parc naturel
MALAUNAY	AUSTREBERTHE CAILLY	402ER04	Equipements publics	Commune	17382	Création d'une caserne de pompiers	MALAUNAY	AUSTREBERTHE CAILLY	402ER04	Equipements publics	Commune	17382	Création d'une caserne de pompiers

Saint Martin de Boscherville

Création d'un emplacement réservé Passe des Biches

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 19 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Création de l’emplacement réservé n°614ER03	Création de l’emplacement réservé n°614ER03 au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie sur une partie de la parcelle D 607 avec pour objet la création d’un parking.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine mixte à dominante d’habitat individuel (UBA2) Parcelle D 607	Dans le cadre du projet de pôle d’équipements - caserne de pompiers et extension/réhabilitation de la salle des fêtes - projeté Route de Quevillon, une réflexion a été engagée afin de mutualiser le stationnement entre ces deux équipements et ainsi le limiter aux stricts besoins. La future salle des fêtes aura pour vocation d’accueillir diverses manifestations culturelles et sportives, des activités associatives qui peuvent générer un besoin de stationnement conséquent de façon ponctuelle. La mise en place d’un emplacement réservé sur la partie constructible de la parcelle D 607 (1 435 m²) permettra de gérer les enjeux de stationnement.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 19			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION

SAINT MARTIN DE BOSCHERVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	614ER02	Voirie	MRN	217	Extension du parc de stationnement public
------------------------------	---------------------	---------	--------	-----	-----	---

APRÈS MODIFICATION

SAINT MARTIN DE BOSCHERVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	614ER02	Voirie	MRN	217	Extension du parc de stationnement public
SAINT MARTIN DE BOSCHERVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	614ER03	Voirie	MRN	1435	Création d'un parc de stationnement public

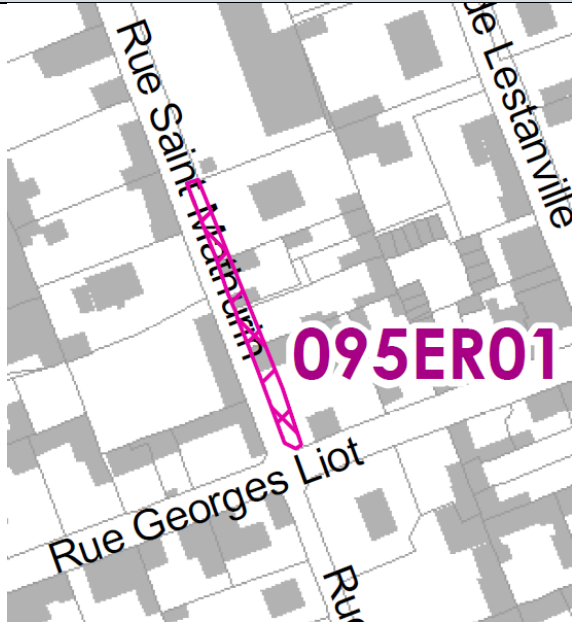
Modification de l'OAP 750A/Route de Rouen – modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP sectorielles – Tome 5 – OAP 750A		Phasage de l’OAP 750A	Modification de l’OAP 750A pour permettre le phasage sur la partie nord en une ou plusieurs phases.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Partie Nord de l’OAP 750A	L’OAP 750A/Route de Rouen à Yainville contraint l’évolution de la zone d’activité en raison de la disposition imposant une opération d’aménagement d’ensemble. Il apparaît nécessaire de permettre l’évolution des activités existantes appartenant à différents propriétaires. En effet, l’évolution de ces activités s’inscrit dans des temporalités différentes selon leurs besoins. L’objectif est donc de garantir la pérennité de cette zone et de ses activités, en supprimant ladite disposition et en intégrant la possibilité de phaser l’aménagement sur la partie Nord.		
3.2 OAP sectorielles – Tome 5 – OAP 750A			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
Gestion des eaux pluviales Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLUi. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. Le bassin de rétention existant en partie Nord sera conservé et paysagé. Il sera complété d'un réseau de noues le long de la RD982.		Gestion des eaux pluviales Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLUi. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. Le bassin de rétention existant en partie Nord sera conservé et paysagé. Il sera complété d'un réseau de noues le long de la RD982. Phasage : Pour la partie Nord, l'opération pourra se réaliser en une ou plusieurs phases.	

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ PLATEAUX-ROBEC

Bihorel

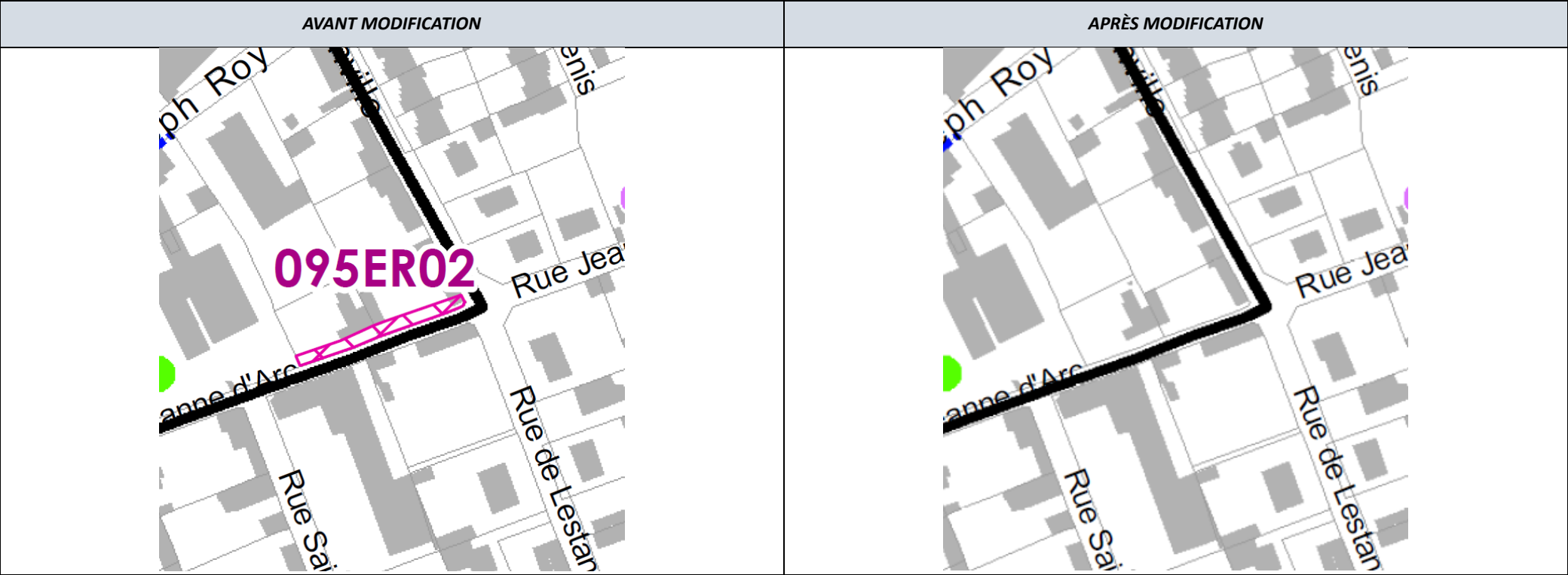
Suppression de l'emplacement réservé n°095ER01

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Suppression de l'emplacement réservé n°095ER01, à vocation d'élargissement de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	Suppression de l'emplacement réservé n°095ER01 impactant des parcelles bâties situées rue Saint-Mathurin, d'une emprise totale de 213 m².
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine d'habitat individuel UBA1 / parcelles AH935, AH815, AH816, AH455, AH454	L'emplacement réservé n°095ER01 a été défini pour l'élargissement de la rue Saint-Mathurin au droit de plusieurs parcelles bâties. Or, sa mise en œuvre implique des travaux trop conséquents (acquisitions foncières, démolition de bâtis implantés en front de rue, restauration des haies, clôtures, portails, déplacement des coffrets électriques, gaz, ...). De plus, le tissu bâti de ce secteur ancien de la commune est très dense, avec de faibles emprises d'espaces libres disponibles ; ces travaux entraîneraient les habitations concernées, déjà implantées très près de la limite du domaine public. En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer cet emplacement réservé.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés			

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Suppression de l'emplacement réservé n°095ER02

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l’emplacement réservé n°095ER02, à vocation d’élargissement de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	L’emplacement réservé n°095ER02 impactant des parcelles bâties situées rue Jeanne d’Arc, d’une emprise totale de 188 m², ne sera pas réalisé et doit être supprimé.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone urbaine de centralité UAB / parcelles AH569, AH570	L’emplacement réservé n°095ER02 a été défini pour l’élargissement de la rue Jeanne d’Arc au droit de plusieurs parcelles bâties. Or, sa mise en œuvre implique des travaux trop conséquents (acquisitions foncières, démolition de bâtis implantés en front de rue, restauration des haies, clôtures, portails, déplacement des coffrets électriques, gaz, ...). De plus, le tissu bâti de ce secteur ancien de la commune est très dense, avec de faibles emprises d’espaces libres disponibles ; ces travaux contraindraient les habitations concernées, déjà implantées très près de la limite du domaine public. En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer cet emplacement réservé.	
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38		



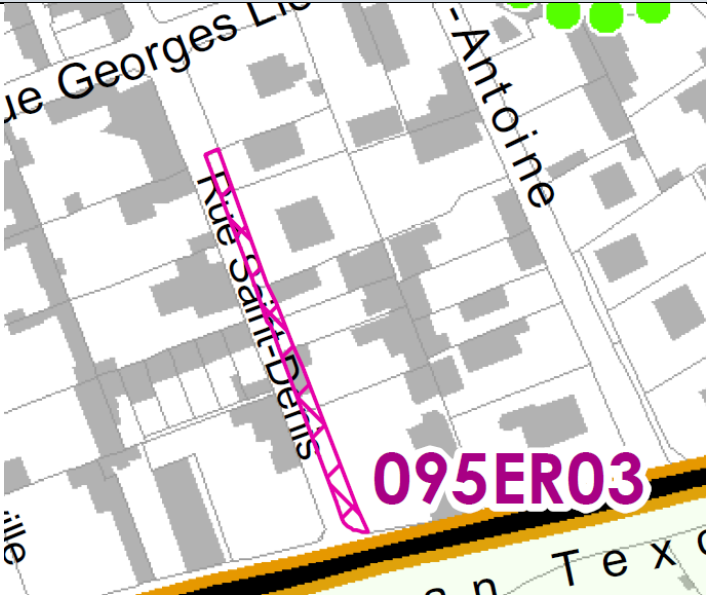
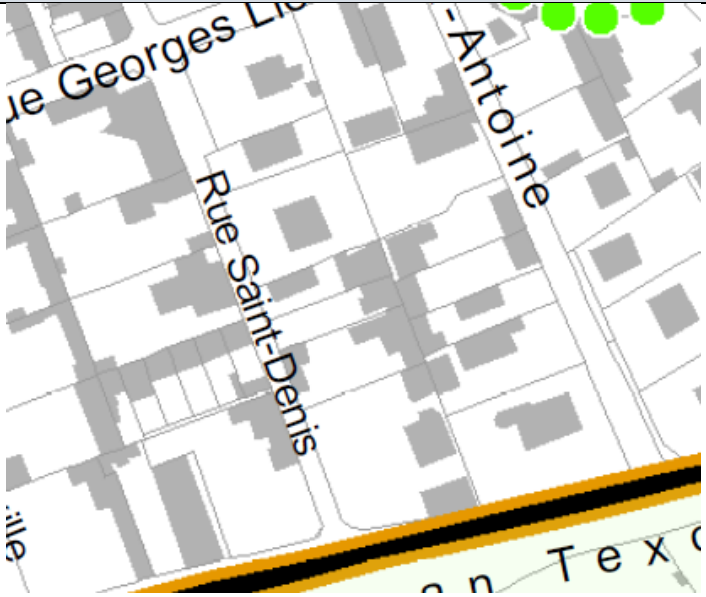
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d’Arc	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d’Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Suppression de l'emplacement réservé n°095ER03

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Suppression de l'emplacement réservé n°095ER03, à vocation d'élargissement de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	L'emplacement réservé n°095ER03 impactant des parcelles bâties situées rue Saint-Denis, d'une emprise totale de 306 m², ne sera pas réalisé et doit être supprimé.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine d'habitat individuel UBA1 / parcelles AH389, AH930, AH392, AH393, AH394, AH929	L'emplacement réservé n°095ER03 a été défini pour l'élargissement de la rue Saint-Denis au droit de plusieurs parcelles bâties. Or, sa mise en œuvre implique des travaux trop conséquents (acquisitions foncières, démolition de bâtis implantés en front de rue, restauration des haies, clôtures, portails, déplacement des coffrets électriques, gaz, ...). De plus, le tissu bâti de ce secteur ancien de la commune est très dense, avec de faibles emprises d'espaces libres disponibles ; ces travaux contraindraient les habitations concernées, déjà implantées très près de la limite du domaine public. En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer cet emplacement réservé.		

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
	

4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

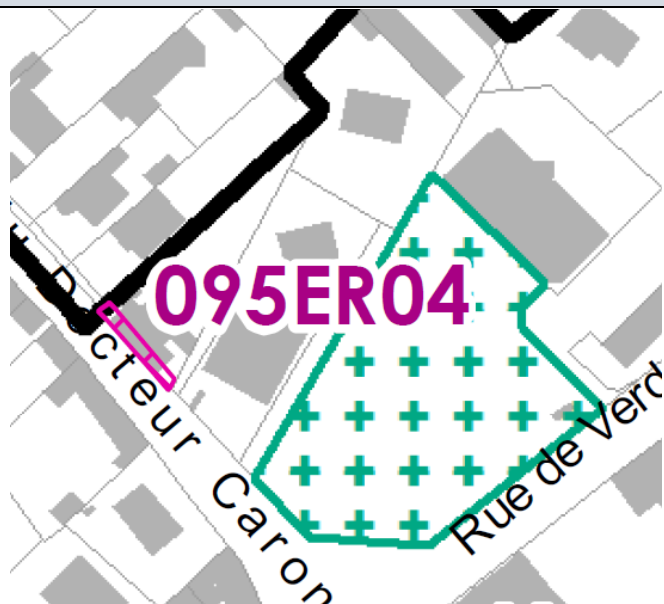
AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Suppression de l'emplacement réservé n°095ER04

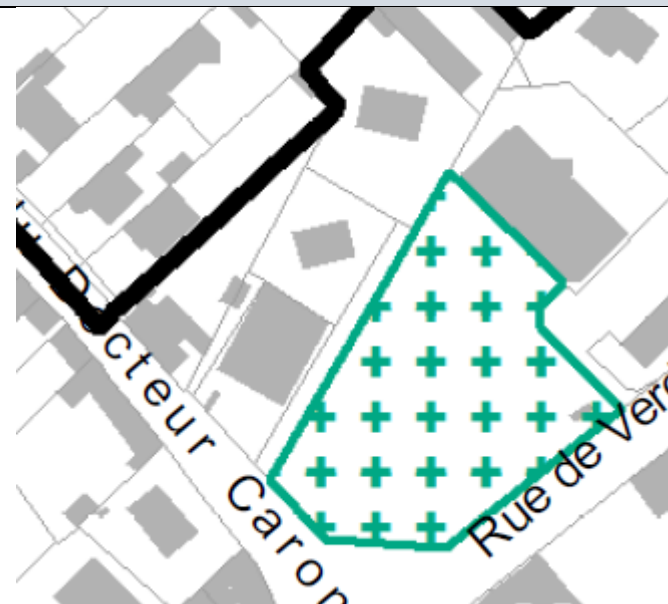
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°095ER04, à vocation d'élargissement de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	L'emplacement réservé n°095ER04 impactant une parcelle bâtie située rue du Docteur Caron, d'une emprise totale de 48 m ² , ne sera pas réalisé et doit être supprimé.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de centralité UAB / parcelle AL39	L'emplacement réservé n°095ER04 a été défini pour l'élargissement de la rue du Docteur Caron au droit de la parcelle bâtie cadastrée AL39. Or, sa mise en œuvre implique des travaux trop conséquents (acquisition foncière, démolition d'un bâti implanté en front de rue, restauration de haies, clôtures, portail, déplacement des coffrets électriques, gaz, ...). En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer cet emplacement réservé.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION

BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay

APRÈS MODIFICATION

BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Suppression de l'emplacement réservé n°095ER06

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Suppression de l’emplacement réservé n°095ER06, à vocation d’élargissement de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	L’emplacement réservé n°095ER06 impactant une parcelle bâtie située rue du Docteur Voranger, d’une emprise totale de 58 m², ne sera pas réalisé et doit être supprimé.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine d’habitat individuel UBA1 / parcelle AE22	L’emplacement réservé n°095ER06 a été défini pour l’élargissement de la rue du Docteur Voranger, au droit de la parcelle bâtie cadastrée AE22. Or, sa mise en œuvre implique des travaux trop conséquents (acquisition foncière, démolition d’un bâti implanté en front de rue, restauration de haies, clôtures, portail, déplacement des coffrets électriques, gaz, ...). De plus, le tissu bâti de ce secteur ancien de la commune est très dense, avec de faibles emprises d’espaces libres disponibles ; ces travaux contraindraient l’habitation concernée, déjà implantée très près de la limite du domaine public. En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer cet emplacement réservé.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Suppression de l'emplacement réservé n°095ER10

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°095ER10, à vocation d'élargissement de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	L'emplacement réservé n°095ER10 impactant des parcelles bâties situées rue de Beaunay, d'une emprise totale de 114 m², ne sera pas réalisé et doit être supprimé.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de coteaux UCO / parcelles AH260, AH261, AH262	L'emplacement réservé n°095ER10 a été défini pour l'élargissement de la rue de Beaunay, au droit de plusieurs parcelles bâties. Or, sa mise en œuvre implique des travaux trop conséquents (acquisitions foncières, restauration de haies, clôtures, portails, déplacement des coffrets électriques, gaz, ...). De plus, le tissu bâti de ce secteur ancien de la commune est très dense, avec de faibles emprises d'espaces libres disponibles ; ces travaux contraindraient les habitations concernées, déjà implantées très près de la limite du domaine public. En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer cet emplacement réservé.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

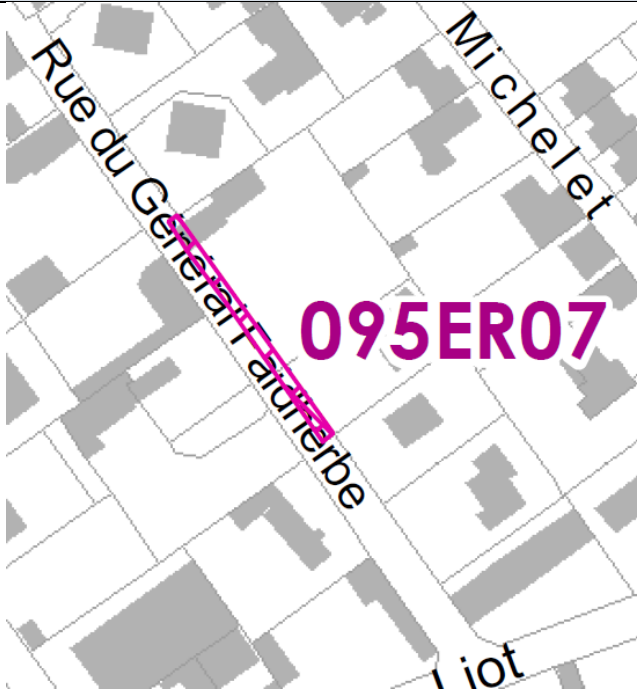
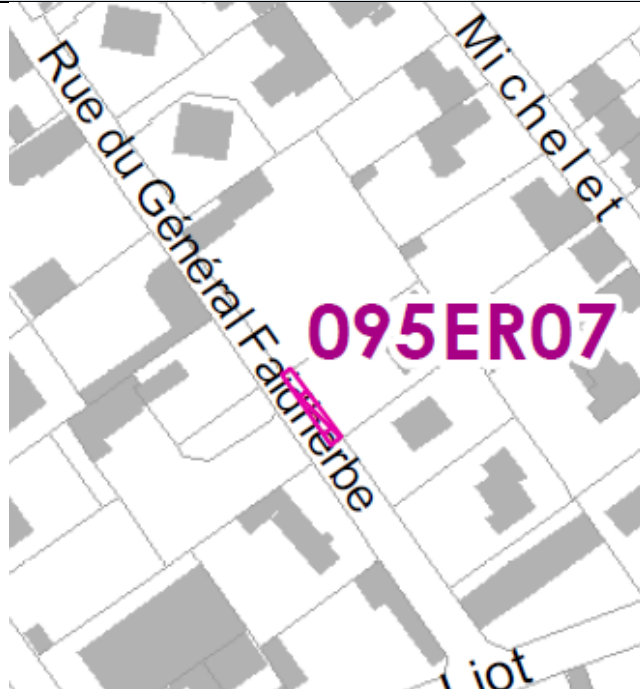
AVANT MODIFICATION

BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay

APRÈS MODIFICATION

BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Modification de l'emplacement réservé n°095ER07

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Modification de l'emplacement réservé n°095ER07, à vocation d'élargissement de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	L'emprise de l'emplacement réservé n°095ER07 impactant des parcelles bâties situées rue du Général Faidherbe, est modifiée.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine d'habitat individuel UBA1 / parcelle AE784	L'emplacement réservé n°095ER07 a été défini pour l'élargissement de la rue du Général Faidherbe, au droit de plusieurs parcelles bâties. Or, sa mise en œuvre implique des travaux trop conséquents (acquisitions foncières, restauration de haies, clôtures, portails, déplacement des coffrets électriques, gaz, ...). En accord avec la commune, la Métropole a décidé de modifier l'emprise de cet emplacement réservé pour conserver uniquement la surface correspondant déjà à une emprise de voirie, au droit de la parcelle AE784.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

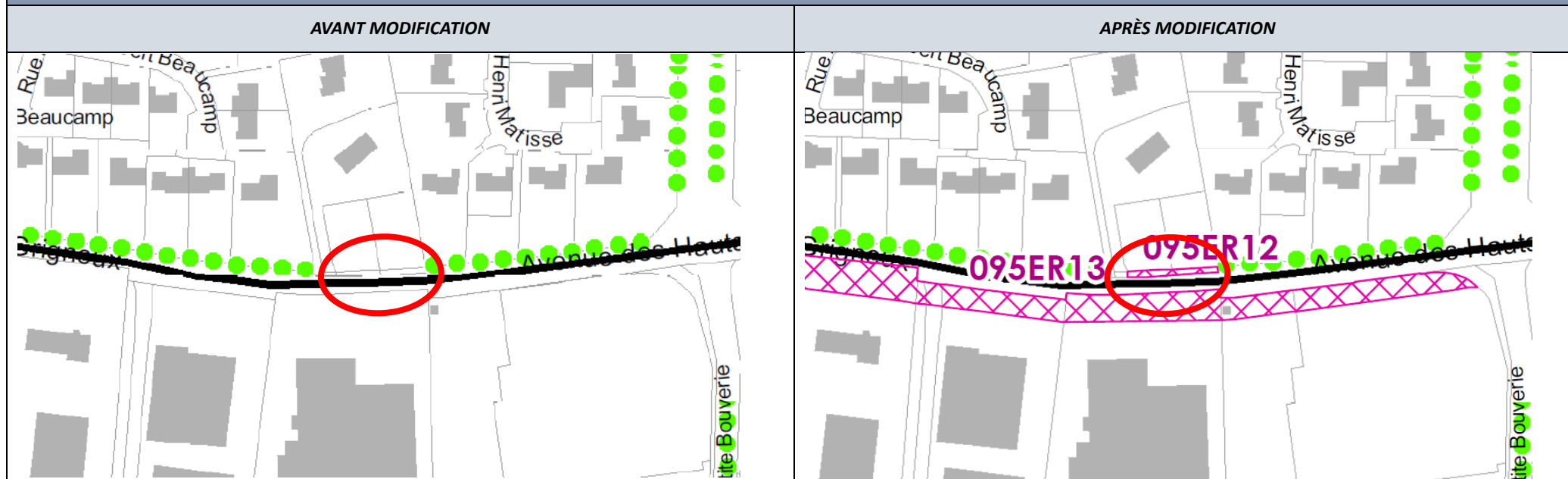
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Création de l'emplacement réservé n°095ER12

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Création de l'emplacement réservé n°095ER12, destiné à un élargissement de voirie au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	Création de l'emplacement réservé n°095ER12 nécessaire à l'élargissement de l'avenue des Hauts Grigneux, d'une surface de 108 m² au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel UBA1 / parcelles AB1037, AB1039	L'aménagement de la rive nord de l'avenue des Hauts Grigneux nécessite de disposer des emprises de voirie déjà physiquement intégrées au domaine public, mais qui demeurent intégrées aux propriétés privées des riverains. C'est la raison pour laquelle l'emplacement réservé n°095ER12 est créé sur les parcelles AB1037 et AB1039, à usage de voirie, afin de réaliser les travaux nécessaires à la sécurisation des usagers.	

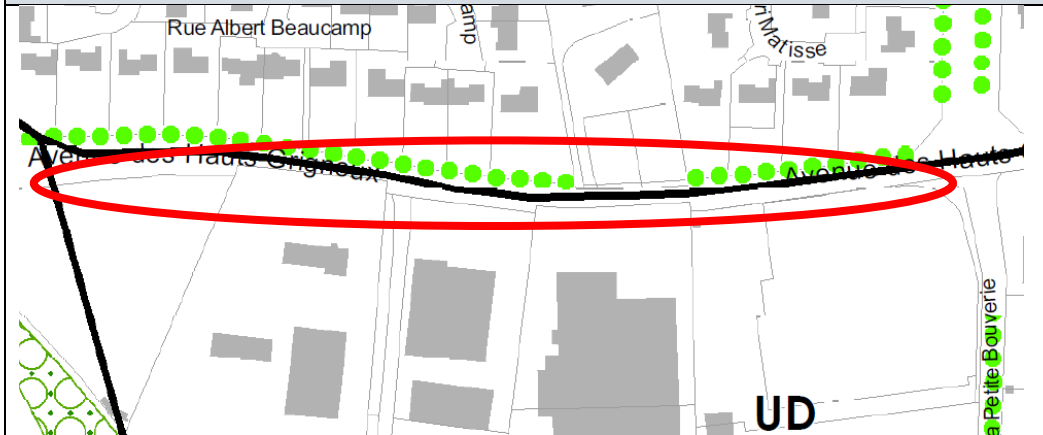
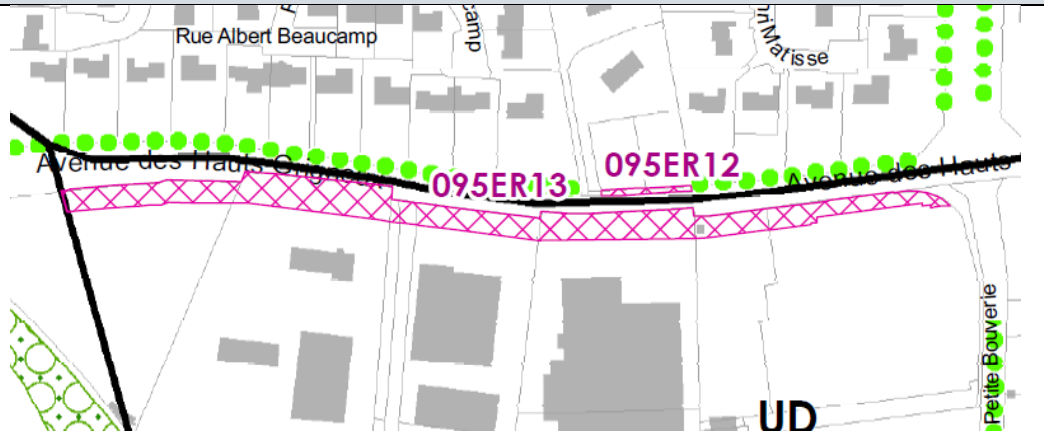
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Création de l'emplacement réservé n°095ER13

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Création d'un emplacement réservé n°095ER13, destiné à un élargissement de voirie au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	Création de l'emplacement réservé n°095ER13 nécessaire à l'élargissement de l'avenue des Hauts Grigneux, d'une surface de 4.313 m² au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)		Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat collectif UD / parcelles AB879, AB77, AB979, AB982, AB978, AB318, AB1043, AB1042		L'aménagement de la rive sud de l'avenue des Hauts Grigneux nécessite un élargissement de la voie. Cela nécessite d'aménager des emprises de voirie déjà physiquement intégrées au domaine public, mais qui demeurent intégrées aux propriétés privées des riverains, mais aussi de procéder à des acquisitions d'emprises privées afin de les aménager. C'est la raison pour laquelle l'emplacement réservé n°095ER13 est créé sur les parcelles AB879, AB77, AB979, AB982, AB978, AB318, AB1043, AB1042 afin de réaliser les travaux nécessaires à la sécurisation des usagers.	
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

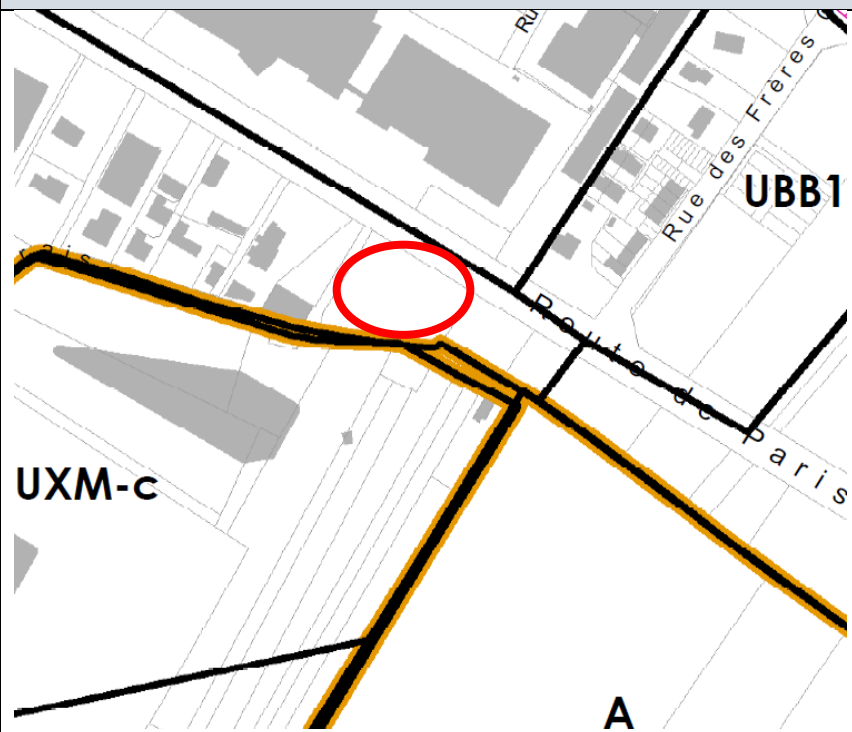
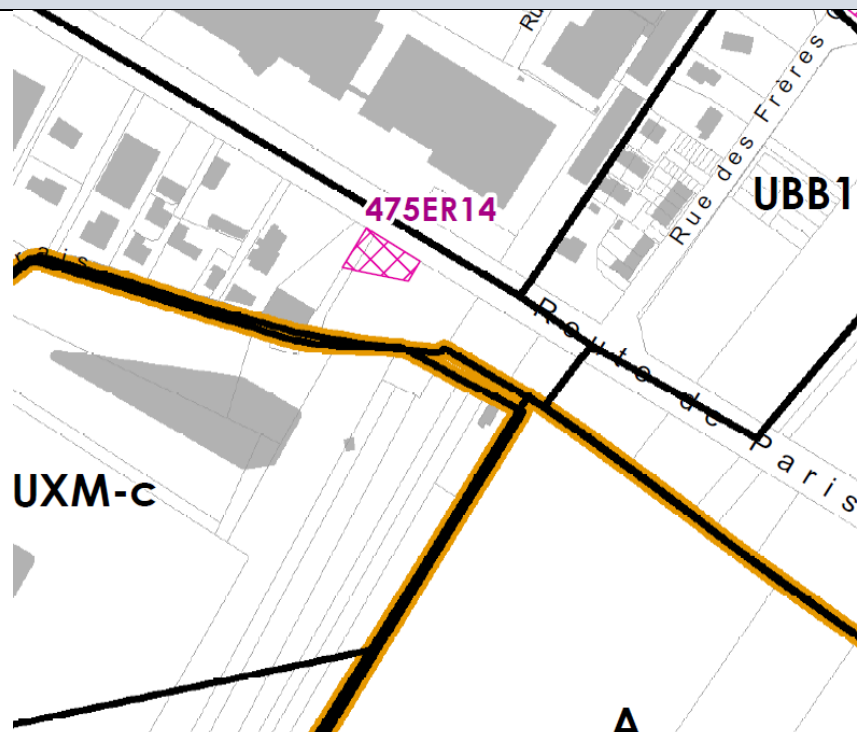
AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d’Arc	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d’Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Reclassement en zone URP25 d’une partie de la zone UXM – modification apportée suite à l’enquête publique

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 43		Reclassement en zone URP25 d’une partie de la zone UXM	Reclassement en zone URP25 de l’école d’architecture et d’une partie des habitations situées rue Lucien Fromage, conformément à l’intention initiale, laquelle n’a pas été correctement retranscrite lors de la modification n°5 du PLU approuvée en 2023.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Secteur compris entre la rue Lucien Fromage et l’impasse des Marais de Carville	L’évolution initiale, inscrite dans le cadre de la modification n°5 du PLU, prévoyait de reclasser en zone UXM un secteur alors classé en zone URP25 afin d’y interdire les constructions à usage d’habitat, de services et de commerces en limite de la RN31 et assurer la continuité de la zone d’activité économique entre Rouen et Darnétal et éviter les conflits d’usages entre les destinations des constructions. L’objectif était de conserver un secteur dédié à l’activité économique (en excluant l’habitat, les commerces et services) et conserver sur le reste de la zone, la vocation initiale d’un secteur de renouvellement urbain. Or, cette évolution n’a pas été correctement retranscrite sur la planche 1 – plan 43 du règlement graphique du PLU : à l’issue de la modification n°5, la zone UXM a englobé l’école d’architecture et les habitations situées rue Lucien Fromage. Un zonage UXM, dédié à l’activité économique mixte, n’est évidemment pas compatible avec les usages des habitations situées rue Lucien Fromage, ni de l’école d’architecture, dont la partie implantée sur la commune de Rouen est par ailleurs classée en zone URP25. Il convient que le zonage affecté à l’établissement soit similaire d’une commune à l’autre.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 43			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	

Franqueville-Saint-Pierre

Création d'un emplacement réservé n°475ER14

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 50 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Création d'un emplacement réservé n°475ER14, à vocation eau et assainissement, au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	Les parcelles cadastrées section AH n°28 et n°242 font l'objet d'un emplacement réservé à vocation « eau et assainissement », d'une emprise totale de 484 m² au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie, visant à la création d'un aménagement hydraulique.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine d'activités mixtes UXM-c / parcelles AH28, AH242	Afin d'aménager et de maintenir l'existence d'un puisard ancien, vers lequel gravitent toutes les eaux pluviales et notamment les eaux de ruissellement de la route de Paris (RD6014), la Métropole Rouen Normandie souhaite assurer sa maîtrise foncière. La création d'un bassin de gestion des eaux pluviales de la RD 6014 pourra être mise en œuvre pour garantir la pérennité du puisard, qui est topographiquement un point bas. Aucune imperméabilisation n'est prévue.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 50			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés			

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER05	Cimetière	Commune	7819	Extension du cimetière	FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER05	Cimetière	Commune	7819	Extension du cimetière
FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER07	Voirie	MRN	507	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER07	Voirie	MRN	507	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER08	Voirie	MRN	3695	Elargissement de voirie – Rue des Champs Fleuris	FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER08	Voirie	MRN	3695	Elargissement de voirie – Rue des Champs Fleuris
FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER13	GDV	MRN	1803	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage	FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER13	GDV	MRN	1803	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage
							FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER14	Eau/Ass	MRN	484	Création d'un aménagement hydraulique

Isneauville

Création d'un emplacement réservé n°377ER16

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 34 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Création d'un emplacement réservé n°377ER16, à vocation de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	Les parcelles cadastrées section AH n°206, n°155, n°5 et n°4 font l'objet d'un emplacement réservé à vocation de voirie, d'une emprise totale de 328 m ² au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie, visant à la création d'un aménagement du carrefour entre les routes de Dieppe et de Neufchâtel.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel UBB2 / parcelles AH155 et AH5	Afin de sécuriser les déplacements des différents usagers et de fluidifier la circulation au niveau de ce carrefour, la Métropole Rouen Normandie envisage de mettre en œuvre des travaux de réaménagement de l'intersection des routes de Dieppe (RD151) et de Neufchâtel (RD6014). Ces travaux nécessitent d'empiéter sur les parcelles privées riveraines de l'accotement sud-est de la route de Neufchâtel.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 34

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION

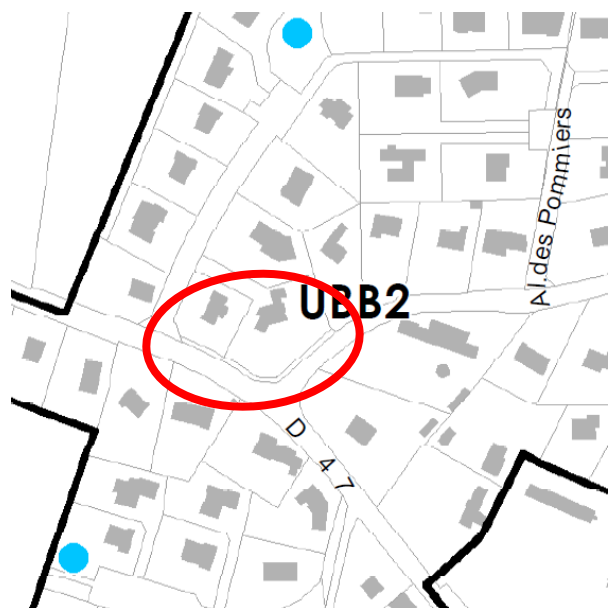
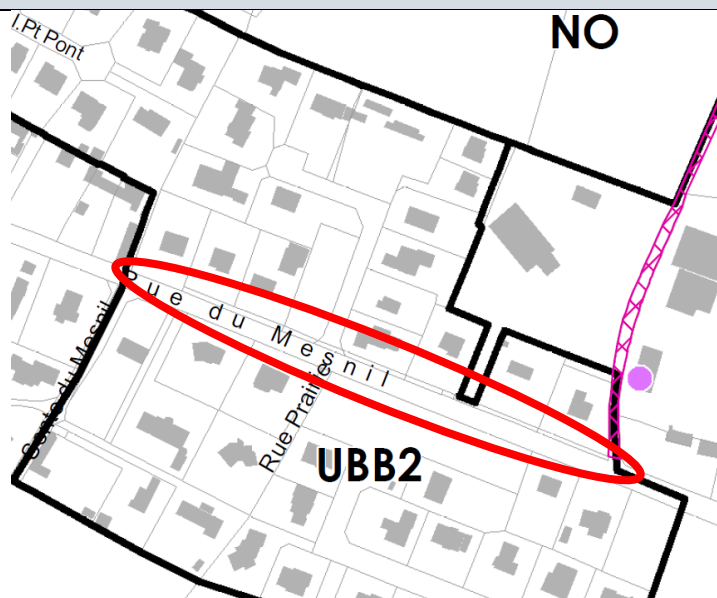
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER01	Voirie	MRN	1180	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER01	Voirie	MRN	1180	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER04	Voirie	MRN	1451	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER04	Voirie	MRN	1451	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER05	Équipements publics	Commune	21813	Extension d'un équipement sportif communal	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER05	Équipements publics	Com-mune	21813	Extension d'un équipement sportif communal
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER06	Cimetière	Commune	5111	Extension du cimetière	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER06	Cimetière	Com-mune	5111	Extension du cimetière
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER10	Voirie	MRN	2687	Aménagement d'une voie de circulation	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER10	Voirie	MRN	2687	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER11	Voirie	MRN	2534	Aménagement d'une voie de circulation	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER11	Voirie	MRN	2534	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER12	Voirie	MRN	3339	Aménagement d'une voie de circulation	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER12	Voirie	MRN	3339	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER13	Voirie	MRN	558	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER13	Voirie	MRN	558	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER14	Voirie	MRN	1569	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER14	Voirie	MRN	1569	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER15	Voirie	MRN	403	Création d'un trottoir	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER15	Voirie	MRN	403	Création d'un trottoir
							ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER16	Voirie	MRN	328	Création d'un aménagement du carrefour entre les routes de Dieppe et de Neufchâtel
							ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER17a	Voirie	MRN	511	Création d'un aménagement le long de la rue du Mesnil
							ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER17b	Voirie	MRN	172	Création d'un aménagement le long de la rue du Mesnil
							ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER18	Habitat	MRN	4873	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social

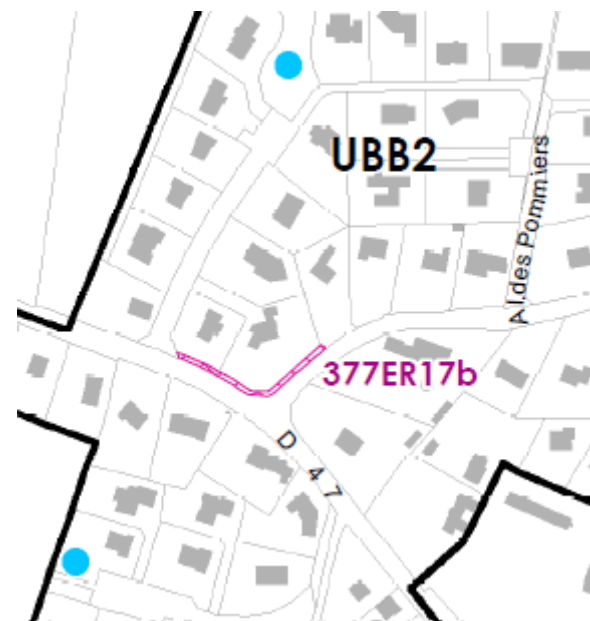
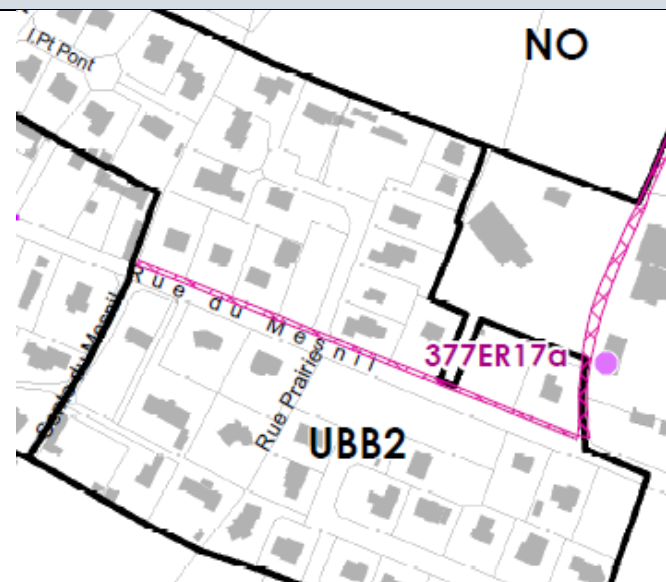
Création d'un emplacement réservé n°377ER17 (-a et -b)

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 34 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Création d'un emplacement réservé n°377ER17, à vocation de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	Les parcelles cadastrées section AH n°22p, n°286, n°106, n°107, n°108, n°109, n°28, n°30 et n°251 font l'objet d'un emplacement réservé à vocation de voirie, au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie, visant à la création d'un aménagement le long de la rue du Mesnil.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel UBB2 / parcelles AH22p, AH286, AH106, AH107, AH108, AH109, AH28, AH30, AH251	Afin de sécuriser les déplacements des différents usagers, la Métropole Rouen Normandie envisage de mettre en œuvre des travaux de réaménagement des abords de la rue du Mesnil. Ces travaux nécessitent d'empiéter sur les parcelles privées riveraines de l'accotement nord de la rue du Mesnil. De plus, cet emplacement réservé n°377ER17 ayant deux emprises sur ce secteur, il est proposé d'ajouter un indice sur chaque emprise de l'emplacement réservé (n°377ER17a d'une emprise de 511 m² et n°377ER17b d'une emprise de 172 m²) pour faciliter leur identification et préciser leur surface respective.	

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

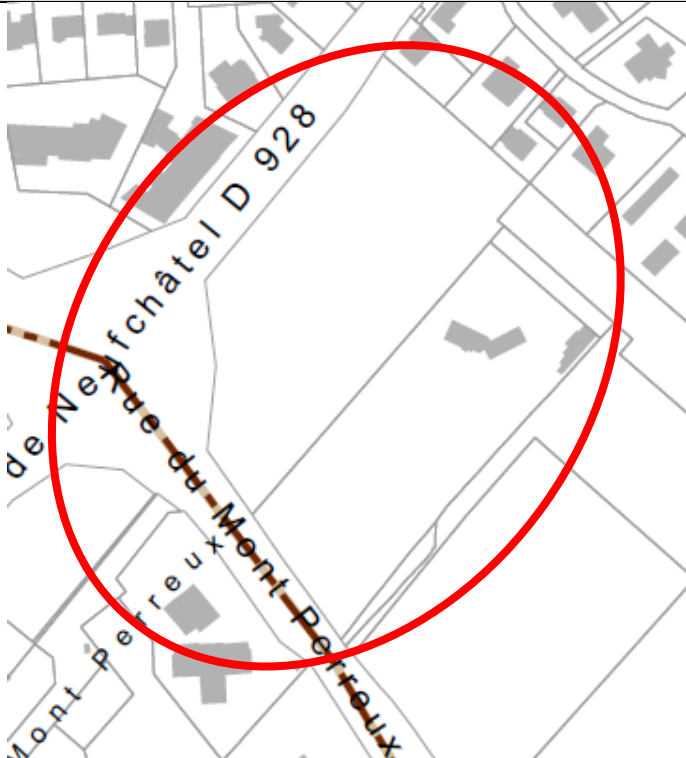
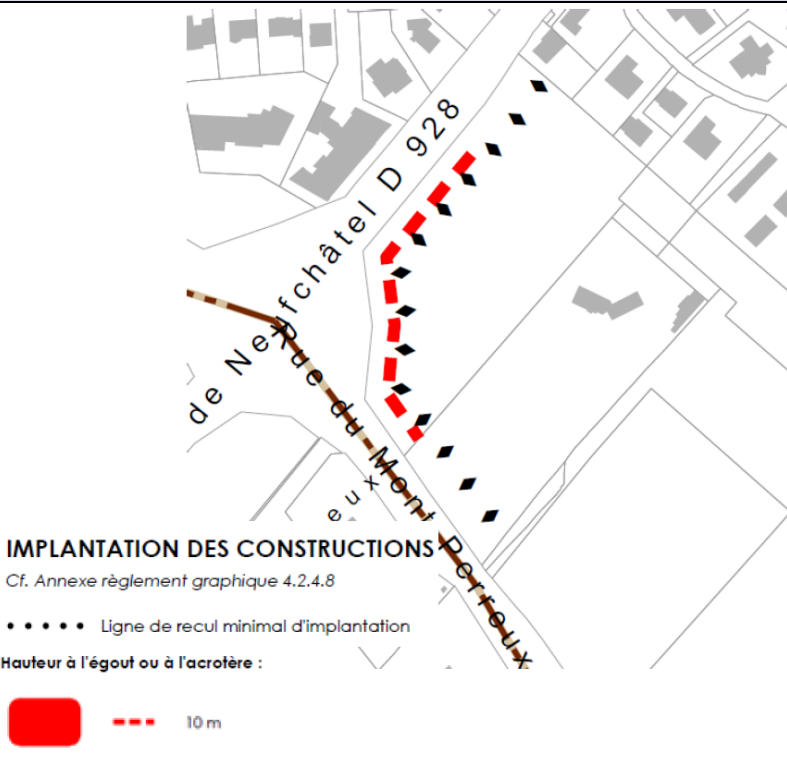
AVANT MODIFICATION

ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER01	Voirie	MRN	1180	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER04	Voirie	MRN	1451	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER05	Équipements publics	Commune	21813	Extension d'un équipement sportif communal
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER06	Cimetière	Commune	5111	Extension du cimetière
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER10	Voirie	MRN	2687	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER11	Voirie	MRN	2534	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER12	Voirie	MRN	3339	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER13	Voirie	MRN	558	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER14	Voirie	MRN	1569	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER15	Voirie	MRN	403	Création d'un trottoir

APRÈS MODIFICATION

ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER01	Voirie	MRN	1180	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER04	Voirie	MRN	1451	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER05	Équipements publics	Commune	21813	Extension d'un équipement sportif communal
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER06	Cimetière	Commune	5111	Extension du cimetière
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER10	Voirie	MRN	2687	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER11	Voirie	MRN	2534	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER12	Voirie	MRN	3339	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER13	Voirie	MRN	558	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER14	Voirie	MRN	1569	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER15	Voirie	MRN	403	Création d'un trottoir
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER16	Voirie	MRN	328	Création d'un aménagement du carrefour entre les Routes de Dieppe et de Neufchâtel
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER17a	Voirie	MRN	511	Création d'un aménagement le long de la rue du Mesnil
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER17b	Voirie	MRN	172	Création d'un aménagement le long de la rue du Mesnil
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER18	Habitat	MRN	4873	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social

Ajout de règles graphiques sur un site en entrée de ville

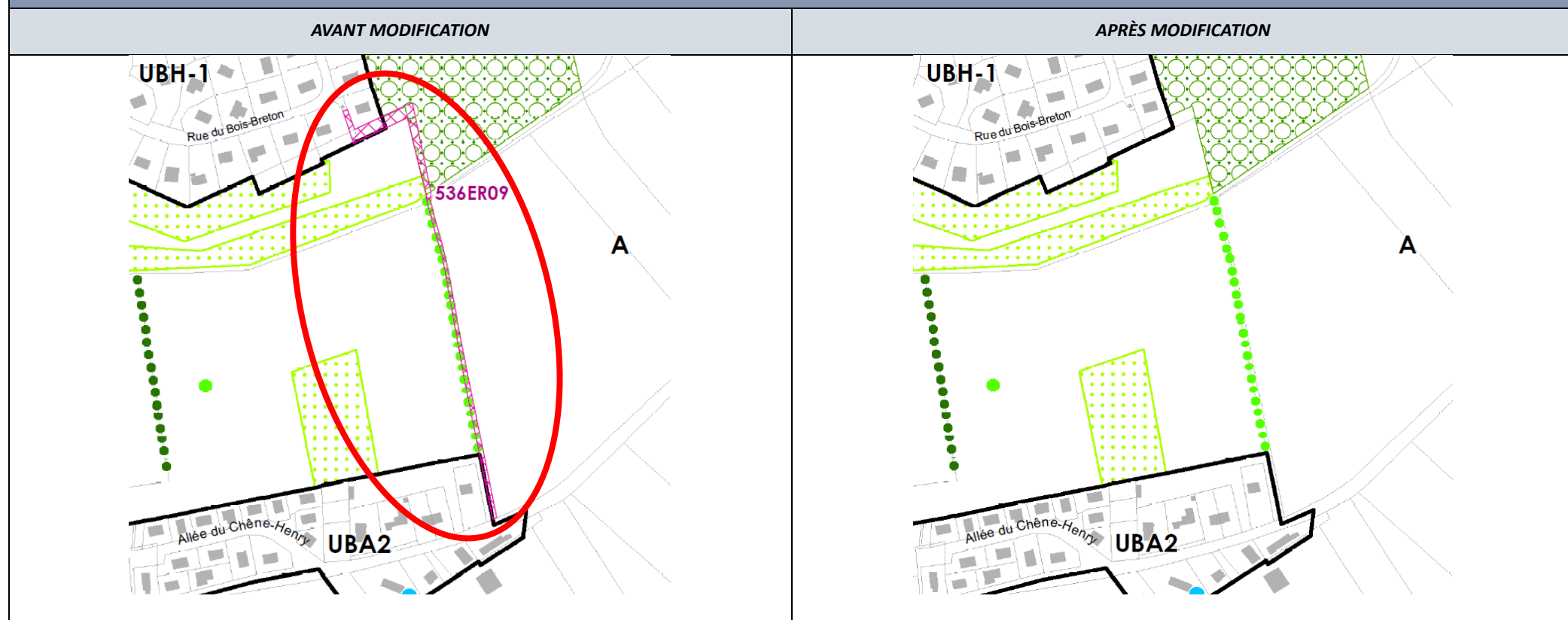
Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 34		Ajout de règles graphiques pour constituer une entrée de ville	Ajout d’une ligne d’implantation obligatoire des nouvelles constructions à 16 mètres depuis l’alignement et d’une hauteur maximale de 10 mètres à l’égout ou à l’acrotère de toiture, sur la planche n°2 de morphologie urbaine, sur un site localisé au nord du rond-point entre la route de Neufchâtel et la rue du Mont Perreux.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine d’habitat individuel peu dense UBB2 / parcelles AD36, AD158	Le site du projet se situe à l’articulation entre deux contextes urbains dans un secteur en construction de la commune, entre la route de Neufchâtel et la rue du Mont Perreux. Au sud-ouest, la zone d’activité est un espace ouvert rythmé par des gabarits d’envergure imposante et des infrastructures. Elle est marquée par une horizontalité des lignes architecturales. Au nord, le tissu urbain à vocation d’habitat est constitué autour de la route de Neufchâtel par des gabarits de maisons de villes ou de petits collectifs. Cette modification permet de façonner des façades « vitrines » pour marquer l’entrée de ville par des gabarits d’importance et un recul du bâti par rapport à la voirie. Ainsi, l’ajout de règles graphiques vise la composition d’un front bâti le long de route de Neufchâtel et autour du rond-point s’inscrivant dans le cadre bâti et répondant aux bâtiments environnants, sans modifier les dispositions règlementaires de la zone UBB2 qui garantissent l’insertion des constructions qui prendront place au cœur du site. Ces règles graphiques s’appliquent uniquement sur une portion du site, à savoir 147 mètres. Cette modification permettra de préserver les connexions et les porosités, afin d’apporter une cohérence d’ensemble entre deux environnements distincts.		
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 34			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
		 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Cf. Annexe règlement graphique 4.2.4.8 Ligne de recul minimal d'implantation Hauteur à l'égout ou à l'acrotère :   10 m	

Roncherolles-sur-le-Vivier

Suppression de l'emplacement réservé n°536ER09

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 36 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°536ER09, à vocation de création d'un chemin de maillage piétonnier urbain et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	L'emplacement réservé n°536ER09 impactant des parcelles agricoles et en bordure de zone agricole, situées entre la rue du Bois Breton et la route de Préaux (RD 15), d'une emprise totale de 1.899 m², ne sera pas réalisé et doit être supprimé.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de hameau UBH-1 : parcelles A535, A636, A637 Zone agricole A : parcelles A319, A442	L'emplacement réservé n°536ER09 a été défini pour la création d'un chemin piétonnier au droit de plusieurs parcelles, afin de permettre aux habitants du lotissement du Bois Breton de se rendre au centre bourg de façon sécurisée. Or, ce tracé amène les piétons à plus de 800 mètres du centre et ne serait probablement jamais utilisé. Un autre projet sera travaillé à l'ouest, côté rue du Vieux Château. En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer cet emplacement réservé.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 36



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

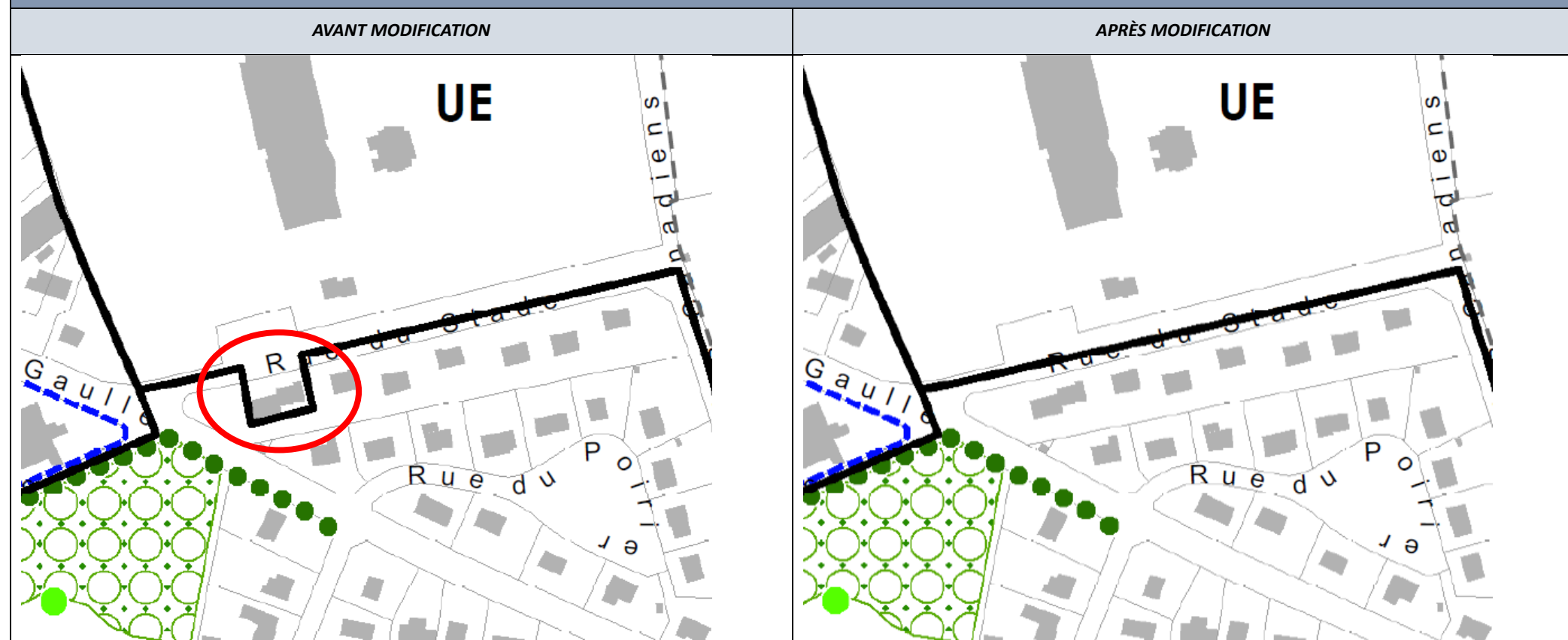
AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER01	Voirie	MRN	983	Élargissement de voirie – route départementale n°15	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER01	Voirie	MRN	983	Élargissement de voirie – route départementale n°15
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER02	Voirie	MRN	959	Élargissement de voirie – rue de Bimare	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER02	Voirie	MRN	959	Élargissement de voirie – rue de Bimare
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER03	Voirie	MRN	491	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER03	Voirie	MRN	491	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER05	Voirie	Commune	476	Création d'une sente piétonne pour desservir la salle des fêtes communale	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER05	Voirie	Commune	476	Création d'une sente piétonne pour desservir la salle des fêtes communale
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER06	Voirie	Commune	2486	Création d'un parc de stationnement pour desservir la salle des fêtes communale	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER06	Voirie	Commune	2486	Création d'un parc de stationnement pour desservir la salle des fêtes communale
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER08	Voirie	MRN	29	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER08	Voirie	MRN	29	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER09	Voirie	MRN	1899	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER09	Voirie	MRN	1899	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER10	Voirie	MRN	1127	Élargissement de voirie – rues de l'Église et du Carrouget	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER10	Voirie	MRN	1127	Élargissement de voirie – rues de l'Église et du Carrouget
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER12	Voirie	Commune	2239	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER12	Voirie	Commune	2239	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs

Saint-Jacques-sur-Darnétal

Évolution du zonage : reclassement en zone UBB2 d'une portion de parcelle classée en zone UE

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 44 et 45	Reclassement en zone UBB2 d'une portion de la parcelle AD149 classée en zone UE	Évolution du zonage : reclassement en zone UBB2 d'une portion de la parcelle AD149 classée en zone UE et située rue du Stade.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine à vocation d'équipement UE / parcelle AD149	Les habitations situées rue du Stade et faisant face au complexe sportif communal, appartiennent à une seule et même parcelle. L'un des bâtis implantés sur ce terrain accueille une pharmacie et a été intégré à la zone UE. Or, ce zonage applicable aux équipements publics n'est pas justifié. Il est donc proposé un changement de zonage pour cette parcelle en UBB2 autorisant certaines activités de commerces et services compatibles avec la vocation d'habitat, ce qui correspond davantage à l'usage actuel de cette emprise d'environ 450 m ² .	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 44 et 45



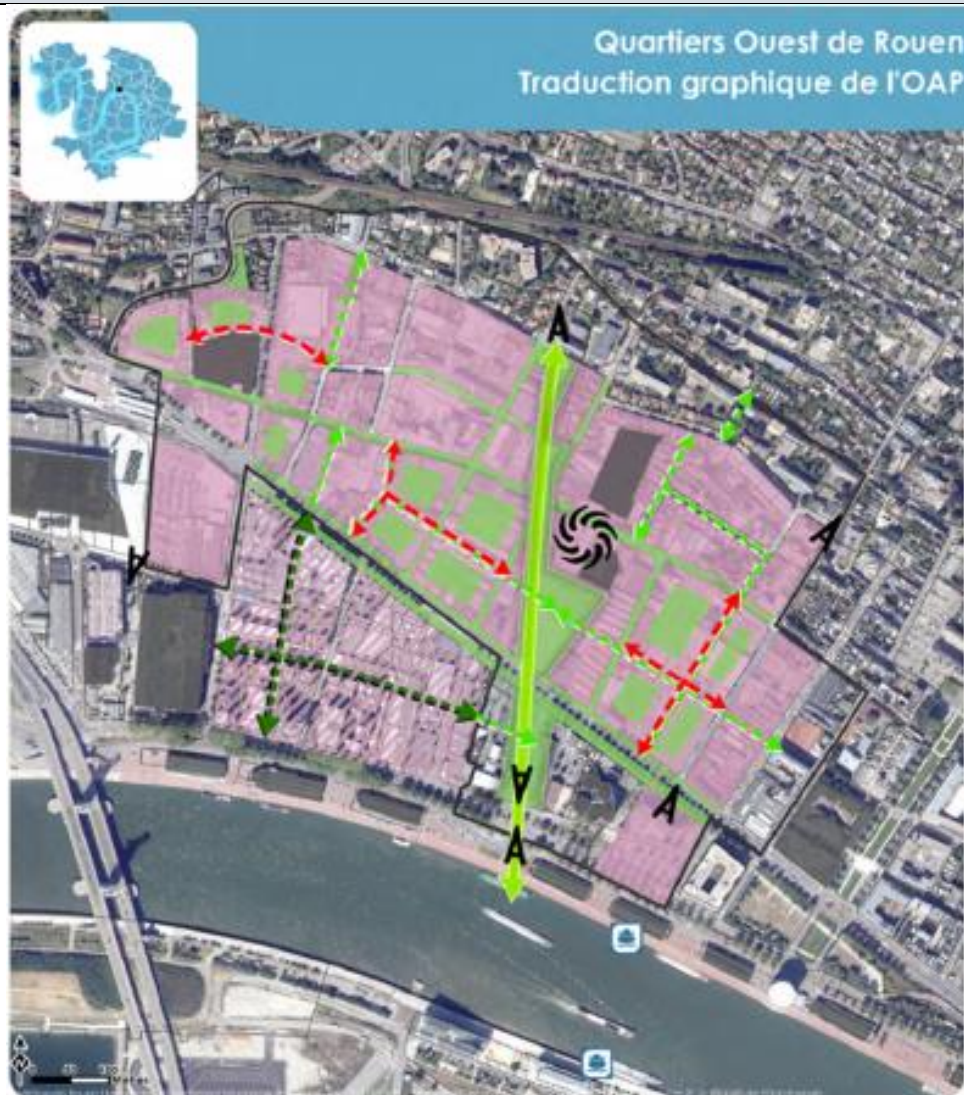
LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ DE ROUEN

Rouen

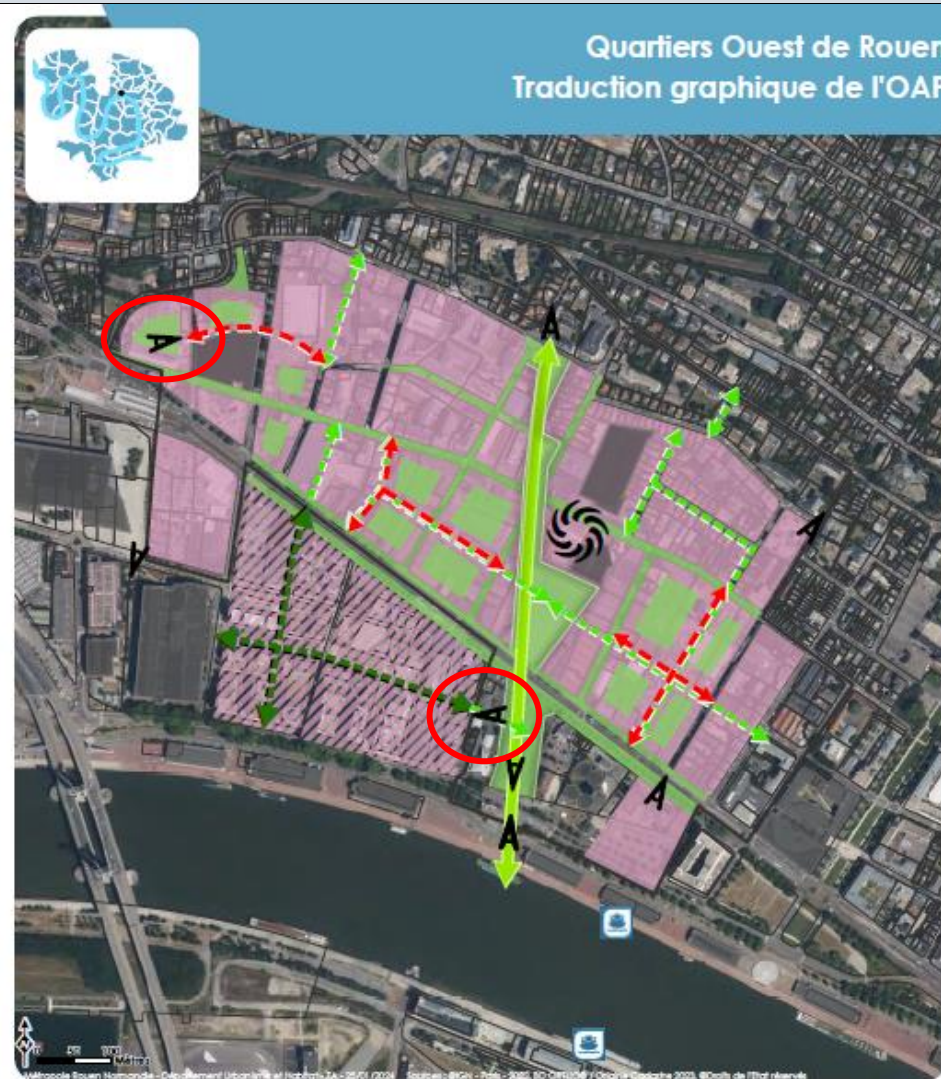
Quartiers Ouest : ajustements de l'OAP et du règlement graphique

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.3 OAP Grands Projets 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 41 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés 4.2.4.8 Annexes du règlement graphique – Implantation des constructions – zoom planche 2	Quartiers Ouest : ajustements sur l'OAP et le règlement graphique	Ajustements écrits et graphiques de l'OAP des Quartiers Ouest Modification de l'emprise de l'emplacement réservé 540ER19 Ajustements du plan de zonage et de morphologie urbaine
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen – Quartiers Ouest	L'étude urbaine menée entre 2021 et 2022 sur les Quartiers Ouest, a été traduite dans le PLU dans la modification n°7. Depuis la réalisation de cette étude, le projet continue de s'affiner sur la base du plan guide établi, mais également des projections qui en découlent. Ajustement de l'OAP des Quartiers Ouest : Ainsi, il apparaît nécessaire de préciser ou de revoir quelques orientations : La traduction graphique de l'OAP est adaptée notamment concernant certains cônes de vue qu'il est important de conforter : la Basilique du Sacré Cœur constitue un élément architectural et patrimonial repère dans les quartiers Ouest. Il est nécessaire d'intégrer un cône de vue vers ce monument afin de mieux le percevoir et le mettre en valeur depuis les nouvelles liaisons créées entre la rue de la Carue et la rue Amédée Dormoy. Un autre cône de vue est ajouté au schéma graphique afin de garantir les vues depuis le mail Andrée Putman (quartier Luciline/OAP 540f) vers la cathédrale de Rouen. Concernant le plan guide qui traduit les grandes intentions urbaines figurant dans le volet écrit de l'OAP, celui-ci est redessiné et complété en incluant les évolutions induites par la maturation du projet. De même, le schéma de principe relatif aux implantations préférentielles et aux césures dans les îlots est modifié afin de mieux adapter le principe de césures en fonction des formes bâties attendues. Le plan de localisation des « zooms des secteurs à forts enjeux » est également modifié pour intégrer l'évolution du plan guide de base ainsi que les localisations des secteurs où la forme urbaine doit privilégier les gabarits de type « maison de ville ». Concernant le volet écrit de l'OAP, des ajustements rédactionnels ont été introduits afin de préciser les formes urbaines attendues sur certains zooms. Une précision est également ajoutée concernant les césures à vocation paysagère et bioclimatique.	

AVANT MODIFICATION

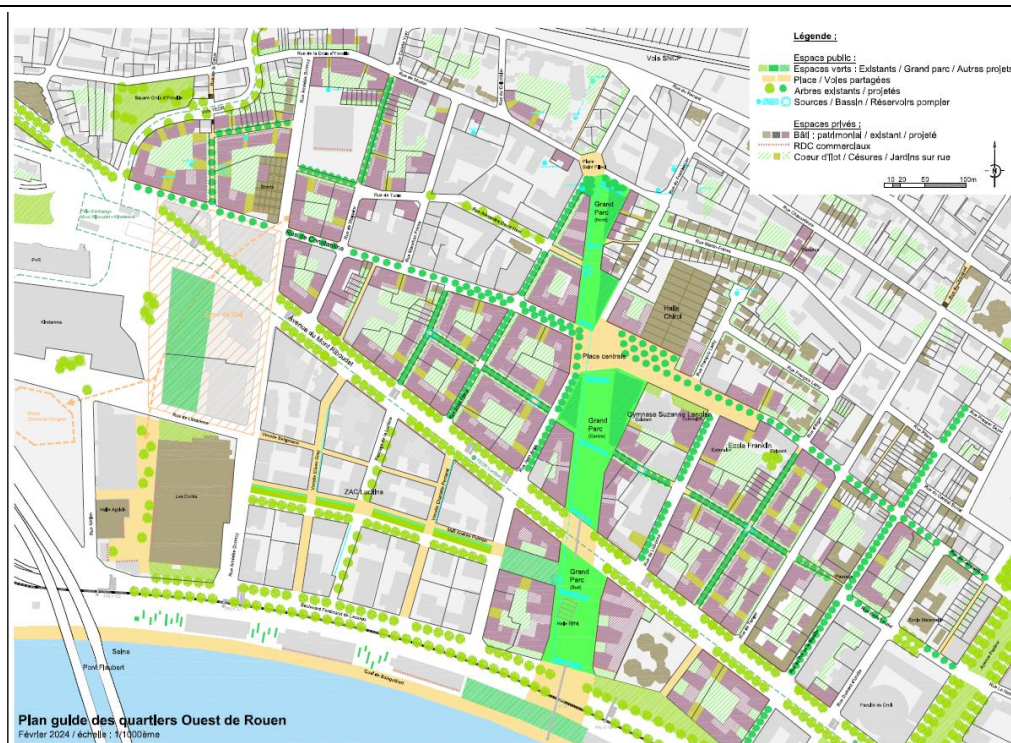


APRÈS MODIFICATION





Le parc des sources - Schéma issu de l'étude urbaine sur le devenir des Quartiers Ouest de Rouen/ septembre 2022
© EMULSION



Plan guide des quartiers Ouest de Rouen
Février 2024 / échelle : 1/1000ème

Principes de composition urbaine

(...)

Les rues existantes seront élargies et des voies nouvelles seront créées, avec pour objectif de connecter les lieux de vie et d'activité. Le découpage des grandes emprises foncières en îlots à vocation à conférer une dimension de proximité, une échelle de quartier. L'implantation préférentielle des immeubles en alignement sur rue permettra de libérer les cœurs d'îlot pour y développer une deuxième ambiance, faisant la part belle aux espaces de pleine terre.

Des césures toute hauteur sont à privilégier dans l'épaisseur du bâti afin de créer des perméabilités visuelles et/ou fonctionnelles, dans l'objectif de ménager des séquences urbaines, de façonner des respirations dans le front bâti et de susciter des connexions entre les espaces privés et publics. La perméabilité à l'air ainsi créée contribuera à diminuer l'effet de chaleur urbaine. En bordure des voies créées, la forme urbaine de maisons de ville est à privilégier, incluant des accès individualisés et des jardins privatifs de pleine terre.

Principes de composition urbaine

(...)

Les rues existantes seront élargies et des voies nouvelles seront créées, avec pour objectif de connecter les lieux de vie et d'activité. Le découpage des grandes emprises foncières en îlots à vocation à conférer une dimension de proximité, une échelle de quartier. L'implantation préférentielle des immeubles en alignement sur rue permettra de libérer les cœurs d'îlot pour y développer une deuxième ambiance, faisant la part belle aux espaces de pleine terre.

En bordure des venelles et voies créées, des formes bâties inspirées de la maison de ville sont à privilégier, incluant notamment des jardins privatifs sur rue et des accès individualisés.

Des césures toute hauteur sont à privilégier dans l'épaisseur du bâti. Leur rôle est multiple :

- Créer des perméabilités visuelles sur le grand paysage et des cadrages sur les cœurs d'îlot, ménager des séquences urbaines et des respirations dans le front bâti.
- Permettre une meilleure perméabilité à l'air pour contribuer à diminuer l'effet de chaleur urbaine et permettre une meilleure circulation de la biodiversité (trame verte)
- Lorsque les parcelles sont concernées par la présence de sources, ménager la circulation des eaux (trame bleue) et favoriser la biodiversité sous-terrainne (trame brune)
- Pour les immeubles de logements, favoriser les typologies d'angle



Implantation préférentielle des césures à créer dans le linéaire bâti des îlots

Orientations environnementales et paysagères

(...)

En complément, les rues existantes élargies et renaturées sont appelées à former une trame verte propice à assurer la connexion des biotopes, à apaiser la circulation de l'air et à créer des protections visuelles et/ou physiques avec les locaux à rez-de-chaussée.



Implantation préférentielle des césures à créer dans le linéaire bâti des îlots

Orientations environnementales et paysagères

(...)

En complément, les rues existantes élargies et renaturées sont appelées à former une trame verte propice à assurer la connexion des biotopes, à apaiser la circulation de l'air et à créer des protections visuelles et/ou physiques avec les locaux à rez-de-chaussée.

Des césures complémentaires à celles mentionnées dans le plan d'implantation préférentielle des césures pourront être exigées sur certains linéaires de façade, afin de lutter contre les îlots de chaleur urbaine en favorisant la circulation du vent, et d'assurer une perméabilité visuelle vers les éléments paysagers ou remarquables du site.

Principes particuliers

(...)

En complément :

Les logements en rez-de-chaussée seront à éviter dans les rues à circulation routière intense. Les parties communes (hall, couloirs, escaliers, locaux vélos...) disposeront d'un éclairage naturel. Les halls seront traversants pour ménager des vues entre espace public et cœurs d'îlots. Les parcours par escalier doivent être particulièrement lisibles et agréables, pour faciliter leur utilisation régulière.

À l'intérieur des logements, l'apport lumineux doit être recherché et mis en œuvre pour une efficacité maximale. Les ouvertures devront être accompagnées, le cas échéant, de dispositifs de protections solaire pour assurer le confort d'été. Les cuisines doivent comporter des ouvertures directes vers l'extérieur.

Zooms sur des secteurs du site à fort enjeu



Principes particuliers

(...)

En complément :

Les logements en rez-de-chaussée seront à éviter dans les rues à circulation routière intense (**Avenue du Mont Riboudet, boulevard de Lesseps, Rue Constantine, Rue Amédée Dormoy, rue de Mustel**)

Les parties communes (hall, couloirs, escaliers, locaux vélos...) disposeront d'un éclairage naturel. Les halls seront traversants pour ménager des vues entre espace public et cœurs d'îlots. Les parcours par escalier doivent être particulièrement lisibles et agréables, pour faciliter leur utilisation régulière.

À l'intérieur des logements, l'apport lumineux doit être recherché et mis en œuvre pour une efficacité maximale. Les ouvertures devront être accompagnées, le cas échéant, de dispositifs de protection solaire pour assurer le confort d'été.

Zooms sur des secteurs du site à fort enjeu

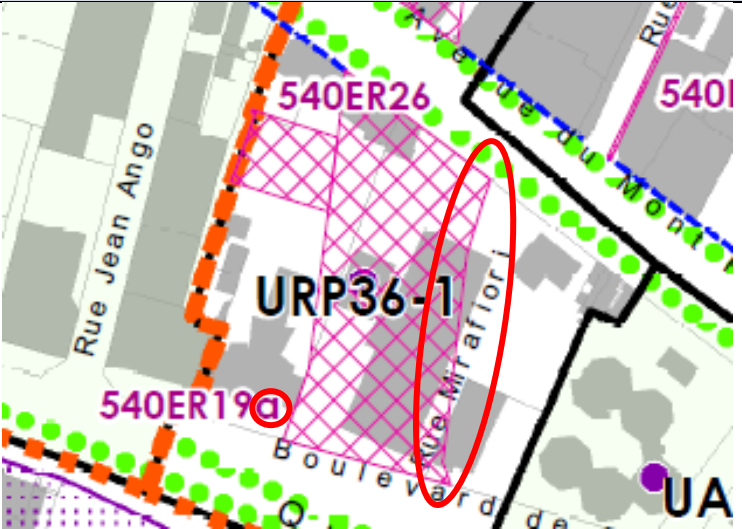


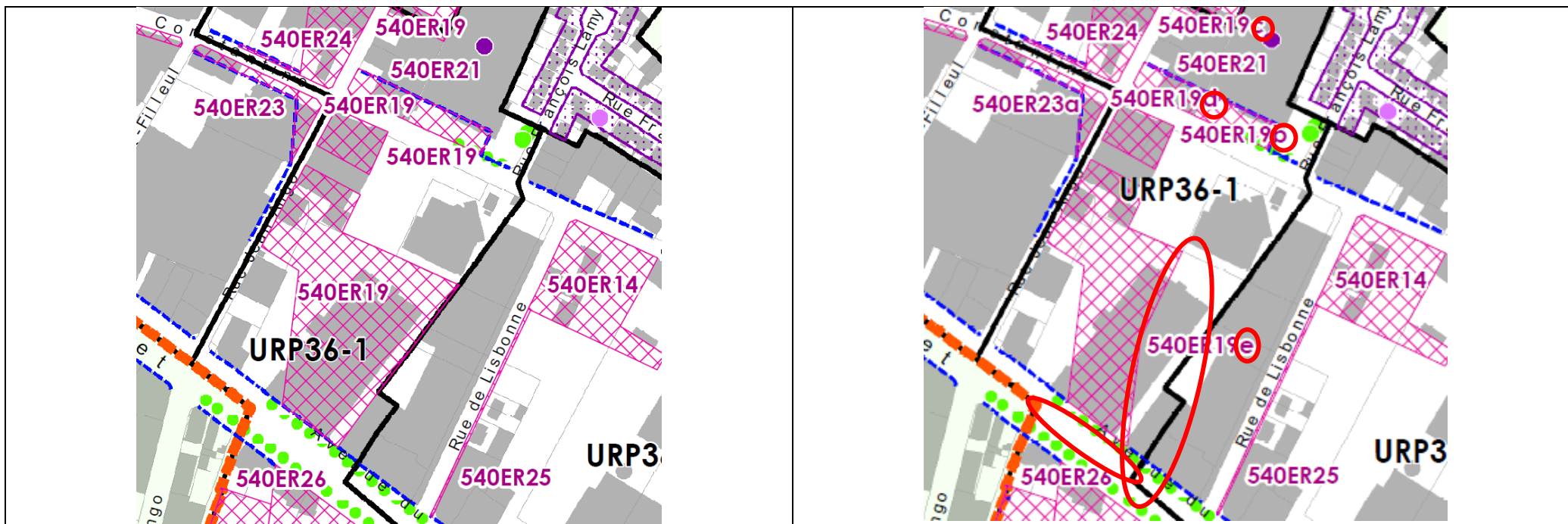
Aux emplacements marqués d'une étoile, le bâti devra reprendre le gabarit et implantation des maisons de ville existantes ou en continuité directe de l'école Franklin

Zoom n°4 – Ilot « Amorce du Parc côté Seine » A la naissance du Parc côté Seine, le projet dessine un îlot de grande surface en bordure Ouest du Parc, et aujourd’hui repérable dans le paysage lointain par un bâtiment haut composé de plusieurs modules de forme octogonale. La proximité avec le centre-ville et les transports publics, la visibilité de ce site depuis les quais et les grands axes de circulation, et depuis les points de vue situés sur les coteaux, en font un nœud stratégique dans l’articulation urbaine du parc avec l’espace des bords de Seine. L’objectif est d’y favoriser des programmes aptes à constituer un pôle de vie actif à toute heure et profitant directement du Parc. Afin de renforcer l’attractivité de ces activités, leur développement au-delà du rez de chaussée des bâtiments est à privilégier tant que ces activités ne nuisent pas au rayonnement du parc. La forme de constructions futures s’inscrira en écho au bâtiment octogonal emblématique et pourra dessiner des volumes verticaux et découpés, dialoguant avec l’architecture des immeubles en covisibilité proche et lointaine (quais rive droite et rive gauche de la Seine). L’enjeu d’insertion dans le front de Seine constitué par les immeubles de l’opération en cours voisine de Luciline (cf OAP Luciline) jusqu’à l’avenue Pasteur et sa visibilité lointaine depuis les rives du fleuve sont à prendre en compte. La perspective visuelle qui glisse depuis les coteaux vers la Seine par la rue de Lisbonne pourra être rythmée de volumes et plans successifs, jalons dans l’épaisseur du site. Au contraire, le fond de perspective Est du mail Andrée Putman doit répondre à celui des Docks à l’ouest, par un volume bâti assumant son caractère frontal à la composition axée et graphique.	Zoom n°4 – Ilot « Amorce du Parc côté Seine » À la naissance du Parc côté Seine, le projet dessine un îlot de grande surface en bordure Est du Parc, et aujourd’hui repérable dans le paysage lointain par un bâtiment haut composé de plusieurs modules de forme octogonale. La proximité avec le centre-ville et les transports publics, la visibilité de ce site depuis les quais et les grands axes de circulation, et depuis les points de vue situés sur les coteaux, en font un nœud stratégique dans l’articulation urbaine du parc avec l’espace des bords de Seine. L’objectif est d’y favoriser des programmes aptes à constituer un pôle de vie actif à toute heure et profitant directement du Parc. Le prolongement des rez-de-chaussée des bâtiments par des terrasses sur espaces publics est à privilégier tant que ces activités ne nuisent pas au rayonnement du parc. La forme de constructions futures s’inscrira en écho au bâtiment octogonal emblématique et pourra dessiner des volumes verticaux et découpés, dialoguant avec l’architecture des immeubles en covisibilité proche et lointaine (quais rive droite et rive gauche de la Seine). L’enjeu d’insertion dans le front de Seine constitué par les immeubles de l’opération en cours voisine de Luciline (cf. OAP Luciline) jusqu’à l’avenue Pasteur et sa visibilité lointaine depuis les rives du fleuve sont à prendre en compte. Un grand soin sera apporté au traitement architectural des volumes situés dans les fonds de perspective des espaces publics existants : - Pour le fond de perspective de la rue de Lisbonne, il est attendu un dispositif capable d’adoucir l’effet de frontalité (volumes étagés, plans successifs, intégration de végétation). - Pour le fond de perspective du mail André Putman, il est attendu de ménager un cadrage mettant en valeur la flèche de la Cathédrale
Zoom n°5 : Passage public entre les rues Stanislas Girardin et Martin-Frères (...) La création d’un passage public, reliant la rue Stanislas Girardin et la rue Martin-Frères viendra créer une césure urbaine et ménagera une vue dégagée. (...) - le long du passage d’usage public et afin d’assurer l’animation, les constructions devront s’articuler avec le cheminement : ○ des ouvertures et des accès directs, ○ une végétalisation visible (retrait d’implantation et/ou interruption du bâti...)	Zoom n°5 : Passage public entre les rues Stanislas Girardin et Martin-Frères (...) La création d’un passage d’usage public, reliant la rue Stanislas Girardin et la rue Martin-Frères viendra créer une césure urbaine et ménagera une vue dégagée. (...) - le long du passage d’usage public et afin d’assurer l’animation, les constructions devront s’articuler avec le cheminement et intégrer : ○ des ouvertures et des accès directs, ○ une végétalisation visible (retrait d’implantation et/ou interruption du bâti...)
Zoom n°6 : Ancien Laboratoire Municipal de Rouen (48 rue Mustel) L’ancien laboratoire de la Ville de Rouen constitue un bâtiment dont l’architecture moderniste correctement conservée contribue à marquer la diversité et l’évolution architecturale du secteur. Afin de conserver cette qualité et de contribuer à la mettre en valeur, les projets adjacents notamment sur sa façade Ouest, doivent s’inscrire dans un calibre en gradins, respectant la transition avec le tissu urbain dominant, notamment, celui des coteaux. Le volume haut positionné contre le pignon aveugle existant dialoguera avec l’architecture moderniste de l’ancien laboratoire. Les façades en retour des gradins seront animées de percement généreux et/ou de balcons, pour animer la transition et favoriser la réalisation d’espaces intérieurs et extérieurs confortables.	Zoom n°6 : Ancien Laboratoire Municipal de Rouen (48 rue Mustel) L’ancien laboratoire de la Ville de Rouen constitue un bâtiment dont l’architecture moderniste correctement conservée contribue à marquer la diversité et l’évolution architecturale du secteur. Les projets adjacents doivent s’implanter devant les pignons et s’inscrire dans un calibre en gradins par rapport au tissu urbain dominant.

Rouen – Quartiers Ouest	Ajustement de l'emplacement réservé n°540ER19 et ajustement du plan de zonage (planche 1) Une réflexion fine a également été menée sur l'îlot stratégique situé entre l'avenue du Mont Riboudet, le Boulevard Ferdinand de Lesseps décrit dans le zoom n°4 « Amorce du parc côté Seine ». Ainsi, l'emplacement réservé prévu pour la partie Sud du Grand Parc est légèrement décalé afin de rééquilibrer la répartition entre la parcelle constructible à l'Est et le parc. Cette augmentation d'emprise d'environ 166 m² permet également le maintien en place d'un émissaire d'assainissement. Sur la section centrale, sur l'emprise actuelle de Conforama, un ajustement de l'emprise de l'emplacement réservé permet de repenser le front bâti à l'interface avec le parc. L'opération immobilière en cours de réalisation sur le site de l'ancienne concession Peugeot a été conçue avant que l'étude urbaine ne soit finalisée. Il en résulte la nécessité d'augmenter légèrement la partie constructible afin d'avoir l'épaisseur minimale pour construire un bâtiment qualitatif pour border ce grand parc. Cet ajustement de la composition urbaine sur cette partie implique une diminution de l'emprise du parc d'environ 3647 m², et ainsi, l'ajustement de l'emplacement réservé. En parallèle, le figuré « linéaire commercial » mentionné au plan de zonage le long de l'avenue du Mont Riboudet est interrompu sur l'emprise du parc. Ces modifications représentent une diminution d'emprise de 3480 m² environ, à apprécier au regard des 24 500 m² d'espaces végétalisés à créer sur l'emprise du parc. De plus, afin de faciliter l'identification de cet emplacement réservé n°540ER19 qui comporte cinq emprises sur ce secteur, il est proposé d'ajouter un indice sur chaque emprise de l'emplacement réservé. L'objectif est de pouvoir distinguer plus facilement leur localisation et leur surface respective.
-------------------------	--

4.2.1. Règlement graphique – planche 1 – plan 41

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
	



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION

ROUEN	540ER19	Environnement	Commune	7853	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER19	Environnement	Commune	1164	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER19	Environnement	Commune	6476	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER19	Environnement	Commune	434	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER19	Environnement	Commune	12147	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER20	Voirie	Commune	1417	Aménagement des abords de la Halle Chirol

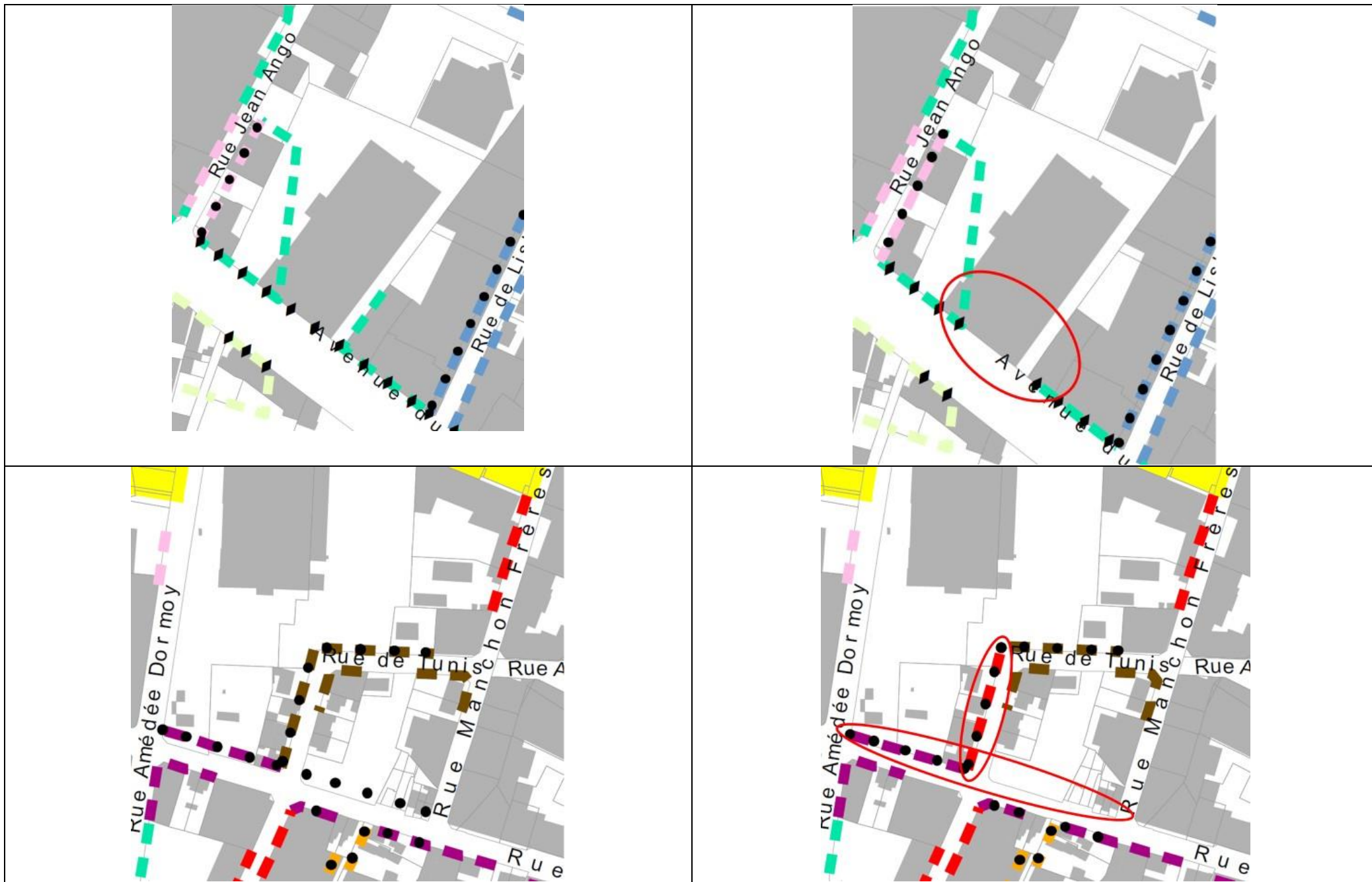
APRÈS MODIFICATION

ROUEN	540ER19a	Environnement	Commune	8020	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER19b	Environnement	Commune	1164	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER19c	Environnement	Commune	6476	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER19d	Environnement	Commune	434	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER19e	Environnement	Commune	8500	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER20	Voirie	Commune	1418	Aménagement des abords de la Halle Chirol

Rouen – Quartiers Ouest	Ajustement du plan de morphologie urbaine (planche 2) Les lignes graphiques de hauteur instaurées pour structurer le front bâti longeant le parc sont décalées pour border la limite de l'emplacement réservé. Cet ajustement est uniquement graphique, sans modification de hauteur. De même la ligne obligatoire d'implantation mentionnée au plan de morphologie urbaine est interrompue sur l'emprise de l'emplacement réservé destiné au parc. Rue Constantine et Mogador, la ligne minimale d'implantation a été légèrement recalée pour s'aligner sur les constructions existantes à conserver et les constructions récentes. Elle a été supprimée au droit de la construction neuve. Sur cet îlot, la règle graphique de hauteur a été légèrement diminuée sur une rive de la rue Mogador afin de mieux respecter le prospect lié à une voie peu large. La hauteur maximale à l'acrotère est portée à 10 mètres.
-------------------------	--

4.2.2. Règlement graphique – planche 2 – plan 41

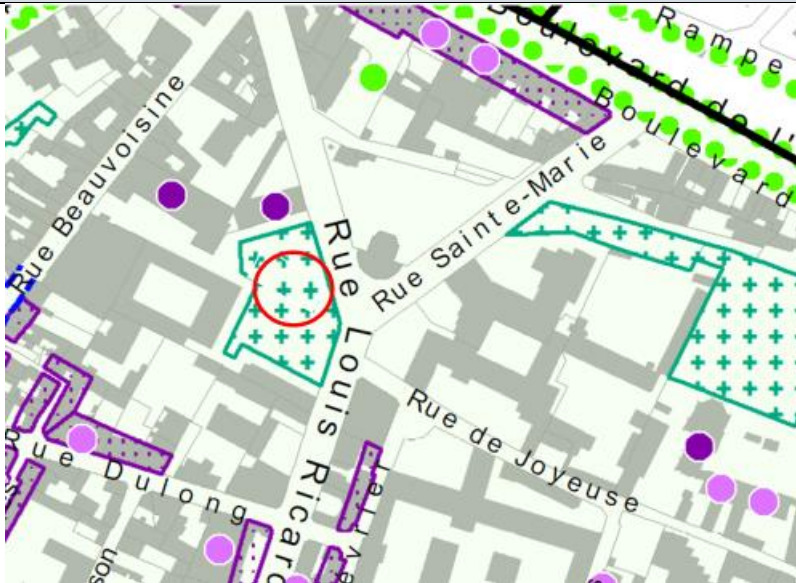




Route de Darnétal : Suppression d'un linéaire commercial

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41/42		Route de Darnetal – suppression linéaire commercial	Suppression du linéaire commercial sur la rive Sud de la route de Darnetal
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
	Le premier tronçon de la route de Darnetal (près du rond-point St Hilaire) présente un linéaire commercial sur ses deux rives. S’il reste justifié sur sa rive Nord en raison de la présence de petits commerces de proximité, sa rive Sud est moins dynamique. Des deux principaux locaux commerciaux existants, seule l’auto-école subsiste, le bar-tabac ayant définitivement fermé. Le linéaire de rez-de-chaussée de ce côté de la rue est déjà largement dominé par du logement et par la clinique St Hilaire dont le projet d’extension inclus une part de l’îlot concerné par ce linéaire commercial. Aussi, le maintien du linéaire commercial n’est plus justifié et est rend incompatible le zonage avec le projet d’extension de la clinique. Il est donc supprimé.		
4.2.1. Règlement graphique – planche 1 – plan 41			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	

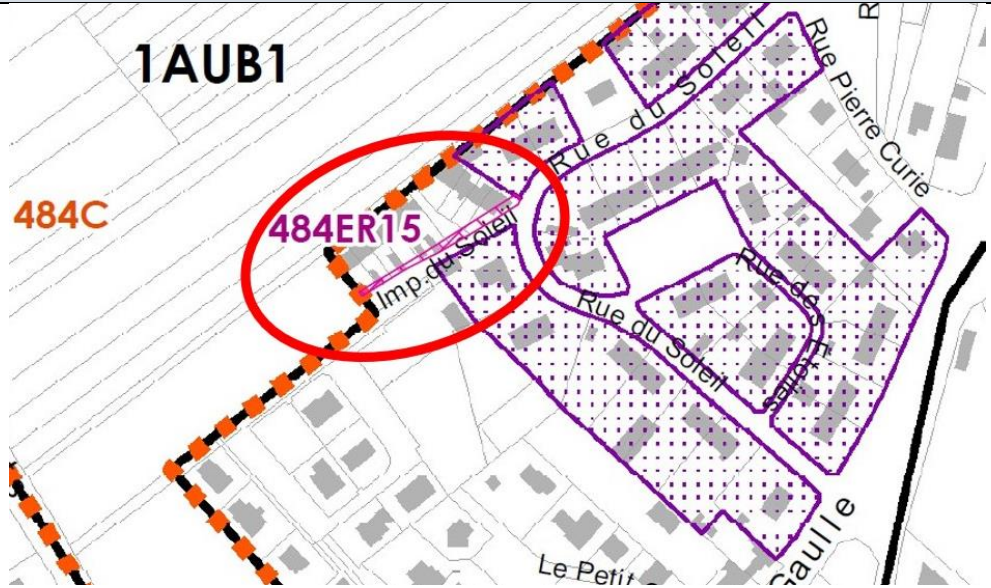
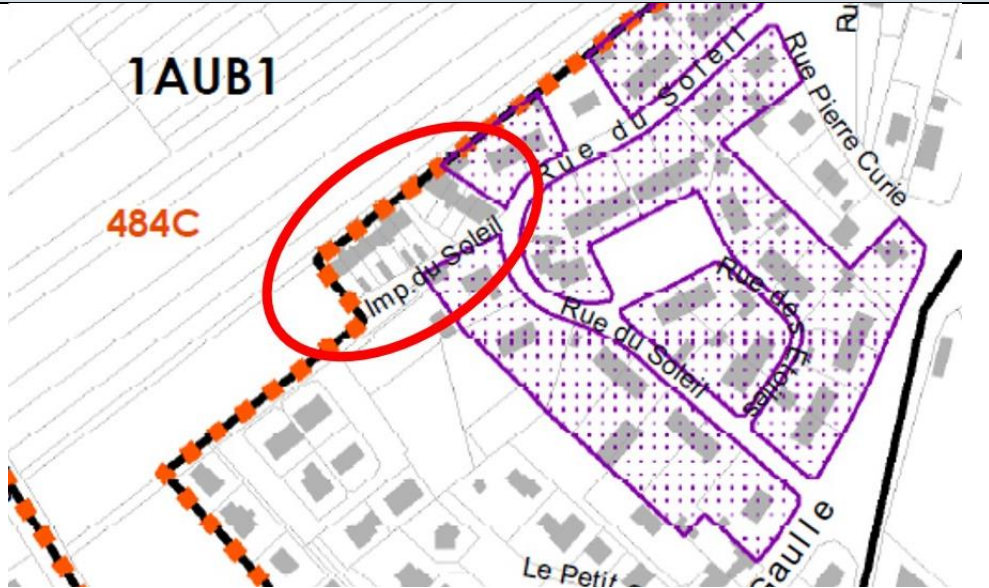
Beauvoisine : Ajustement d’une protection du patrimoine naturel

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41/42		Square André Maurois – Ajustement de la protection du patrimoine végétal	Ajustement de la protection « jardins familiaux et partagés » au profit d'un « parc / cœur d'îlot / coulée verte ».
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
	Une trame « jardin familial et partagé » d'une surface d'environ 116 m² se superpose à une trame de protection parc / cœur d'îlot / coulée verte. Il s'agit davantage d'un parc public à protéger, l'activité jardin est ici accessoire. De plus, la protection parc / cœur d'îlot / coulée verte protège les espaces non bâtis à hauteur de 90% alors que la protection « jardins familiaux et partagés » protège à hauteur de 80%. Cet ajustement permet donc d'assurer une protection adaptée à cet espace tout en permettant le maintien d'une activité de jardin familial et partagé.		
4.2.1. Règlement graphique – planche 1 – plan 41			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ SEINE-SUD

Oissel-sur-Seine

Suppression de l'emplacement réservé situé impasse du Soleil

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 78 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l’emplacement réservé N°484ER15 dédié à l’élargissement de l’impasse du Soleil	Suppression de l’emplacement réservé n°484ER15 situé impasse du Soleil
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine mixte à dominante d’habitat individuel UBA1 / Parcelles AI 674, AI 675, AI 676, AI 677, AI 678, AI 679, AI 680, AI 683 et AI 684	Cet emplacement réservé, au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie, a été inscrit pour permettre l’élargissement de la voirie dénommée impasse du Soleil. La procédure d’acquisition foncière de cette emprise étant engagée par la Métropole Rouen Normandie, l’emplacement réservé peut être supprimé.	
4.2.1. Règlement graphique – planche 1 – plan 78		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
		

4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
OISSEL	SEINE SUD	484ER03	Voirie	MRN	985	Création d'un trottoir – Quai de Rouen	OISSEL	SEINE SUD	484ER03	Voirie	MRN	985	Création d'un trottoir – Quai de Rouen
OISSEL	SEINE SUD	484ER06	Voirie	MRN	172	Création d'un chemin de maillage – Rues Emile Zola et Jean Jacques Rousseau	OISSEL	SEINE SUD	484ER06	Voirie	MRN	172	Création d'un chemin de maillage – Rues Emile Zola et Jean Jacques Rousseau
OISSEL	SEINE SUD	484ER10	Equipements publics	Commune	448	Extension d'un pôle d'équipement communal	OISSEL	SEINE SUD	484ER10	Equipements publics	Commune	448	Extension d'un pôle d'équipement communal
OISSEL	SEINE SUD	484ER12	Voirie	MRN	1870	Création d'une piste cyclable	OISSEL	SEINE SUD	484ER12	Voirie	MRN	1870	Création d'une piste cyclable
OISSEL	SEINE SUD	484ER13	Voirie	Commune	372	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal – Rues Gustave Fouache et République	OISSEL	SEINE SUD	484ER13	Voirie	Commune	372	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal – Rues Gustave Fouache et République
OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	213	Elargissement de voirie – Impasse du Soleil	OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	213	Elargissement de voirie – Impasse du Soleil
OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1928	Aménagement de voirie – Route des Essarts	OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1928	Aménagement de voirie – Route des Essarts

Modification du règlement écrit de la zone URP34 / Cité Blot – Adaptation des règles relatives aux caractéristiques des façades et des toitures

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit - livre 2, titre 2	Modification des règles relatives à l’aspect général des extensions des constructions existantes et des annexes et modification des règles relatives aux toitures	Évolution du règlement écrit de la zone URP34, article 4 “Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère”, et plus précisément : - L'article 4.1.3 relatif à l’aspect général des bâtiments et matériaux - L'article 4.1.4 relatif aux toitures
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de renouvellement urbain et de projet mixte à dominante habitat URP34 / Rue Maurice Blot	Il s’agit de permettre la mise en œuvre de projets plus contemporains dont l’insertion dans ce tissu industriel peut être plus qualitative et intégrée que certaines tentatives d’imitation de l’existant. Les garages implantés en front de la rue Maurice Blot devront privilégier les toitures terrasses, pour limiter leur impact visuel et permettre ainsi une meilleure visibilité des habitations. Il s’agit également de clarifier les règles relatives aux revêtements de façade.	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 2 (zone URP34)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures (...) 4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux Pour les <i>extensions</i> des <i>constructions existantes</i> : Les <i>extensions</i> ne devront pas nuire à l’unité architecturale d’ensemble de la Cité. Elles auront une profondeur maximale hors tout de 3,75 m et seront implantées sur les deux <i>limites séparatives</i> . Elles auront une toiture monopente. Les matériaux de couverture devront être préférentiellement en tuiles ou d’aspect compatible avec ceux des <i>constructions existantes</i> . Les murs seront traités avec un enduit teinté dans la gamme des tons de pierre claire ou réalisés en briques, de ton compatible avec celles des <i>constructions existantes</i> . Les proportions existantes entre les baies et les parties pleines de la <i>façade</i> devront être respectées, tant au niveau des dimensions, que de l’axialité verticale des ouvertures. La pose de fenêtres de style rustique type « petits carreaux » ou au contraire de grands vitrages pourra être proscrite. Les <i>façades</i> (et pignons) non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire. L’emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit.		ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures (...) 4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux Pour les <i>extensions</i> des <i>constructions existantes</i> et les annexes : Les <i>extensions</i> ne devront pas nuire à l’unité architecturale d’ensemble de la Cité. Elles auront une profondeur maximale hors tout de 3,75 m et seront implantées sur les deux <i>limites séparatives</i> . Elles Les <i>extensions</i> auront, de préférence , une toiture monopente. Les matériaux de couverture devront être préférentiellement en tuiles ou d’aspect compatible avec ceux des <i>constructions existantes</i> . Les murs seront traités avec un enduit teinté dans la gamme des tons de pierre claire ou réalisés en briques, de ton compatible avec celles des constructions existantes. Les proportions existantes entre les baies et les parties pleines de la <i>façade</i> devront être respectées, tant au niveau des dimensions, que de l’axialité verticale des ouvertures. La pose de fenêtres de style rustique type « petits carreaux » ou au contraire de grands vitrages pourra être proscrite. Les <i>façades</i> (et pignons) non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement, panneaux de bois stratifié ou traité, zinc , ...) ou un enduit teinté taloché ou gratté de préférence de couleur claire . Les matériaux et tons utilisés devront s’insérer harmonieusement au cadre existant et être compatibles avec les caractéristiques d’origine de la cité.

L'usage en <i>façades</i> de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit. Les tons des différents éléments des <i>façades</i> (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des <i>constructions</i> ou dans les <i>clôtures</i>. 4.1.4. Toitures Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier. Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les <i>constructions</i> ou parties de <i>constructions</i> non visibles des voies ou des cours communes ou lorsqu'elles correspondent à un parti architectural spécifié et compatible avec l'environnement bâti existant. Les toitures terrasses ne pourront être accessibles que pour l'entretien et la maintenance des installations.	L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit. L'usage en <i>façades</i> de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit. Les tons des différents éléments des <i>façades</i> (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des <i>constructions</i> ou dans les <i>clôtures</i>. 4.1.4. Toitures Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier. Les garages seront, de préférence, réalisés avec une toiture terrasse. Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les constructions ou parties de constructions non visibles des voies ou des cours communes ou lorsqu'elles correspondent à un parti architectural spécifié et compatible avec l'environnement bâti existant. Les toitures terrasses ne pourront être accessibles que pour l'entretien et la maintenance des installations.
---	--

Évolution du zonage : reclassement en zone UBA1 de plusieurs parcelles classées en zone URP20 – Secteur Château-blanc

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 83	Évolution du zonage	Plusieurs parcelles situées entre la rue du Madrillet et l'avenue des Canadiens et classées en zone URP20 sont reclassées en zone UBA1
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de renouvellement urbain et de projet mixte à dominante habitat URP20 / Secteur Château-Blanc	Les zones URP identifient des secteurs de projet en renouvellement urbain à dominante résidentielle. Plusieurs parcelles, situées entre l'avenue des Canadiens et la Rue du Madrillet, ont été urbanisées dans le cadre du programme de renouvellement urbain. Il convient donc de réduire le périmètre de la zone URP20 afin de s'adapter à la nouvelle réalité urbaine. Les parcelles concernées intègrent donc la zone UBA1, zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel, déjà existante sur les franges de ce secteur. Elles présentent des constructions en R+1+C, peu élevées. Elles sont composées de pavillons avec de petits jardins. La typologie des constructions qui y sont implantées est donc similaire à celle que l'on peut retrouver en UBA1. Le reste de l'avenue des Canadiens est déjà majoritairement en zone UBA1 (côté Saint-Etienne-du-Rouvray).	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 83

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION

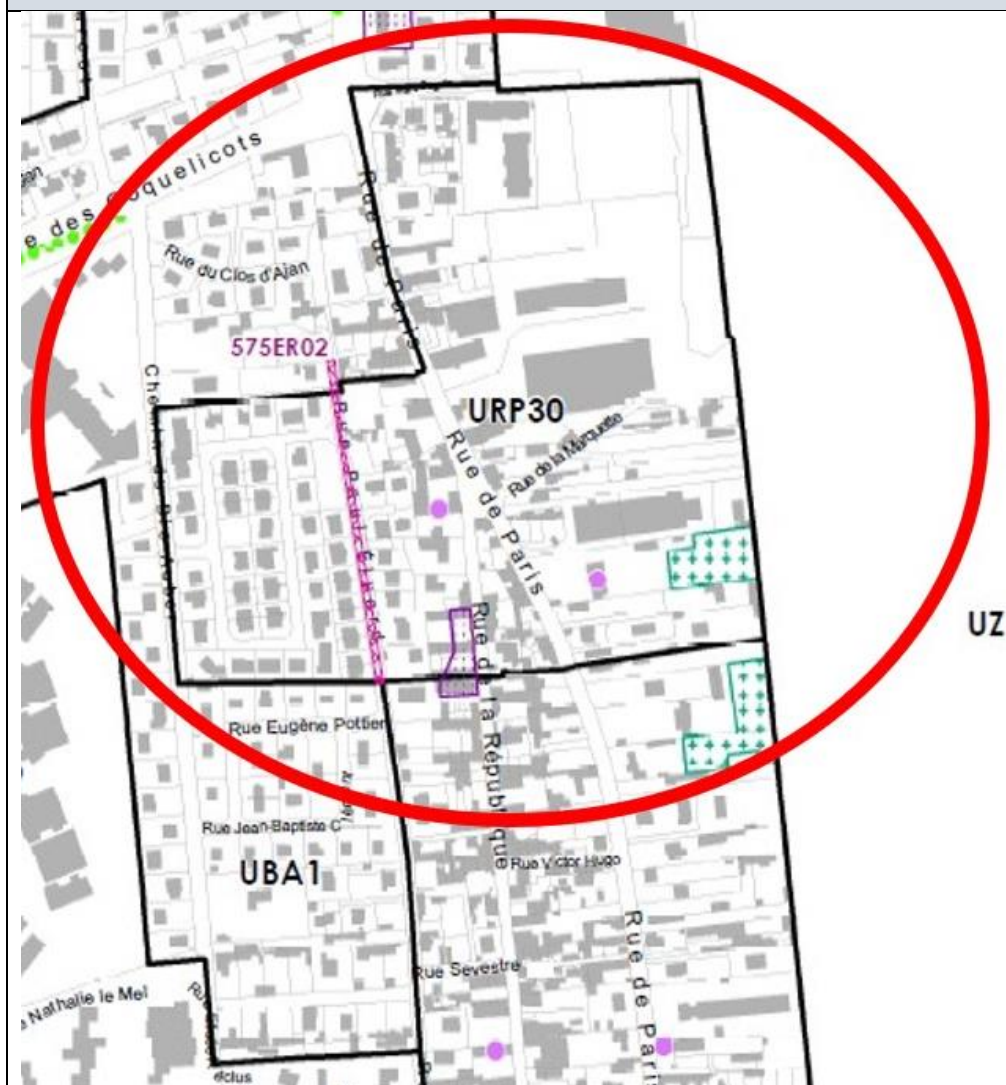


Évolution du zonage : ajustement des périmètres des zones UBA1, UAB-2 et URP30 – Secteur Seguin

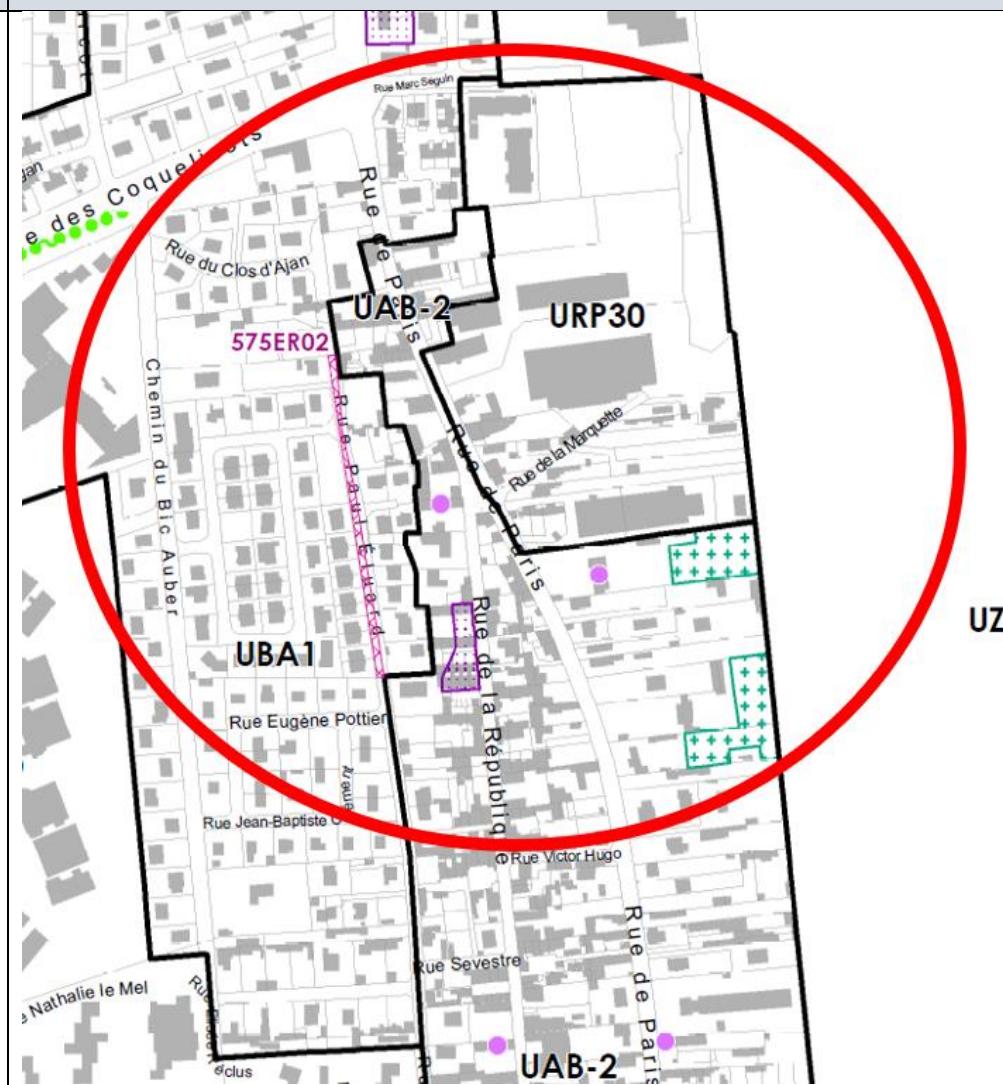
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 83 et 84	Évolution du zonage	Plusieurs parcelles classées en zone URP30 sont reclassées en zone UBA1. Plusieurs parcelles classées en zone URP30 sont reclassées en zone UAB-2. Plusieurs parcelles classées en zone UBA1 sont reclassées en zone UAB-2.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone de renouvellement urbain et de projet mixte à dominante habitat URP30 / Secteur Seguin	L'évolution sur ce secteur permet de s'adapter à la forme urbaine existante, notamment suite à l'aménagement du lotissement dénommé "Résidence des Pépinières", situé rue Paul Eluard, et du "Clos du Rouvray" réalisé rue Marc Seguin. Plusieurs parcelles, situées en zone URP30, secteur de projet en renouvellement urbain à dominante résidentielle, intègrent donc la zone UBA1, zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel, déjà existante à l'Ouest de ce secteur. Elles sont composées de pavillons avec de petits jardins. La typologie des constructions qui y sont implantées est donc similaire à celle que l'on peut retrouver en UBA1, zone pavillonnaire. Par ailleurs, le périmètre de la zone UAB-2, zone urbaine mixte à dominante habitat de centralité, déjà existante au Sud du secteur, est affiné. Certaines parcelles situées en zone URP30 ou UBA1, composées de maisons de ville, caractéristiques des tissus de centralité, intègrent la zone UAB-2. En effet, les règles de la zone UAB-2, applicables sur des biens similaires du centre historique de la commune, sont plus adaptées à la typologie de ces parcelles, notamment celles relatives à la protection du patrimoine ancien. Cette évolution permet d'assurer une cohérence entre le zonage du PLU et la réalité du quartier.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 83 et 84

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ VAL-DE-SEINE

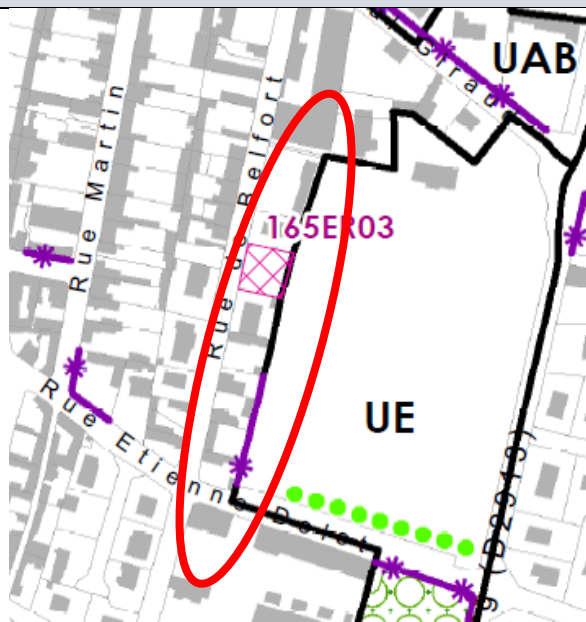
Caudebec-lès-Elbeuf

Évolution du zonage : reclassement en zone UAB d'un site classé en zone UE

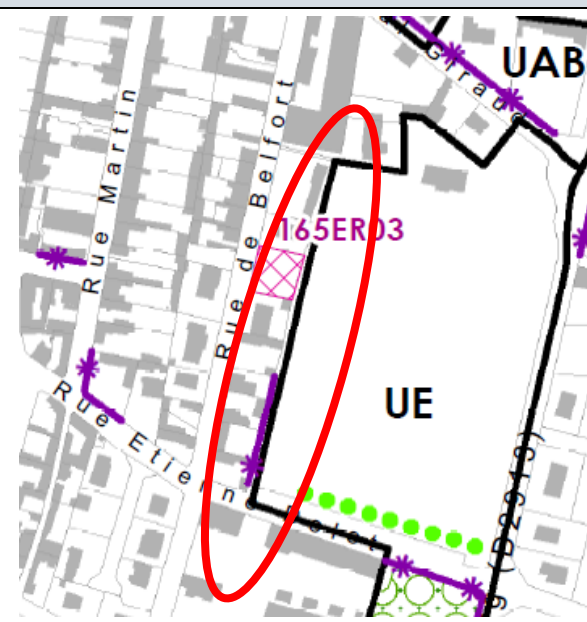
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 67	Reclassement en zone UAB d'un délaissé au droit du stade Vernon classée en zone UE	Évolution du zonage : reclassement en zone UAB d'un délaissé au droit du stade Vernon classé en zone UE.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine à vocation d'équipement UE / parcelles AH 953, AH 954, AH 955, AH 956, AH 957, AH 958, AH 959, AH 960, AH 961	Il a été constaté l'existence d'un délaissé classé en zone UE, jouxtant l'emprise du Stade Vernon et n'ayant pas vocation à être utilisé par l'équipement. La commune a désaffecté et déclassé ce délaissé d'environ 472 m², divisé en 9 parcelles en correspondance avec les 9 propriétaires jouxtant l'emprise concernée qui ont manifesté leur intérêt pour acquérir chacun une des parties du délaissé. Il est donc nécessaire de faire évoluer le zonage de ces parcelles avec un reclassement de la zone UE en UAB au regard de leur rattachement aux propriétés actuellement classées en zone UAB.	

4.2.1 Règlement graphique – plan 67

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



Modification de l'OAP 282C « Rue du Beau Site »

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP sectorielles – E à K – OAP 282C « Rue du Beau Site »	Modification de l’OAP 282C « Rue du Beau Site »	Phasage de l’OAP 282C « Rue du Beau Site » pour permettre l’extension d’un équipement.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
	Dans le cadre de l’élaboration du PLU, cette zone 1AU a été créée afin de permettre la construction de l’extension de la maison d’accueil spécialisé (MAS) existante, accompagnée d’une opération de quelques logements dont certains pourraient être destinés aux proches des patients hébergés. L’OAP élaborée sur cette zone organise donc les deux vocations autour de services communs propres à fabriquer de l’animation urbaine et des pratiques mutualisées. L’urbanisation du site selon un aménagement d’ensemble a été préconisé. Néanmoins, l’extension de la MAS est aujourd’hui à l’étude et l’obligation d’une opération d’ensemble se révèle contraignante. De fait, la partie à vocation d’équipement d’intérêt public, est destinée à se développer sur un calendrier plus rapide que la partie à vocation d’habitat, avec l’implication de deux maîtrises d’ouvrage différentes. Afin de permettre la poursuite des réflexions sur la partie équipement, et rendre effective sa faisabilité, il est nécessaire de phaser l’OAP. La réalisation de l’opération globale se fera ainsi en 2 temps avec une première phase priorisée pour la réalisation de l’équipement et sa mise en service. La phase 2 dédiée à l’opération d’habitat est conditionnée à l’exécution de la phase 1.	
3.2 OAP sectorielles – OAP 282C « Rue du Beau Site »		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
Extrait du volet écrit : [...] <u>Principes particuliers</u> Gestion des eaux pluviales : Le projet d’aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.		Extrait du volet écrit : [...] <u>Principes particuliers</u> Gestion des eaux pluviales : Le projet d’aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. <u>Phasage :</u> L’opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases. La phase 2 concernant l’opération d’habitat est conditionnée à la mise en service de l’équipement réalisé en phase 1.

Modification du règlement graphique (planche 2) et de l'OAP 322A « Stade Allorge » – modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP sectorielles – L à M – OAP 322A « Stade Allorge » 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 81	Adaptation de l'OAP et modification des règles de hauteur	Modification de l'OAP 322A / Stade Allorge : - Ajout de la trame paysagère existante à préserver sur le schéma de l'OAP et affirmation de la prise en compte des spécificités environnementales existantes dans le volet écrit. - Ajout du maillage viaire et modification des accès sur le schéma de l'OAP. Création de perméabilités piétonnes en lieu et place des accès voirie depuis l'avenue des Canadiens figurant dans l'OAP actuellement en vigueur. - Précision de la vocation économique attendue pour l'ouvrir aux commerces de proximité. Modification du règlement graphique : création d'une règle graphique de hauteur en bordure du site : Modification de la planche 2 morphologie urbaine : - Ajout d'une règle graphique le long des avenues Aristide Briand et des Canadiens portant la hauteur des constructions à 13 mètres à l'égout ou à l'acrotère de toiture. - Ajout d'une règle graphique sur le site portant la hauteur maximale et nombre de niveau des constructions à 14 mètres, R+2+C ou A.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone à urbaniser à dominante d'habitat 1AUB1 / Parcelles AP303, AP304	Le site est classé en zone ouverte à l'urbanisation 1AUB1, avec une vocation mixte à dominante habitat. L'aménagement de l'ancien Stade Allorge représente une opportunité pour la ville de créer un projet « vitrine » en entrée de ville, mais également de fabriquer la façade urbaine de l'Avenue des Canadiens, axe structurant du territoire. Ce site de 7,5 hectares aujourd'hui inoccupé est situé à proximité immédiate du Parc Naturel Urbain du Champ des Bruyères, réaménagé en 2020 par la Métropole, et est bordé par un axe de mobilités actives, organisées autour d'un réseau de transport à haut niveau de service et d'un maillage de pistes cyclables. Une étude Faune-Flore réalisée sur le site en 2022 a mis en évidence l'existence d'un riche patrimoine naturel arboré. L'objectif est donc de prendre en compte l'armature naturelle existante comme support de l'aménagement à venir, dans la conception même de l'opération afin d'en garantir la préservation. Modification de l'OAP 322-A / Stade Allorge <u>Ajout de la trame végétale existante à préserver sur le schéma de l'OAP et précision dans le volet écrit</u> : Pour préserver et valoriser les atouts paysagers et environnementaux de la trame végétale existante, des précisions sont apportées dans l'OAP : le tracé de la trame végétale est ajouté sur le schéma graphique et sa valorisation en tant qu'axe du projet est précisée dans le volet écrit de l'OAP. <u>Ajout de la vocation de commerce de proximité</u> : L'évolution a pour objectif de permettre l'implantation de commerces de proximité au rez-de-chaussée des immeubles pour favoriser la mixité des fonctions urbaines. Cette vocation est ajoutée dans le volet écrit. <u>Actualisation de la desserte de l'opération</u> : Les principes de maillage viaire définis dans l'OAP actuellement en vigueur (PLU 2020) s'appuyaient sur une connexion directe depuis l'Avenue des Canadiens. L'aménagement d'une nouvelle ligne de transport en commun sur cette avenue, au droit du site, et le confortement du réseau cyclable ont conduit à reconsidérer les points d'accès du site en voiture. La distribution viaire du site est donc réfléchie selon une distribution transversale, préservant la trame végétale, et mettant en connexion l'avenue Aristide Briand au Sud, et le quartier Delalande qui jouxte le site à l'angle Nord-Ouest, privilégiant ainsi des connexions douces avec l'avenue des Canadiens. <u>Affiner les principes de composition urbaine</u> : Il sera recherché un traitement architectural des façades édifiées le long de l'avenue des Canadiens afin de servir la vocation de « vitrine » de l'opération en permettant en façade de développer une hauteur plus importante des constructions (R+3+C) structurant le front bâti du quartier vis à vis des deux avenues urbaines. La situation géographique du terrain, desservi par un axe structurant en direction de l'hypercentre de la métropole, à	

proximité de sites métropolitains remarquables tels que le parc des Bruyères voisin, le Zénith ou encore le stade Diochon donne au site une fonction de vitrine urbaine à composer le long de l'avenue des Canadiens. C'est cette fonction de vitrine, y compris sur le plan architectural qui sera recherché. Ainsi, il convient de préciser dans le volet écrit de l'OAP que le front bâti sera travaillé de sorte à façonner une vitrine face à la rue avec des dimensions plus importantes (R+3+C) et de préserver l'armature urbaine du site. Suite à la remarque à l'enquête publique Les constructions à l'intérieur du site seront pensées pour s'inscrire dans le respect des strates arborées se traduisant par un travail de modulation des hauteurs (variant entre du RDC et du R+2+C.)

Modification du règlement graphique : création d'une règle graphique de hauteur en zone 1AUB1

La vocation habitat est précisée dans le volet écrit de l'OAP : des logements de type collectif, intermédiaire et individuel sont à développer dans le projet. La densité cible est de 50 logements par hectare selon les préconisations du SCOT, et peut être majorée de 10% compte tenu de la proximité de lignes de transport en commun structurant. La hauteur maximale autorisée par le règlement de la zone 1AUB1 est de 11 mètres (R+1+C). Suite à la remarque à l'enquête publique, il convient de modifier la règle pour permettre une modulation des hauteurs jusqu'à R+2+C ou A (hauteur max 14mètres) de façon ponctuelle à l'intérieur du site, de façon à s'intégrer dans la trame végétale existante.

Afin de marquer la façade urbaine de l'avenue des Canadiens ainsi que l'entrée de ville de la commune, tout en respectant la densité requise, cette hauteur doit être un peu augmentée pour permettre de cadrer ces voies très larges et de leur conférer ainsi un statut d'avenue urbaine d'envergure. L'augmentation de la hauteur des bâtiments en front des avenues permettra d'y regrouper les gabarits les plus importants au profit de l'aménagement d'espaces verts et de perméabilités visuelles au cœur du site.

Ainsi, il convient de modifier la règle de hauteur réglementaire le long de l'avenue des Canadiens et de l'avenue Aristide Briand au pourtour de l'OAP, pour permettre des constructions en R+3+C avec une hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de 13 mètres. Cette hauteur reste inférieure à celle des constructions existantes en bordure ouest du site (R+5) et dominant le paysage du quartier.

AVANT MODIFICATION



Programme	Desserte et organisation viaire	Qualité paysagère et environnementale	Indications informatives
- Vocation - Vocation mixte	- Connexions - Polarité de transport collectif - Liens existants - Rue ou voie existante - Mallage à créer - Cheminement doux - Desserte - Accès prioritaire au site	- Éléments à créer - Zone à dominante végétale - Cône de vue	- Limites cadastrales - Périmètre de l'OAP

Volet écrit de l'OAP :

APRÈS MODIFICATION



Programme	Desserte et organisation viaire	Qualité paysagère et environnementale	Indications informatives
- Vocation - Vocation mixte	- Connexions - Polarité de transport collectif - Liens existants - Rue ou voie existante - Mallage à créer - Mallage principal - Cheminement doux - Desserte - Accès prioritaire au site	- Éléments à préserver / à protéger - Écolement - Arbre - Éléments à créer - Zone à dominante végétale - Cône de vue	- Limites cadastrales - Périmètre de l'OAP

Volet écrit de l'OAP :

Le site de l'ancien stade Allorge se développe le long de l'axe historique Nord-Sud de l'agglomération Rouennaise. D'une surface d'un peu plus de 7 hectares, ce site constitue un espace de délaissé entre les quartiers résidentiels de la commune et l'avenue des Canadiens, vaste couloir des circulations Nord-Sud de l'agglomération.

Les aménagements en cours que sont la réalisation de la nouvelle ligne de transport à haut niveau de service T4 et le projet de parc naturel urbain du Champ des Bruyères (en vis-à-vis du site sur l'ancien champ de courses), constituent les leviers pour la requalification des terrains du stade Allorge.

Vocation de l'aménagement et programmation

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble et aura une vocation mixte regroupant activité et habitat. L'enjeu du projet sera de concilier ces vocations au regard de la position stratégique sur l'avenue des Canadiens et de la dimension résidentielle du quartier dans lequel il devra s'insérer.

Le parti d'aménagement de la zone proposera ainsi la réalisation d'un programme multifonctionnel réparti comme suit :

- o Vocation économique à dominante tertiaire (par exemple bureaux, centre de formation, hôtellerie etc.,)
- o Vocation d'habitat : Logements de type collectif, intermédiaire et individuel avec l'objectif d'une densité cible tendant vers les 50 logements par hectare. Cet objectif peut être majoré de 10% compte tenu de la localisation du site à proximité de lignes de transport en commun structurant.

Principes de composition urbaine

Le site forme un îlot urbain d'un seul tenant, inséré dans un quartier dense. Il est entouré sur ses franges Ouest et Sud d'un tissu très structuré de maisons individuelles et d'immeubles collectifs. Au Nord le Stand des Fusillés est un lieu de commémoration, et à ce titre ne génère que ponctuellement des interactions urbaines. La rive de l'avenue des Canadiens en vis-à-vis du site, sur la commune de Saint Etienne du Rouvray, se compose de pavillons convertis à la fonction commerciale consécutivement à l'activité qui s'est développée sur cet axe d'entrée de ville.

Le projet devra répondre à l'objectif de façonner un quartier de ville intégré :

- entre le quartier résidentiel de la rue Lalande organisé autour de ses équipements et de sa polarité commerciale, l'avenue des Canadiens et son réseau de transports publics, les équipements voisins comme le futur Parc du Champ des Bruyères, le stade de foot Robert Diochon, et l'espace commémoratif du Stand des Fusillés.
- au niveau de l'insertion fonctionnelle dans le maillage viaire du secteur.
- en termes d'implantation, de volumétrie et d'orientation du bâti en travaillant la graduation des volumes et formes entre la façade sur l'avenue à construire et le coeur du site.

La répartition spatiale des constructions devra en outre veiller à éviter les ombres portées sur les bâtiments.

Il s'agit de proscrire tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie propre et durable. En matière de traitement des franges, les perspectives visuelles qui structurent le quartier de collectifs rue Edouard Hériot seront préservées et prolongées dans l'opération.

Le site de l'ancien stade Allorge se développe le long de l'axe historique Nord-Sud de l'agglomération Rouennaise. D'une surface d'un peu plus de 7 hectares en attente d'urbanisation, ce site constitue un espace de délaissé entre les quartiers résidentiels de la commune et l'avenue des Canadiens, ~~vaste couloir des circulations Nord-Sud de l'agglomération~~ axe majeur de l'agglomération et vitrine de la ville à l'Ouest. ~~Les aménagements en cours que sont la réalisation~~ La mise en service de la ~~nouvelle~~ ligne de transport à haut niveau de service (T4) et ~~le projet de l'aménagement du~~ parc naturel urbain du Champ des Bruyères ~~(en vis-à-vis du site sur l'ancien champ de courses)~~, constituent ~~les des~~ leviers pour la requalification des terrains ~~du~~ de l'ancien stade Allorge.

Vocation de l'aménagement et programmation

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble et aura une vocation mixte regroupant activité et habitat, réparti selon la trame végétale en place. ~~L'ambition du projet sera de concilier ces vocations au regard de la position stratégique sur l'avenue des Canadiens et de la dimension résidentielle du quartier dans lequel il devra s'insérer.~~ d'implanter ce programme en fonction du caractère paysager du site et dans le respect des spécificités environnementales existantes.

Le parti d'aménagement de la zone proposera ainsi la réalisation d'un programme multifonctionnel réparti comme suit :

- o Vocation économique à dominante tertiaire (par exemple bureaux, centre de formation, hôtellerie etc.,) ~~et commerces de proximité.~~
- o Vocation d'habitat : Logements de type collectif, intermédiaire et individuel avec l'objectif d'une densité cible tendant vers les 50 logements par hectare. Cet objectif peut être majoré de 10% compte tenu de la localisation du site à proximité de lignes de transport en commun structurant.
- o Vocation paysagère avec la valorisation de la trame végétale existante, et de son caractère environnemental.

Principes de composition urbaine

Le site forme un îlot urbain d'un seul tenant, inséré dans un quartier dense. Il est entouré sur ses franges Ouest et Sud d'un tissu très structuré de maisons individuelles et d'immeubles collectifs. ~~Au Nord le Stand des Fusillés est un lieu de commémoration, et à ce titre ne génère que ponctuellement des interactions urbaines.~~ Il est bordé sur sa façade longue par l'avenue des Canadiens, qui bénéficie d'une attractivité renouvelée avec l'aménagement du Parc des Bruyères, la mise en service de la T4 et la poursuite des aménagements cyclables et piétons.

La rive ~~opposée~~ de l'avenue des Canadiens en vis-à-vis du site, sur la commune de Saint Etienne du Rouvray, se compose ~~aujourd'hui d'un tissu indéfini~~ de pavillons convertis à la fonction commerciale, ~~consécutivement à l'activité qui s'est développée sur cet axe d'entrée de ville~~ supposément appelé à muter au regard de la transformation à venir de l'avenue.

Le projet devra répondre à l'objectif de façonner un quartier de ville intégré :

- entre le quartier résidentiel de la rue Lalande organisé autour de ses équipements et de sa polarité commerciale, l'avenue des Canadiens et ~~son réseau de transports publics~~ ses mobilités actives, les équipements voisins comme le ~~futur~~ Parc du Champ des Bruyères ~~et ses services~~, le stade de foot Robert Diochon, et l'espace commémoratif du Stand des Fusillés ~~au nord~~.
- au niveau de l'insertion fonctionnelle dans le maillage viaire du secteur ~~depuis l'intérieur du quartier, et dans les pratiques de déplacement doux concentrées autour de l'avenue des Canadiens.~~
- en termes d'implantation, de volumétrie et d'orientation du bâti en travaillant la graduation des volumes ~~et~~ , formes ~~et hauteurs~~ entre la façade sur ~~les~~ l'avenues (des Canadiens et Aristide Briand) à

Les bâtiments qui seront implantés en bordure de l'avenue sont appelés à limiter les nuisances sonores liées aux flux de circulation sur l'avenue des Canadiens.

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par plusieurs points d'accroche à l'avenue des Canadiens. D'une manière générale, les voiries seront de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur.

Un chemin public existe aujourd'hui en partie Nord, il sera conforté dans le maillage de cheminements doux qui irriguera le site dans son épaisseur, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements et les arrêts de transports collectifs à proximité, notamment les stations de la future ligne T4.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

construire (limitée à un gabarit de R+3 + combles ou attique) et le cœur du site, afin de faire la transition avec le quartier résidentiel dans lequel le projet devra s'insérer.

La hauteur moyenne au cœur de l'opération doit s'inscrire dans un gabarit entre du rez-de-chaussée et du R+2+comble ou attique, afin de s'adapter à l'armature arborée existante à préserver.

Des perméabilités visuelles vers l'intérieur du site sont à privilégier notamment au niveau des articulations piétonnes et vélo sur l'avenue des Canadiens. Appelées à façonner la future vitrine de la ville sur l'avenue des Canadiens, les éléments de façade chercheront à s'inscrire dans une composition rythmée, produisant des formes variées et aérées.

La répartition spatiale des constructions devra en outre veiller à éviter les ombres portées sur les bâtiments. Il s'agit de proscrire tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie propre et durable. En matière de traitement des franges, les perspectives visuelles qui structurent le quartier de collectifs rue Edouard Hériot seront préservées et prolongées dans l'opération.

Les bâtiments qui seront implantés en bordure de l'avenue sont appelés à limiter les nuisances sonores liées aux flux de circulation sur l'avenue des Canadiens.



Schéma de principe

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par plusieurs points d'accroche à l'avenue des Canadiens l'Avenue Aristide Briand et la rue de Lalande. D'une manière générale, les voiries seront de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur.

La voirie principale interne sera tracée en s'appuyant sur l'armature de la trame paysagère existante. Des perméabilités piétonnes seront créées depuis l'avenue des Canadiens, connectées ainsi au maillage doux du réseau global.

Un chemin public existe aujourd'hui en partie Nord, il sera conforté dans le maillage de cheminements doux qui irriguera le site dans son épaisseur, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements, les services et les arrêts de transports collectifs à proximité, notamment les stations de la future ligne T4.

D'une manière générale, les voiries seront de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur.

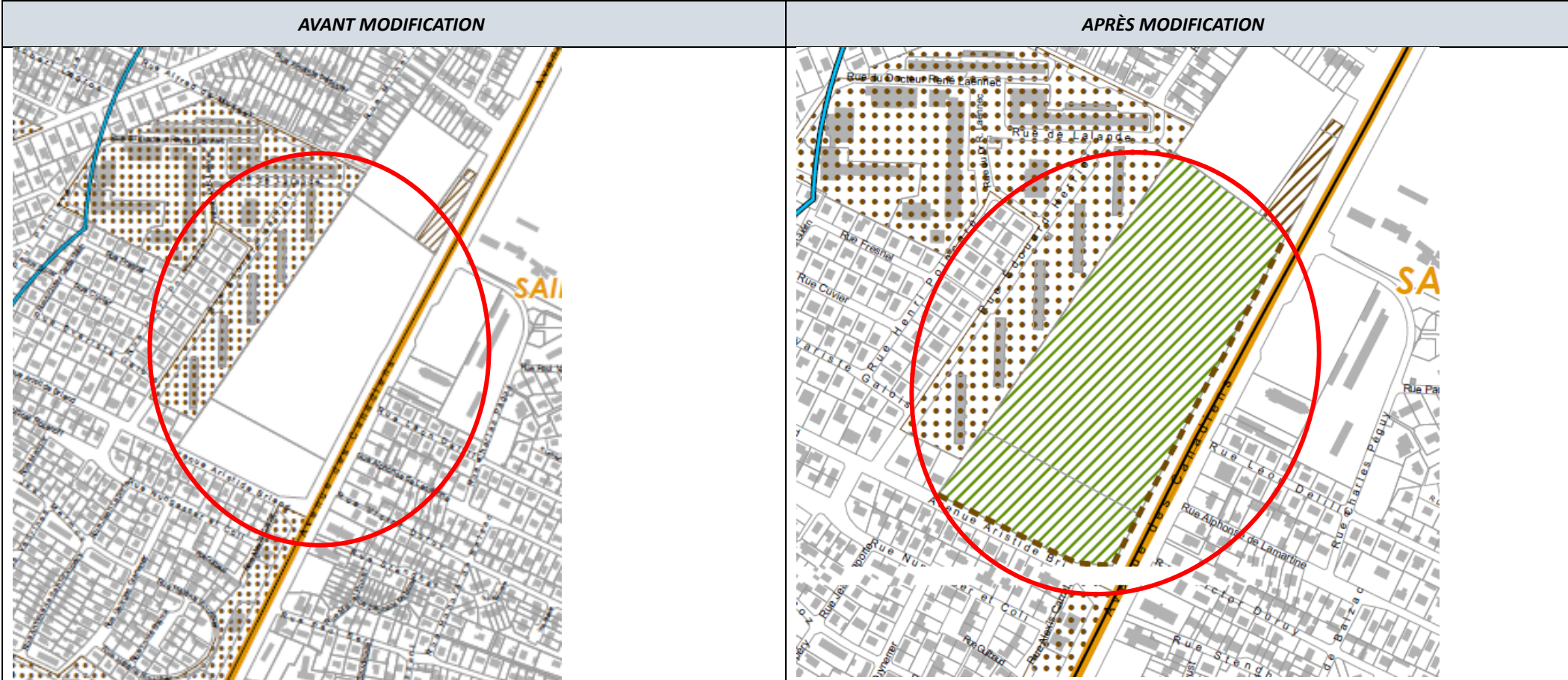
Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

Le site aujourd’hui est à l’état de friche végétale. Si l’armature verte existante ne pourra pas être préservée en totalité, l’aménagement à venir cherchera à relayer le cadre végétal actuel et faciliter l’intégration des constructions dans le site.

Le site aujourd’hui est à l’état de friche végétale. Si l’armature verte existante ne pourra pas être préservée en totalité, l’aménagement à venir cherchera à relayer le cadre végétal actuel et faciliter l’intégration des constructions dans le site **dans le respect du gabarit arboré existant et à préserver.**
L’armature végétale sera donnée à voir depuis l’avenue des Canadiens par une perméabilité piétonne qui se prolongera dans la transversalité du site avec la préservation d’arbres existants et une zone à dominante végétale qui s’ouvrira par une perspective visuelle sur le quartier de collectifs rue Edouard Hériot.

4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 81



Modification du règlement graphique et de l'OAP 561B « Secteur des Hautes Novales » – modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP sectorielles – N à St E – OAP 561B « Secteur des Hautes Novales » 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 65		Réduction du périmètre de la zone 1AUR5 et de l’OAP et ajout d’un phasage.	Modification du règlement graphique et de l’OAP : adaptation du périmètre de la zone AU et donc de l’OAP pour permettre un projet de Maison des Femmes en lien avec l’hôpital voisin. Une parcelle est ainsi intégrée au zonage UE, modifié en conséquence. Modification du volet écrit de l’OAP afin d’intégrer un phasage.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone ouverte à l’urbanisation à vocation d’habitat ou mixte 1AUR5 - ZAC des Hautes Novales / Parcelles BE52p, BE54p, BE55p, BE56p, BE75p	L’urbanisation du secteur à une échelle plus large résulte d’une procédure de ZAC dont une grande partie est déjà réalisée. Les sites restant à urbaniser (14,88 hectares) ont été zonés en 1AUR5 et couverts par l’OAP 561B. La commune est propriétaire de différents terrains inclus dans l’OAP. Une première tranche de l’OAP a pu être aménagée en 2019 par l’intermédiaire d’un permis d’aménager délivré selon les dispositions du PLU communal et concernant 48 lots à bâtir et 28 logements groupés actuellement en construction. L’OAP des Hautes Novales prévoit initialement une urbanisation sous forme d’une opération d’aménagement d’ensemble, sans phasage. Dans la continuité de la réalisation de la ZAC ayant connu plusieurs étapes de mise en œuvre, il est apparu opportun de permettre l’urbanisation successives des terrains encore libres. Un phasage par secteur, privilégiant une urbanisation échelonnée, est donc établi selon des temporalités distinctes. Ce phasage sera assorti de conditions : la troisième phase ne démarrera que lorsque les deux phases précédentes seront achevées et que l’ensemble des équipements nécessaires à la zone seront réalisées (voiries, circulations douces et aménagements paysagers notamment). En parallèle, le Centre Hospitalier Intercommunal d’Elbeuf-Louviers-Val de Reuil a besoin d’acquérir une parcelle de terrain appartenant à la commune, située à proximité directe de son site pour la réalisation d’une Maison des Femmes. Le terrain identifié est inclus dans le périmètre dans l’OAP des Hautes Novales. Afin de permettre la réalisation de cet équipement d’intérêt public, il est nécessaire d’extraire l’emprise nécessaire à la Maison des Femmes de la zone 1AUR5 et de l’OAP, pour le reclasser en zone UE conformément au zonage qui couvre le site de l’hôpital. Suite à une remarque lors de l’enquête publique, un ajustement très mineur de la délimitation de la zone UE a été pris en compte pour être conforme à un plan de géomètre actualisé. La délimitation est légèrement décalée de 2 mètres plus au sud sur les parcelles BE52p, BE54p, BE55p, BE56p, BE75p.		
3.2 OAP sectorielles – OAP 561B « Secteur des Hautes Novales »			

AVANT MODIFICATION

Secteur des Hautes Novales - 561B Saint-Aubin-lès-Elbeuf - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat, Activité
Armature	☐ Cœur d'agglomération
	☒ Espace urbain
	☐ Pôle de vie
Surface	☐ Bourg et village
	14,88 ha



PLU MRN - MODIFIÉ LE 05 FÉVRIER 2023 | Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles | TOME 4 : Communes de N à S t E

APRÈS MODIFICATION

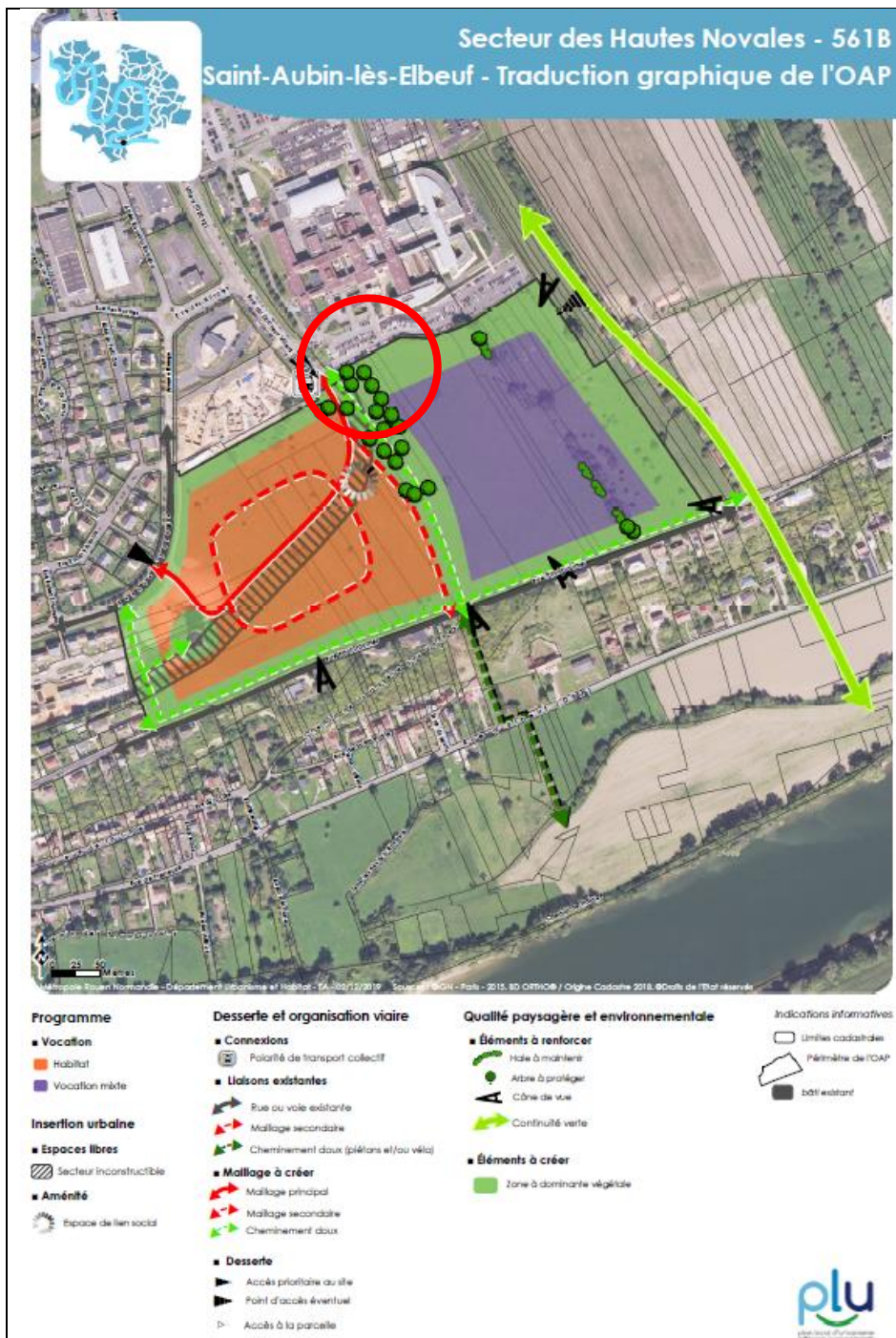
Secteur des Hautes Novales - 561B Saint-Aubin-lès-Elbeuf - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Activité, Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération
	☒ Espace urbain
	☐ Pôle de vie
Surface	☐ Bourg et village
	14,3 ha



PLU MRN - MODIFIÉ LE 31 MARS 2025 | Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles | TOME 4 : Communes de N à S t E



Volet écrit :

L'opération des Hautes Noyales consiste en l'urbanisation d'une surface de 14,8 hectares, répartie en deux zones AU, l'une à vocation d'habitat et l'autre à vocation mixte.

Enclavé au sein d'un secteur d'urbanisation récente, entre le centre hospitalier intercommunal et la « route des crêtes » dominant le paysage de la boucle de la Seine à Elbeuf, le site de la présente OAP est occupé aujourd'hui par des pâtures entretenant la trame bocagère.

Une canalisation traversant le site le long de la rupture de pente centrale implique une servitude de constructibilité.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales tirera parti de la topographie et sera articulée autour de la coulée verte centrale.

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

Volet écrit :

L'opération des Hautes Noyales consiste en l'urbanisation d'une surface de **14.3** hectares, répartie en deux zones AU, l'une à vocation d'habitat et l'autre à vocation mixte.

Enclavé au sein d'un secteur d'urbanisation récente, entre le centre hospitalier intercommunal et la « route des crêtes » dominant le paysage de la boucle de la Seine à Elbeuf, le site de la présente OAP est occupé aujourd'hui par des pâtures entretenant la trame bocagère.

Une canalisation traversant le site le long de la rupture de pente centrale implique une servitude de constructibilité.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales tirera parti de la topographie et sera articulée autour de la coulée verte centrale.

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

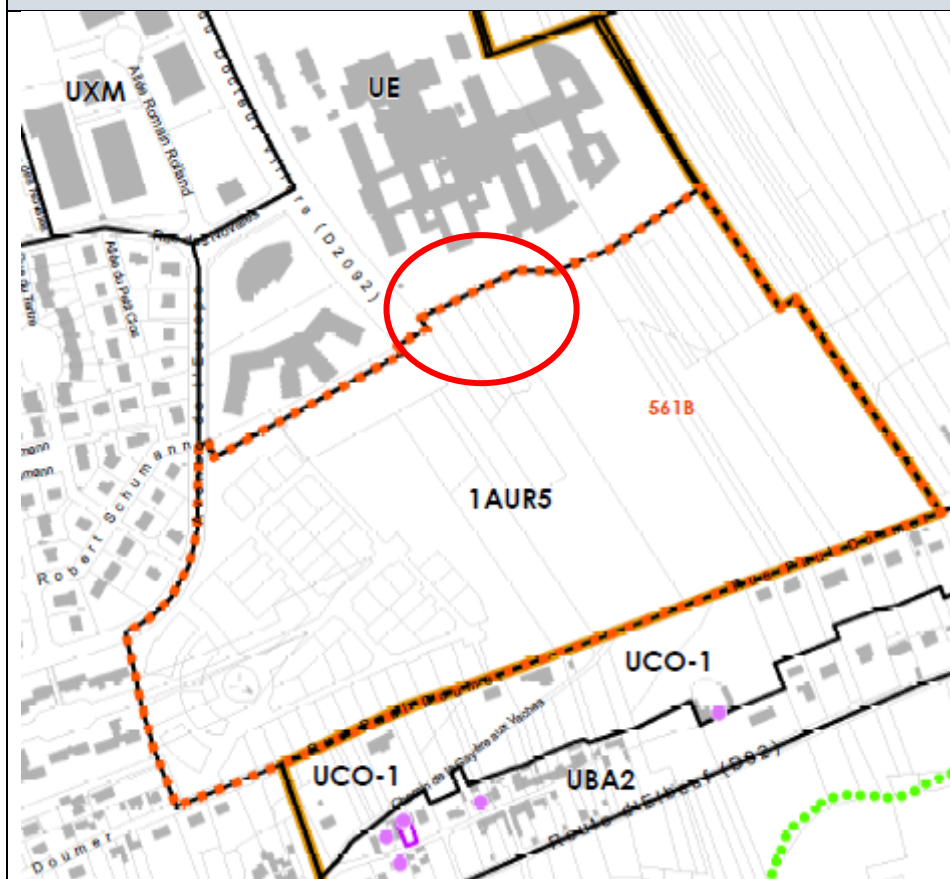
Phasage :

L'opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases selon cette condition : la phase 3 ne pourra être initiée qu'après la réalisation des phases 1 et 2

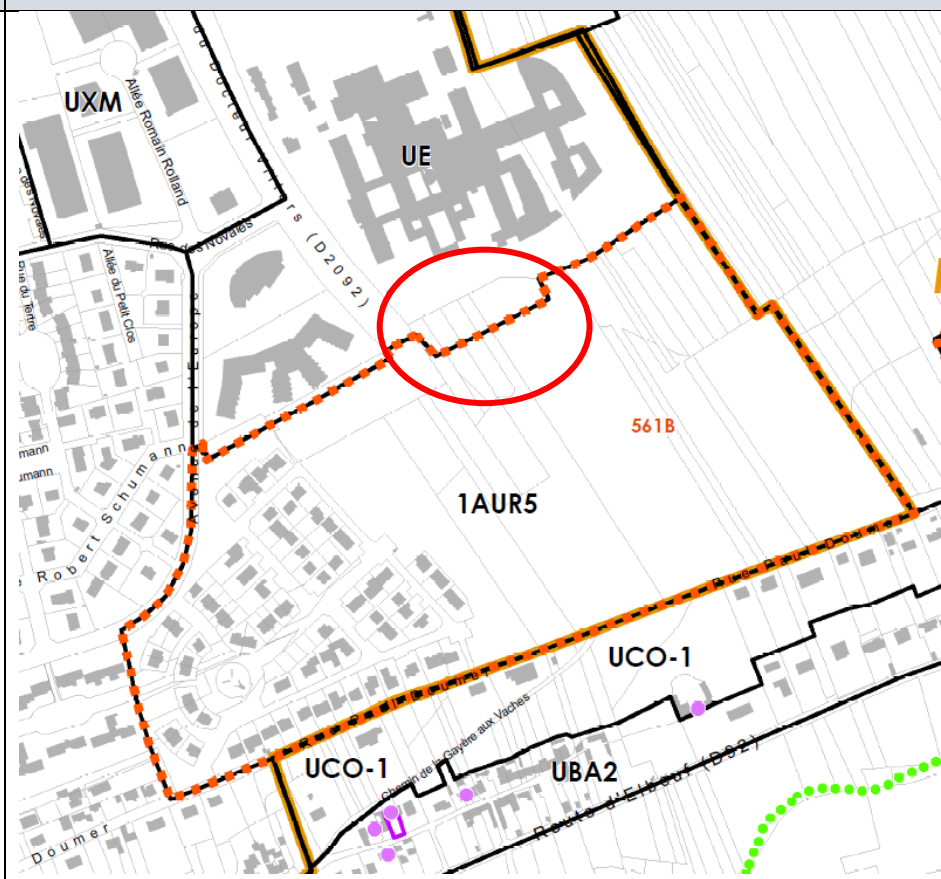


4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – Plan 65

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION





PLAN LOCAL D'URBANISME

METROPOLE ROUEN NORMANDIE

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Projet de construction d'un pôle d'équipements publics

Table des matières

I. PREAMBULE	4
A. Le document d’urbanisme en vigueur.....	4
B. Le choix de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.....	5
II. PRESENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON INTERET GENERAL.....	7
A. Présentation du projet et de ses enjeux.....	8
B. La nécessité de renforcer l’opérationnalité du Centre d’Incendie et de Secours de Saint-Martin-de-Boscherville.....	15
C. Un besoin d’équipement communal adapté et attractif	21
III. LA MODIFICATION DU PLU.....	23

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.

Dans le cadre des procédures d'évolution du PLU, le Conseil métropolitain a approuvé :

- Une modification simplifiée n°1 d'échelle métropolitaine approuvée le 5 juillet 2021 pour corriger des erreurs matérielles et ajuster l'écriture de certaines dispositions règlementaires,
- Cinq modifications n°2 réalisées à l'échelle des Pôles de Proximité (39 communes concernées) approuvées le 13 décembre 2021 pour intégrer les demandes d'évolution des communes impactant le seul échelon communal.
- Une modification n°3 approuvée le 3 octobre 2022 pour permettre la construction d'une unité de biomasse sur le site d'une entreprise à Oissel-sur-Seine en adaptant la hauteur maximale autorisée sur le règlement graphique,
- Une modification simplifiée n°4 approuvée le 14 novembre 2022 pour corriger une erreur matérielle du règlement écrit relative aux outils favorisant la mixité sociale à Rouen,
- Une modification n°5 approuvée le 6 février 2023 pour intégrer des modifications d'échelle locale (33 communes concernées) et des évolutions d'échelle métropolitaine pour corriger des erreurs matérielles, ajuster des dispositions règlementaires sur les formes urbaines, les clôtures...
- Une modification n°6 approuvée le 25 septembre 2023 pour prendre en compte l'évolution des connaissances en matière de risque de présence de cavités souterraines, risque d'éboulements de falaise et d'inondations.

B. Le choix de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

L'objectif de cette procédure est de permettre la réalisation d'un pôle d'équipement sur la commune de Saint-Martin-de-Boscherville.

Ce projet relève soit du champ de la révision dans la mesure où celui-ci réduit une zone naturelle (au sens du 3° de l'article L153-31 du code de l'urbanisme) ou soit du champ de la mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général à savoir la création d'un pôle d'équipement à Saint-Martin-de-Boscherville.

Le choix de la procédure s'est porté sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU dans la mesure où il s'agit d'une unique opération d'intérêt général.

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité est élaboré au titre des articles *L153-54 à L153-59 du Code de l'urbanisme*.

L'Article L153-54 stipule qu'une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Dans ce cadre, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une enquête publique du 2 janvier 2024 au 2 février 2024 ainsi que d'un examen conjoint conformément à l'article L 153-54.

LE LANCEMENT DE LA PROCEDURE

Il est à noter que cette procédure est engagée par la Métropole Rouen Normandie, compétente en matière de PLU, pour le compte du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de Seine Maritime et de la commune de Saint Martin de Boscherville. Ainsi, par arrêté PPAC n° 23.186 du 2 mai 2023, le Président de la Métropole Rouen Normandie a prescrit la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

LA NOTIFICATION DU PROJET (ARTICLE L. 153-54 DU CODE DE L'URBANISME)

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan doivent faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

ENQUETE PUBLIQUE (ARTICLE L. 153-55 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L153-55 du code de l'urbanisme stipule que :

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : (...)

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

La présente notice, les pièces modifiées du PLU, les avis des personnes publiques associées et le procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées sont mis à disposition du public lors de l'enquête publique pendant une durée d'un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de cette enquête publique ont été définies par arrêté PPAC n° 23.524 en date du 13 novembre 2023.

Les éléments qui apparaissent en bleu dans la notice correspondent à des actualisations après l'enquête publique, pour prendre en compte les diverses observations et remarques.

L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET/OU DECISION D'EXAMEN AU CAS PAR CAS DE L'AUTORITE ADMINISTRATIVE DE L'ETAT COMPETENTE EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

Textes visés :

- ➔ **Champ d'application** des plans, schémas et programmes **soumis à évaluation environnementale** : *dispositions du VI de l'article R122-17 du code de l'environnement et les articles L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme*
- ➔ Examen au cas par cas par la personne publique responsable en application des dispositions des articles R.104-28 à R.104-32 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 déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est soumise à examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (MRAe).

II. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL

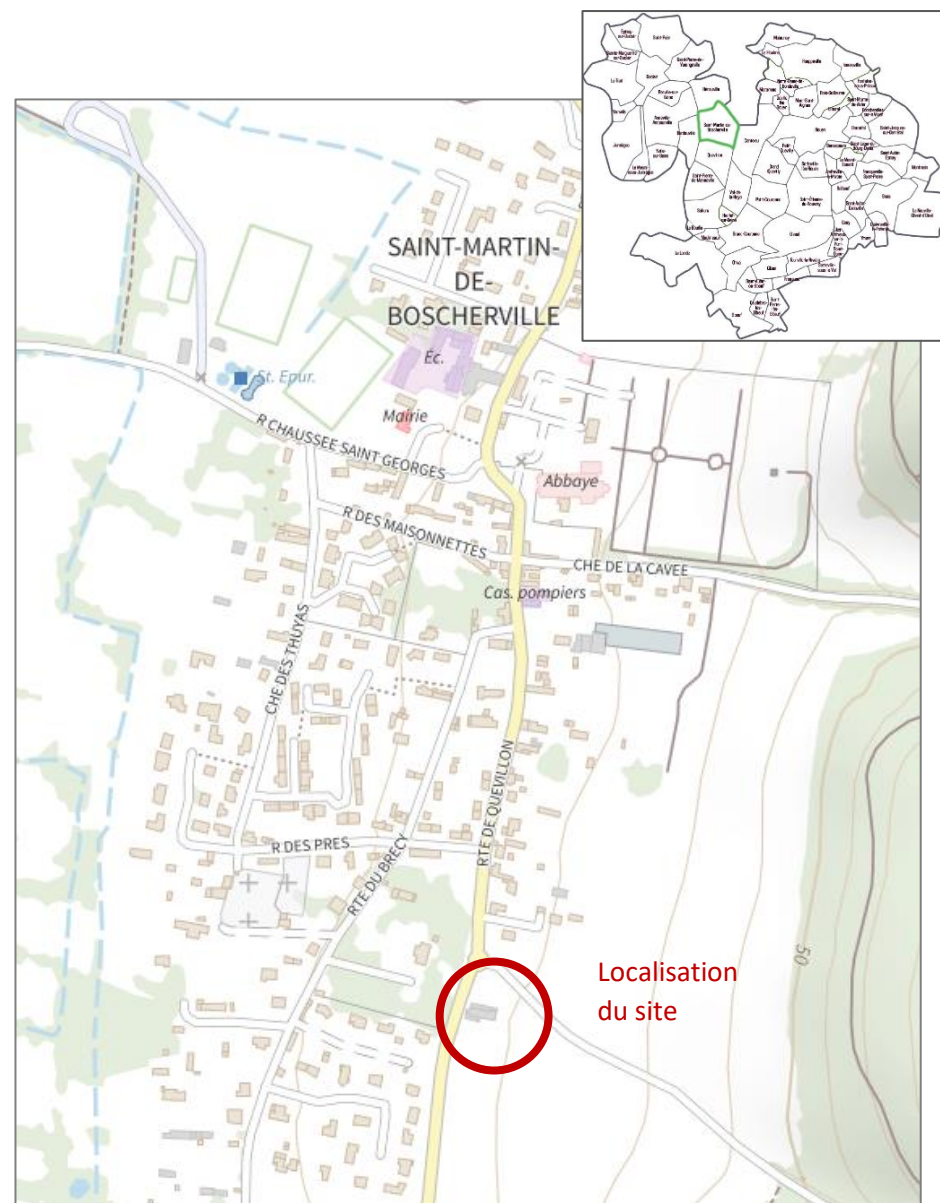
Le projet de mise en compatibilité concerne une commune de la Métropole Rouen Normandie : Saint-Martin-de-Boscherville.

L'objectif de cette procédure est de permettre :

- La construction d'un nouveau centre d'incendie et de secours
- L'extension et la réhabilitation de la salle des fêtes existante.

La commune de Saint-Martin-de-Boscherville dispose d'un centre d'incendie et de secours vétuste, localisé en centre bourg aujourd'hui. Le nouveau site d'implantation a été choisi au Sud de la commune et à proximité de la route départementale n°67.

Le périmètre est localisé en continuité de la zone d'habitat et à proximité immédiate d'un équipement communal existant (la salle des fêtes) qui fait également l'objet d'une extension et d'une réhabilitation. Ainsi, le projet porte sur l'ensemble de cette zone destinée à devenir un pôle d'équipements.



A. Présentation du projet : localisation et enjeux

L'emprise du futur pôle d'équipements est présentée sur les plans ci-dessous (zone rouge et hachurée). Elle représente une surface globale de 8603 m² pour partie située au PLU en zone UBA2 (habitat) et pour partie en zone NO (naturel ouvert).



Le site retenu est situé à l'entrée sud du bourg en venant de Quevillon. Il forme également la première porte d'entrée depuis le hameau du Genetey. Les terrains sont encadrés par une zone urbaine au nord et à l'ouest, par des coteaux agricoles à l'est et au sud.

La nature actuelle des parcelles composant le projet est la suivante :

Parcelle	Nature de l'occupation	Zonage et surface
D613	Terrain d'agrément de la salle des fêtes	UBA2 (1922 m ²) / NO(945m ²)
D 264	Salle des fêtes, parking et terrain d'agrément	UBA2 (1797 m ²) /NO (206m ²)
D 33	prairie	NO (5476m ²)
D 36	Parking de la salle des fêtes	UBA2 (1978m ²)
D 37	Voirie (rond point)	UBA2 (28m ²)



1 – façade nord de la salle



2 – vue depuis la façade nord-est



3 – vue depuis la façade nord-ouest



4 – vue depuis la passe des biches



12 – vue depuis la route de Quevillon (nord)



5 – vue depuis l'est du terrain



11 – vue depuis la route de Quevillon (nord)



6 – vue depuis la façade sud de la salle



10 – vue sur façade sud de la salle



9 – vue depuis la route de Quevillon (sud)



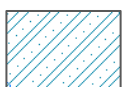
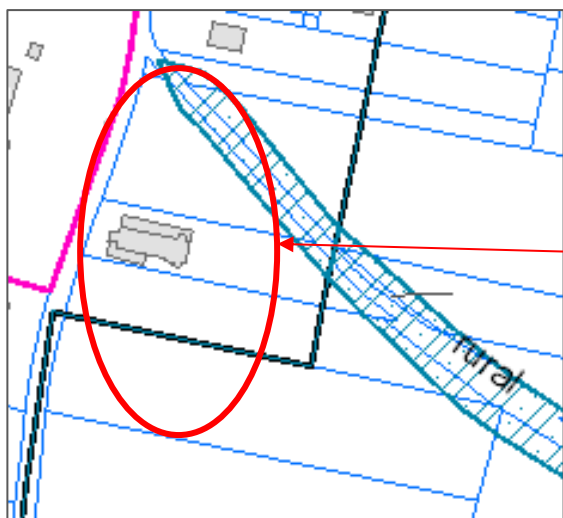
8 – vue depuis la route de Quevillon (sud)



7 – vue depuis la route de Quevillon (sud)

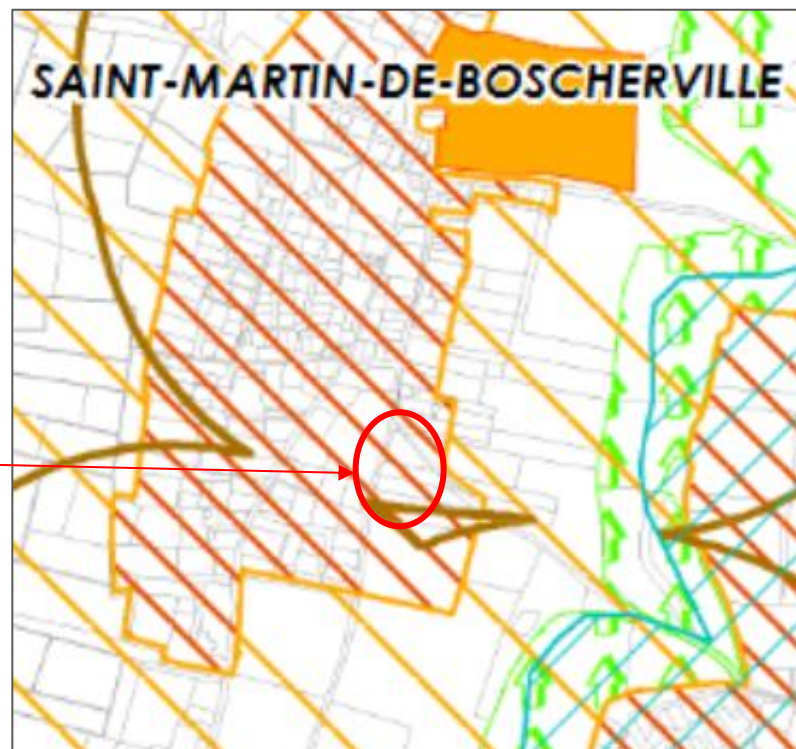
Plusieurs servitudes et risque grèvent le site comme en témoigne les cartes ci-dessous :

- périmètre du site inscrit de La Boucle d'Anneville
- périmètre lié aux Monuments historiques inscrits
- risque de ruissellement (hors PPRI).



Axe de ruissellement

Emplacement du projet



AC1



Monument historique



Zone de protection du monument historique

AC2



Site inscrit



Site classé

La commune de Saint-Martin-de-Boscherville dispose d'une forte valeur patrimoniale avec la présence de l'Abbaye Saint Georges de Boscherville, la Maison à pan de bois « Le Brécy », la Ferme des Templiers. Néanmoins, l'entrée de ville n'est pas valorisée et peu qualitative.

La salle des fêtes est implantée, en perpendiculaire de la route de Quevillon. Elle est composée de l'ancien foyer socio culturel ainsi que deux extensions successives. La salle fait face à un parking goudronné d'environ 1800 m². La façade sud de la salle des fêtes formant un aplat de couleur claire et les éléments techniques sont impactant visuellement. Par ailleurs, le site est très peu végétalisé et le parking marque le paysage dès l'entrée du village.

La création de ce pôle d'équipements regroupant la caserne et la salle des fêtes participe à la requalification de l'entrée de ville : plantation, végétalisation, désimperméabilisation du parking, matériaux qualitatifs...

En outre, le parking de la salle des fêtes sera restructuré pour accueillir les modes doux de déplacement. Il sera mutualisé entre la salle des fêtes et la caserne grâce à la création d'un accès direct depuis le parking de la caserne de pompiers. Le projet vise à distinguer les usages car les deux équipements disposent d'accès distincts tout en permettant une certaine perméabilité des espaces. Une complémentarité des équipements peut être soulignée dans la mesure où la salle des fêtes apparaît comme un refuge ou un hébergement provisoire dans le cadre du Plan Communal de Sauvegarde. [Effectivement, il est intéressant, pour le SDIS, de disposer à proximité immédiate de la caserne, d'un équipement pouvant accueillir des victimes en cas d'évènements importants. Dans cette hypothèse, la caserne pourra servir de poste de soins médicalisé tandis que la salle des fêtes permettra d'accueillir les blessés. Ce lien fonctionnel est conforté par un lien physique, puisqu'au-delà du parking mutualisé, une liaison piétonne avec une porte depuis le parking de la caserne permet de connecter les deux espaces.](#)



Les besoins de la commune et du SDIS 76 ont été croisés par le CAUE afin de déterminer un projet d'ensemble cohérent et limitant au maximum la consommation de l'espace naturel classé en NO. Le projet de pôle d'équipement vise à répondre aux enjeux suivants :

- Améliorer l'intégration dans le paysage et limiter l'impact de l'urbanisation :

- > Respecter la perspective d'entrée de ville en co-visibilité avec l'abbaye de Saint Georges de Boscherville
- > Profiter du projet pour qualifier l'entrée de ville : formes architecturales, matériaux et végétaux composent le paysage
- > Composer le bâti et les espaces paysagers en respectant la transition vers la zone naturelle ouverte de la vallée : progression des volumes, intégration dans la pente, limite paysagère à définir, strates végétales progressives
- > Limiter l'imperméabilisation des sols : compacité du bâti, revêtements adaptés, mutualisation des stationnements
- > Privilégier une gestion hydraulique douce permettant d'atténuer les risques de ruissellements : mare, noues, etc.
- > Favoriser la gestion différenciée et zéro-phyto des espaces paysagers du site

- Assurer le bon fonctionnement des deux équipements :

- > Assurer la sécurité des deux sites et de leurs accès respectifs
- > Assurer l'indépendance des deux sites et limiter les vis à vis entre les deux équipements
- > Proposer une liaison fonctionnelle entre les deux équipements (pertinent en cas d'usage de la salle polyvalente en refuge)

- Améliorer l'attractivité de la salle polyvalente :

- > Améliorer la liaison piétonne et cyclable avec le centre-bourg
- > Porter une attention particulière à la séquence d'entrée
- > Anticiper l'évolution des usages par la modularité des espaces
- > Améliorer la relation intérieur/extérieur de la salle polyvalente et de son extension : terrasses, ouvertures, etc., en veillant à assurer une orientation favorable, des cadrages de vues qualitatifs mais également un bon confort d'été : brises soleil, etc.
- > Aménager des espaces paysagers appropriables et utiles : verger, mare ou noues, éventuel espace pique-nique, banc, etc.
- > Profiter de l'extension pour réhabiliter la salle existante (thermique, usage, confort, esthétique, etc.) » (extrait de l'étude du CAUE août 2022)



B. La nécessité de renforcer l'opérationnalité du Centre d'Incendie et de Secours de Saint-Martin-de-Boscherville

1. Le Centre d'Incendie et de Secours actuel

Les locaux du CIS Saint-Martin-de-Boscherville, situés en sortie du bourg, ont été construits en 1964. Ils comprennent une surface bâtie de 150m².

Le CIS dispose d'une faible surface au sein de son bâtiment. Cette surface ne permet pas une répartition et un cloisonnement cohérent et fonctionnel de l'espace.

Les véhicules et engins armant le CIS sont au nombre de 6. Les véhicules sont rangés en enfilade par manque de place. Les sapeurs-pompiers doivent sortir le véhicule situé à l'avant pour utiliser le véhicule situé à l'arrière. D'autres véhicules stationnent à l'extérieur. Lors d'une intervention, cette manœuvre leur fait perdre du temps sur le départ opérationnel en intervention.

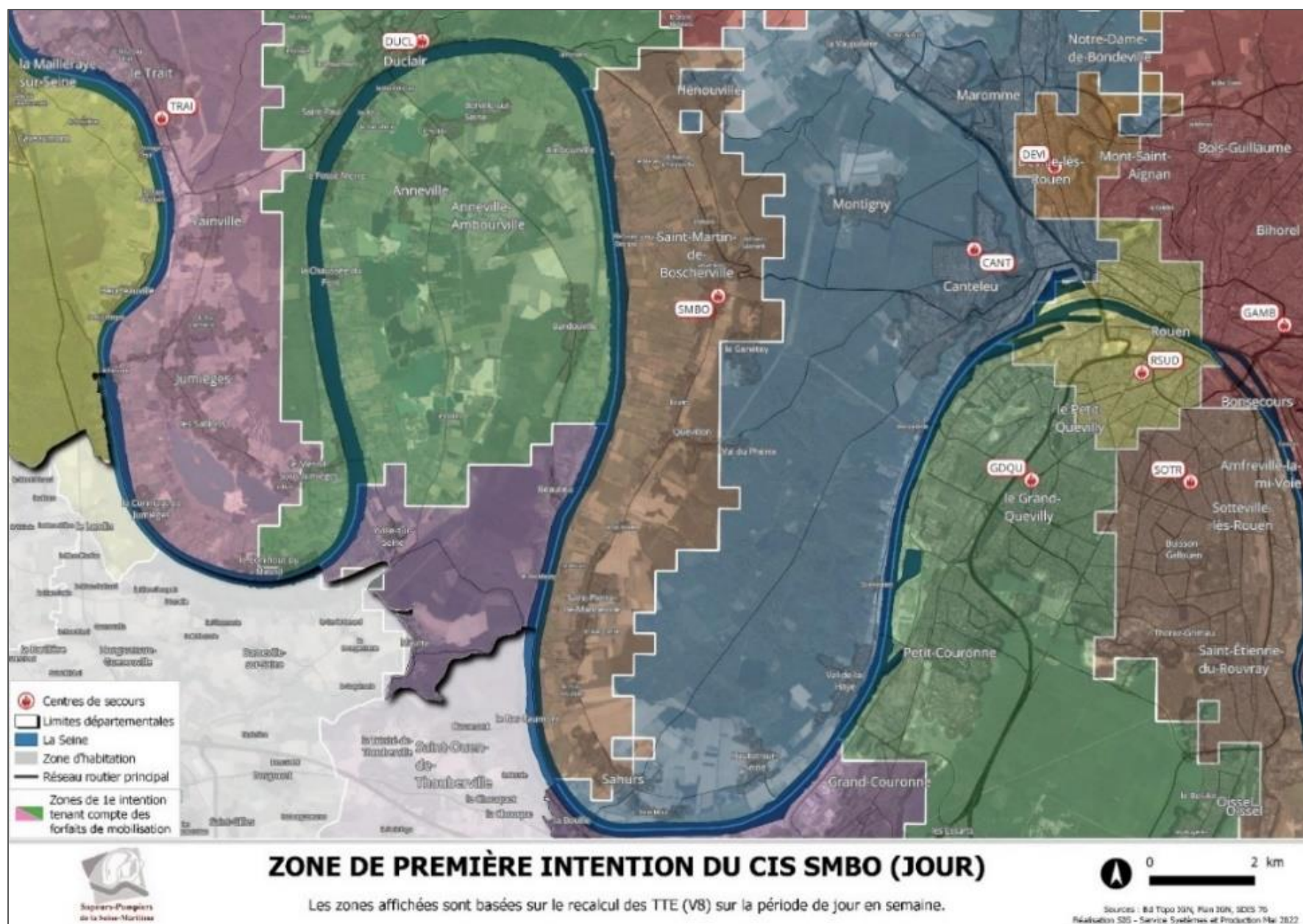
Par ailleurs, l'organisation spatiale ne permet pas de prendre en compte la mixité et rend difficile l'intégration de nouveaux effectifs féminins.

La parcelle actuelle est inadaptée et ne permet pas d'envisager des travaux de mises aux normes.

Au regard de ces différentes problématiques, le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) a émis le souhait de construire un nouveau Centre d'Incendie et de Secours (CIS).



L'actuelle caserne de Saint-Martin-de-Boscherville participe au maillage local puisque sa couverture complète les centres situés sur les communes de Duclair et de Canteleu. Ce centre d'incendie et de secours géré par des pompiers volontaires couvre 5 communes rurales : Sahurs, Quevillon, Saint-Pierre-de-Manneville, Saint-Martin-de-Boscherville et Hénouville (périmètre en orange sur la carte ci-dessous).



Les données statistiques fournies par le SDIS 76 montrent qu'en 2021 les pompiers de Saint-Martin-de-Boscherville sont intervenus 410 fois principalement pour du secours à la personne. En effet, cela représente 298 opérations soit 73% de leurs interventions venant ensuite des interventions pour des incendies soit 12% de leur activité.

On note l'accroissement de leur activité depuis 2018 de plus de 50%. Entre 2021 et 2020, cette hausse d'activité s'élève à 20%. Ces statistiques démontrent que celle-ci, entièrement tenue par des sapeurs-pompiers volontaires joue un rôle important et confortent l'idée qu'il est nécessaire de maintenir un centre d'incendie et de secours sur la commune de Saint-Martin-de-Boscherville.

Ainsi, le SDIS76 souhaite le maintien d'un CIS sur le territoire de Saint Martin de Boscherville comme en atteste les documents cadres tels que le règlement opérationnel, le Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques. Cette volonté est également traduite dans la nouvelle politique immobilière du SDIS76. En outre la Métropole se positionne comme un acteur privilégié pour faire évoluer le maillage des CIS sur son territoire.

Le règlement opérationnel du SDIS76 identifie le Centre d'Incendie et de Secours de Saint-Martin-de-Boscherville comme une unité opérationnelle nécessaire à la réponse opérationnelle que ce soit pour la mission de secours d'urgence aux personnes ou de lutte contre les incendies. Le Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (SDACR) dans sa forme actuelle présente la nécessité d'un CIS sur le territoire de Saint-Martin-de-Boscherville. Les mises à jour en cours de ce document confortent la présence du CIS sur la zone. Cette nécessité est par ailleurs traduite dans la nouvelle politique immobilière du SDIS. Ainsi, en 2016, le Conseil d'Administration du SDIS 76 a délibéré sur la définition d'un périmètre de 45 opérations de construction et de réhabilitation de son patrimoine, à mettre en œuvre dans le cadre de la « Nouvelle Politique Immobilière » (NPI) afin de renouveler progressivement ce parc immobilier vieillissant dont le CIS de Saint Martin de Boscherville fait partie.

Quant au devenir de la caserne actuelle, le SDIS dispose d'une mise à disposition des locaux par convention avec la Mairie. Cette convention stipule que cette dernière « prendra fin de plein droit lorsque les biens immobiliers cesseront d'être affectés à l'activité du service d'incendie et de secours ». Suite à la fin d'utilisation des locaux actuellement occupés par les sapeurs-pompiers, « la commune retrouve la plénitude de ses droits et obligations de propriétaire ». L'actuelle caserne se trouve dans le centre-bourg de la commune, à proximité des commerces (boulangerie, restaurant...) et services (pharmacie, mairie...) ainsi que de l'Abbaye. La commune ne dispose pas de projet précis à ce jour, mais ce foncier pourra être valorisé pour de l'activité, du commerce ou des services. A l'aune du ZAN et de la réduction de l'artificialisation des sols, ce foncier reste stratégique du fait de sa localisation et de sa desserte par les réseaux.

Activité opérationnelle (Nb d'interventions)						
	2018	2019	2020	2021	Répartition	Evol° N-1
Incendie	42	50	43	51	12%	19%
Secours à personne	181	213	213	298	73%	40%
Accident de circulation	22	19	19	18	4%	-5%
Risques technologiques	4	3	5	3	1%	-40%
Opérations diverses	21	29	59	37	9%	-37%
Autres	0	4	2	3	1%	50%
	270	318	341	410		20%

2. Choix du site pour Le projet d'implantation du nouveau Centre d'Incendie et de Secours

Le choix du site devait répondre aux impératifs suivants :

- Le respect des temps d'intervention des sapeurs-pompiers ;
- Le maintien du maillage actuel des CIS pour garantir l'opérationnalité du SDIS.

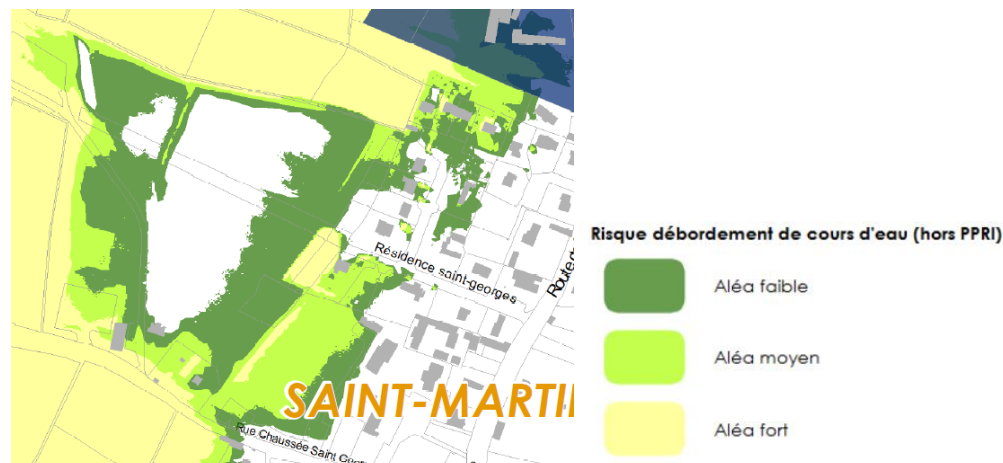
Par ailleurs, le guide de la Nouvelle Politique Immobilière du SDIS 76 énonce notamment que le site devra être éloigné des écoles, du centre-ville, des zones d'habitation denses pour des raisons de sécurité et des nuisances générées. La parcelle devra également être en dehors des zones à risque d'inondation prévisible. Le site proposé devra être éloigné des risques naturels, industriels ou technologiques. En outre, la géométrie de la parcelle devra permettre la réalisation d'une aire de manœuvre et d'entraînement, ainsi que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du service en dehors des voies publiques.

Le centre bourg de la commune de Saint Martin de Boscherville s'articule autour de l'abbaye Saint Georges de Boscherville, patrimoine classé au titre des monuments historiques. L'abbaye et ses abords sont classés en zone naturelle au PLU. La commune ne dispose pas de terrain de taille suffisante pour répondre aux enjeux et besoins d'une nouvelle caserne.

La zone d'équipement, classée en UE, située à l'arrière de la mairie, regroupant notamment les terrains de sports, la station d'épuration et la déchetterie comprend des terrains disponibles, mais impactée par des zones de risque de débordement de Seine au niveau des accès possibles notamment.



Localisation du terrain étudié



Extrait de la planche risques du PLU

Au regard de ces éléments, le choix du site d'implantation du nouveau Centre d'Incendie et de Secours s'est porté sur les parcelles D 33 et D 613, situées à proximité de la RD 67. Les parcelles sont situées en entrée de ville et en continuité de la zone d'habitat. Lesdites parcelles sont intégrées pour partie à la zone urbaine mixte à vocation d'habitat (parcelle D613) et à la zone naturelle (parcelle D33). Cette zone apparaît en jaune sur la carte ci-dessous.

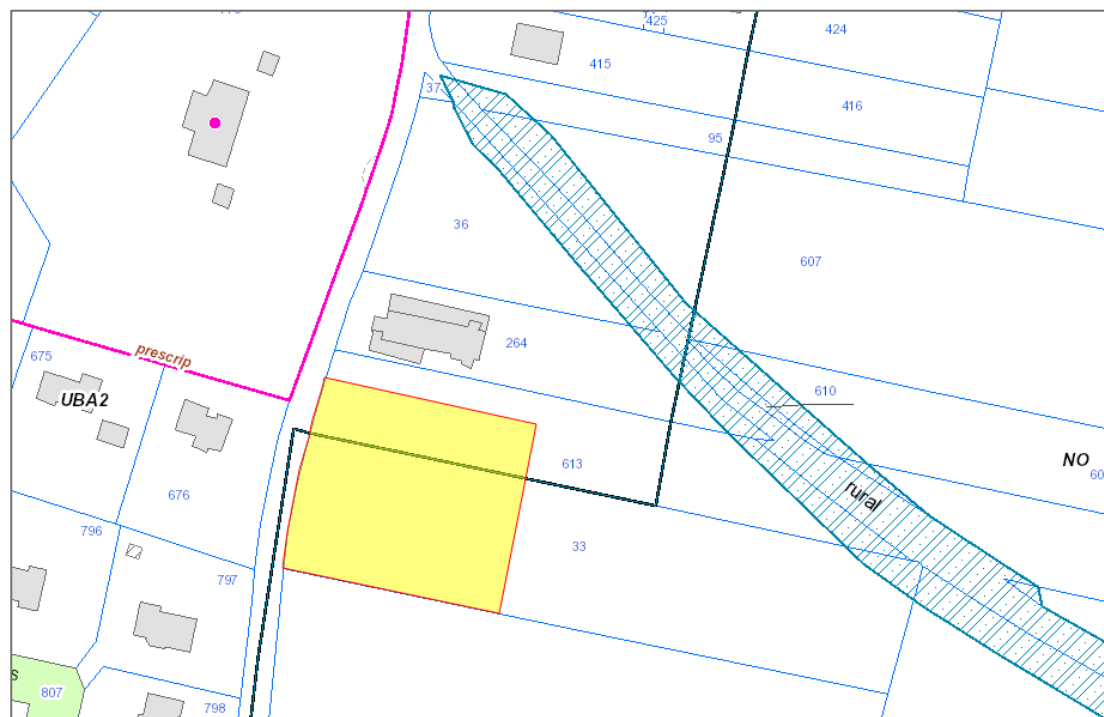
Cette nouvelle localisation permettra à terme aux sapeurs-pompiers du Centre d'Incendie et de Secours :

- De gagner en efficience sur les interventions du secteur
- D'exercer leurs activités dans de meilleures conditions.

Le SDIS a proposé un projet s'articulant autour de deux axes :

- Respect de la perspective d'entrée de ville, en covisibilité de l'abbaye Saint George de Boscherville,
- Composition du projet architectural et paysager accompagnant la transition entre la zone naturelle définie au PLUi et la future zone UE : progression des volumes, intégration dans la pente, végétalisation de la parcelle, gestion hydraulique douce permettant d'atténuer les risques de ruissellements, matériaux simples de teinte claire.

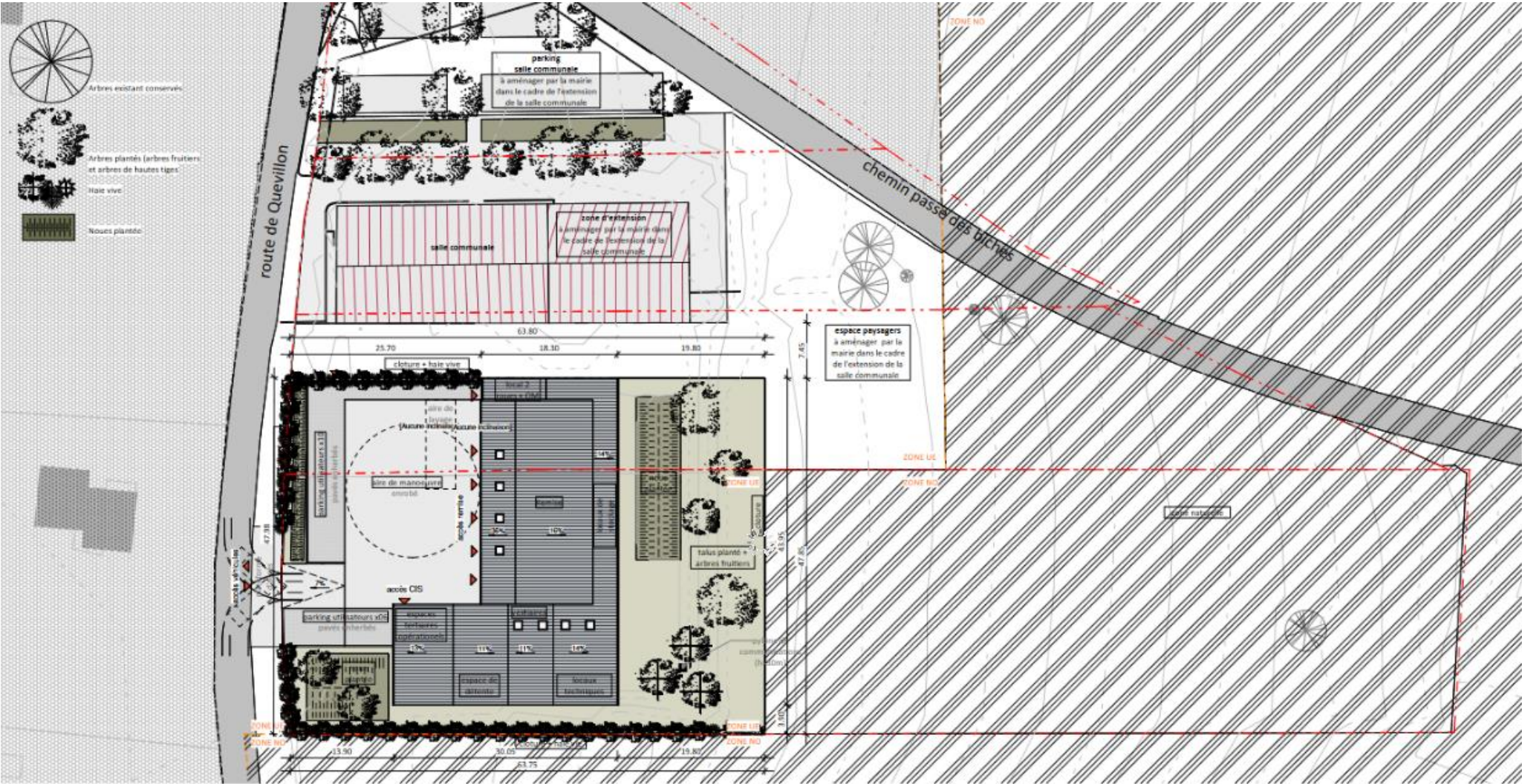
Il convient d'intégrer l'emprise du projet au sein de la zone UE du PLU (équipements) représentant 2345 m² de surface NO.

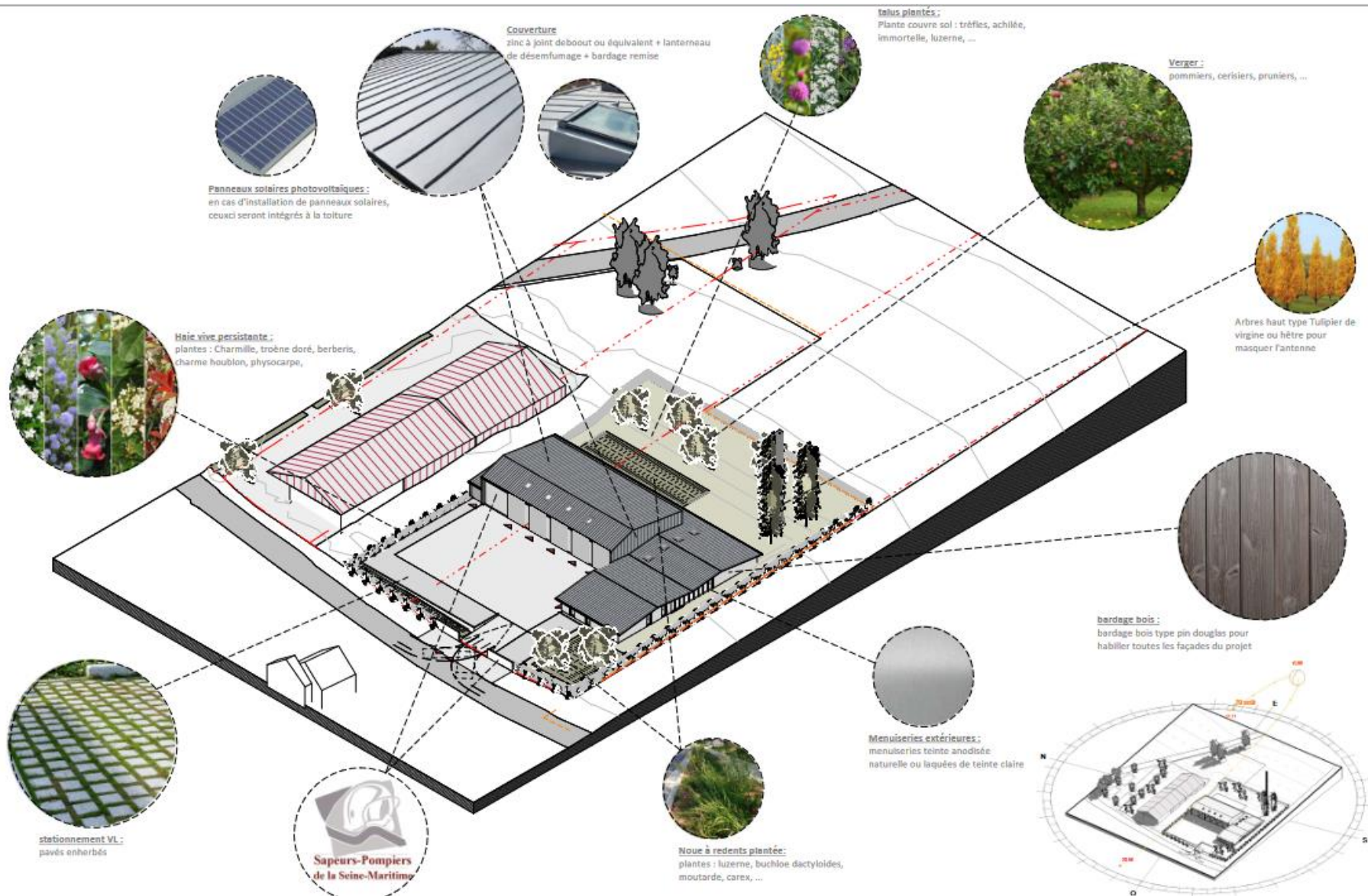


Caractéristiques générales du projet

- Surface totale estimée du bâtiment : 960 m²
- Effectifs projeté : 50 personnes
- Nombre d'engins : 6
- Section JSP (Jeunes sapeurs-pompiers) : 40

Le projet du nouveau Centre d'Incendie et de Secours se présente ainsi qu'il suit (source SDIS 76) :



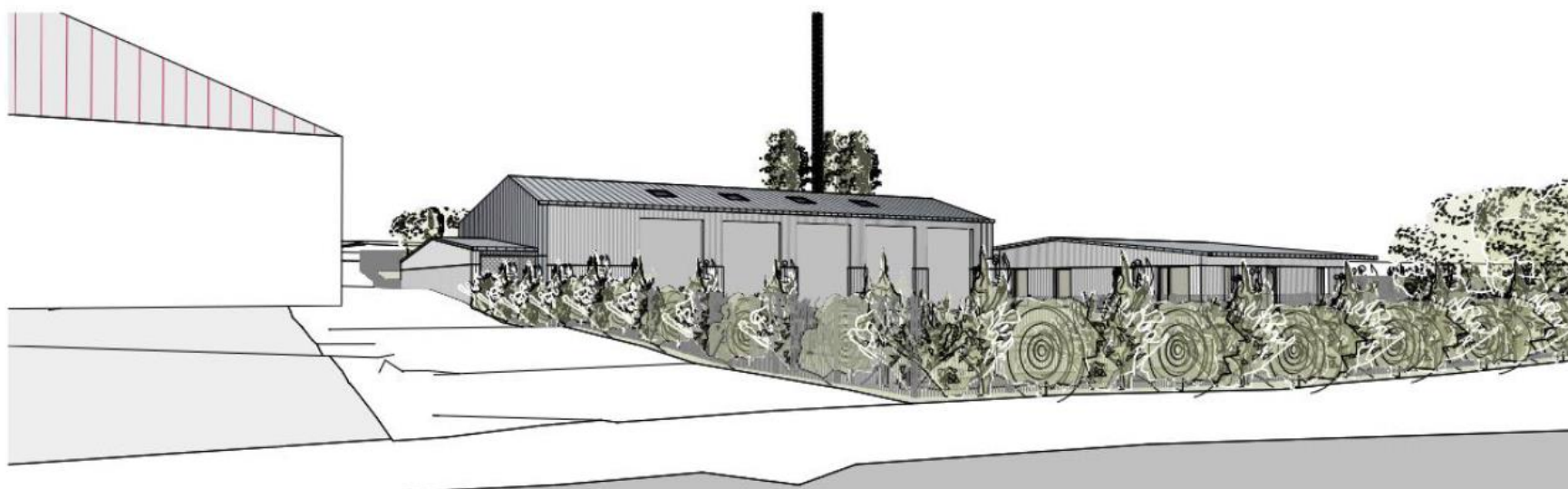
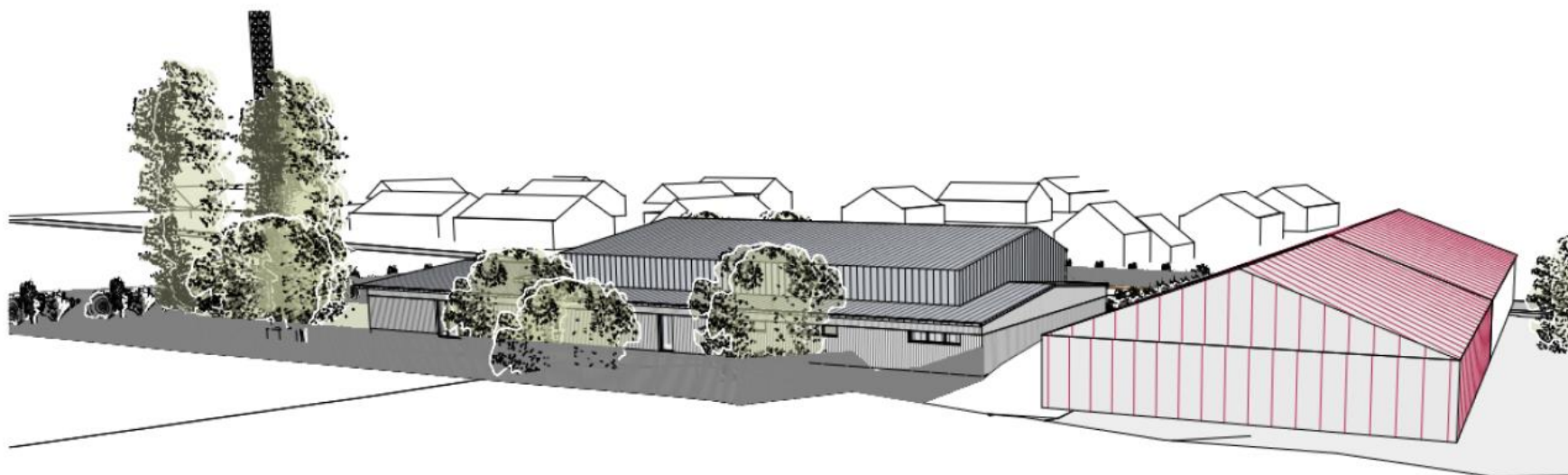




vue proche avant



vue proche après



C. Un besoin d'équipement communal adapté et attractif

La commune souhaite rationaliser les coûts d'entretien et de mises aux normes de ses bâtiments et offrir davantage d'espace aux associations. Ainsi, en parallèle du projet d'implantation de la nouvelle caserne, la commune porte un projet de réhabilitation et d'agrandissement de la salle des fêtes située route de Quevillon.

La salle des fêtes communale est située en entrée de ville, sur une unité foncière composée des parcelles D 613, 264, 36 et 37.

Ces dernières sont pour partie situées aujourd'hui dans le PLU en zone urbaine mixte à vocation d'habitat (UBA2) et en zone naturelle (NO). Dans le projet présenté la partie de la salle des fêtes zonée en UBA 2 est incluse dans la zone UE tandis que la partie située est zone NO est maintenue en l'état.

La salle des fêtes s'apparente à une salle polyvalente puisqu'elle reçoit des réceptions privées, des manifestations diverses, des associations sportives... Elle peut recevoir à l'heure actuelle 150 personnes assises. Par ailleurs, elle dispose d'un très grand parking dont les places ne sont pas matérialisées.

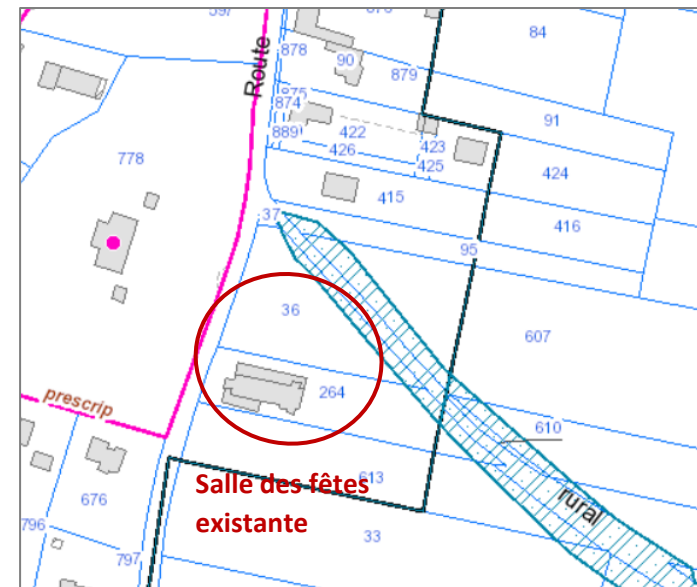
Le travail mené en collaboration avec le CAUE a permis de définir l'objectif du projet communal à savoir :

- Un agrandissement de la salle de 300 m² permettant d'accueillir des réceptions privés, l'ensemble des associations et leurs manifestations mais également la bibliothèque municipale.
- Une modularité des espaces
- Une restructuration et revégétalisation du parking
- Une ouverture du cône de vue sur les coteaux et la valorisation de l'espace naturel

Le projet participe à l'aménagement de l'entrée de la commune de Saint-Martin de Boscherville tout en respectant la covisibilité avec l'abbaye de Boscherville.

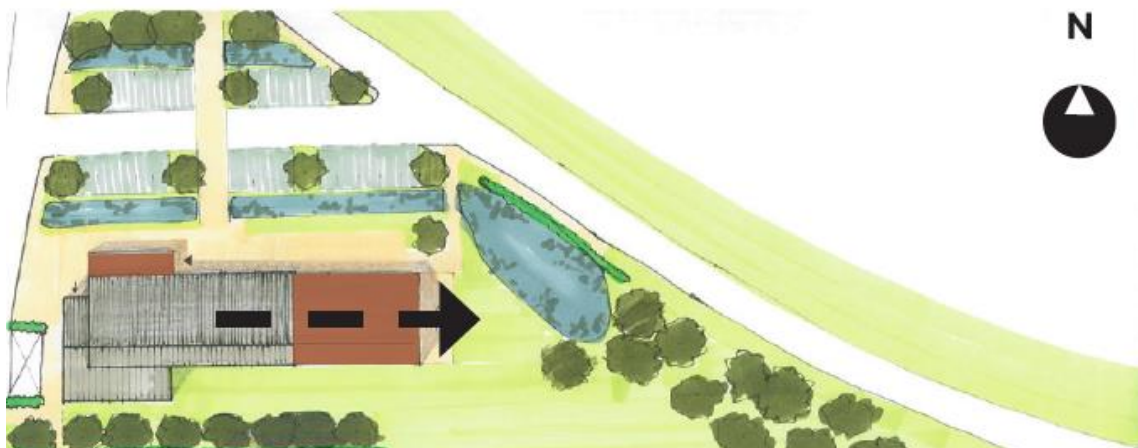
La requalification de la salle des fêtes permet d'optimiser la desserte et les accès de la future caserne de pompiers (implantation de l'extension et mutualisation du parking) et d'apporter une qualité paysagère aux espaces extérieurs (plantation d'un verger, création de noues, parking végétalisé, ...).

Ce projet tend également à améliorer le rayonnement culturel de la commune [et assurer une gestion/organisation optimale des activités associatives communales](#). En effet, [d'une superficie plus importante, cette salle pourra accueillir différentes manifestations et permettra de regrouper l'accueil de plusieurs associations \(musique, dance, sport, yoga...\) et ainsi éviter leur dispersion sur la commune](#). Elle pourra également être mise à disposition de l'école pour des activités diverses. La commune projette également de déplacer la bibliothèque et d'autres activités se tenant lieu actuellement dans la salle communale « La Grange », salle assez réduite et ne disposant pas d'accès adapté aux personnes à mobilité réduite. Enfin, [cette nouvelle gestion des activités permettra aussi une rationalisation des dépenses énergétiques de la commune, en chauffant non plus plusieurs bâtiments mais uniquement la salle des fêtes](#).





Ainsi un scénario préférentiel proposant une extension vers l'est de la salle des fêtes a été défini par le CAUE :



Par délibération en date du 13 novembre 2023, la Métropole de Rouen a adopté son « plan vélo 2035 ». Ce document stratégique décline l'ensemble des mesures à mettre œuvre d'ici 2025 pour développer les conditions pour pratique et promouvoir la mobilité cyclable. Ce plan reprend les ambitions qui avaient été affichées dans une délibération en date du 13 décembre 2021, par laquelle la Métropole avait acté la création d'un Réseau Express Vélo (REV) et d'un Réseau Interconnecté Vélo (RIV). Ce dernier a pour but d'assurer une continuité du REV vers les centres-villes des communes et de desservir certains équipements.

Les cartes présentes dans le « plan vélo 2035 », bien qu'indicatives et évolutives et en attente d'études plus approfondies, font état d'une potentielle liaison cyclable le long de la Route de Quevillon. Cette liaison pourrait permettre de connecter la salle au centre-bourg de la commune. D'autant plus qu'une voie cyclable dans le sens montant existe déjà et permet de relier le futur pôle d'équipements au Genetey, et sera prolongée en voie partagée sur la Passe des Biches.

III. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole approuvé le 13 février 2020 ne permettant pas la mise en œuvre de ce projet de pôle d'équipement situé pour partie en zone NO, il est nécessaire de procéder à la mise en compatibilité du PLU.

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 – règlement graphique - plan de zonage – plan n°19 4.1 – règlement écrit	Modification du plan de zonage	Permettre la création d'un pôle d'équipement sur les parcelles D613, 264, 33, 36, et 37 en modifiant le zonage
<i>Parcelles</i>	<i>Justification</i>	
D 613, 264, 33, 36, et 37	La vétusté de la caserne actuelle et le respect du délai d'intervention ont amené le SDIS 76 à rechercher un terrain en zone urbaine pour y construire le nouveau Centre d'Incendie et de Secours respectant le maillage actuel. Aucun foncier répondant aux impératifs du SDIS n'a été trouvé en zone urbaine. En parallèle, la commune de Saint-Martin-de-Boscherville a émis le souhait d'agrandir d'environ 300 m² sa salle des fêtes existante. Ce projet de pôle d'équipement permet de limiter la consommation foncière notamment en mutualisant le parking et en optimisant le foncier communal situé en zone urbaine (UBA2) et appartenant à l'unité foncière de la salle des fêtes afin d'y implanter pour partie le projet de nouveau Centre d'Incendie et de Secours. L'autre partie de la caserne étant située en zone NO. A l'occasion de la réalisation du pôle d'équipement, une réflexion paysagère sur l'entrée de ville sera menée. Il est prévu la revégétalisation du parking existant pour participer à l'amélioration du cadre de vie et favoriser l'infiltration des eaux de pluie	

dans le sol grâce à la plantation d'arbres, la création de noues et la réalisation d'espaces verts. Le projet de caserne applique également des principes de développement durable : haie vive persistante, talus plantés, noues, verger (pommiers...), panneaux solaires, bardage bois, plantation d'espèces locale, parking en pavés enherbés...

La modification du zonage se dessine à l'échelle de l'unité foncière puisque le projet vise à la fois à construire la nouvelle caserne de pompiers, réhabiliter et à agrandir la salle des fêtes ainsi que revégétaliser le parking. Il convient d'harmoniser le zonage pour apporter de la cohérence au projet et permettre la réalisation de ce pôle d'équipements.

Par ailleurs, Il s'agit de proposer des règles adaptées aux équipements et à leurs besoins d'évolution : emprise au sol passant à 60 % (contre 30% en UBA2), réduction de la part des espaces verts (50 % en UBA2 contre 20% en UE), une hauteur allant jusqu'à 15mètres (contre 11 mètres en UBA2) et en prenant en compte les liens fonctionnels des deux équipements (parking mutualisé, Plan Communal de Sauvegarde...).

Bien que des équipements soient déjà présents dans la zone UBA2, le règlement écrit de ladite zone est contraignant pour les faire évoluer en fonction des nouveaux besoins. En effet le zonage UBA2 ne semble pas adapter à ce type de construction puisqu'il concerne, dans les bourgs et villages, les tissus moyennement denses présentant une forme homogène : bâti implanté au centre des parcelles, en retrait de l'alignement avec des jardins en fond de parcelles. Or l'opération vise à densifier le secteur afin de proposer un projet foncièrement optimisé pour y accueillir un pôle d'équipement.

Il est donc proposé de classer les parcelles D 613 pour partie, 264 pour partie, 33 pour partie, 36, et 37 en zone UE. Cette zone recouvre les espaces dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. En effet le zonage UE et le projet proposé répondent aux trois objectifs suivants du PADD :

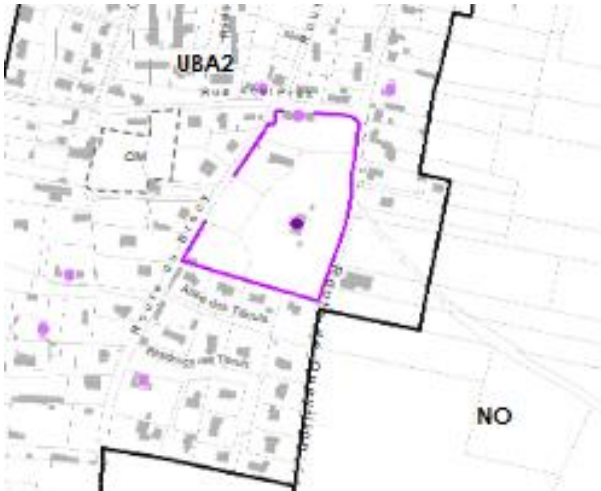
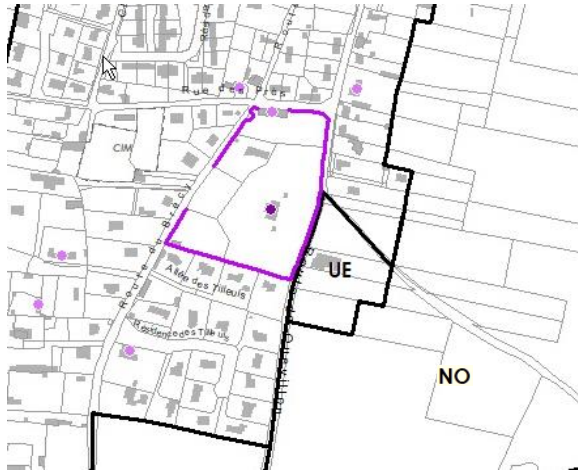
- Accompagner la dynamique démographique,
- Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole,
- Favoriser l'accès aux services et aménagements pour tous.

La modification du zonage concerne :

- 6258 m² de surface UBA2 qui intègrent la zone UE
- 2345 m² de surface NO qui intègrent la zone UE

Elle se répartie de la manière suivante :

Parcelle	Zonage actuel et surface	Zonage futur et surface
D613	UBA2 (1922 m ²) / NO(945m ²)	UE (1922m ²)/NO(945m ²)

	<table> <tr> <td>D 264</td><td>UBA2 (1797 m²) /NO (206m²)</td><td>UE (1797 m²)/NO (206m²)</td></tr> <tr> <td>D 33</td><td>NO (5476m²)</td><td>UE (2336) / NO (3140m²)</td></tr> <tr> <td>D 36</td><td>UBA2 (1978m²)</td><td>UE (1978m²)</td></tr> <tr> <td>D 37</td><td>UBA2 (28m²)</td><td>UE (28m²)</td></tr> </table>	D 264	UBA2 (1797 m ²) /NO (206m ²)	UE (1797 m ²)/NO (206m ²)	D 33	NO (5476m ²)	UE (2336) / NO (3140m ²)	D 36	UBA2 (1978m ²)	UE (1978m ²)	D 37	UBA2 (28m ²)	UE (28m ²)	
D 264	UBA2 (1797 m ²) /NO (206m ²)	UE (1797 m ²)/NO (206m ²)												
D 33	NO (5476m ²)	UE (2336) / NO (3140m ²)												
D 36	UBA2 (1978m ²)	UE (1978m ²)												
D 37	UBA2 (28m ²)	UE (28m ²)												
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION												
Extrait du plan n°19  Règlement des zones NO et UBA2 <u>Zone NO</u> CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES		Extrait du plan n°19 modifié  Règlement zone UE (correspondant à la zone de projet) <u>Zone UE</u>												

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits, y compris dans les secteurs indicés

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols.

Dans le secteur « ir », seuls sont autorisés :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- Toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.

Dans le secteur « ca », seuls sont autorisés :

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition : -qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager, et
 - qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques,
 - ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Au sein de l'ensemble de la zone

Peuvent être autorisées :

- Les *constructions* à usage d'*hébergement*.
- Les commerces de *restauration* liés aux équipements.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Peuvent être autorisées sous condition :

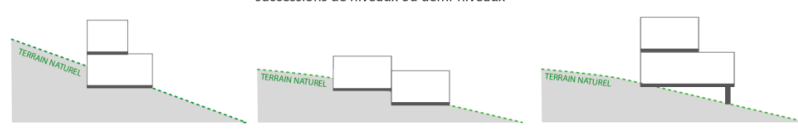
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
- Les *constructions* à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère. - L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...) - Les <i>constructions</i>, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du <i>terrain</i> sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site : - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière. - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ; - La <i>construction</i> d'abris, de <i>bâtiment</i> sans fondation, ni sous-sol et d'<i>annexes</i> et leurs <i>extensions</i> liées et nécessaires à la gestion écologique ou agricole du site dans la limite de 100 m² d'<i>emprise au sol</i>. Dans toute la zone, en dehors des secteurs précités (« ir » et « ca »), peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes : ➤ Pour toutes les destinations : - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition : -qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager, et qu'ils soient rendus nécessaires : ▪ pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ▪ ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques, ▪ ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.	<i>Schémas opposables</i> - o Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ; - o Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ; - o Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ; - Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant. - Les <i>constructions</i>, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, <i>constructions</i>, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.). - L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...) - L'<i>extension</i> de <i>constructions</i> ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une <i>destination</i> ou une <i>sous-destination</i> interdite dans la zone, dans une limite de 50 m² de <i>surface de plancher</i>. - Les <i>constructions</i> à usage d'<i>exploitation agricole</i> dans le cadre de l'<i>agriculture urbaine</i> ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du site. Dans le secteur indicé « a » sont également autorisées l'installation de caravanes et de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs exclusivement au sein de <i>terrains</i> d'accueil aménagés à cet effet. Dans le secteur indicé « b » sont également autorisées : - les <i>constructions</i> nécessaires à l'animation et au rayonnement du site des <i>sous-destinations</i> suivantes : usage d'<i>artisanat et commerce de détail</i>, les activités de
---	---

- Un abris pour animaux (non lié à une exploitation agricole) par <i>terrain</i> si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : - o l'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable, - o cet abris est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site, - o l'<i>emprise au sol</i> de la <i>construction</i> ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site. - o la <i>hauteur</i> maximale de l'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m ➤ Pour la sous-destination exploitation agricole : - La réfection et la modernisation des <i>bâtiments d'exploitation agricole</i> existants à la date d'approbation du PLU et dans la limite de leur enveloppe, - Les <i>extensions</i>, les aménagements et les adaptations des <i>bâtiments d'exploitation agricole</i> existants à la date d'approbation du PLU, - Tout ou partie des <i>constructions</i> de <i>bâtiments d'exploitation agricole</i> à 100 m maximum d'un <i>bâtiment d'exploitation agricole</i> existant à la date d'approbation du PLU. - Au-delà d'un périmètre de 100 m autour du <i>bâtiment d'exploitation agricole</i> est autorisé un abris pour animaux par <i>terrain</i> si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : -L'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable, -Cet abris est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site, -l'<i>emprise au sol</i> de la <i>construction</i> ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site. -la <i>hauteur</i> maximale de l'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m ➤ Pour la sous-destination logement : - L'aménagement, la réfection et l'<i>extension</i> des <i>habitations</i> existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la <i>construction d'annexes</i> à ces <i>constructions</i> : o une ou plusieurs <i>extensions</i> et <i>annexes</i> dans la limite globale de 250 m² d'<i>emprise au sol</i> à compter de la date d'approbation du PLU, <i>extensions</i> et <i>annexes</i> comprises. Ce seuil comprend également l'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> existantes à cette même date.	service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, l'<i>hébergement hôtelier et touristique</i>, les <i>bureaux</i>, les centres de congrès et d'exposition ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale Article non réglementé CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions Les <i>constructions</i> doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas réglementés aux articles 3.1 et 3.2. 3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies Pour l'implantation le long des <i>voies</i>, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des <i>emprises publiques</i> : Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2. En l'absence de celles-ci, les <i>constructions</i> doivent s'implanter soit à l'<i>alignement</i>, soit à une distance minimale de 3 m de l'<i>alignement</i>. Dispositions alternatives Dans le cas de <i>terrains</i> bordés de plusieurs <i>voies</i>, la règle s'applique le long de l'une des <i>voies</i>. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ; - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). - Pour permettre l'aménagement ou l'<i>extension</i> d'une construction existante dès lors que cette <i>extension</i> est réalisée dans la continuité de la <i>construction</i> existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ; - Pour permettre la <i>construction d'annexes</i>, dès lors qu'elle est réalisée dans la continuité de la <i>construction</i> principale ou selon un recul supérieur à celle-ci.
--	---

- Les *annexes* au *logement* doivent également respecter les conditions cumulatives suivantes : o être implantées à une distance maximale de 50 m de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLU, que leur nombre ne dépasse pas 3 nouvelles *annexes* par *terrain* à compter de la date d'approbation du PLU, que la superficie totale de l'ensemble des *annexes* sur le *terrain* ne dépasse pas 50 m² d'emprise

➤ **Pour les autres destinations :**

- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.

- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés :

o les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.

- Les *extensions mesurées* et les travaux de modernisation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU.

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et/ou de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que :

o les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours,

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas de *terrain* contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le *retrait* doit être au moins égal à : o la moitié de la *hauteur* de la *construction* pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale égale ou inférieure à 10 m

o 5 mètres pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale supérieure à 10 m.

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie),

- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

L'*emprise au sol* peut être adaptée aux *constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité.

3.5. Hauteur des constructions

- o les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite. - Les aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et zones humides (pontons, observatoires, etc.). - Le changement de <i>destination</i> des <i>bâtiments</i> agricole identifiés au règlement graphique – Planche 1 – si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : - o l'opération permet de conserver un patrimoine architectural de qualité si le <i>bâtiment</i> a été repéré en tant que tel au règlement graphique – Planche 1, - o La <i>destination</i> nouvelle est du <i>logement</i> ou un <i>équipement d'intérêt collectif et services publics</i>, ou dans la limite de l'enveloppe actuelle du <i>bâtiment</i> : de <i>l'hébergement hôtelier et touristique</i> et/ou de l'artisanat et du commerces de détails et/ou de la <i>restauration</i> ; - o les modifications apportées ne compromettent pas l'<i>exploitation agricole</i> ou la qualité paysagère du site et respectent les principales caractéristiques des <i>bâtiments</i>. – Les dépôts et le transit de sédiments issus du dragage de la Seine. . Dans le secteur indicé « ip », peuvent également être autorisés : Dans le secteur indicé « sth », peuvent également être autorisées : - Les <i>constructions à destination d'habitation</i>, aux conditions cumulatives suivantes : - o qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des <i>constructions</i> de la zone, - o qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'<i>emprise au sol</i>, <i>extensions</i> et <i>annexes</i> comprises, - o qu'elles soient d'une <i>hauteur</i> maximale de 9,5 m, (soit R+1+C ou R+A) ces deux règles sont cumulatives. Dans le secteur indicé « stl », peuvent être également autorisées : - Les <i>constructions</i>, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, – Les <i>constructions</i>, installations, aménagements et travaux à <i>destination d'artisanat et commerce de détail</i>, de <i>restauration</i>, d'<i>activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> ainsi que les sanitaires et <i>locaux accessoires</i> nécessaires au fonctionnement des campings existants à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :	La <i>hauteur d'un bâtiment</i>, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Sous réserve de contraintes techniques et de fonctionnement propre à chaque équipement, il est recherché la prise en considération : - avec les <i>hauteurs</i> de façade des <i>constructions</i> implantées dans la zone, - une adaptation à la <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> voisines dès lors que la <i>construction</i> s'insère dans un front bâti constitué. Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les <i>constructions</i> doivent s'y conformer. En l'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est fixée à 15 m en tout point du <i>bâtiment</i>. Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone Des <i>hauteurs</i> différentes sont autorisées dans les cas suivants : - Les règles de limitation de la <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> ne s'appliquent pas aux <i>constructions à destination</i> d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité - Pour les <i>extensions</i> de <i>constructions existantes à la date d'approbation du PLU</i>, régulièrement édifiée et dont la <i>hauteur</i> est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la <i>hauteur</i> maximale de l'<i>extension</i> autorisée est celle de la <i>construction</i> existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2. ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures 4.1.1 Principes généraux Les <i>constructions</i>, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant. Les <i>bâtiments</i>, <i>annexes</i> et <i>extensions</i> doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement.
---	--

- o directement liés et accessoires à la vocation de loisirs présente sur le site - o qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des <i>constructions</i> de la zone, - o qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'<i>emprise au sol</i>, <i>extensions</i> et <i>annexes</i> comprises – qu'elles soient d'une <i>hauteur</i> maximale de 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives, – L'ouverture et la gestion de <i>terrains</i> aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, résidences mobiles de loisirs ainsi que les <i>constructions</i> à vocation sanitaire et de loisirs directement liées à l'activité du camping, – Les <i>résidences démontables constituant l'habitat permanent</i> de leurs utilisateurs (<i>habitations légères de loisirs</i>, yourtes, tipi, etc.) et qu'elles soient d'une <i>hauteur</i> maximale de 6,5 m. – Les <i>constructions</i>, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des infrastructures portuaires du Grand Port Maritime de Rouen (base de vie, pont bascule, cabine de pesage, etc.) aux conditions cumulatives suivantes : Dans le secteur indicé « stp », peuvent également être autorisées : - o qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des <i>constructions</i> de la zone, - o qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'<i>emprise au sol</i>, <i>extensions</i> et <i>annexes</i> comprises - o qu'elles soient d'une <i>hauteur</i> maximale de 9,5 m ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale Article non réglementé CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions 3.1. Implantation des constructions par rapport emprises publiques et aux voies Pour l'implantation le long des <i>voies</i>, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des <i>emprises publiques</i>, toute construction,	Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les <i>constructions</i> existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture). Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. 4.1.2 Éléments techniques Les dispositifs techniques tels que rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la <i>construction</i> dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du <i>bâtiment</i>. 4.1.3 Aspect général des bâtiments et matériaux Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les <i>façades</i> et les pignons des <i>constructions</i> ni sur les <i>clôtures</i>. 4.1.4 Toitures Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du <i>bâtiment</i>. Les <i>bâtiments</i> comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. 4.1.5 Façades des constructions composées de matériaux anciens Article non réglementé 4.1.6 Clôtures <i>Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives</i> Principe d'adaptation au contexte environnant La <i>clôture</i> doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la <i>construction</i> principale édifiée sur le <i>terrain</i> et avec le contexte urbain environnant et notamment les <i>clôtures</i> adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de <i>clôture</i>.
--	---

installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2. En l'absence de celles-ci, les <i>constructions</i> doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'<i>alignement</i>. Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Dans le cas de <i>terrains</i> bordés de plusieurs <i>voies</i>, la règle s'applique le long de l'une des <i>voies</i> au moins. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1. - Pour la <i>construction</i> d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement. - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). - Pour permettre l'aménagement ou l'<i>extension</i> d'une <i>construction existante</i> à la date d'<i>approbation du PLU</i>, dès lors que cette <i>extension</i> est réalisée dans la continuité de la <i>construction</i> existante ou selon un recul supérieur à celle-ci. 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Au sein de la zone, les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des nouvelles <i>constructions</i> relevant des <i>destinations habitation</i>, commerces et activités de service et des <i>sous-destinations industrie</i> et <i>entrepôt</i> pour lesquelles les <i>constructions</i> doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i>, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite <i>séparative</i> (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m). Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage, - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un <i>retrait</i> de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la <i>limite séparative</i>,	Le végétal Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès. Pour les nouvelles <i>clôtures</i> à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les <i>clôtures</i> perméables. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire. La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public. Les clôtures anciennes patrimoniales Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur). L'aspect et les matériaux Les <i>clôtures</i> existantes présentant un intérêt architectural (<i>matériaux qualitatifs</i>) peuvent être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les <i>clôtures</i> à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les <i>constructions</i> et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier. Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les <i>clôtures</i> et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de <i>clôture</i> et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public. Une partie du linéaire de la <i>clôture</i> devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de <i>clôture</i> maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.
---	---

- Les annexes d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$). Si une haie existe en limite séparative elle devra être préservée,
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 3 et 5 m, les extensions sont autorisées si elles sont réalisées dans le prolongement de la construction existante ou selon un retrait supérieur.

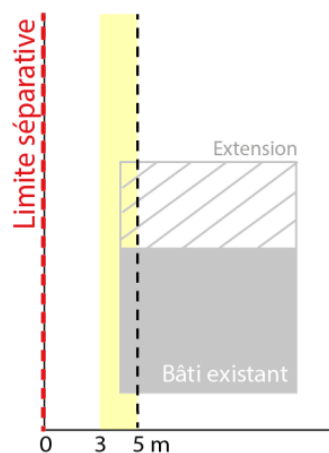


Schéma opposable

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, hors annexe, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la construction opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles clôtures pleines et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les clôtures doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de clôture pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage des constructions et à leur environnement.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En limite séparative visible depuis les voies et emprises publiques, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée.

Hauteur

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage des constructions et à leur environnement.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture dans les cas suivants :

- Pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la hauteur maximale dans la limite de 3 m.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée, en dehors des constructions réglementées à l'article 1.2 et aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (sth, stl, stp, stx) complétées par les dispositions suivantes :

Dans les secteurs indicés « sth », « stl », « stp » :

- l'*emprise au sol* des constructions, extensions et annexes comprises ne peut excéder 8% de la superficie du terrain dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur indicé « stx » :

- L'*emprise au sol* des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail ne peut excéder 8% de la superficie du terrain dans la limite globale 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans l'ensemble de la zone, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'*emprise au sol* ne devra pas excéder 10% de la superficie du terrain.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des bâtiments en bon état existants sur les terrains voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2 - les constructions doivent s'y conformer.

Au sein de la zone, et en l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale des constructions n'est pas limitée à l'exception :

- des nouvelles constructions relevant des destinations habitation, commerces et activités de service et des sous-destinations industrie et entrepôt pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.
- des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiée pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 200 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des constructions doit respecter les arbres existants sur le terrain. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dans les secteurs de biotope, les constructions exonérées de la part d'espace vert n'ont pas l'obligation de planter des arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

– de l'ensemble des *annexes* et des abris pour animaux dont la *hauteur* maximale est limitée à 3,5 m

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en oeuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,

En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
 - des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement. Dans tous les cas, les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux. En dehors des secteurs indicés « sth » et les *logements* existants : seules les *clôtures* perméables, de type *clôtures* agricoles (barbelés, câbles, grillages à mailles progressives, poteaux, ...) et les haies d'essences locales sont autorisées.

Dans le secteur indiqué « sth » et pour les <i>logements</i> existants en zone NO : Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation La <i>hauteur</i> maximale des <i>clôtures</i> autorisée est de 1,8 m. La <i>clôture</i> doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier ne devra pas être visible depuis l'espace public. Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives La <i>hauteur</i> maximale des <i>clôtures</i> autorisée est de 1,8 m. La <i>clôture</i> doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 5.1. Traitement des espaces libres Le traitement des <i>espaces libres</i> de <i>constructions</i> n'est pas réglementée pour la <i>sous-destination</i> exploitation agricole. Pour les autres <i>destinations</i> et <i>sous-destinations</i> : Les <i>espaces libres</i> doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du <i>terrain</i> et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les <i>espaces verts</i> d'un seul tenant et en contiguïté avec les <i>espaces libres</i> des <i>terrains</i> voisins. Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un <i>arbre tige</i> ou de <i>haute tige</i> par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2). L'implantation des <i>constructions</i> doit respecter les arbres existants sur le <i>terrain</i>. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres. Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un	
--	--

usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La part minimale de surfaces non imperméabilisées n'est pas réglementée pour la *sous-destination* exploitation agricole.

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :

Au moins 70% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

Dans le secteur indicé « sth », les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes :

A la date d'approbation du PLU, les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 3 *logements* et/ou d'une longueur de plus de 50 m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Toute nouvelle construction devra être desservie par une *entrée charretière* aménagée sur le *terrain*, sauf s'il est impossible techniquement de la réaliser. Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

Zone UBA 2

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

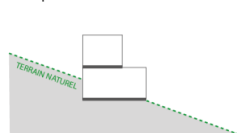
1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les <i>constructions</i> ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - L'implantation et l'<i>extension</i> des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, - Les campings, - Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2, - Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes, - Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers, - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre, - Les <i>constructions</i> à usage d'<i>exploitation forestière</i> , - Les <i>constructions</i> à usage de <i>commerce de gros</i>. Dans le secteur indicé « ir » sont interdits : - Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions Peuvent être autorisés : - L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur. - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : ○ qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ; ○ qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ; ○ que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.	
--	--

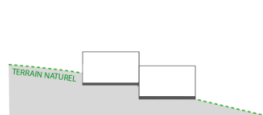
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

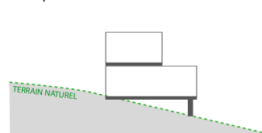
Exemple 1 : S'encastrer dans le sol



Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux



Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les *constructions* à usage d'*entrepôts* dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à

leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions* existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.
- Pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

2.2. Mixité sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des emprises publiques. Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- pour les constructions de premier rang, la façade du volume principal de la construction doit s'implanter :
 - o soit à l'alignement de fait, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
 - o soit en cas d'absence d'alignement de fait, en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
 - o S'il n'existe ni alignement de fait, ni implantation dominante des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de l'alignement.
- Pour les constructions de second rang les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante à la date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée :

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées dans la bande de constructibilité renforcée, les extensions en surélévation sont autorisées à condition de respecter l'article 3.5 Hauteur des constructions, de la zone.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{\max}/2$ et ≥ 3 m).

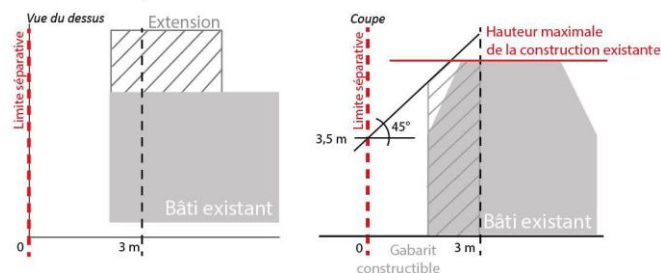
Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 0 et 3 m de la limite séparative, les extensions sont autorisées si elles sont réalisées dans le prolongement de la construction existante ou selon un retrait supérieur.

La hauteur de la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit fixé à partir de la limite séparative et sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante. Ce gabarit est défini par une hauteur de 3,5 m au droit de cette limite et un angle de 45°.

Extension autorisée en prolongement de la construction existante avec une hauteur qui s'inscrit dans un gabarit constructible défini au droit de la limite séparative sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante



Schémas opposables

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.

Les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur au point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.

- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* non jointives, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 30% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 11 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en *saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en oeuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur <i>voie</i> (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation. Les <i>constructions</i>, <i>annexes</i> et <i>extensions</i> doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse. Façades Les <i>façades</i> doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant. Les différentes <i>façades</i>, notamment les <i>façades latérales</i> aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la <i>façade</i> sur <i>voie</i> et en harmonie avec elle. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les <i>façades</i>, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en <i>façades</i> sur <i>voies</i>. L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec noeuds et d'imitation), ou la mise en oeuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des <i>façades</i> ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits. La jointure des <i>façades</i> avec les <i>bâtiments</i> contigus doit être réalisée avec soin. Les travaux sur les <i>façades</i> existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus : - les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine, - la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des <i>façades</i> (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une <i>façade</i> peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente. Devantures Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les <i>façades</i> sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs <i>façades</i> distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.	
---	--

Les devantures dépassant la *hauteur* du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou pour des raisons de sécurité ou pour des raisons de sécurité. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouverture, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.

- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.

- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public. Les clôtures anciennes patrimoniales Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur). L'aspect et les matériaux Les <i>clôtures</i> existantes présentant un intérêt architectural (<i>matériaux qualitatifs</i>) peuvent être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les <i>clôtures</i> à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les <i>constructions</i> et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier. Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les <i>clôtures</i> et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de <i>clôture</i> et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public. Une partie du linéaire de la <i>clôture</i> devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de <i>clôture</i> maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages. Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles <i>clôtures pleines</i> et les soubassements sont interdits. Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation Traitement Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.	
--	--

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les <i>clôtures</i> doivent être réalisées sous forme de <i>claire-voie</i>. Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de <i>matériaux qualitatifs</i> ou constituées de végétaux locaux. Au-delà de 12 m linéaire de <i>clôture</i> pleine maçonnerie, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire. Les portails en tant qu'éléments de <i>clôture</i> sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs. Hauteur La <i>hauteur</i> maximale des <i>clôtures</i> autorisée est de 1,8 mètres. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de <i>hauteur</i>, la <i>hauteur</i> maximale autorisée des <i>clôtures</i>. Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives Traitement En <i>limite séparative</i> visible depuis les <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i>, une harmonie avec la <i>clôture</i> en <i>façade principale</i> sera recherchée. En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la <i>clôture</i> doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage. Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés. Hauteur La <i>hauteur</i> maximale des <i>clôtures</i> autorisée est de 1,8 mètres. Règles alternatives Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de <i>clôture</i> dans les cas suivants : • Pour des <i>unités foncières</i> présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux <i>unités foncières</i> mitoyennes) ; • Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic	
---	--

important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 5.1 à 5.2 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

. Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un

usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 50% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 5 *logements* et/ou d'une longueur de plus de 100 m est interdite.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

Modifié le 12 février 2024



PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

DOSSIER DE MODIFICATION N°7 DU PLU

Notice de présentation et motifs des changements apportés

Compléments au Rapport de Présentation

PRÉAMBULE	5
PRÉSENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE PROJET DE MODIFICATION	8
A. ACTUALISATION DES PIÈCES DU PLU	17
Livres 1 du règlement écrit : mise à jour des définitions des destinations/sous-destinations des constructions.....	17
Rapport de Présentation (Tome 4) : mise à jour du récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs suite à l'ensemble des modifications	21
B. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ AUSTREBERTHE-CAILLY	26
Canteleu	29
Requalification de l'îlot Dumas	29
Malaunay.....	41
Modification de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation « Rives de la Clérette ».....	41
Maromme.....	42
Évolution du zonage sur des parcelles situées en limite avec Déville-lès-Rouen / Modification apportée suite à l'enquête publique.....	42
Évolution du zonage sur des parcelles situées rue du 8 Mai 1945	45
Évolution du zonage sur les parcelles du quartier « Côte du Four à Chaux »	48
Notre-Dame-de-Bondeville	50
Modification de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation « Leboucher »	50
Saint-Paër	51
Identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination.....	51
C. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ PLATEAUX-ROBEC	52
Bihorel	52
Ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine de centralité.....	52
Ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine d'habitat individuel	53
Ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine d'habitat individuel	55
Ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine de coteaux	57
Suppression de la règle de hauteur en zone urbaine d'habitat collectif.....	59
Suppression d'un emplacement réservé situé rue de Verdun	61
Bois-Guillaume	63
Plaine de la Ronce : évolution du zonage / Modification apportée suite à l'enquête publique	63
Correction du zonage conformément à l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation « Rouges Terres sud »	66
Correction du zonage sur le quartier de la place du Coucou	67
Correction de l'intitulé d'un emplacement réservé.....	68
Bonsecours	69
Évolution du zonage de l'EHPAD « La Résidence des Hautes Bruyères » / Modification apportée suite à l'enquête publique.....	69

Ajout d'une protection du patrimoine bâti et d'une protection du patrimoine naturel – Maison diocésaine et parc / Modification apportée suite à l'enquête publique.....	70
Boos.....	73
Suppression d'un emplacement réservé situé rue de la Porte des Champs et rue Saint-Sauveur	73
Darnétal.....	75
Modification de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation « Berges du Robec ».....	75
Nouvelle délimitation de la centralité de la commune.....	79
Évolution du zonage des parcelles situées au pied du coteau ouest (1/2)	82
Évolution du zonage des parcelles situées au pied du coteau ouest (2/2)	85
Suppression de la règle de hauteur sur des parcelles situées au pied du coteau ouest.....	88
Fontaine-Sous-Préaux	91
Plaine de la Ronce : évolution du zonage / Modification apportée suite à l'enquête publique	91
Isneauville	92
Évolution du Secteur de Mixité Sociale.....	92
Plaine de la Ronce : évolution du zonage / Modification apportée suite à l'enquête publique	94
Saint-Aubin-Celloville	95
Évolution du zonage sur une parcelle riveraine du groupe scolaire	95
Saint-Aubin-Épinay	96
Suppression d'un emplacement réservé situé route du Champ des Oiseaux.....	96
Extension de la zone boisée.....	97
Saint-Martin-du-Vivier.....	100
Plaine de la Ronce : évolution du zonage / Modification apportée suite à l'enquête publique	100
D. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ DE ROUEN	101
Rouen	101
Quartier Saint Sever : évolution du zonage et des règles de hauteur.....	101
Équipements en zone de coteaux : évolution du zonage et des règles de hauteur.....	102
Quartiers Ouest : création d'un secteur de projet	108
Quartiers Ouest – îlot Nétien : modification d'un emplacement réservé – modification des règles de hauteur	140
Quartier Grammont : évolution du zonage et des règles de hauteur	142
E. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ SEINE-SUD	147
Oissel-sur-Seine	147
Suppression de l'emplacement réservé situé rue Octave Fauquet.....	147
Suppression de l'emplacement réservé situé rue de la Paix et quai de Stalingrad	149
Saint-Étienne-du-Rouvray.....	151
Suppression de l'emplacement réservé situé rues du Madrillet et Nungesser et Coli	151
Suppression de l'emplacement réservé situé rue de Paris	153

F. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ VAL-DE-SEINE	155
Cléon	155
Extension d'une zone économique à vocation industrielle.....	155
Elbeuf-sur-Seine	158
Extension de la zone boisée	158
Extension de la zone boisée	161
Extension de la zone boisée / modification apportée suite à l'enquête publique	163
La Londe	164
Modification de l'emplacement réservé situé entre la rue Gosselin et l'allée du Marquisat	164
Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Mare Pérot » / Modification apportée suite à l'enquête publique.....	166
Le Grand-Quevilly	170
Évolution du zonage sur le site du Clos du Père Jules	170
Création d'un secteur en zone urbaine économique autorisant l'installation de panneaux photovoltaïque au sol	172
Création d'un secteur « e » en zone urbaine économique UXM autorisant l'installation de panneaux photovoltaïque au sol.....	172
Grand-Couronne.....	174
Correction de deux fiches patrimoine bâti	174
Saint-Aubin-lès-Elbeuf	177
Extension d'une zone à vocation d'habitat	177
Création d'une aire d'accueil des gens du voyage.....	178
Évolution des règles de hauteur en zone industrielle	180
Saint-Pierre-lès-Elbeuf.....	182
Évolution du zonage sur une parcelle située entre la rue aux Saulniers et le sentier du Moulin	182

PRÉAMBULE

1. Le document d'urbanisme en vigueur

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ainsi, la Métropole Rouen Normandie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLU) approuvé le 13 février 2020 par délibération du Conseil métropolitain. Ce PLU est un document d'urbanisme à l'échelle des 71 communes de la Métropole. Il exprime les perspectives d'aménagement et de développement du territoire pour les dix à quinze prochaines années (2020-2033). Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en veillant à prendre en compte les spécificités communales.

Dans le cadre des procédures d'évolution du PLU, le Conseil métropolitain a approuvé le 5 juillet 2021 la modification simplifiée n°1, pour corriger des erreurs matérielles et ajuster l'écriture de certaines dispositions réglementaires, et ainsi garantir une meilleure application et compréhension des règles d'urbanisme. De plus, le Conseil métropolitain a approuvé le 13 décembre 2021 les modifications n°2 à l'échelle des cinq pôles de proximité. Plus récemment, une modification n°3 a été prescrite par arrêté n°22.116 le 8 mars 2022, pour permettre la réalisation d'un projet sur la commune d'Oissel-sur-Seine, avec enquête publique du 7 juin au 7 juillet 2022. Une modification simplifiée n°4 a également été prescrite par arrêté n°22.493 le 17 mai 2022, afin de rectifier une erreur matérielle d'écriture du règlement écrit, relative à un secteur de taille minimale de logement, sur la commune de Rouen. Les modifications n°3 et n°4 ont été approuvées par délibérations du Conseil métropolitain respectivement le 3 octobre et 14 novembre 2022. Une modification n°5 a été prescrite par arrêté n°22.242 le 1er juin 2022, pour intégrer des demandes d'évolution métropolitaine, comme la correction d'erreurs matérielles et ajustements réglementaires, et d'évolution locale pour 33 communes, tels que des modifications d'OAP et des ajouts de protection au patrimoine bâti et naturel. La modification n°5 du PLU a été approuvée le 6 février 2023. Une modification n°6 a également été prescrite par arrêté n°22.508 le 8 novembre 2022 pour prendre en compte l'évolution des connaissances en matière de risques naturels sur le territoire métropolitain.

2. Le choix de la procédure de modification de droit commun

– Cadre législatif de la modification de droit commun (articles L.153-36 à L.153-41 du Code de l'urbanisme)

Le dossier de modification n°7 est élaboré au titre des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme (CU), encadrant la procédure de modification du plan local d'urbanisme.

En effet, les évolutions projetées n'ont pas pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. En outre, elles ne conduisent 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*). Elles n'auront pas pour effet d'ouvrir une zone à urbaniser (*au sens du 4° de l'article L.153-31 CU*), ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (*au sens du 5° de l'article L.153-31 CU*).

Par conséquent, la procédure d'évolution du document d'urbanisme est exclue du champ d'application de l'article L.153-31 CU encadrant la procédure de révision des documents d'urbanisme. Conformément à l'article L.153-36 CU, les évolutions envisagées relèvent d'une procédure de modification du PLU, puisqu'elle aura pour effet de modifier le règlement écrit et graphique ainsi que certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU métropolitain.

En vertu de l'article L.153-41 CU, la présente modification est soumise à enquête publique, dans la mesure où elle vise à majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire. Enfin, il est également question de réduire la surface de zones urbaines ou à urbaniser, conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du même code.

Dans ce cadre, cette procédure d'évolution entre dans le champ d'application de la modification de droit commun prévue à l'article L.153-36 CU et sera soumise à enquête publique conformément à l'article L.153-41 CU.

– La décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

D'un point de vue législatif et réglementaire, le champ d'application des documents soumis à évaluation environnementale est régi par les articles suivants :

- Article R.122-17 du code de l'environnement ;
- Articles L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme.

La procédure d'examen au cas par cas est, quant à elle, encadrée par les articles R122-18 du code de l'environnement, et R.104-28 à R.104-37 du code de l'urbanisme. Les modalités de saisine de l'autorité environnementale sont précisées à l'article R.104-30 du code de l'urbanisme.

Au titre de ces différents articles, la présente modification du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par la Métropole, personne publique responsable, qui est soumis pour avis à l'autorité environnementale (MRAe).

PRÉSENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE PROJET DE MODIFICATION

PRÉSENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

Par arrêté de prescription n°23.034 du 2 juin 2023, le Président de la Métropole Rouen Normandie a engagé la modification n°7 de son PLU pour répondre à des demandes d'évolution formulées à l'échelle locale et concernant 24 communes de la Métropole. Les modifications d'échelle locale sont menées au sein d'une même procédure. Le dossier est organisé en cinq sous-parties distinctes, dans la mesure où les communes membres sont réparties en cinq pôles administratifs de proximité sur le territoire métropolitain :

- Le pôle de proximité Austreberthe-Cailly
- Le pôle de proximité Plateaux-Robec
- Le pôle de proximité de Rouen
- Le pôle de proximité Seine-Sud
- Le pôle de proximité Val-de-Seine

Les communes sont ensuite présentées par ordre alphabétique au sein de chaque pôle de proximité. La répartition par commune permet aux habitants d'accéder plus facilement aux évolutions réalisées sur leur commune.

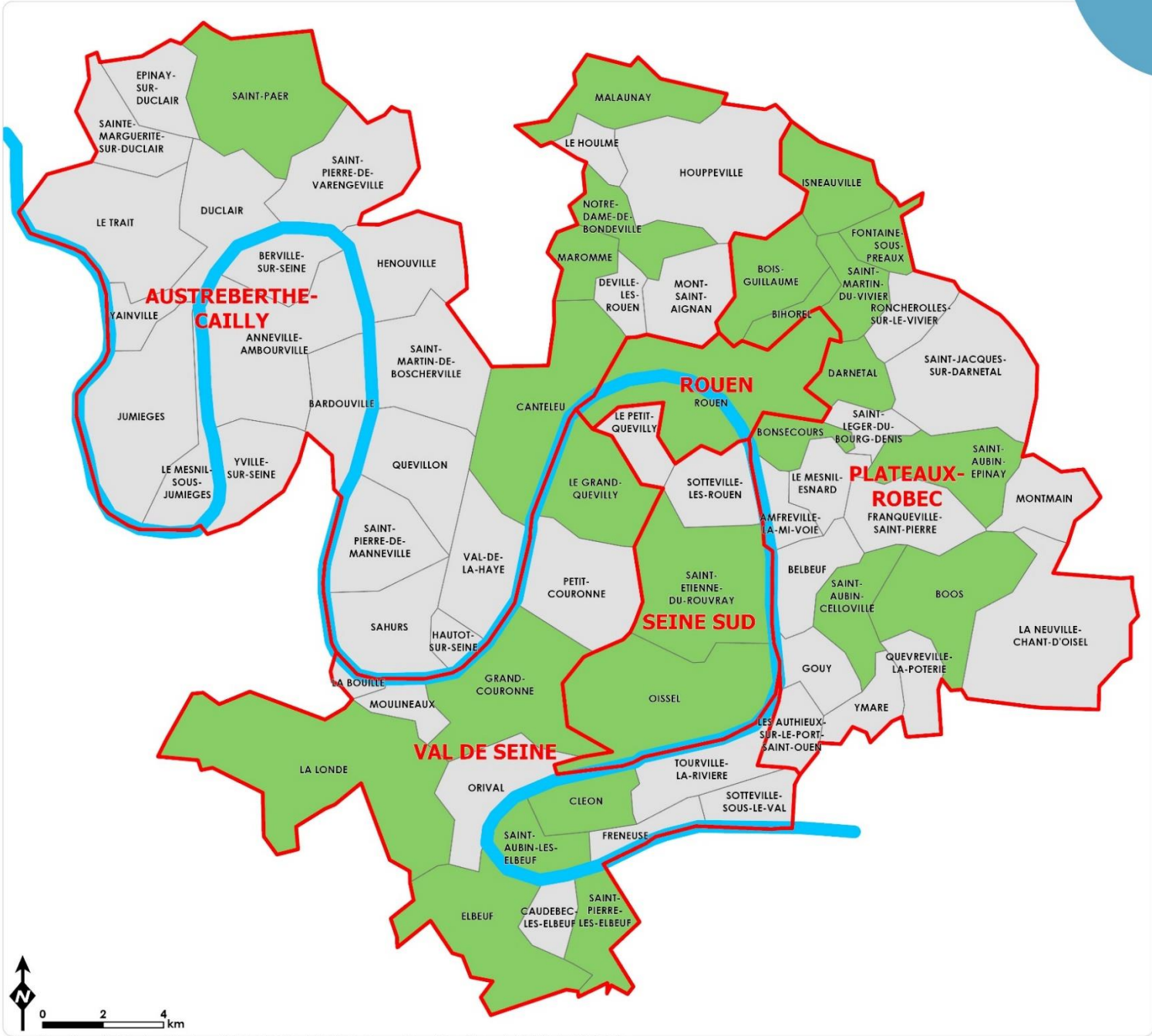
Au total, 25 communes de la Métropole sont concernées par ces modifications locales, comme l'illustre la carte ci-dessous, pour des évolutions concernant :

- La réduction de la consommation foncière
- Les changements de zonage au sein de la zone urbaine
- L'évolution des règles graphiques de morphologie urbaine
- L'évolution des emplacements réservés
- L'ajout d'une protection du patrimoine bâti (protection moyenne) et d'une protection du patrimoine paysager / modifications apportées suite à l'enquête publique
- L'ajustement d'OAP sectorielles et d'OAP grands projets
- La correction d'erreurs matérielles
- L'évolution d'un secteur de mixité sociale
- L'identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination

Ces évolutions sont synthétisées sur le plan ci-après.

Ce projet de modification permet également d'actualiser les définitions des destinations/sous-destinations des constructions figurant à la section 3.Lexique du Livre 1 – Règlement écrit. Cette actualisation est réalisée afin de tenir compte des évolutions réglementaires récentes issues du Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 et de l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme.

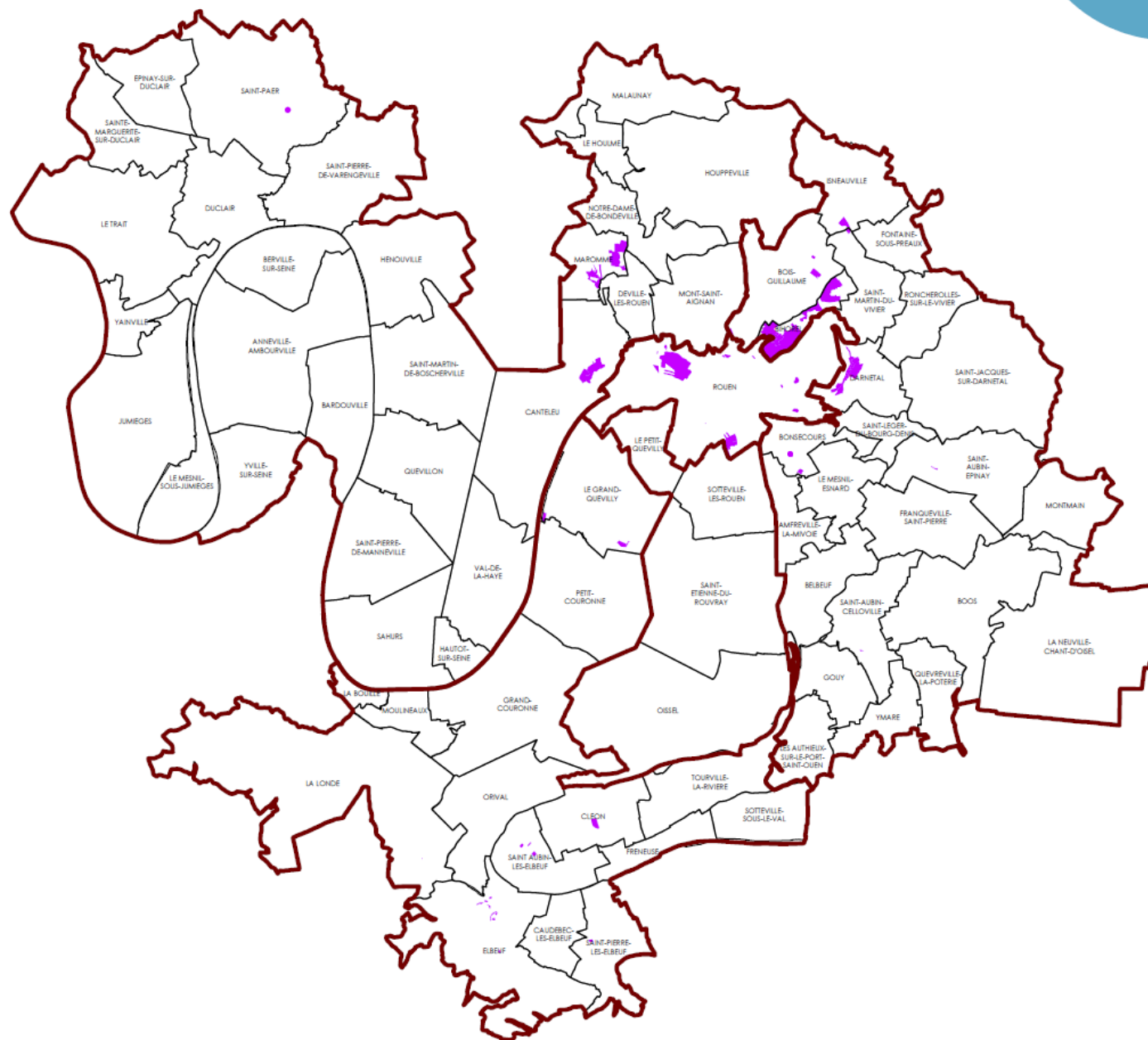
Modification n°7 du PLU
Communes concernées



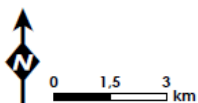
 Communes concernées
par la modification (25/71)

Les autres communes du territoire métropolitain

Ensemble des modifications



- Limite Pôle de Proximité
- Limite communale
- Modification



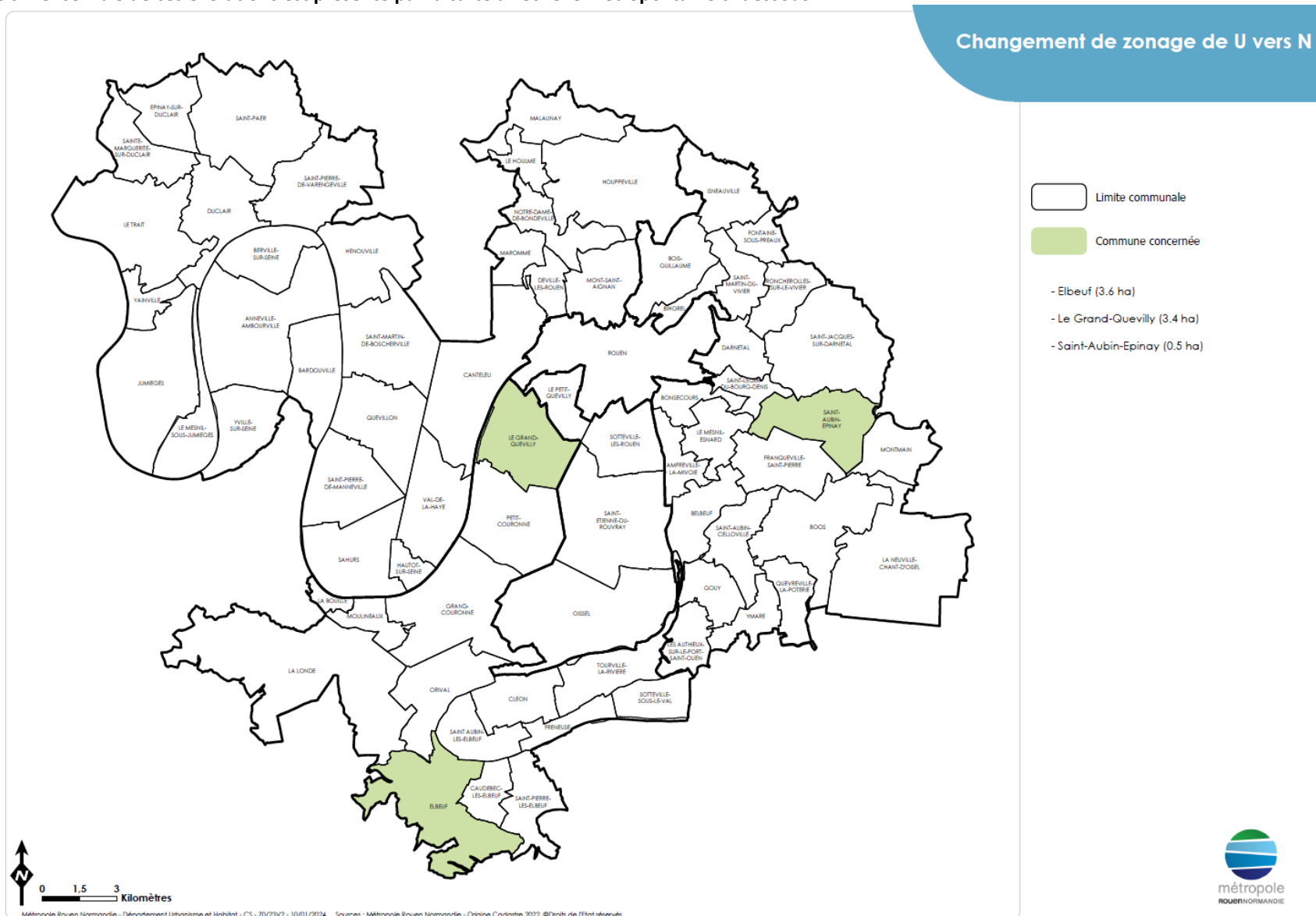
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - CS - 69/23V3 - 10/01/2024 Sources : Métropole Rouen Normandie - Origine Cadastre 2022. ©Droits de l'Etat réservés



La réduction de la consommation foncière :

Dans le cadre de l'objectif de réduction de la consommation foncière inscrit au PADD, certaines communes ont revu leur projet de développement pour des projets plus sobres en foncier. Certaines zones urbaines non bâties sont donc reclassées en faveur de la protection des milieux naturels.

>> Ces évolutions concernent les communes d'Elbeuf-sur-Seine, Le Grand-Quevilly et Saint-Aubin-Épinay et permettent de préserver de l'urbanisation et de l'artificialisation 7,5 hectares d'espaces naturels. L'ensemble de ces évolutions est présenté par la carte à l'échelle métropolitaine ci-dessous.

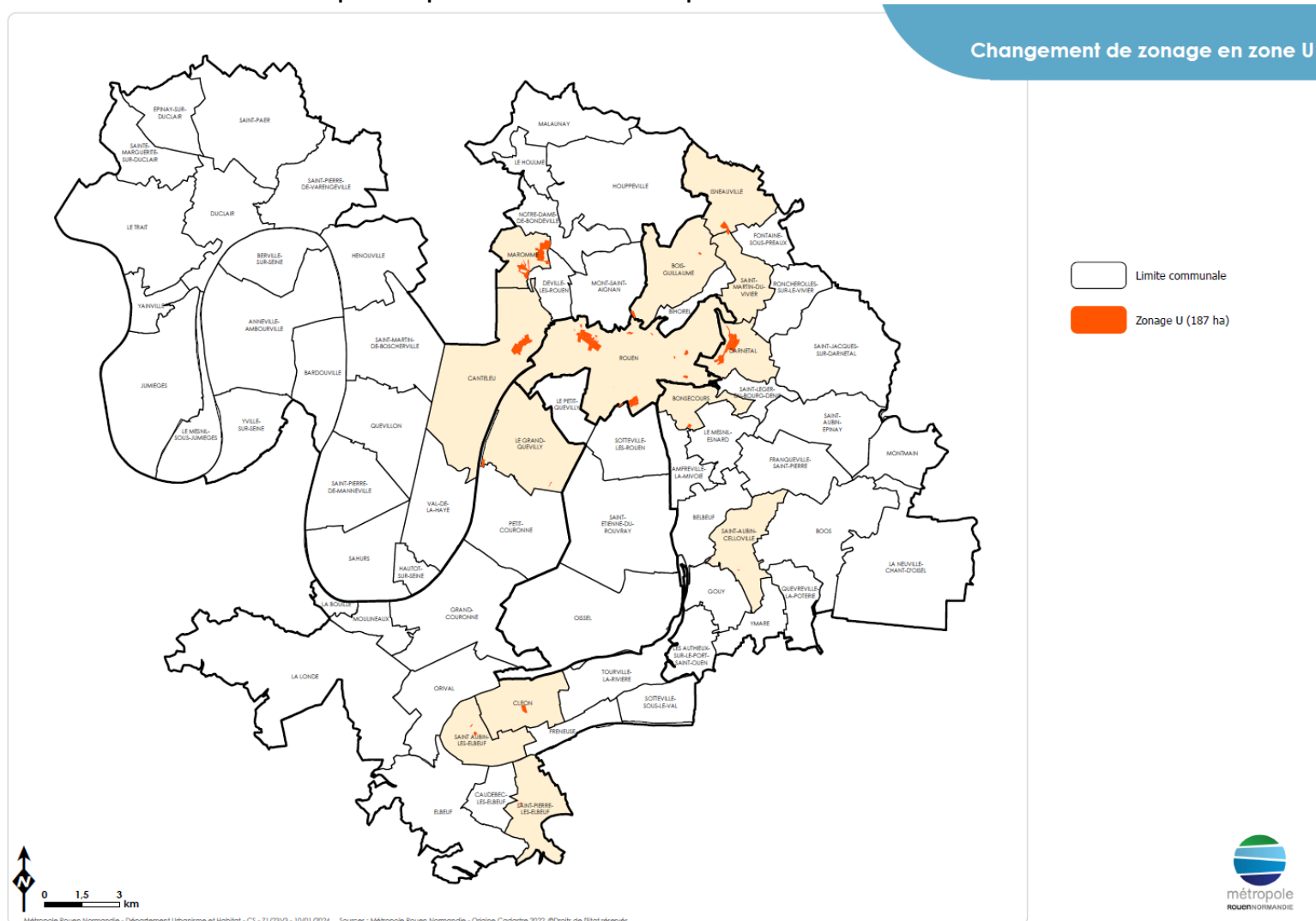


Les changements de zonage au sein de la zone urbaine :

Des évolutions de zonage au sein de zones urbaines d'habitat ou de zones urbaines d'activités économiques s'avèrent nécessaires pour :

- Adapter le zonage à la morphologie urbaine existante
- Permettre l'évolution du bâti existant et la réalisation de projets.
- Créer des zones de projets

>> Ces évolutions concernent les communes de Bois-Guillaume, Bonsecours (modification apportée suite à l'enquête publique), Cléon, Darnétal, Fontaine-sous-Préaux, Grand-Quevilly, Isneauville, Maromme, Rouen, Saint-Aubin-Celloville, Saint-Aubin-Épinay, Saint-Aubin-lès-Elbeuf, Saint-Martin-du-Vivier, Saint-Paër, Saint-Pierre-lès-Elbeuf, et représentent une surface totale de 278 hectares. L'ensemble de ces évolutions est représenté par la carte d'échelle métropolitaine ci-dessous.

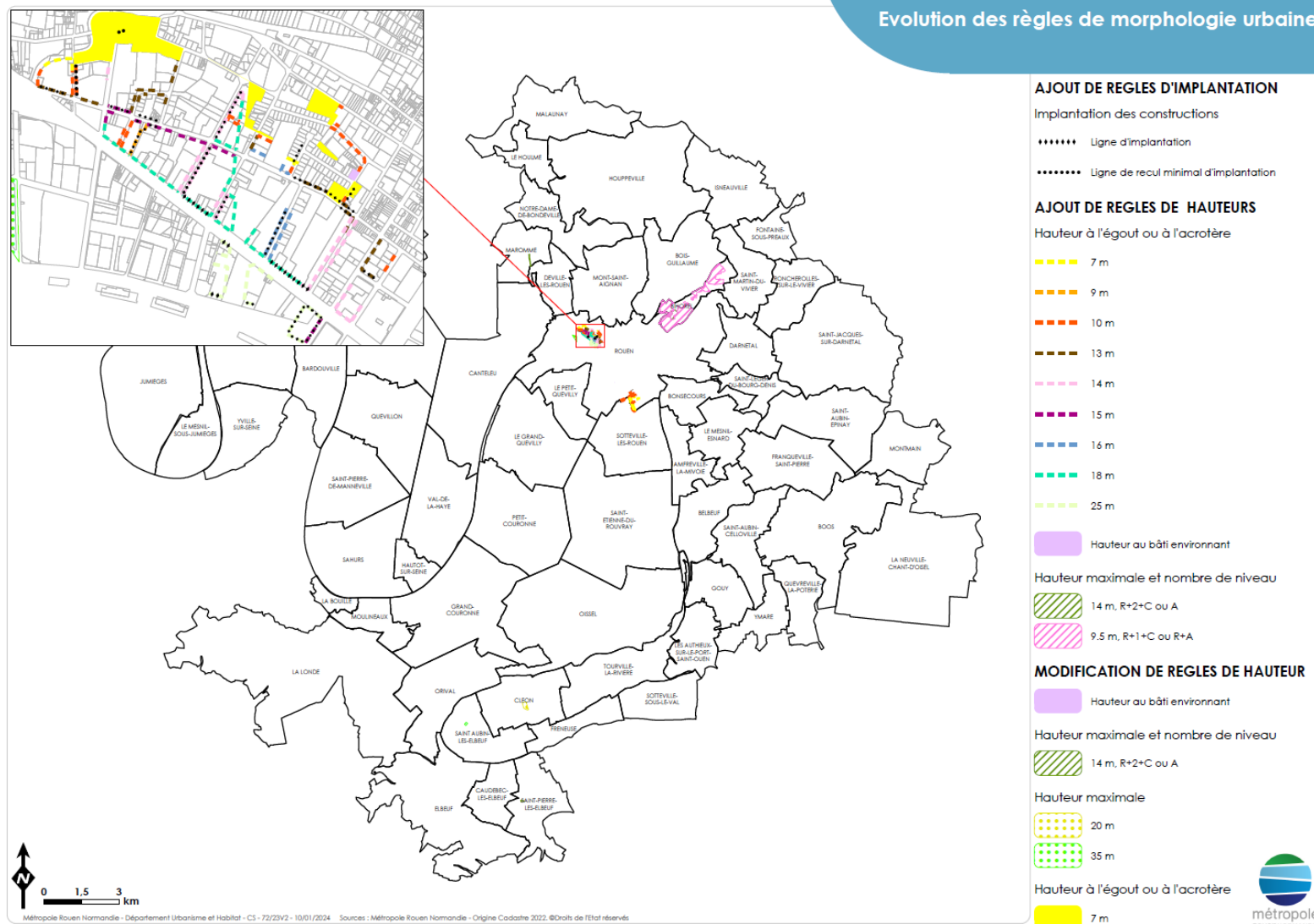


L'évolution des règles graphiques de morphologie urbaine :

Des évolutions constituant des adaptations des règles graphiques de hauteur maximale autorisée sur les communes de Bihorel, Cléon, Darnétal, Maromme, Rouen, Saint-Aubin-lès-Elbeuf et Saint-Pierre-lès-Elbeuf s'avèrent nécessaires dans des zones d'habitat et de développement économique pour :

- Conserver une cohérence des règles de hauteur avec l'évolution de la délimitation du zonage sur certains secteurs,
- Permettre la réalisation de projets
- Permettre une adaptation des projets à la morphologie urbaine existante

>> L'ensemble de ces changements est présenté sur la carte suivante.

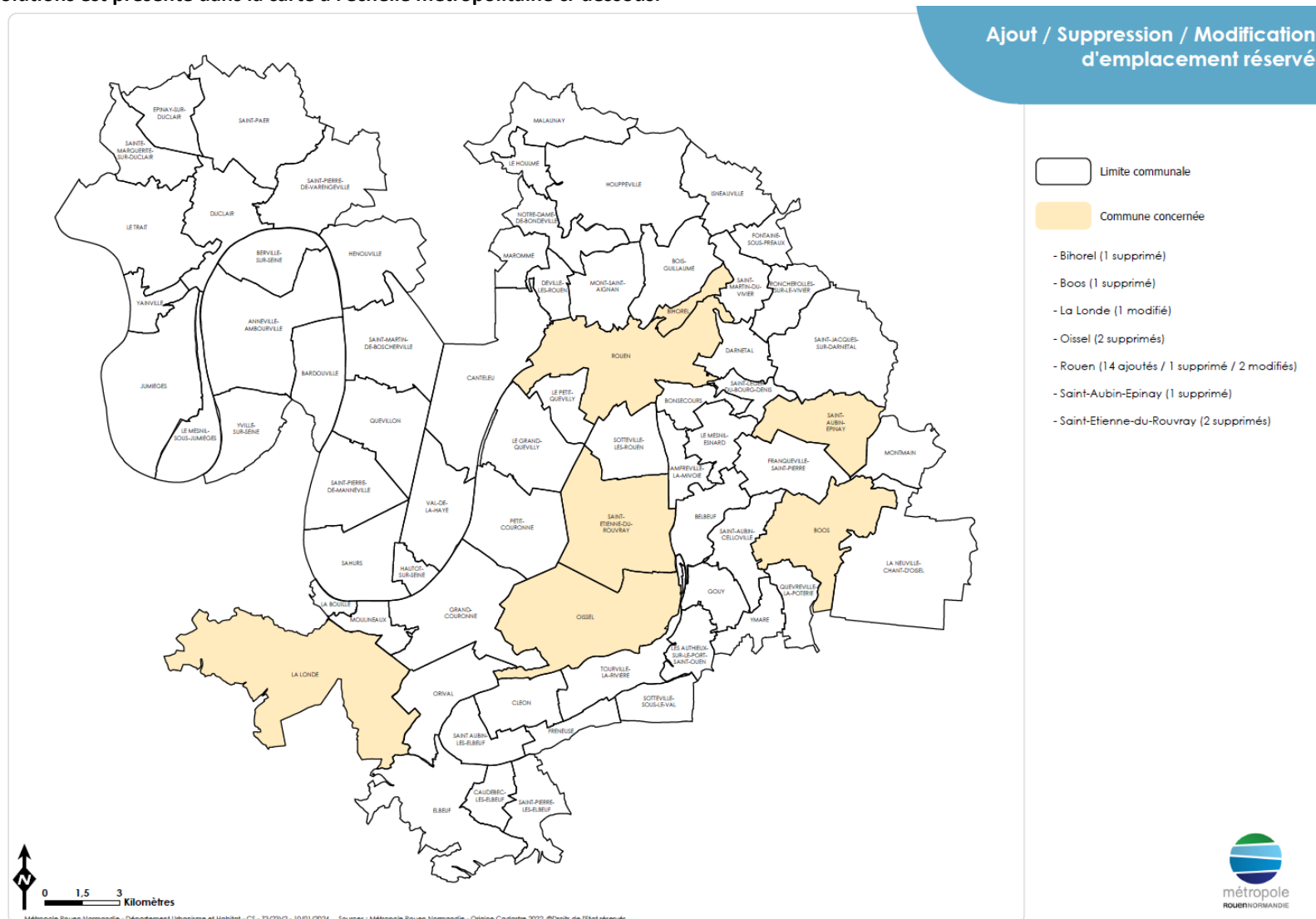


L'évolution des emplacements réservés :

Des ajouts, des modifications et des suppressions d'emplacements réservés s'avèrent nécessaires :

- 14 ajouts d'emplacements réservés à Rouen
- 3 modifications d'emplacements réservés à La Londe et Rouen
- 8 suppressions d'emplacements réservés à Bihorel, Boos, Oissel (x2), Rouen, Saint-Étienne-du-Rouvray (x2), Saint-Aubin-Épinay

>> Ces évolutions concernent les communes de Bihorel, Boos, La Londe, Oissel, Rouen, Saint-Étienne-du-Rouvray, Saint-Aubin-Épinay et représentent une surface totale de 3,7 hectares.
L'ensemble de ces évolutions est présenté dans la carte à l'échelle métropolitaine ci-dessous.



L'ajustement d'OAP sectorielles et d'OAP grands projets :

Le projet de modification propose des évolutions de certaines OAP, concernant 4 communes. Sont concernées la modification de trois OAP sectorielles :

- « Les Berges du Robec » à Darnétal (OAP 212B)
- « Rives de la Clérette » à Malaunay (OAP 402D)
- « Leboucher » à Notre-Dame-de-Bondeville (OAP 474B)
- « La Mare Pérot » à La Londe (OAP 391D)

Ainsi que la refonte de l'OAP grands projets « Quartiers Ouest de Rouen ».

Autres modifications :

Le projet de modification propose également :

- La correction d'erreurs matérielles
- L'évolution d'un secteur de mixité sociale sur 1 commune (Isneauville) représentant une surface totale de 259,8 hectares. Cette évolution est présentée dans la carte à l'échelle métropolitaine ci-dessous.
- L'identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination sur 1 commune (St Paër), 1 bâtiment agricole est identifié sur le règlement graphique / planche 1.
- L'ajout d'une protection du patrimoine bâti (protection moyenne) et d'une protection du patrimoine paysager sur 1 commune (Bonsecours) / modifications apportées suite à l'enquête publique.

NB : Dénomination des pièces du règlement graphique :

La planche 1 concerne la délimitation des zones (ou plan de zonage).

La planche 2 concerne le plan de morphologie urbaine.

A. ACTUALISATION DES PIÈCES DU PLU

Livre 1 du règlement écrit : mise à jour des définitions des destinations/sous-destinations des constructions

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – Livre 1 – Dispositions communes applicables à toutes les zones		Actualisation des définitions des destinations et sous-destinations des constructions	Prendre en compte les dernières évolutions réglementaires
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Toutes les zones	Le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 et l’arrêté ministériel du 22 mars 2023 ont respectivement créé et modifié certaines destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par le PLU. Les définitions existantes dans le PLU en vigueur sont issues de l’arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions. Ces deux évolutions réglementaires récentes ont pour objet : – D’ajouter deux nouvelles sous-destinations et préciser leur définition : « lieux de culte » dans la destination « équipements d’intérêt collectif et services publics » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans la destination « Autres activités de secteurs primaire, secondaire et tertiaire ». Ces ajouts à la liste des sous-destinations entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2023. – D’apporter des précisions et rectifications à la définition des sous-destinations suivantes : exploitation agricole, artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, locaux et bureaux accueillant des administrations publiques et assimilés, industrie, entrepôt et bureau. Ces ajustements sont entrés en vigueur dès le lendemain de la publication de l’arrêté ministériel, le 24 mars 2023. L’arrêté ministériel du 10 novembre 2016 avait déjà été modifié par arrêté le 31 janvier 2020 en distinguant la sous-destination « hôtel » de la sous-destination « hébergement touristique », il s’agit également d’intégrer cette évolution réglementaire au lexique du règlement écrit. En conséquence, il est proposé de mettre à jour la liste et les définitions des destinations et sous-destinations. Cette actualisation du lexique permet d’assurer une cohérence entre le règlement du PLU et les autorisations d’urbanisme qui prennent déjà en compte ces mises à jour ministérielles, pour garantir une meilleure lisibilité au pétitionnaire.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
SECTION 3. LEXIQUE (...) La fiche technique du Ministère sur la réforme des <i>destinations</i> des <i>constructions</i> est annexée au règlement écrit (Pièce n°4.1.2.4). Elle précise les définitions ci-dessous. Les <i>destinations</i> et <i>sous-destinations</i> des <i>constructions</i> sont les suivantes : ▪ Exploitation agricole et forestière La <i>destination</i> de <i>construction</i> « <i>exploitation agricole et forestière</i> » comprend les deux <i>sous-destinations</i> suivantes : <i>exploitation agricole</i>, <i>exploitation forestière</i>. - La <i>sous-destination</i> « exploitation agricole » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette <i>sous-destination</i> recouvre notamment les <i>constructions</i> destinées au <i>logement</i> du matériel, des animaux et des récoltes, ainsi que les <i>constructions</i> nécessaires à l'activité agricole et disposant d'un lien étroit avec les produits issus		SECTION 3. LEXIQUE (...) La fiche technique du Ministère sur la réforme des <i>destinations</i> des <i>constructions</i> est annexée au règlement écrit (Pièce n°4.1.2.4). Elle précise les définitions ci-dessous. Les <i>destinations</i> et <i>sous-destinations</i> des <i>constructions</i> sont les suivantes : ▪ Exploitation agricole et forestière La <i>destination</i> de <i>construction</i> « <i>exploitation agricole et forestière</i> » comprend les deux <i>sous-destinations</i> suivantes : <i>exploitation agricole</i>, <i>exploitation forestière</i>. - La <i>sous-destination</i> « exploitation agricole » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette <i>sous-destination</i> recouvre notamment les <i>constructions</i> destinées au logement, stockage du matériel, des animaux, des récoltes ainsi que les constructions nécessaires à l'activité agricole et disposant d'un lien étroit avec les	

de l'exploitation tels que par exemple les ateliers de préparation et de conditionnement, locaux de vente. Lorsque la <i>sous-destination exploitation agricole</i> est autorisée en zone urbaine, elle est désignée sous le terme d'« <i>agriculture urbaine</i> ». - La <i>sous-destination</i> « exploitation forestière » recouvre les <i>constructions</i> et les <i>entrepôts</i> notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'<i>exploitation forestière</i>. ▪ Habitation La <i>destination de construction</i> « <i>habitation</i> » comprend les deux <i>sous-destinations</i> suivantes : <i>logement, hébergement</i>. - La <i>sous-destination</i> « logement » recouvre les <i>constructions</i> destinées au <i>logement</i> principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des <i>hébergements</i> couverts par la <i>sous-destination</i> « <i>hébergement</i> ». La <i>sous-destination</i> « <i>logement</i> » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. - La <i>sous-destination</i> « hébergement » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'<i>hébergement</i> dans des résidences ou foyers avec services. Cette <i>sous- destination</i> recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. ▪ Commerce et activités de services La <i>destination de construction</i> « <i>commerce et activités de services</i> » comprend les six <i>sous-destinations</i> suivantes : <i>artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma</i>. - La <i>sous-destination</i> « artisanat et commerce de détail » recouvre les <i>constructions</i> commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les <i>constructions</i> artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. - La <i>sous-destination</i> « restauration » recouvre les <i>constructions</i> destinées à la <i>restauration</i> ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale, y compris les débits de boissons. - La <i>sous-destination</i> « commerce de gros » recouvre les <i>constructions</i> destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. - La <i>sous-destination</i> « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. - La <i>sous-destination</i> « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'<i>hébergement</i> temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. - La <i>sous-destination</i> « cinéma » recouvre toute <i>construction</i> répondant à la définition légale d'établissement de spectacles <i>cinématographiques</i> accueillant une clientèle commerciale. ▪ Équipements d'intérêt collectif et services publics La <i>destination de construction</i> « <i>équipements d'intérêt collectif et services publics</i> » comprend les six <i>sous-destinations</i> suivantes : <i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et</i>	produits issus de l'exploitation tels que par exemple les ateliers de préparation et de conditionnement, locaux de vente et à l'élevage des animaux, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme- Lorsque la <i>sous-destination exploitation agricole</i> est autorisée en zone urbaine, elle est désignée sous le terme d'« <i>agriculture urbaine</i> ». - La <i>sous-destination</i> « exploitation forestière » recouvre les <i>constructions</i> et les <i>entrepôts</i> notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'<i>exploitation forestière</i>. ▪ Habitation La <i>destination de construction</i> « <i>habitation</i> » comprend les deux <i>sous-destinations</i> suivantes : <i>logement, hébergement</i>. - La <i>sous-destination</i> « logement » recouvre les <i>constructions</i> destinées au <i>logement</i> principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des <i>hébergements</i> couverts par la <i>sous-destination</i> « <i>hébergement</i> ». La <i>sous-destination</i> « <i>logement</i> » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. - La <i>sous-destination</i> « hébergement » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'<i>hébergement</i> dans des résidences ou foyers avec service. Cette <i>sous- destination</i> recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. ▪ Commerce et activités de services La <i>destination de construction</i> « <i>commerce et activités de services</i> » comprend les six sept <i>sous-destinations</i> suivantes : <i>artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma</i>. - La <i>sous-destination</i> « artisanat et commerce de détail » recouvre les <i>constructions</i> commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à la clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. - La <i>sous-destination</i> « restauration » recouvre les <i>constructions</i> destinées à la <i>restauration</i> ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale, y compris les débits de boissons sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. - La <i>sous-destination</i> « commerce de gros » recouvre les <i>constructions</i> destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. - La <i>sous-destination</i> « activités de service où s'effectue avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
---	---

assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

▪ **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées

- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « **autres hébergements hôteliers et touristiques** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment des résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition légale d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

▪ **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les ~~six~~ sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. ~~Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.~~ Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements

à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Pour l'ensemble des <i>destinations</i> et <i>sous-destinations</i> précitées, les <i>locaux accessoires</i> des <i>constructions</i> sont réputés avoir la même <i>destination</i> et <i>sous-destination</i> que le local principal.	collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette <i>sous-destination</i> recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. ▪ Autres activités des secteurs <i>primaire</i>, <i>secondaire</i> ou <i>tertiaire</i> La <i>destination</i> de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » comprend les quatre cinq sous-destinations suivantes : <i>industrie</i>, <i>entrepôt</i>, <i>bureau</i>, <i>centre de congrès et d'exposition</i>, <i>cuisine dédiée à la vente en ligne</i>. - La sous-destination « industrie » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les <i>constructions</i> destinées à l'activité <i>industrielle</i> et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les <i>constructions</i> destinées aux activités artisanales du secteur de la <i>construction</i> ou de l'<i>industrie</i>. Cette <i>sous-destination</i> recouvre notamment les activités de production, de <i>construction</i> ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. - La sous-destination « entrepôt » recouvre les <i>constructions</i> destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage ou à la logistique des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant des centres de données. - La sous-destination « bureau » recouvre les <i>constructions</i> fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, et des administrations publiques et assimilées. - La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. - La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les <i>constructions</i> destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place. Pour l'ensemble des <i>destinations</i> et <i>sous-destinations</i> précitées, les <i>locaux accessoires</i> des <i>constructions</i> sont réputés avoir la même <i>destination</i> et <i>sous-destination</i> que le local principal.
--	--

Rapport de Présentation (Tome 4) : mise à jour du récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs suite à l'ensemble des modifications

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification		
1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix	Mise à jour du bilan des surfaces du zonage et correction de deux erreurs matérielles	Mise à jour du bilan des surfaces au regard du projet modification et correction de deux erreurs matérielles.		
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification			
	Il s’agit d’actualiser le bilan des surfaces des zones et des secteurs du PLU au regard de l’ensemble des modifications présentées ci-avant. Cette actualisation montre les évolutions suivantes : - Une réduction de la surface de la zone Urbaine, liée à trois secteurs d’extension de la zone Naturelle Boisée (NB) à Elbeuf, Grand-Quevilly et Saint-Aubin-Épinay. A l’intérieur de la zone urbaine, les changements concernent principalement le reclassement de zones de centralité et d’habitat collectif au profit de la création de zones de projet (URP 36 et 37), entraînant la baisse des surfaces des zones UAA, UAB et UD. A noter la correction d’une erreur matérielle concernant la zone d’activités économiques (URX) qui comptabilisait deux fois la zone URX3-ir. - La correction d’une erreur matérielle sur les zones 1AU pour lesquelles la surface s’élève à 466.15 hectares. - Une augmentation de la surface de la zone Naturelle (environ 7.7 hectares), au regard des reclassements intervenus de la zone U vers la zone N sur les 3 communes précitées.			
		Surfaces en vigueur (en ha)	Surfaces Modification n°7 (en ha)	Bilan (en ha)
	Zones U	17 569.4	17 561.7	-7.7
	Zones 1AU	466.38	466,15	-0.23
	Zones 2AU	243.9	243,9	0
	Zones A	16 556,72	16 559,72	0
	Zones N	31 448,44	31 456,14	+7.7

1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix

AVANT MODIFICATION

		ZONE	SECTEUR	INDICE	SURFACE (en ha)			
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA			584,69		11639,20	17 569,46
		UAB	UAB	1267,89	1563,70			
			UAB-1	190,66				
			UAB-2	105,15				
		UAC			304,51			
		UBA1	UBA1	2 927,57	2 932,11			
			UBA1-ir	4,53				
		UBA2			1029,66			
		UBB1			1757,82			
		UBB2	UBB2	1149,31	1184,31			
			UBB2-1	32,48				
			UBB2-ir	2,52				
		UCO	UCO	755,52	1038,04			
			UCO-1	282,52				
		UD	UD	524,13	618,83			
			UD-1	94,7				
		UBH	UBH	385,98	623,54			
			UBH-1	234,74				
			UBH-ir	2,82				
	Zones urbaines spécifiques	UE	UE	791,77	915,23			
			UE-a	26,45				
			UE-b	97,02				
		UP			160,84			
	UZ			206,62				
	Zones de projet	UR	UR	130,84	775,33	775,33		
			URP	334,54				
			URX	308,36				
			URX-ir	1,59				
	Zones urbaines à vocation économiques	UXA			114,76		3 876,07	
		UXC			178,54			
		UXI	UXI	1221,97	1245,62			
			UXI-a	23,65				
		UXM	UXM	1700,38	2 202,33			
			UXM-c	144,27				
			UXM-ci	298,01				
			UXM-e	14,35				
			UXM-ir	45,32				
		UXT	UXT	52,07	134,81			
			UXT-ci	30,81				
			UXT-f	45,95				
	UXT-ci-ir		5,98					

DAP Nouvelle Gare					20,2	
1AU	Zones à urbaniser	1AUA		0		466,38
		1AUB1		112,17		
		1AUB2		59,81		
		1AUL		13,08		
		1AUR		40,98		
		1AUXI		17,09		
		1AUXM	1AUXM	121,71	144,83	
			1AUXM-c	0		
			1AUXM-ir	23,12		
1AUXR		78,42				
2AU	Zones à urbaniser de long terme	2AU	2AU	120,81	122,55	243,9
			2AU-ir	1,74		
		2AUX		121,35		
A	Zones agricoles	A	A	15 510,42	16 303,53	16 559,72
			A-ir	720,31		
			A-ip	19,32		
			A-sth	34,98		
			A-stl	9,68		
			A-stp	5,54		
			A-stx	3,27		
		AC	AC	255,69	256,19	
			AC-stx	0,49		
N	Zones naturelles	NA	NA	6 483,74	6 539,66	31 448,44
			NA-d	81,99		
			NA-ir	26,57		
			NA-sth	5,28		
			NA-stl	2,08		
		NB	NB	21 729,12	21 911,52	
			NB-ir	180,37		
			NB-stl	1,71		
			NB-stp	0,31		
		NC	NC	561,67	631,33	
			NC-i	69,66		
		NL	NL	436,85	452,15	
			NL-stl	15,3		
		NO	NO	1171,66	1 688,38	
			NO-ca	496,02		
			NO-ca-ir	2,86		
			NO-ip	12,71		
			NO-sth	4,29		
			NO-stl	0,37		
			NO-stp	0,46		
		NR	NR	32,36	165,4	
			NR-e	133,03		

APRÈS MODIFICATION

		ZONE	SECTEUR	INDICE	SURFACE (en ha)		
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA			549,16		
		UAB	UAB		1 209,89		
			UAB-1		190,66	1 534,52	
			UAB-2		133,98		
		UAC			304,51		
		UBA1	UBA1		2 936,24	2 940,78	
			UBA1-ir		4,53		
		UBA2			1 029,19		
		UBB1			1 757,82		
		UBB2	UBB2		1 149,08		11 562,58
			UBB2-1		32,48	1 184,08	
			UBB2-ir		2,52		
		UCO	UCO		754,64	1 047,10	
			UCO-1		292,47		
		UD	UD		497,21	591,87	
			UD-1		94,7		
	UBH	UBH			385,98		
		UBH-1			234,74	623,54	
		UBH-ir			2,82		
	Zones urbaines spécifiques	UE	UE		798,39		
			UE-a		26,45	921,85	
			UE-b		97,02		12 89,31
		UP			160,84		
		UZ			206,62		
	Zones de projet	UR	UR		130,84		
			URP		390,98	830,17	
			URX		306,77		830,17
			URX-ir		1,59		
	Zones urbaines à vocation économiques	UXA			114,76		
		UXC			178,54		
		UXI	UXI		1 226,60	1 250,26	
			UXI-a		23,65		
		UXM	UXM		1 695,88		
			UXM-a		0,42		
			UXM-c		144,27	2 201,32	
			UXM-ci		298,01		3 879,68
			UXM-e		17,43		
			UXM-ir		45,32		
		UXT	UXT		52,07		
			UXT-ci		30,81	134,81	
			UXT-f		45,95		
			UXT-ci-ir		5,98		

	1AU	Zones à urbaniser	1AUA		0		466,38 466,15
			1AUB1		112,17		
			1AUB2		59,58		
			1AUL		13,08		
			1AUR		40,98		
			1AUXI		17,09		
			1AUXM	1AUXM	121,71	144,83	
				1AUXM-c	0		
				1AUXM-ir	23,12		
	1AUXR		78,42				
	2AU	Zones à urbaniser de long terme	2AU	2AU	120,81	122,55	243,9
				2AU-ir	1,74		
			2AUX		121,35		
	A	Zones agricoles	A	A	15 510,42	16 303,53	16 559,72
				A-ir	720,31		
				A-ip	19,32		
				A-sth	34,98		
				A-stl	9,68		
				A-stp	5,54		
				A-stx	3,27		
			AC	AC	255,69	256,19	
				AC-stx	0,49		
	N	Zones naturelles	NA	NA	6 483,74	6 539,66	31456,14
				NA-d	81,99		
				NA-ir	26,57		
				NA-sth	5,28		
				NA-stl	2,08		
			NB	NB	21 736,85	21 919,24	
				NB-ir	180,37		
				NB-stl	1,71		
				NB-stp	0,31		
			NC	NC	561,67	631,33	
				NC-i	69,66		
			NL	NL	436,85	452,15	
				NL-stl	15,3		
			NO	NO	1171,66	1688,38	
NO-ca				496,02			
NO-ca-ir				2,86			
NO-ip				12,71			
NO-sth				4,29			
NO-stl				0,37			
NO-stp				0,46			
NR			NR	32,36	165,4		
			NR-e	133,03			

Rapport de Présentation (Tome 4) : mise à jour du récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs suite à l'ensemble des modifications apportées après enquête publique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification		
1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix	Mise à jour du bilan des surfaces du zonage et correction de deux erreurs matérielles	Mise à jour du bilan des surfaces au regard du projet modification et correction de deux erreurs matérielles.		
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification			
	Il s’agit d’actualiser le bilan des surfaces des zones et des secteurs du PLU au regard de l’ensemble des modifications prises en compte après enquête publique			
		Surfaces en vigueur (en ha)	Surfaces modification n°7 après enquête publique (en ha)	Bilan (en ha)
	Zones U	17 569.46	17 561.95	-7.52
	Zones 1AU	466.38	466,15	-0.23
	Zones 2AU	243.9	243,9	0
	Zones A	16 556,72	16 559,72	0
	Zones N	31 448,44	31 455,96	+7.52

1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix

ETAT DE LA MODIFICATION DES SURFACES APRES ENQUETE PUBLIQUE

		ZONE	SECTEUR INDICE	SURFACE (en ha)		
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA		584,69		
				549,16		
		UAB	UAB	1 267,89		
				1 209,89		
			UAB-1	190,66	1 563,70	
				105,15	1 534,52	
			UAB-2	133,98		
		UAC			304,51	
		UBA1	UBA1	2 927,57	2 932,11	
				2 936,24	2 940,78	
			UBA1-ir	4,53		
		UBA2			1 029,66	
					1 029,19	
		UBB1			1 757,82	11 639,20
					1 756,54	11 561,30
		UBB2	UBB2	1 149,31		
			UBB2-1	32,48	1 184,31	
			UBB2-ir	2,52		
		UCO	UCO	755,52		
				754,64	1 038,04	
		UCO-1		282,52	1 047,10	
				292,47		
		UD	UD	524,13	618,83	
				497,21	591,87	
		UBH	UD-1	94,70		
			UBH	385,98		
			UBH-1	234,74	623,54	
			UBH-ir	2,82		
	Zones urbaines spécifiques	UE	UE	791,77		
				800,14	915,23	
			UE-a	26,45	923,61	
		UE-b		97,02		
					1 282,70	
		UP			160,84	
		UZ			206,62	
	Zones de projet	UR	UR	130,84		
				130,36		
				334,54		
			URP	391,18	775,33	775,33
				308,36	829,90	829,90
	Zones urbaines à vocation économiques	UXA	URX	306,77		
			URX-ir	1,59		
		UXC			114,76	
					178,54	
		UXI	UXI	1 221,97		
			UXI-a	23,65	1 245,62	
		UXM		1 700,38		
			UXM	1 695,88		
				0		
			UXM-a	0,42		
			UXM-c	144,27	2 202,33	3 876,07
			UXM-ci	298,01	2 201,32	3 879,68
				14,35		
			UXM-e	17,43		
			UXM-ir	45,32		
	UXT	UXT		52,07		
		UXT-ci		30,81	134,81	
		UXT-f		45,95		
		UXT-ci-ir		5,98		

17 569,46
17 561,95

	1AU	Zones à urbaniser	1AUA		0,00	466,38 466.15
			1AUB1		112,17	
					59,81	
			1AUB2		59.58	
			1AUL		13,08	
			1AUR		40,98	
			1AUXI		17,09	
			1AUXM	1AUXM	121,71	
				1AUXM-c	0,00	
				1AUXM-ir	23,12	
			1AUXR		78,42	
	2AU	Zones à urbaniser de long terme	2AU	2AU	120,81	243,90
				2AU-ir	1,74	
			2AUX		121,35	
	A	Zones agricoles	A	A	15 510,42	16 559,72
				A-ir	720,31	
				A-ip	19,32	
				A-sth	34,98	
				A-stl	9,68	
				A-stp	5,54	
				A-stx	3,27	
			AC	AC	255,69	
				AC-stx	0,49	
	N	Zones naturelles	NA	NA	6 483,74	6 599,66
				NA-d	81,99	
				NA-ir	26,57	
				NA-sth	5,28	
				NA-stl	2,08	
			NB	NB	21 729,12	21 911,52 21 919.04
				NB-ir	21 736,64	
				NB-ir	180,37	
				NB-stl	1,71	
				NB-stp	0,31	
			NC	NC	561,67	631,33
				NC-i	69,66	
			NL	NL	436,85	452,15
				NL-stl	15,30	
			NO	NO	1 171,66	1 688,38
				NO-ca	496,02	
				NO-ca-ir	2,86	
				NO-ip	12,71	
				NO-sth	4,29	
				NO-stl	0,37	
				NO-stp	0,46	
			NR	NR	32,36	165,40
				NR-e	133,03	

B.LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ AUSTREBERTHE-CAILLY

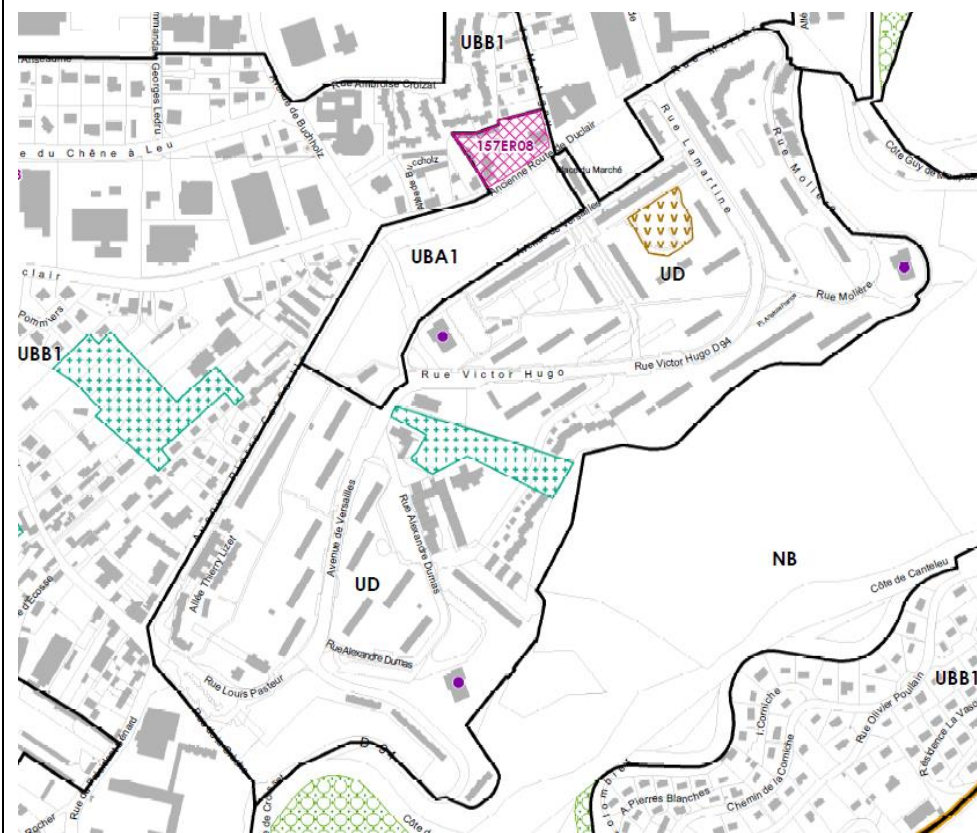
Canteleu

Requalification de l'îlot Dumas

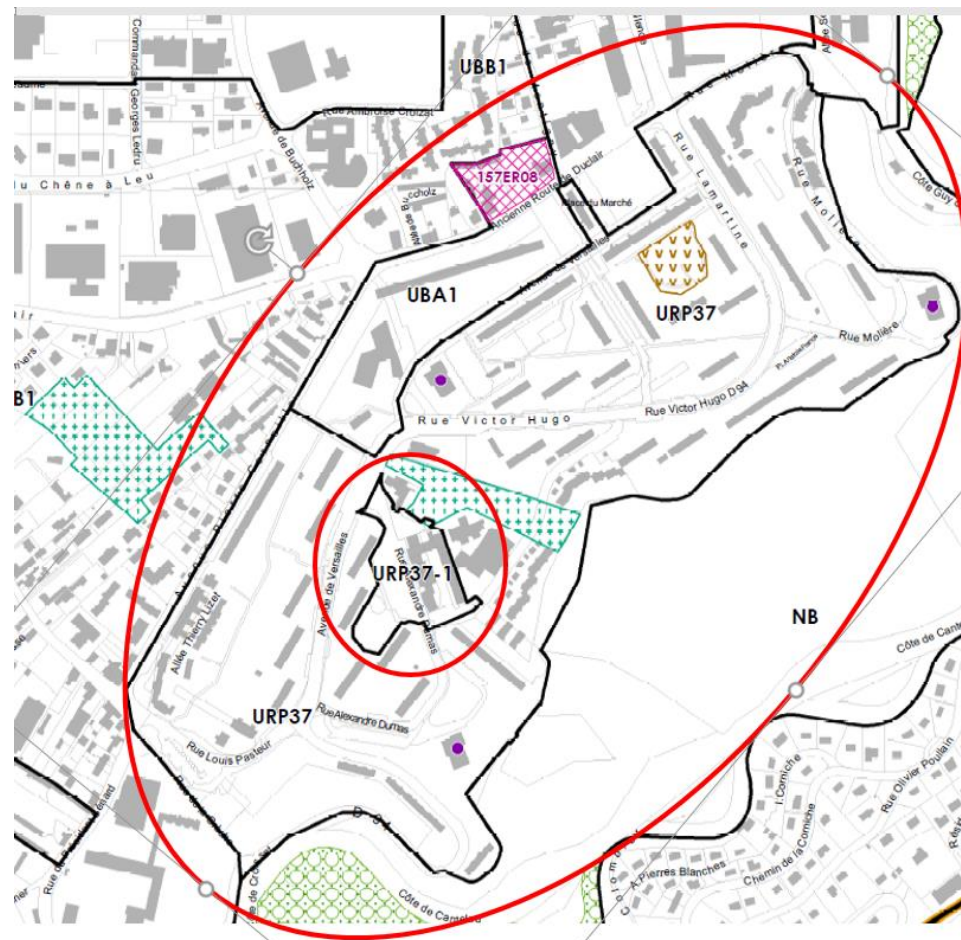
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 25 4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – Zone URP 37	Requalification de l'îlot Dumas	Requalification du quartier de l'îlot Dumas : Création d'une zone URP 37
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone de renouvellement urbain URP37-1 / Parcelles AC 10 à 16 – AC 42 à 44 – AC 58- AC 59 – AC 63 – AC 65 – AC 66 – AC 71 – AC 72- AC 75 à AC 77 – AC 122- AC 123 – AC 126 – AC 127 – AC 140- AC 143- AX 58 – AX 57- AX 59 – AX 58 – AX 60 – AX 80- AX 61 – AX 188- AX 56	Partie prenante du Quartier Prioritaire de la Ville de Canteleu, le site nommé "îlot Dumas" fait l'objet d'une requalification complète comprenant un programme de logements avec des commerces en rez-de-chaussée, le maintien des commerces existants et la création d'un pôle santé. L'Association des Paralysés de France, dont le siège social se situe sur place, souhaite profiter de la requalification du quartier pour relocaliser ses locaux administratifs (actuellement sur le site de la Vatine à Mont Saint Aignan). La Commune a travaillé avec l'Etablissement Public Foncier a des scénarios d'aménagement et un scénario a été retenu. Ainsi, le projet retenu prévoit le développement de 4 îlots répondant aux besoins programmatiques identifiés avec potentialité de développement de logements. Le règlement actuel du PLUi, zone UD du PLUi, ne permet pas la réalisation des commerces ni du pôle santé. Le règlement impose une surface de plancher inférieure ou égale à 500m² incompatible avec une configuration d'espaces de commerces de proximité (supermarché / pharmacie) et d'un pôle santé d'une surface de plancher comprise entre 1500m² et 2000m². Dans l'objectif de permettre la réalisation de ce projet, et pour aller dans la continuité des actions déjà engagées par la Commune, notamment l'acquisition des terrains, il convient de modifier le zonage du quartier, en proposant un zonage de renouvellement urbain. Il est proposé de créer une zone URP 37 en remplacement de la zone UD, et un sous zonage URP 37-1 d'une surface de 10 481 m² pour l'îlot Dumas. Le règlement associé à la zone URP 37 d'une surface de 259 518 m² reprendra les règles de la zone UD, et des règles spécifiques permettant de répondre au projet de requalification de l'îlot Dumas seront créés dans le sous-secteur URP 37-1.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 25

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



4.1.1 Règlement écrit – livre 2

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
Zone UD : CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, - Les campings, - Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2, - Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes, - Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers, - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre, - Les constructions à usage d'exploitation forestière, - Les constructions à usage de commerce de gros. 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions Peuvent être autorisés : - L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur. - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ; - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ; - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. - L'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes : - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives, - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants. - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :	Zone URP37 : CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, - Les campings, - Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2, - Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes, - Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers, - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre, - Les constructions à usage d'exploitation forestière, - Les constructions à usage de commerce de gros. 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions Peuvent être autorisés : - L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur. - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ; - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ; - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. - L'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes : - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives, - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants. - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :

o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les constructions sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

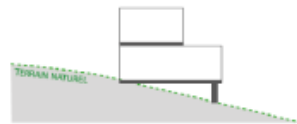
Exemple 1 : S'encastrent dans le sol



Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux



Exemple 3 : Se surélever du sol



o Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

o Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;

o Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;

- Les constructions à usage industriel dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.

- Les constructions à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.

- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500 m².

Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

- Les constructions à usage d'exploitation agricole dans le cadre de l'agriculture urbaine à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

2.2. Mixité sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des emprises publiques :

o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les constructions sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

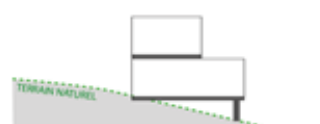
Exemple 1 : S'encastrent dans le sol



Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux



Exemple 3 : Se surélever du sol



o Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

o Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;

o Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;

- Les constructions à usage industriel dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.

- Les constructions à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.

- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500 m². Au sein du secteur URP 37-1, aucun seuil n'est fixé.

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

- Les constructions à usage d'exploitation agricole dans le cadre de l'agriculture urbaine à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

2.2. Mixité sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des emprises publiques :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2. En l'absence de celles-ci, l'implantation des constructions peut se faire : - soit à l'alignement, - soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement. Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1. - Pour la construction d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement. - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). - Pour permettre l'aménagement ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci. - Pour permettre l'édification de cages d'escalier, d'ascenseur ou de sas d'entrée d'immeuble, liée à la sécurité, à la mise en conformité ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives : - si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ; ou si elles s'adossent à un mur de clôture existant ou à un bâtiment implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment à planter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossment (pris en limite séparative au droit du bâtiment à planter) et le gabarit du nouveau bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du bâtiment existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1). En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m). Dans les autres cas, un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite séparative soit $L = H/2$ et ≥ 5 m) sera observé. Dans le secteur UD-1 Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement, les constructions	Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2. En l'absence de celles-ci, l'implantation des constructions peut se faire : - soit à l'alignement, - soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement. Au sein du secteur URP37-1, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul. Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1. - Pour la construction d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement. - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). - Pour permettre l'aménagement ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci. - Pour permettre l'édification de cages d'escalier, d'ascenseur ou de sas d'entrée d'immeuble, liée à la sécurité, à la mise en conformité ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives : - si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ; - ou si elles s'adossent à un mur de clôture existant ou à un bâtiment implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment à planter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossment (pris en limite séparative au droit du bâtiment à planter) et le gabarit du nouveau bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du bâtiment existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1). En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m). Dans les autres cas, un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite séparative soit $L = H/2$ et ≥ 5 m) sera observé. Au sein du secteur URP37-1, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative. En cas de retrait une distance de 3 m minimum doit être respectée. Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone
--	--

peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de retrait, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de clôture existant ou à un bâtiment implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossement (pris en limite séparative au droit du bâtiment à implanter) et le gabarit du nouveau bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du bâtiment existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative.

Les annexes (d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$). Si une haie existe en limite séparative elle devra être préservée.

- Pour la construction d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation en vis-à-vis sur un même terrain de deux façades, lorsque l'une au moins comporte des baies principales doit observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 8 m vis-à-vis de la construction opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 8 m).

3.4. Emprise au sol

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative.

Les annexes (d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$). Si une haie existe en limite séparative elle devra être préservée.

- Pour la construction d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation en vis-à-vis sur un même terrain de deux façades, lorsque l'une au moins comporte des baies principales doit observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 8 m vis-à-vis de la construction opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 8 m).

Au sein du secteur URP37-1, la distance entre les bâtiments est de 5 mètres minimum en tout point de la façade.

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder : 40% de la superficie du terrain.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder. 50% de la superficie du terrain.

Au sein du secteur URP37-1, l'emprise au sol est non réglementée.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des bâtiments en bon état existants sur les terrains voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 14m en tout point du bâtiment. La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+2+C ou A. Ces deux règles sont cumulatives.

Au sein du secteur URP37-1, la hauteur maximale autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du bâtiment. La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+3+C ou attique. Ces deux règles sont cumulatives.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder : 40% de la superficie du terrain.
Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder. 50% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UD-1

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des bâtiments en bon état existants sur les terrains voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 14m en tout point du bâtiment. La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+2+C ou A. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des hauteurs différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiée et dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les bâtiments présentant un long linéaire sur voie doivent présenter une division en séquences de la façade voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la limite séparative latérale.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des hauteurs différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiée et dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les bâtiments présentant un long linéaire sur voie doivent présenter une division en séquences de la façade voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la limite séparative latérale.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux bâtiments un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation ;

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des bâtiments ;

Le traitement des rez-de-chaussée sur voie (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les constructions, annexes et extensions doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment. Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif. Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en oeuvre, doivent assurer aux bâtiments un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation ; L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des bâtiments ; Le traitement des rez-de-chaussée sur voie (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation. Les constructions, annexes et extensions doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les façades doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant. Les différentes façades, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec elle. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en façades sur voies. L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec noeuds et d'imitation), ou la mise en oeuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des façades ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits. La jointure des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin. Les travaux sur les façades existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :
- les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine,
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des façades (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une façade peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences. Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela

Façades

Les façades doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant. Les différentes façades, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec elle. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en façades sur voies. L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec noeuds et d'imitation), ou la mise en oeuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des façades ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits. La jointure des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin. Les travaux sur les façades existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :
- les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine,
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des façades (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une façade peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences. Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue. Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou pour des raisons de sécurité. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants. Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du bâtiment. Les bâtiments comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...)

correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou pour des raisons de sécurité. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des façades (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du bâtiment. Les bâtiments comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les façades composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le bâtiment fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés

ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les façades composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le bâtiment fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La clôture doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la construction principale édifée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles clôtures à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les clôtures perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La clôture doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles clôtures à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les clôtures perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural (matériaux qualitatifs) peuvent être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les clôtures à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les constructions et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les clôtures et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de clôture et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la clôture devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de clôture maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles clôtures pleines et les soubassements

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural (matériaux qualitatifs) peuvent être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les clôtures à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les constructions et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les clôtures et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de clôture et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la clôture devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de clôture maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles clôtures pleines et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les clôtures doivent être réalisées sous forme de claire-voie.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de matériaux qualitatifs ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de clôture pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur, la hauteur maximale autorisée des clôtures.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites

sont interdits. Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation Traitement Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures. En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les clôtures doivent être réalisées sous forme de claire-voie. Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de matériaux qualitatifs ou constituées de végétaux locaux. Au-delà de 12 m linéaire de clôture pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire. Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs. Hauteur La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur, la hauteur maximale autorisée des clôtures. Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives Traitement En limite séparative visible depuis les voies et emprises publiques, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée. En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la clôture doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage. Hauteur La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres. Règles alternatives Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture dans les cas suivants : • Pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes) ; • Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la hauteur maximale dans la limite de 3 m. Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : La hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifie.	séparatives Traitement En limite séparative visible depuis les voies et emprises publiques, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée. En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la clôture doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage. Hauteur La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres. Règles alternatives Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture dans les cas suivants : - o Pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes) ; - o Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la hauteur maximale dans la limite de 3 m. Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : La hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifie. ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 5.1. Traitement des espaces libres Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2). L'implantation des constructions doit respecter les arbres existants sur le terrain. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres. Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc. 5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées
---	--

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des constructions doit respecter les arbres existants sur le terrain. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 30% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dans le secteur UD-1

Au moins 30% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 20% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

Au moins 40% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 30% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Au sein du secteur URP37-1, la part minimale de surface non imperméabilisée est non réglementée

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Rives de la Clérette »

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP sectorielles – Tome 3 – OAP 402D « Rives de la Clérette » (page 77)		Modification de l'OAP 420D « Rives de la Clérette » : phasage de l'OAP et évolution de la vocation habitat vers l'activité économique	Modification de l'OAP 420D « Rives de la Clérette » pour permettre le phasage de l'opération en une ou plusieurs fois, et permettre l'accueil de diversité de fonction de la zone
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone de renouvellement urbain URP16 / Parcelles AN 389-110-419-206-369-386	Depuis l'installation d'une brasserie dans les bâtiments existants et réhabilités, d'autres entreprises souhaitent s'installer dans les locaux voisins. L'installation de ces entreprises permettra la réhabilitation du bâti existant en compatibilité avec l'OAP, car témoins du passé industriel de le Malaunay (bâtiments en brique rouge). Cependant, pour permettre l'implantation de ces entreprises au fur et à mesure et l'aménagement des espaces connexes, un phasage doit être possible. En cohérence avec l'évolution de l'OAP de permettre la réalisation de l'opération en une ou plusieurs phases, l'évolution du règlement écrit ne soumet plus l'opération d'aménagement à la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble. Au regard des objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) déjà atteints pour la période 2020-2025, et le fait que la vocation de tiers-lieu sur le site se confirme, la vocation habitat ne semble plus prioritaire. Ainsi il est proposé de ne pas cibler cette vocation dans l'OAP		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
<u>Extrait du volet écrit :</u> [...] <u>Vocation de l'aménagement</u> L'urbanisation de ce secteur en renouvellement urbain se fera via une opération d'ensemble. Cette opération, à vocation mixte et ciblant la réalisation d'espaces paysagers, vise à ouvrir les quartiers voisins vers le fond de vallée, réhabiliter en partie des bâtiments et densifier le secteur. <u>Orientations programmatiques</u> Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte incluant de l'habitat avec une densité moyenne de 50 logements par hectare. L'opération pourra comprendre également des espaces partagés dans les parties naturelles et/ou paysagères du site. <u>Principes particuliers</u> [...] Les espaces végétalisés en lisière sud et est ainsi que la bande boisée à l'ouest participeront à la gestion des ruissellements et à l'infiltration. Une noue paysagère sera aménagée au nord-est.		<u>Extrait du volet écrit :</u> [...] <u>Vocation de l'aménagement</u> L'urbanisation de ce secteur en renouvellement urbain se fera via une opération d'ensemble. Cette opération, à vocation mixte et ciblant la réalisation d'espaces paysagers, vise à ouvrir les quartiers voisins vers le fond de vallée, réhabiliter en partie des bâtiments et densifier le secteur. <u>Orientations programmatiques</u> Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte incluant de l'habitat avec une densité moyenne de 50 logements par hectare. L'opération pourra comprendre également des espaces partagés dans les parties naturelles et/ou paysagères du site. <u>Principes particuliers</u> [...] Les espaces végétalisés en lisière sud et est ainsi que la bande boisée à l'ouest participeront à la gestion des ruissellements et à l'infiltration. Une noue paysagère sera aménagée au nord-est. L'opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases.	

Évolution du zonage sur des parcelles situées en limite avec Déville-lès-Rouen / Modification apportée suite à l'enquête publique

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 26 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 26	Reclassement en zone UAB-2 de parcelles classées en zone UAB	Évolution du zonage : reclassement en zone UAB-2 d'un secteur du centre-ville de la commune classé en zone UAB. Modification du plan de la morphologie urbaine et des règles graphiques de hauteur.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone urbaine de centralité UAB	Lors de l'élaboration du PLU, il avait été fait le choix d'étendre la zone de centralité (zonage UAB) au-delà de la réalité du tissu bâti existant. Cette zone de centralité permet une hauteur et un gabarit plus important que les autres zones urbaines. La commune souhaite aujourd'hui adapter le zonage plus finement à la morphologie urbaine existante et ainsi recentrer la zone UAB au cœur du centre-ville. L'évolution proposée dans le cadre de la présente procédure de modification ont ainsi pour objectif d'encadrer et d'accompagner l'évolution du centre-ville. L'ajustement du zone UAB vers la zone UAB-2 concerne des secteurs denses à moyennement denses, correspondant à des tissus de faubourg en limite de centralité. Ces quartiers présentent des formes architecturales et urbaines variées : pavillons, maisons mitoyennes, habitat dense avec des parcelles lanierées... avec une hauteur relativement basse par rapport aux niveaux aux alentours des R+1+C. La préservation de la typologie de ces quartiers est importante afin de conserver des espaces de respiration et de nature en ville sur ce secteur urbanisé. Cette évolution permet également d'avoir un zonage et conforter une morphologie urbaine cohérente avec les communes limitrophes de Notre-Dame-de-Bondeville et Déville lès Rouen. De ce fait, la diminution de la hauteur maximale de 20 mètres à 14 mètres s'avère nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie. Les autres règles ne sont pas modifiées. La superficie totale impactée est de 31 hectares. Suite à la remarque de la DDTM concernant la lisibilité de la carte quant à la superposition de la couche du cours d'eau du Cailly et de la limite de zone, la transparence de la couche du cours d'eau a été accentuée.	

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION	
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

Planche 2 – plan 26 :

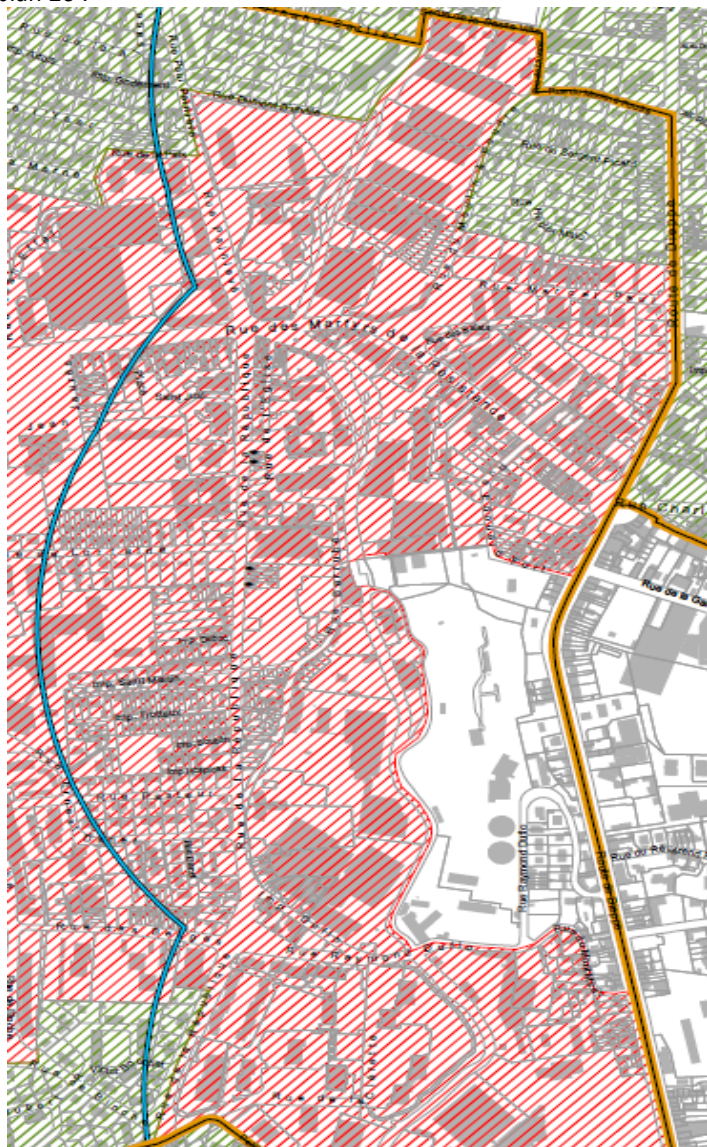
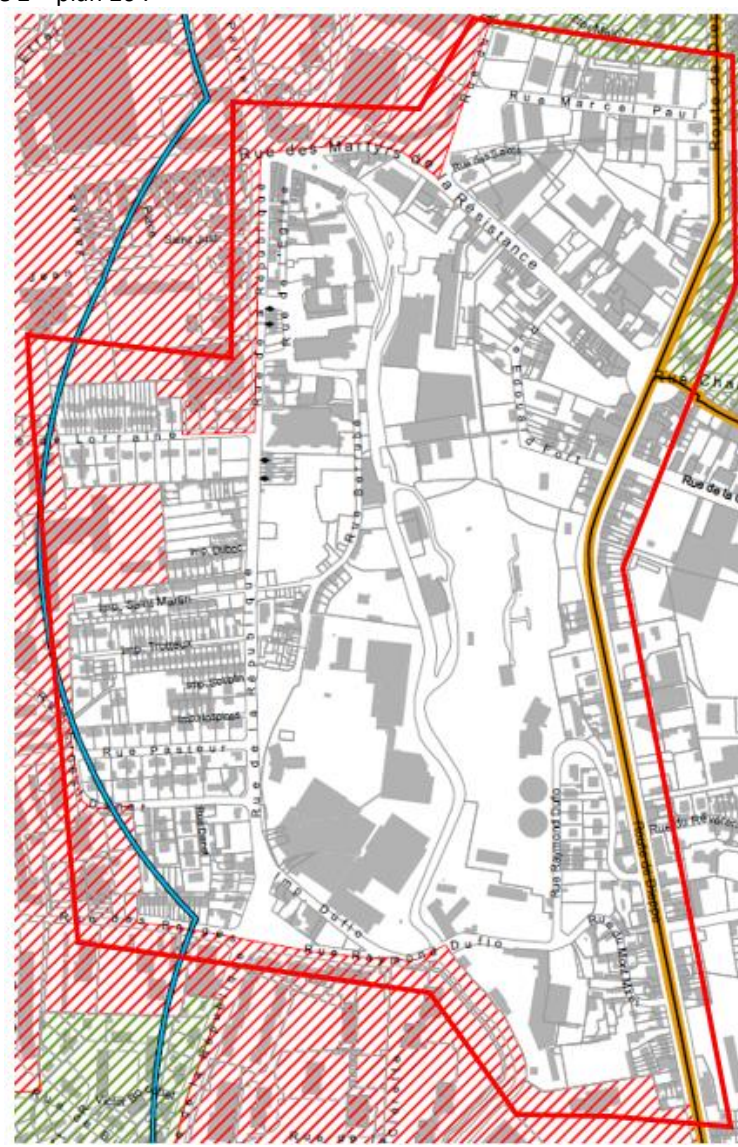
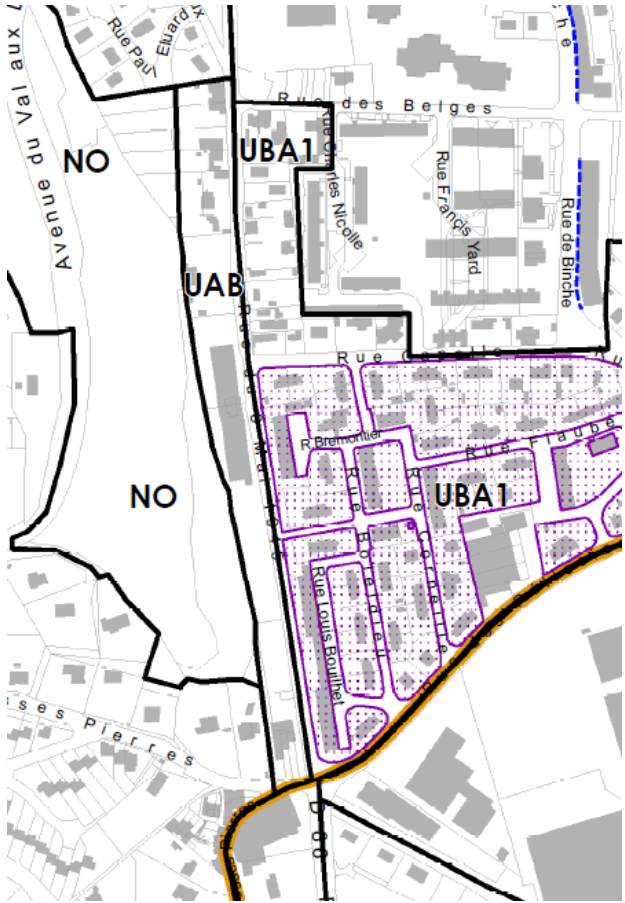


Planche 2 – plan 26 :



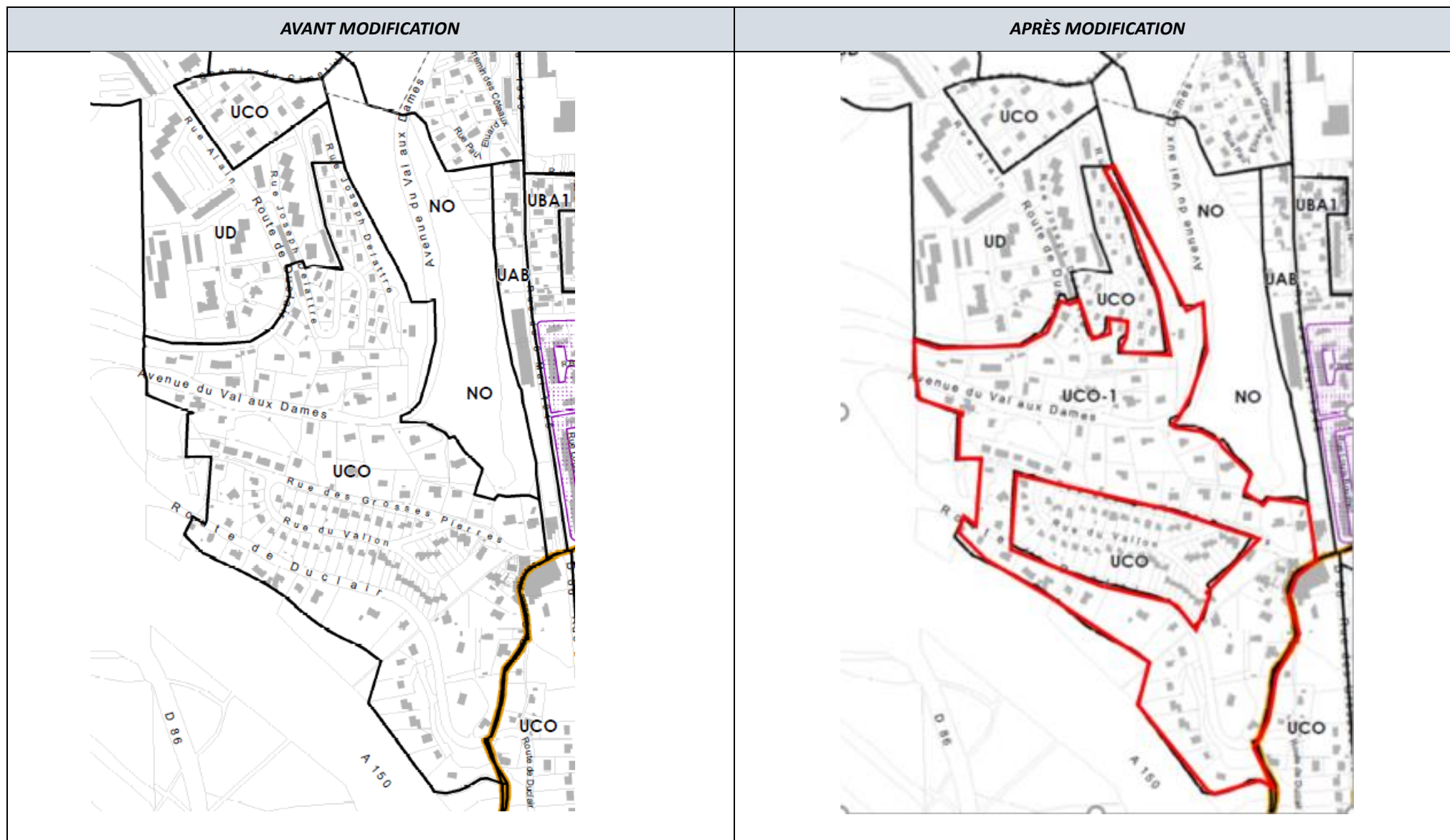
Évolution du zonage sur des parcelles situées rue du 8 Mai 1945

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 26 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 26	Reclassement en zone UBA1 de parcelles classées en zone UAB et adaptation de la hauteur des constructions	Évolution du zonage : reclassement en zone UBA1 de parcelles situées rue du 8 mai 1945 classées en zone UAB et modification du plan de morphologie urbaine
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de centralité UAB	Lors de l'élaboration du PLU, il avait été fait le choix d'étendre la zone de centralité (zonage UAB) au-delà de la réalité du tissu bâti existant. La commune souhaite aujourd'hui adapter le zonage plus finement à la morphologie urbaine existante et ainsi recentrer la zone UAB au cœur du centre-ville. L'évolution proposée dans le cadre de la présente procédure de modification ont ainsi pour objectif d'encadrer et d'accompagner l'évolution du centre-ville. L'évolution du zonage UAB vers UBA1 permet d'assurer une certaine cohérence sur l'ensemble du secteur puisque le zonage était différent de part et d'autre de la rue, alors que le tissu bâti existant est similaire. Aussi, ce quartier qui ne présente pas les caractéristiques de la centralité s'inscrit davantage dans de l'habitat individuel dense, situé en dehors de la centralité. Le tissu urbain de la Rue du 8 mai 1945 s'apparente ainsi davantage à la trame urbaine de la zone UBA-1 (habitat ouvrier, habitat dense avec des parcelles laniérées, les cités jardins et les lotissements denses...). Par ailleurs, c'est un secteur assez contraint, situé au pied d'un coteau. Une densification plus importante s'avère plus compliqué techniquement et davantage impactante sur les paysages de coteaux. Cette évolution permettra de conserver une morphologie urbaine cohérente et harmonieuse du secteur, en lien avec le tissu environnant ainsi que de conserver des espaces de respiration dans un secteur déjà densément bâti (l'autre côté de la rue). Ainsi, cette évolution du zonage a notamment pour conséquence une modification de la hauteur qui passe de 20 mètres à 14 mètres (plan de morphologie urbaine), une modification du coefficient d'emprise au sol de 70% à 45% et une modification du coefficient d'espace vert de 20% à 35% - se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone. La surface totale impactée est de 15 086 m².	

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
Planche 1 – plan 26 :  Planche 2 – plan 26 :	Planche 1 – plan 26 :  Planche 2 – plan 26 :

Évolution du zonage sur les parcelles du quartier « Côte du Four à Chaux »

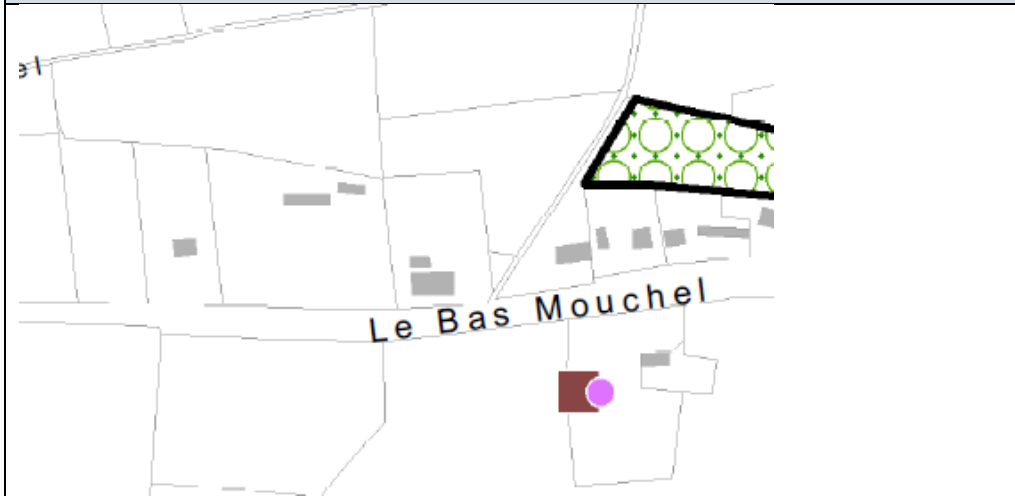
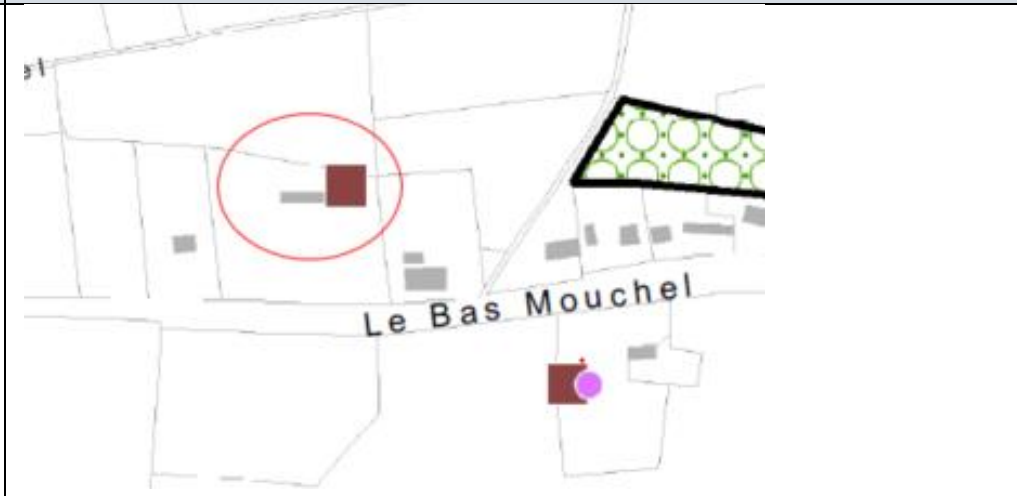
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 26	Reclassement en zone UCO-1 de la zone UCO	Évolution du zonage : reclassement de la zone UCO sur une partie de la route de Duclair en zone UCO-1.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de coteau UCO	Le secteur de la Côte du four à Chaux est constitué de maisons individuelles, organisées sous forme lotissements pavillonnaires dense ou de façon plus diffuse. C'est un secteur assez contraint, notamment du fait de sa configuration sur des coteaux, des problématiques de ruissellement (risque de ruissellement aléa fort) ou encore de la configuration étroite et sinueuse des voies de circulation. A proximité de l'A150, les flux de circulation peuvent être denses à certains moments. Les secteurs de la route de Duclair et de la côte du Four à Chaux sont des secteurs de coteaux peu denses, avec une implantation du bâti diffuse et des parcelles assez grandes. Les espaces imperméables y jouent un rôle important d'un point de vue paysager et environnemental. La réduction du coefficient d'emprise au sol de 40% à 15% permettra de garantir ces espaces de pleine terre. Il est nécessaire de permettre aux constructions existantes d'évoluer, en tenant compte des contraintes et du cadre de vie environnant. Ainsi, le règlement permet aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant déjà atteint l'emprise au sol maximale fixée au sein de la zone / terrain d'évoluer en autorisant les extensions ou les annexes dans la limite globale de 50 m² maximum d'emprise au sol, toute extension ou annexe confondue. De plus, en zone UCO la hauteur fixée à 11 m est trop importante et induirait un impact important des constructions dans le paysage. La hauteur fixée à 9,5 m en zone UCO-1 permettra de garantir une bonne insertion des constructions dans le tissu existant. Dès lors, le changement de zonage de la zone UCO vers la zone UCO-1 a plusieurs objectifs : - Encadrer la densification du quartier, - Préserver le cadre de vie et la sécurité du quartier, - Modérer l'imperméabilisation des sols afin de limiter le ruissellement, - Conforter les règles applicables par rapport à la morphologie du tissu existant. Cette modification du zonage UCO en UCO-1 permettra ainsi l'évolution des constructions existantes tout en modérant l'implantation de nouvelles constructions. Cette évolution du zonage a notamment pour conséquence une modification de la hauteur qui passe de 11 mètres à 9.5 mètres, une modification du coefficient d'emprise au sol de 40% à 15% - se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone. La superficie impactée en UCO représente 4ha06 et en UCO-1 : 12ha59, soit une superficie totale de 16ha66.	



Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Leboucher »

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP sectorielles – Tome 4 – OAP 474B « Leboucher » (page 5)	Modification de l'OAP 474B « Leboucher » : prise en compte du risque inondation	Mise à jour de l'OAP suite à l'approbation du Plan de Prévention des Risques Inondations Cailly-Aubette-Robec – Friche LEBOUCHER – rue de l'avenir / rue Ferdinand Cartier
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de renouvellement urbain URP8 / Parcelles AB135-136-137-138-139-140 et AD 469-119-120-121-122-761	L'OAP LEBOUCHER est impacté par le risque inondation réglementé par le Plan de Prévention des Risques Inondations. Jusqu'alors, le PPRI était en cours de rédaction, et la prise en compte du risque était à la fois inscrit au PLUi et dans les cartes non approuvées du PPRI. Le PPRI a été approuvé le 11 juillet 2022, il convient donc d'acter la prise en compte du risque au travers de ce document, qui permet ainsi de passer d'un aléa fort (principe de précaution instauré avant l'approbation) à un aléa faible et à une poche résiduelle d'aléas fort. Il s'agit donc de compléter le volet écrit de l'OAP.	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
Aujourd'hui à l'état de friche, ce site d'environ 2,8 hectares constitue une enclave dans le sud de la commune de Notre-Dame-de-Bondeville. Situé à proximité de la mairie et d'équipements scolaires et culturels, il est traversé par la rivière Cailly. Le site est d'ailleurs concerné par un risque d'inondabilité réglementé par le PPRI Cailly-Aubette-Robec en cours d'approbation. Entouré de maisons de ville et de petits immeubles collectifs et longé par la rue de l'Avenir, parallèle à la route de Dieppe et voie structurante de la vallée, le site est aujourd'hui uniquement desservi par des sentiers en impasse. Le projet d'aménagement de la Balade du Cailly, en réflexion actuellement, participera à irriguer le site de projet et à façonner le maillage doux du quartier. [...] Principes de composition urbaine : [...] Le schéma spatial du projet sera organisé autour d'un maillage viaire et piétons reconstituant la perméabilité du site, et favorisant les transversalités dans le quartier. De part et d'autre de ce maillage se développeront des espaces privatifs à vocation d'habitat, un ou des équipements et un espace à vocation végétale implanté en zone inondable d'aléa fort (règlement du PPRI Cailly-Aubette-Robec en cours d'approbation). Cet espace ouvrira sur les berges de la rivière et pourra être aménagées en espace paysager.		Aujourd'hui à l'état de friche, ce site d'environ 2,8 hectares constitue une enclave dans le sud de la commune de Notre-Dame-de-Bondeville. Situé à proximité de la mairie et d'équipements scolaires et culturels, il est traversé par la rivière Cailly. Le site est d'ailleurs concerné par un risque d'inondabilité faible et une poche résiduelle d'aléas fort par le PPRI Cailly-Aubette-Robec approuvé le 11 juillet 2022. Entouré de maisons de ville et de petits immeubles collectifs et longé par la rue de l'Avenir, parallèle à la route de Dieppe et voie structurante de la vallée, le site est aujourd'hui uniquement desservi par des sentiers en impasse. Le projet d'aménagement de la Balade du Cailly, en réflexion actuellement, participera à irriguer le site de projet et à façonner le maillage doux du quartier. [...] Principes de composition urbaine : [...] Le schéma spatial du projet sera organisé autour d'un maillage viaire et piétons reconstituant la perméabilité du site, et favorisant les transversalités dans le quartier. De part et d'autre de ce maillage se développeront des espaces privatifs à vocation d'habitat, un ou des équipements et un espace à vocation végétale implanté en zone inondable d'aléa faible, et une poche résiduelle d'aléas fort (règlement du PPRI Cailly-Aubette-Robec approuvé le 11 juillet 2022 par arrêté préfectoral). Cet espace ouvrira sur les berges de la rivière et pourra être aménagées en espace paysager.

Identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.2.6 Annexe du règlement écrit – Répertoire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 14		Identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination	Identification d'un bâtiment situé en zone agricole pouvant bénéficier d'un changement de destination en vue d'un projet de réhabilitation en habitation.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone agricole A / Parcelle ZN 249	Le changement de destination concerne un bâtiment agricole composé d'un bâtiment agricole situé 1133 le Bas Mouchel à Saint Paër, sur la parcelle ZN 249. Il vise, sans compromettre ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, à permettre la restauration du bâti local afin d'éviter sa dégradation, en autorisant son changement de destination à usage d'habitation.		
4.1.2.6 Règlement écrit – Répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
Pas de mention dans le répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination		Extrait : Commune : Saint-Paër Adresse : 1133 Le Bas Mouchel Parcelle : ZN249 Recensé au patrimoine bâti : non Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -	
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 14			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

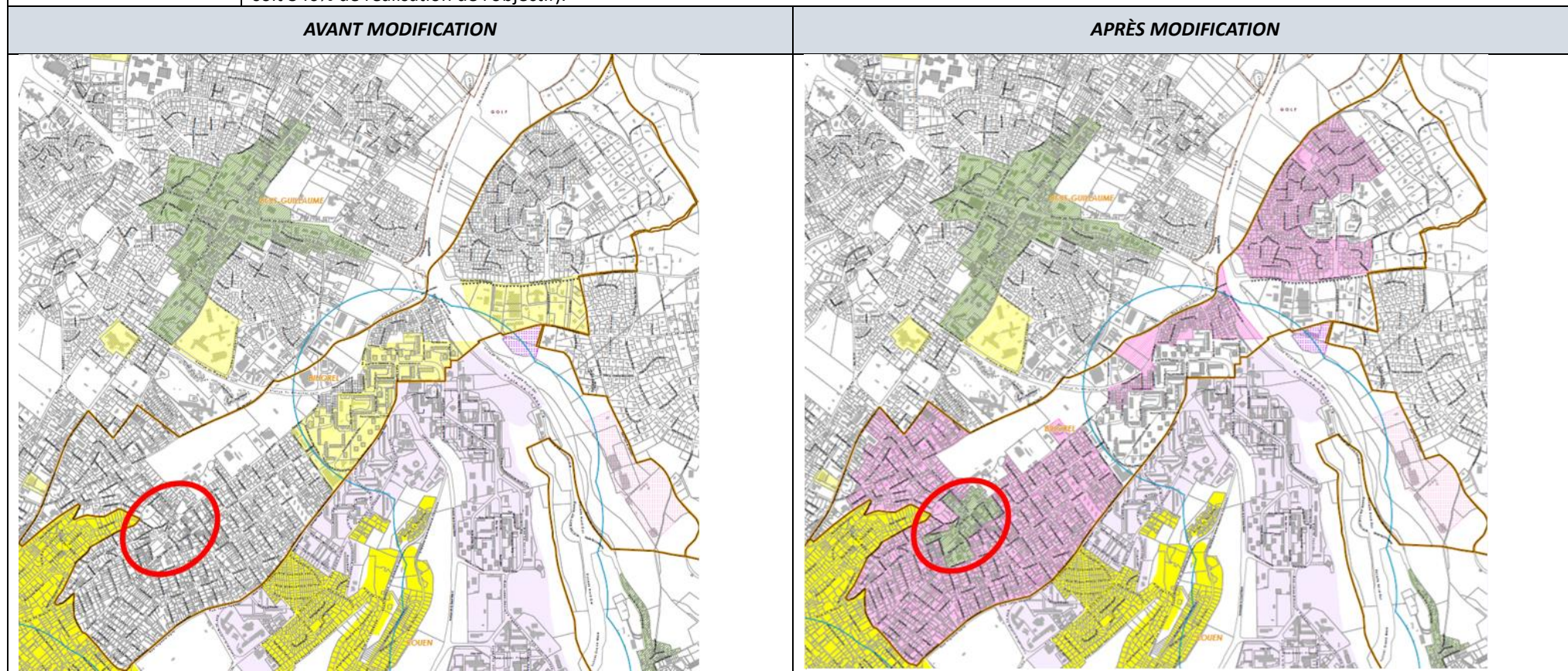
C. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ PLATEAUX-ROBEC

Bihorel

Ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine de centralité

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 38	Création d'une règle graphique de hauteur en zone UAB.	Modification du plan de la morphologie urbaine : création d'une règle graphique de hauteur en zone UAB (14 mètres au lieu de 17 mètres).
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de centralité UAB	En zone UAB, la hauteur fixée à 17 mètres est trop importante, les formes et le traitement des volumes de toiture des constructions autorisées doivent garantir une bonne insertion dans le tissu existant ; or, les bâtiments existants au sein du tissu de la zone présentent une hauteur comprise entre 11 mètres et 14 mètres. Une règle graphique de hauteur à 14 mètres est donc introduite (superficie impactée : 6,8 ha). Cette évolution apparaît nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie. Ces changements permettent de privilégier la forme urbaine caractéristique de chaque zone urbaine de la commune, afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant. Les limitations de hauteur permettent ainsi de répondre aux objectifs d'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions décrites en préambule. La cohérence des volumes bâtis est ainsi privilégiée. La diminution des règles de hauteur aura donc une incidence neutre, voire positive. Historiquement, la commune de Bihorel constitue un ancien quartier résidentiel de la commune de Bois-Guillaume, les quartiers du centre-ville (UAB), du Vieux Bihorel et d'extension du centre historique (UBA1 et UCO) sont caractérisés par un bâti de maisons en briques essentiellement constituées de logements individuels ou en bande de type R+1+C (maisons ouvrières, maisons de maître et maison des années 1970) inséré dans un tissu constitué de rues étroites. En zone UAB, la hauteur de 17 mètres et le nombre de niveau R+3+C s'avèrent trop importants par rapport au tissu existant du centre-ville. Les formes et le traitement des volumes de toiture des constructions autorisées doivent garantir une bonne insertion dans le tissu existant. Les règles actuelles ont conduit à l'émergence de volumes bâtis trop importants qui ne garantissent pas l'intégration urbaine dans le tissu existant.  Afin de répondre à l'impératif de densification des tissus urbanisés de la zone UAB et de renforcer les centralités, les hauteurs autorisées resteront plus importantes que celles constatées mais la hauteur est abaissée à 14 mètres au lieu de 17 mètres pour garantir un développement urbain maîtrisé. Le PADD du PLU vise à garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements	

et des hauteurs. Par ailleurs, l'objectif de production de logements fixé par le PLH 2020-2025 de 146 logements a été dépassé en 2023 (506 logements produits soit 346% de réalisation de l'objectif).



Ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine d'habitat individuel

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 38	Création d'une règle graphique de hauteur en zone UBA1.	Modification du plan de la morphologie urbaine : création d'une règle graphique de hauteur en zone UBA1 (9,5 mètres au lieu de 11 mètres).
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel dense UBA1	La création d'une règle graphique de hauteur à 9,5 mètres sur la planche 2, impactant toute la zone, permet de déroger à la disposition qui s'applique initialement en zone UBA1. Cette règle graphique a pour objectif d'assurer un développement harmonieux de l'habitat par rapport aux quartiers environnants, nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie, et de privilégier la forme urbaine caractéristique afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant (superficie impactée : 103,97 ha).	

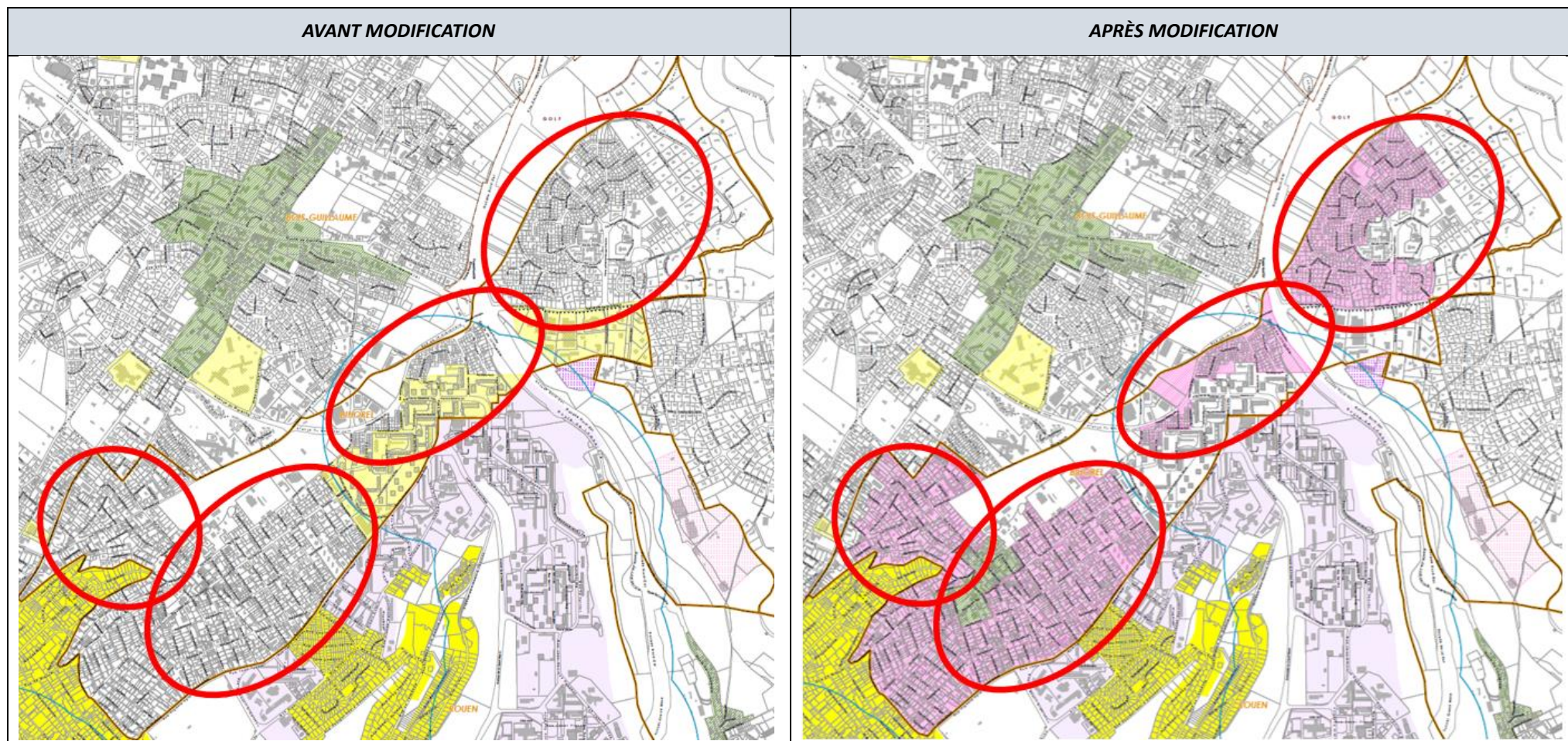
Cette évolution apparaît nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie. Ces changements permettent de privilégier la forme urbaine caractéristique de chaque zone urbaine de la commune, afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant. Les limitations de hauteur permettent ainsi de répondre aux objectifs d'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions décrites en préambule. La cohérence des volumes bâtis est ainsi privilégiée. La diminution des règles de hauteur aura donc une incidence neutre, voire positive.

Historiquement, la commune de Bihorel constitue un ancien quartier résidentiel de la commune de Bois-Guillaume, les quartiers du centre-ville (UAB), du Vieux Bihorel et d'extension du centre historique (UBA1 et UCO) sont caractérisés par un bâti de maisons en briques essentiellement constituées de logements individuels ou en bande de type R+1+C (maisons ouvrières, maisons de maître et maison des années 1970) inséré dans un tissu constitué de rues étroites.

La zone UBA1, correspondant aux secteurs d'extension du centre historique, est caractérisée par des volumes de styles divers mais une hauteur maximale du bâti existant d'environ 9,5 mètres en R+C ou R+1+C, tout comme la zone UBB1. La hauteur limitée à 9,5 mètres permet de garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements et des hauteurs.



Le PADD du PLU vise à garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements et des hauteurs. Par ailleurs, l'objectif de production de logements fixé par le PLH 2020-2025 de 146 logements a été dépassé en 2023 (506 logements produits soit 346% de réalisation de l'objectif).



Ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine d'habitat individuel

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 38	Création d'une règle graphique de hauteur en zone UBB1.	Modification du plan de la morphologie urbaine : création d'une règle graphique de hauteur en zone UBB1 (9,5 mètres au lieu de 11 mètres).
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel peu dense UBB1	La création d'une règle graphique de hauteur à 9,5 mètres sur la planche 2, impactant toute la zone, permet de déroger à la disposition qui s'applique initialement en zone UBB1. Cette règle graphique a pour objectif d'assurer un développement harmonieux de l'habitat par rapport aux quartiers environnants, nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie, et de privilégier la forme urbaine caractéristique afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant (superficie impactée : 1,69 ha).	

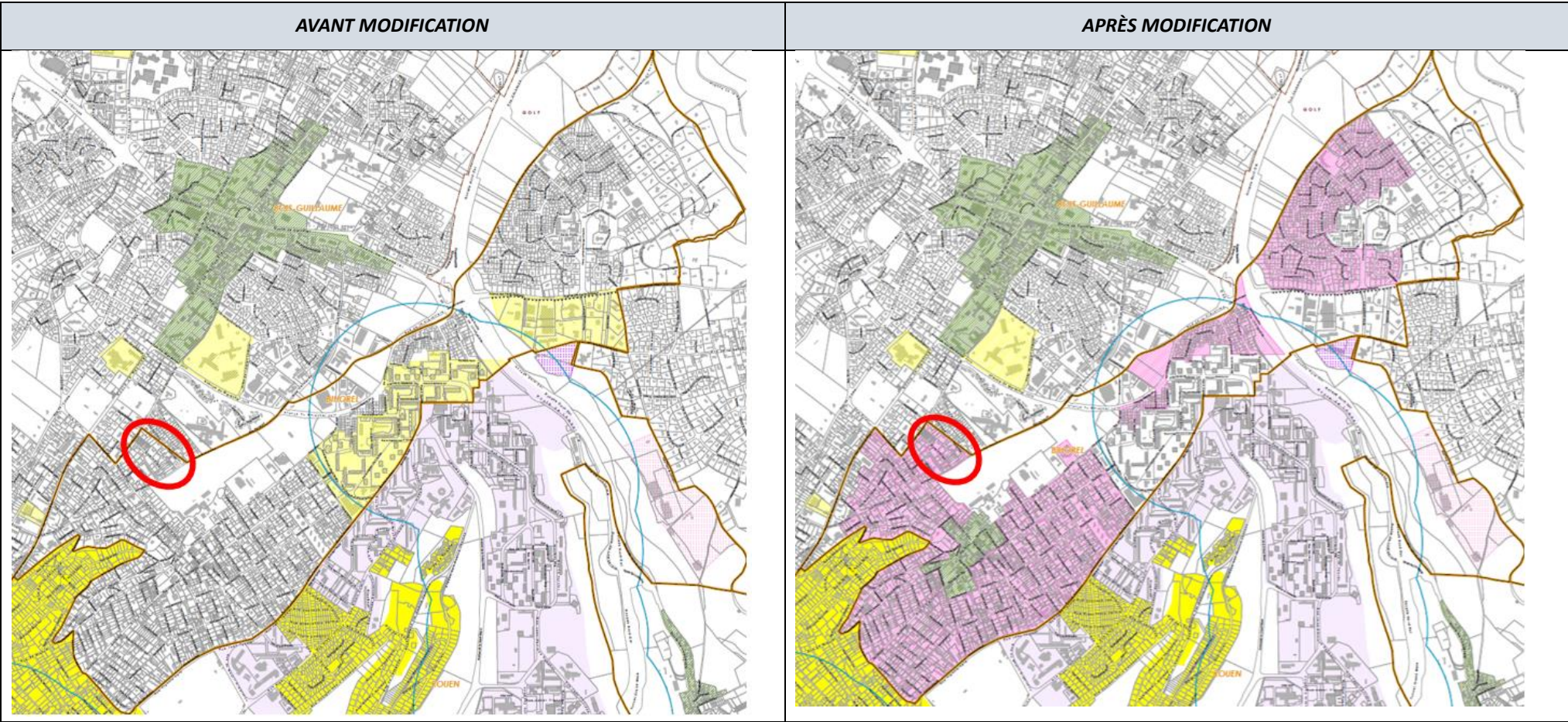
Cette évolution apparaît nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie. Ces changements permettent de privilégier la forme urbaine caractéristique de chaque zone urbaine de la commune, afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant. Les limitations de hauteur permettent ainsi de répondre aux objectifs d'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions décrites en préambule. La cohérence des volumes bâtis est ainsi privilégiée. La diminution des règles de hauteur aura donc une incidence neutre, voire positive.

Historiquement, la commune de Bihorel constitue un ancien quartier résidentiel de la commune de Bois-Guillaume, les quartiers du centre-ville (UAB), du Vieux Bihorel et d'extension du centre historique (UBA1 et UCO) sont caractérisés par un bâti de maisons en briques essentiellement constituées de logements individuels ou en bande de type R+1+C (maisons ouvrières, maisons de maître et maison des années 1970) inséré dans un tissu constitué de rues étroites.

La zone UBA1, correspondant aux secteurs d'extension du centre historique, est caractérisée par des volumes de styles divers mais une hauteur maximale du bâti existant d'environ 9,5 mètres en R+C ou R+1+C, tout comme la zone UBB1. La hauteur limitée à 9,5 mètres permet de garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements et des hauteurs.



Le PADD du PLU vise à garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements et des hauteurs. Par ailleurs, l'objectif de production de logements fixé par le PLH 2020-2025 de 146 logements a été dépassé en 2023 (506 logements produits soit 346% de réalisation de l'objectif).



Ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine de coteaux

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 38		Création d'une règle graphique de hauteur en zone UCO.	Modification du plan de la morphologie urbaine : création d'une règle graphique de hauteur en zone UCO (9,5 mètres au lieu de 11 mètres).
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine de coteaux UCO	La création d'une règle graphique de hauteur à 9,5 mètres sur la planche 2, impactant toute la zone, permet de déroger à la disposition qui s'applique initialement en zone UCO. Cette règle graphique a pour objectif d'assurer un développement harmonieux de l'habitat par rapport aux quartiers environnants, notamment en cohérence avec la topographie marquée des coteaux nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie, et de privilégier la forme urbaine caractéristique afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant (superficie impactée en 24,31 ha).		

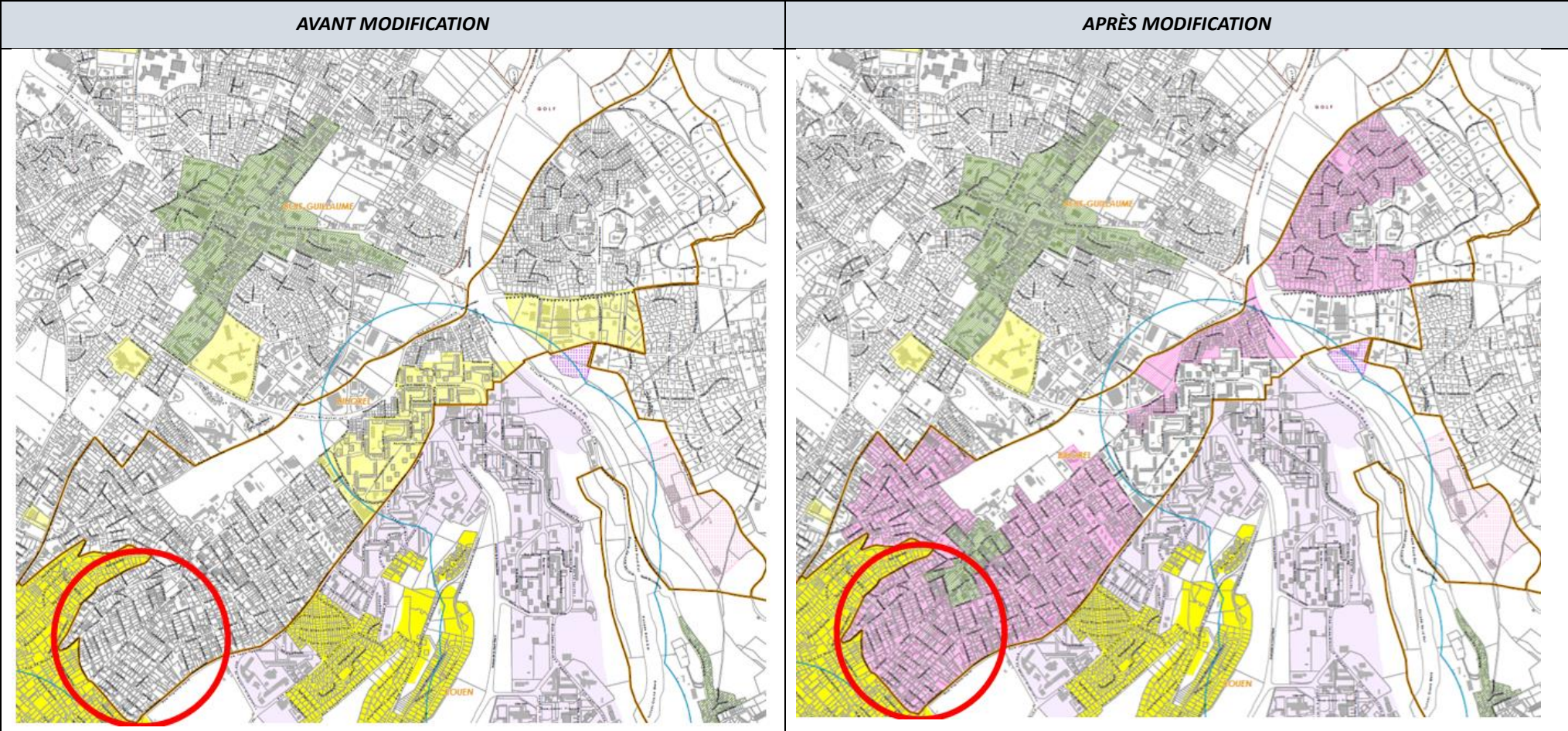
Cette évolution apparaît nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie. Ces changements permettent de privilégier la forme urbaine caractéristique de chaque zone urbaine de la commune, afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant. Les limitations de hauteur permettent ainsi de répondre aux objectifs d'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions décrites en préambule. La cohérence des volumes bâtis est ainsi privilégiée. La diminution des règles de hauteur aura donc une incidence neutre, voire positive.

Historiquement, la commune de Bihorel constitue un ancien quartier résidentiel de la commune de Bois-Guillaume, les quartiers du centre-ville (UAB), du Vieux Bihorel et d'extension du centre historique (UBA1 et UCO) sont caractérisés par un bâti de maisons en briques essentiellement constituées de logements individuels ou en bande de type R+1+C (maisons ouvrières, maisons de maître et maison des années 1970) inséré dans un tissu constitué de rues étroites.

En zone UCO, correspondant au quartier du Vieux Bihorel jouxtant Rouen sur les coteaux, la diminution de la hauteur à 9,5 mètres permet de prendre en compte la typologie des terrains en pente et l'insertion du bâti dans le paysage des coteaux.



Le PADD du PLU vise à garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements et des hauteurs. Par ailleurs, l'objectif de production de logements fixé par le PLH 2020-2025 de 146 logements a été dépassé en 2023 (506 logements produits soit 346% de réalisation de l'objectif).



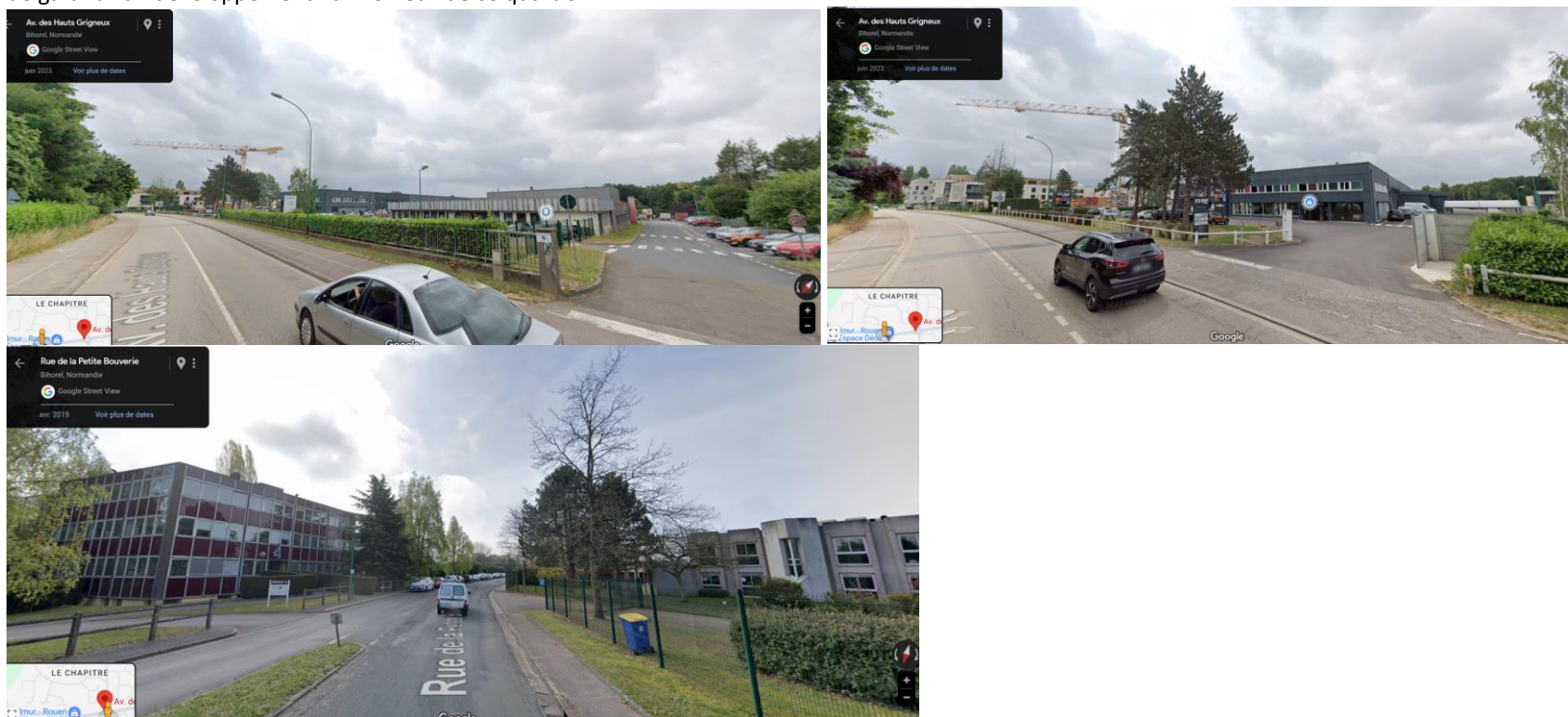
Suppression de la règle de hauteur en zone urbaine d’habitat collectif

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 38		Suppression de la règle graphique de hauteur en zone UD.	Modification du plan de la morphologie urbaine : suppression de la règle graphique de hauteur définie en zone UD et fixée à 17 mètres.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine d’habitat collectif UD	La règle graphique de hauteur, fixée à 17 mètres sur la planche 2, est associée à la zone UD qui correspond au quartier de l’avenue des Hauts Grigneux / mutation de l’ancienne zone artisanale). Afin d’assurer une transition cohérente avec les constructions implantées au sud de ce secteur, cette dérogation de hauteur n’apparaît pas justifiée. Elle est donc supprimée et la hauteur qui s’applique initialement en zone UD, à savoir 14 mètres, est de nouveau applicable (superficie impactée : 36,11 ha).		

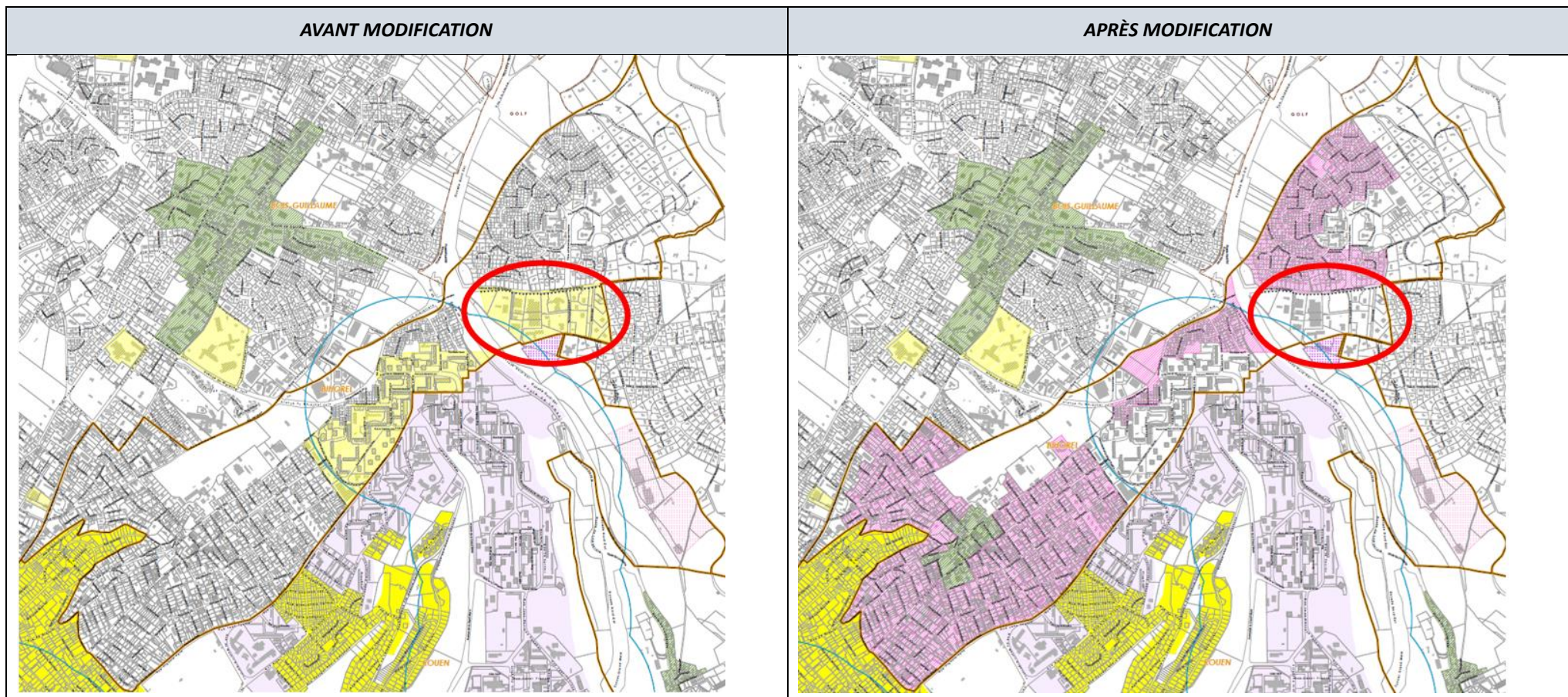
Cette évolution apparaît nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie. Ces changements permettent de privilégier la forme urbaine caractéristique de chaque zone urbaine de la commune, afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant. Les limitations de hauteur permettent ainsi de répondre aux objectifs d'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions décrites en préambule. La cohérence des volumes bâtis est ainsi privilégiée. La diminution des règles de hauteur aura donc une incidence neutre, voire positive.

Historiquement, la commune de Bihorel constitue un ancien quartier résidentiel de la commune de Bois-Guillaume, les quartiers du centre-ville (UAB), du Vieux Bihorel et d'extension du centre historique (UBA1 et UCO) sont caractérisés par un bâti de maisons en briques essentiellement constituées de logements individuels ou en bande de type R+1+C (maisons ouvrières, maisons de maître et maison des années 1970) inséré dans un tissu constitué de rues étroites.

En zone UD, correspondant à l'habitat collectif du quartier des Sapins ainsi qu'à la zone artisanale de l'avenue des Hauts Grigneux, une règle graphique de 17 mètres était instaurée au plan de morphologie urbaine avec une augmentation de 3 mètres de hauteur par rapport à la règle générale de la zone UD. Face au développement de cette zone, il s'avère que la hauteur de 17 mètres est trop importante et a eu pour effet de produire des ensembles bâtis trop hauts par rapport au tissu existant. Un périmètre d'étude a d'ailleurs dû être instauré sur les secteurs des Hauts Grigneux et des Machs, avec le concours du CAUE afin de garantir un développement harmonieux de ce quartier.



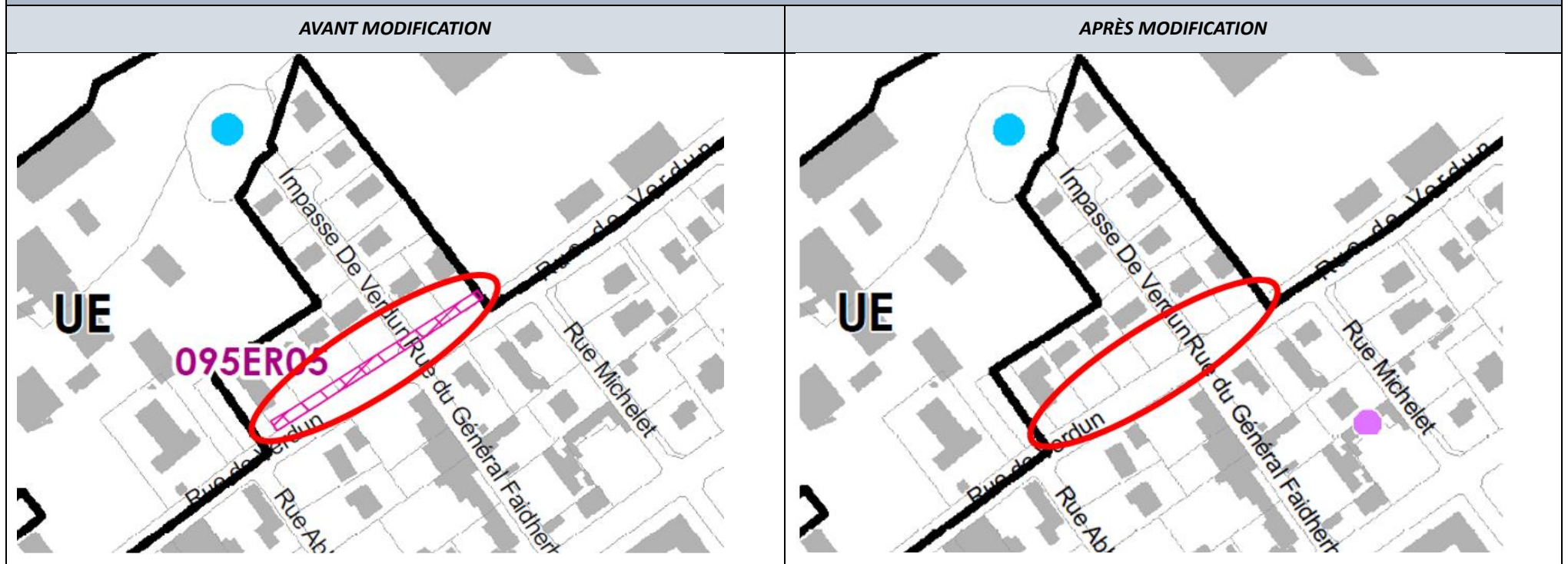
Le PADD du PLU vise à garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements et des hauteurs. Par ailleurs, l'objectif de production de logements fixé par le PLH 2020-2025 de 146 logements a été dépassé en 2023 (506 logements produits soit 346% de réalisation de l'objectif).



Suppression d'un emplacement réservé situé rue de Verdun

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°095ER05, à vocation de création d'une piste cyclable et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie.	L'emplacement réservé n°095ER05 impactant des parcelles bâties situées rue de Verdun, d'une emprise totale de 401 m², ne sera pas réalisé et doit être supprimé.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone d'habitat à dominante individuel UBA1 / parcelles AL21, AL22, AL31, AL32, AL33, AL34, AL89	A l'occasion de transactions immobilières portant sur des parcelles bâties situées rue de Verdun, la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°095ER05 a été interrogée. En accord avec la commune et du fait de la mise en œuvre temporaire d'une piste cyclable sur chaussée vouée à être pérennisée, la Métropole a décidé de supprimer la trame impactant les terrains le long de cette voie.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

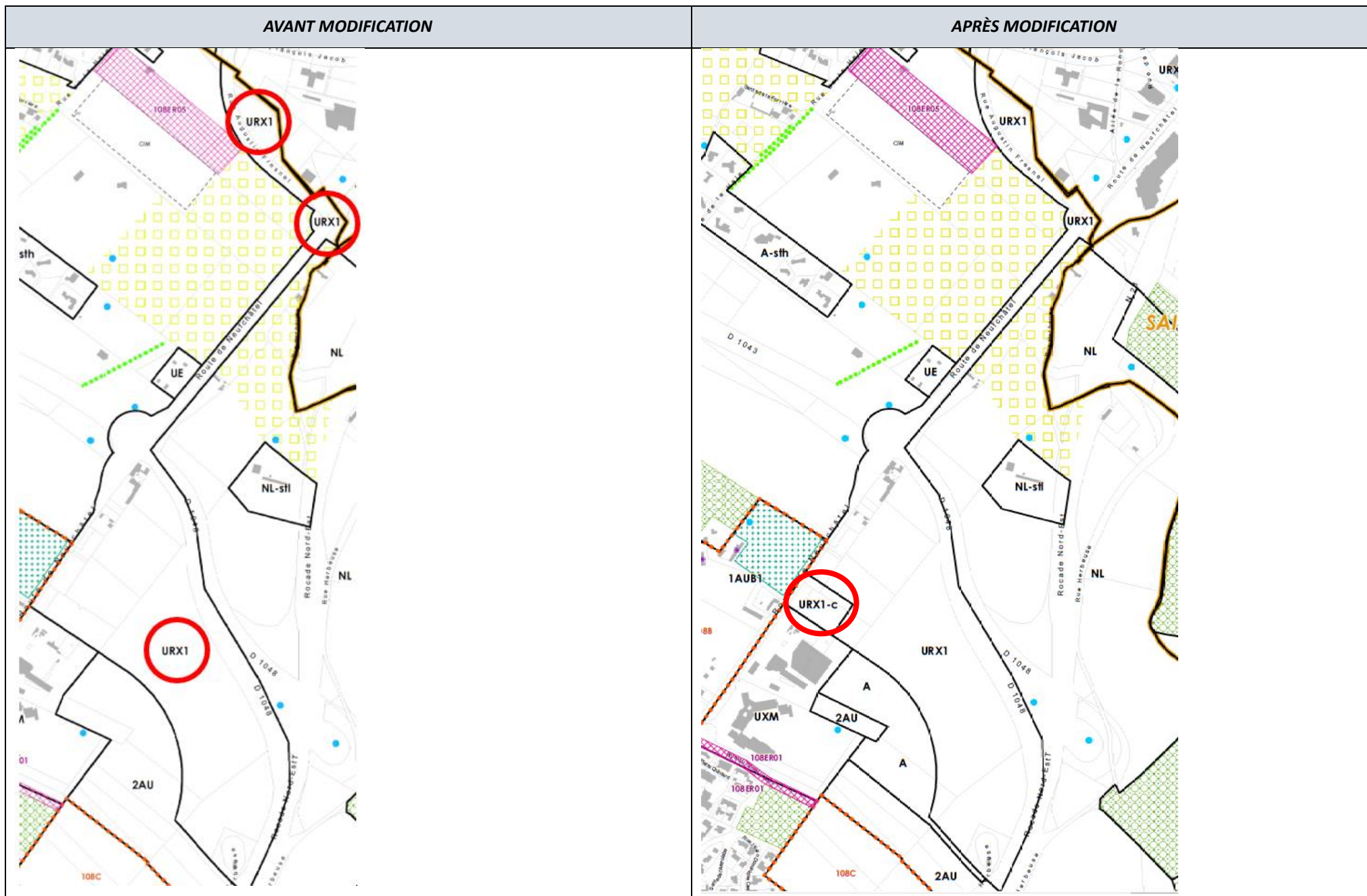
AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Elargissement de voirie – Rue Saint Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Elargissement de voirie – Rue Saint Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Elargissement de voirie – Rue Jeanne d’Arc	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Elargissement de voirie – Rue Jeanne d’Arc
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Elargissement de voirie – Rue Saint Denis	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Elargissement de voirie – Rue Saint Denis
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Elargissement de voirie – Rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Elargissement de voirie – Rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER05	Voirie	MRN	402	Création d’une piste cyclable – Rue de Verdun	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER05	Voirie	MRN	402	Création d’une piste cyclable – Rue de Verdun
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Elargissement de voirie – Rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Elargissement de voirie – Rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Elargissement de voirie – Rue du Général Faidherbe	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Elargissement de voirie – Rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Elargissement de voirie – Rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Elargissement de voirie – Rue de Beaunay

Plaine de la Ronce : évolution du zonage / Modification apportée suite à l'enquête publique

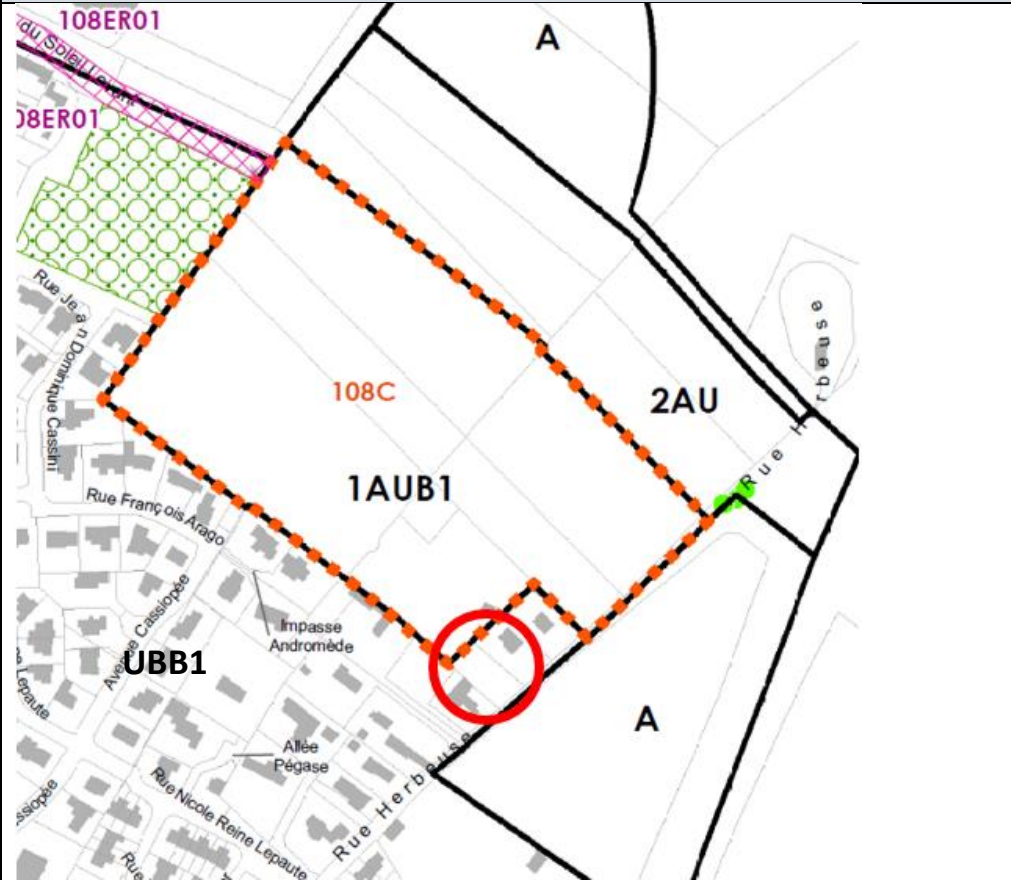
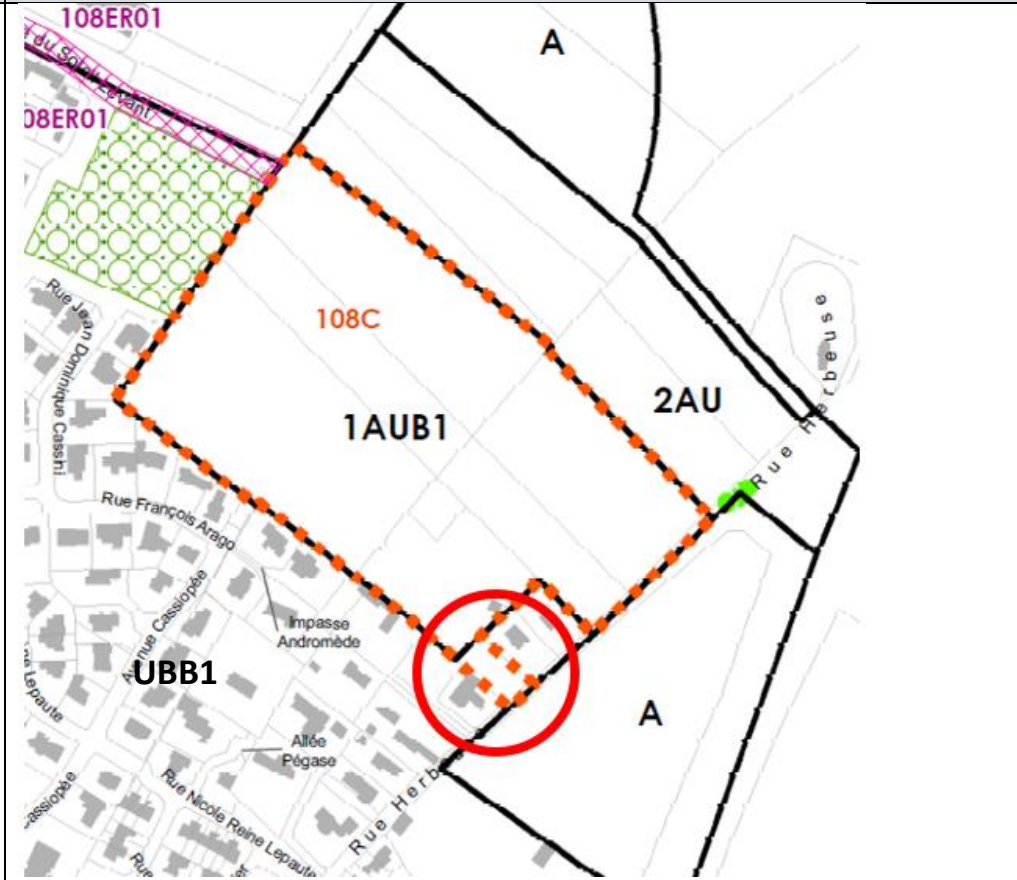
Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 39		Reclassement en zone URX1-c des parcelles destinées à la réalisation d'un pôle de vie.	Évolution du zonage : reclassement en zone URX1-c de certaines parcelles destinées à la réalisation de pôles de vie au sein de la Zone d'Activités Économiques (ZAC) de la Plaine de la Ronce. Modification de l'article 1 du livre 2 du règlement écrit.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone de projet à dominante d'activités économique URX1 / parcelles AE11p, AE27, AE89p, AE209p	La zone URX1 correspond au périmètre de la ZAC de la Plaine de la Ronce. Elle concerne les communes de Bois-Guillaume, Fontaine-sous-Préaux, Isneauville et Saint-Martin du Vivier. A Bois-Guillaume, l'évolution proposée a pour objet de reclasser en zone URX1-c les parcelles cadastrées section AE n°11 (en partie – 1.072 m²), n°27 (1.030 m²), n°89 (en partie – 587 m²), n°209 (en partie – 4.198 m²) qui sont identifiées comme pôle de vie, correspondant à une surface totale de 7.490 m². La zone URX1 interdira désormais les constructions, installations, aménagements et changements de destination à vocation de tout type d'activité de commerces et de services. Néanmoins sera maintenue la possibilité de « l'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone, dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU », mais aussi « les constructions, installations et aménagements de la sous-destination artisanat et de commerce de détail ne générant pas de surface de plancher ou constituant un showroom d'entreprise ». Ces activités de commerce et de services ne pourront être autorisées, sous conditions, qu'en zone URX1-c correspondant aux pôles de vie délimités sur les communes de Bois-Guillaume, d'Isneauville et de Saint-Martin-du-Vivier, dans la limite de 1.500 m² de surface de plancher. Les destinations autorisées seront les suivantes : les constructions d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de moins de 1.500 m² de surface de plancher, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique. Ce changement de zonage permet de concentrer les commerces et les activités de services au sein de secteurs strictement délimités et cohérents avec l'implantation des activités tertiaires sur le reste de la ZAC. Suite à l'enquête publique, le secteur « -ci » de la zone URX1, initialement envisagé, est supprimé. En effet, il n'est pas nécessaire d'indicer « -ci » la zone URX1, mais bien d'interdire simplement ces activités dans la zone URX1 en dehors des secteurs indicés « -c » de la zone URX1-c. Ainsi, la mention URX1-ci a été supprimée sur le plan de zonage et la disposition réglementaire du secteur « -ci » a été reprise dans l'article 1.1 de la zone URX1.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
CHAPITRE 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les constructions et installations à vocation agricole et forestière. - Les constructions et installations à vocation de logement, autres que celles visées à l'article 1-2. - Les constructions et installations à vocation d'hébergement. - Les exhaussements ou affouillements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation des carrières.		CHAPITRE 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les constructions et installations à vocation agricole et forestière. - Les constructions et installations à vocation de logement, autres que celles visées à l'article 1-2. - Les constructions et installations à vocation d'hébergement. - Les exhaussements ou affouillements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation des carrières.	

- Les <i>terrains</i> de camping ou de parage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs. - Les <i>habitations légères de loisirs</i>, les abris et ensembles de garages. - Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés. - Les activités créant des nuisances pour l'environnement. - De manière générale, toutes les <i>constructions</i> et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement de la zone. 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions Peuvent être autorisés sous conditions : - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ; - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ; - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. - L'<i>extension</i> ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à enregistrement, à déclaration, ou à autorisation. - Les <i>constructions</i> à usage de <i>logement</i>, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone et intégrées dans le volume principal des locaux d'activités. - Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : l'<i>industrie</i>, les entrepôts, les <i>bureaux</i>. - Les nouvelles <i>constructions</i> à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure ou égale à 500 m². - L'<i>extension</i> ou la modification des <i>constructions existantes</i> non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la <i>surface de plancher</i> de l'ensemble de la <i>construction</i> existante à la date d'approbation du présent PLU. - Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant. Peuvent également être autorisés : - Les équipements d'intérêt collectif et services publics.	- Les <i>terrains</i> de camping ou de parage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs. - Les <i>habitations légères de loisirs</i>, les abris et ensembles de garages. - Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés. - Les activités créant des nuisances pour l'environnement. - De manière générale, toutes les constructions et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement de la zone. - Les cinémas. En dehors du secteur indicé « c », sont également interdits les constructions, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants : - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - La restauration, - L'hébergement hôtelier et touristique. 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions Peuvent être autorisés sous conditions : - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ; - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ; - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. - L'<i>extension</i> ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à enregistrement, à déclaration, ou à autorisation. - Les constructions à usage de logement, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone et intégrées dans le volume principal des locaux d'activités. - Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : l'<i>industrie</i>, les entrepôts, les bureaux. - Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500 m². - L'<i>extension</i> ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU. - Les constructions, installations et aménagements de la sous-destination artisanat et commerce de détail ne générant pas de surface de plancher ou constituant un showroom d'entreprise. - Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant. - Dans les secteurs indicés « c » sont autorisés : o Les constructions d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 1500 m² de surface de plancher par construction, o La restauration, o L'hébergement hôtelier et touristique, Peuvent également être autorisés : - Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
--	--

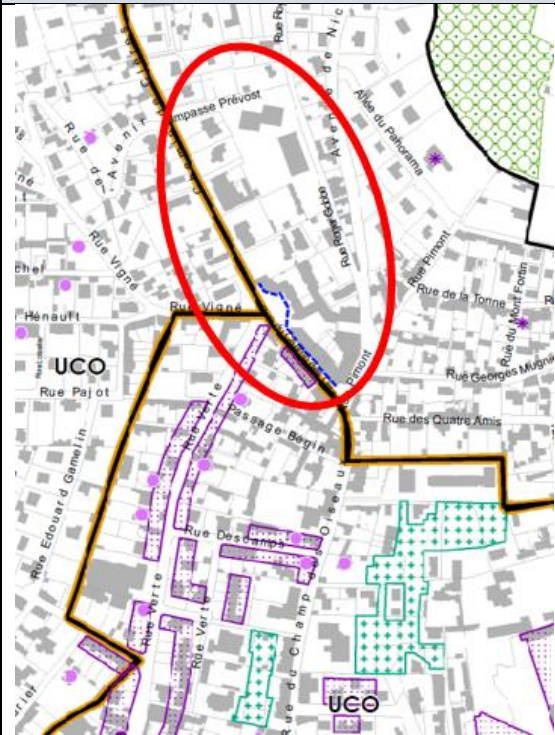
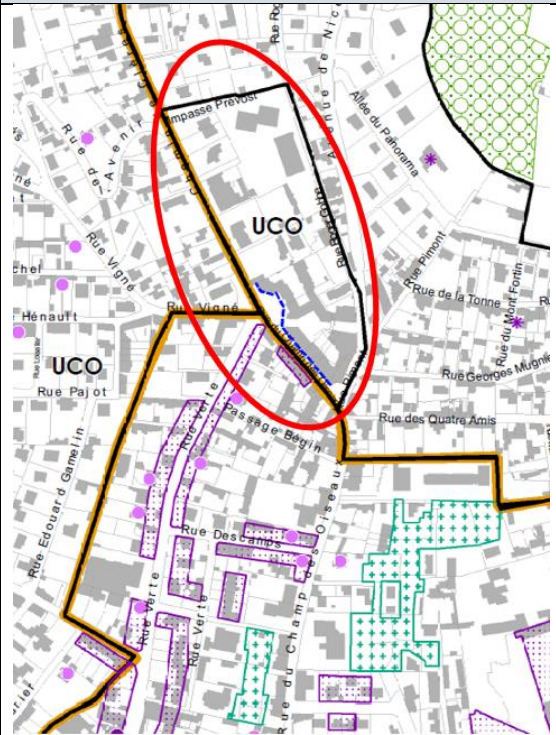
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 39



Correction du zonage conformément à l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Rouges Terres sud »

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 39		Correction des limites de l’OAP « Rouges Terres sud » sur le zonage.	Modification du zonage : correction d’une erreur matérielle de report du périmètre de l’OAP 108C « Rouges Terres sud » sur le zonage.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine d’habitat individuel peu dense UBB1 / parcelle AI42	Le périmètre de l’OAP 108C « Rouges Terres sud », modifié à l’occasion de la modification n°5, n’a pas été correctement reporté sur la planche 1 du règlement graphique. Conformément aux dispositions graphiques de l’OAP 108C, le zonage doit faire figurer la portion de la parcelle AI42, située en limite de la rue Herbeuse et classée en zone UBB1 (5.795 m²), au sein du périmètre de l’OAP représenté en tirets orange. Par voie de conséquence, cette portion de la parcelle AI42 est intégrée au périmètre de l’OAP 108C « Rouges Terres sud ».		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

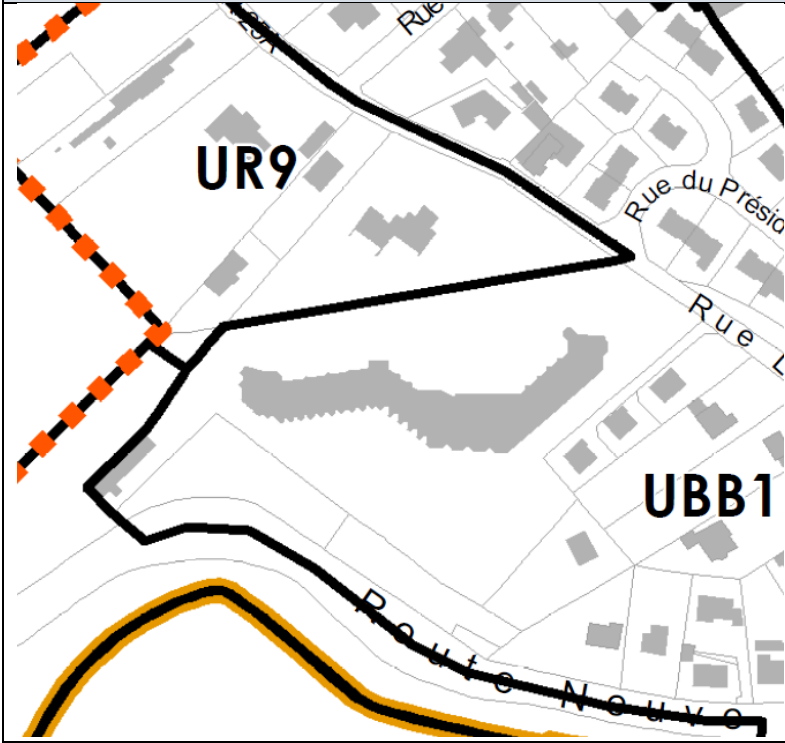
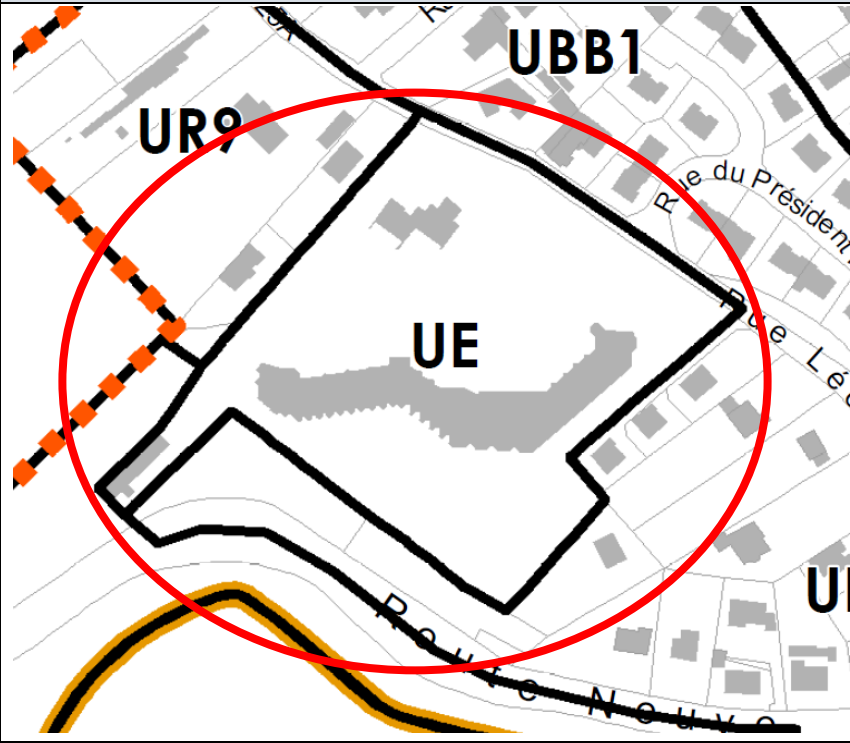
Correction du zonage sur le quartier de la place du Coucou

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 39		Correction du zonage : reclassement en zone UCO des parcelles du quartier de la Place du Coucou classées en UCO-1.	Modification du zonage : restauration du classement en zone UCO des parcelles du quartier de la place du Coucou, reclassées en zone UCO-1 conformément à la demande formulée dans le cadre de la modification n°5 du PLU.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine de coteau UCO-1 / parcelles autour de la place du Coucou	A l’occasion de la modification n°2 du PLU, les parcelles du quartier de la place du Coucou (anciennement la ZAC du Champ des Oiseaux), alors classées en UCO-1, avaient été reclassées en zone UCO pour permettre des évolutions du bâti collectif et en cohérence avec le zonage des quartiers limitrophes (quartier de la gare de Rouen et quartier Saint-André à Rouen et Mont-Saint-Aignan, classés en UCO). Lors de la modification n°5 du PLU, les parcelles du quartier du Mont Fortin, alors classées en zone UCO, ont été reclassées en zone UCO-1 pour modérer l’urbanisation de ce secteur conformément à sa topographie et à sa configuration contrainte. Cette modification du zonage n’a pas été correctement retranscrite et a inclus par erreur le quartier de la place du Coucou. La présente évolution a donc pour objet de corriger cette erreur en reclassant en zone UCO le quartier de la place du Coucou. Il est à noter que la hauteur et la densité du bâti de ce quartier justifient le zonage en UCO. La surface impactée par cette évolution est de 2,6 hectares. Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification du coefficient d’emprise au sol qui passe de 15% à 40%, une modification de la hauteur qui passe de 9,50 mètres à 11 mètres, une modification du taux d’espaces verts qui passe de 65% à 40% - se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone.		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

Correction de l'intitulé d'un emplacement réservé

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé		Objet de la modification											
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Correction de l'intitulé de l'emplacement réservé n°108ER18.		Modification de l'intitulé de l'emplacement réservé n°108ER18 situé route de Darnétal conformément à la demande formulée dans le cadre de la modification n°2.											
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)		Justification de la modification													
Zone urbaine d'habitat individuel peu dense UBB1 / parcelle AN166		L'emplacement réservé n°108ER18 à vocation d'habitat et au bénéfice de la commune, impactant la parcelle AN166 située 331 route de Darnétal, d'une emprise totale de 2.211 m², a été instauré à l'occasion de la modification n°2 du PLU. L'intitulé de cet emplacement réservé n'a pas été correctement retranscrit sur la liste des emplacements réservés annexée au règlement graphique. La présente évolution a donc pour objet de corriger cette erreur d'intitulé.													
AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION								
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER01	Voirie	MRN	9127	Elargissement de voirie – Rue Dair		BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER01	Voirie	MRN	9127	Elargissement de voirie – Rue Dair	
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER05	Cimetière	Commune	20802	Extension du cimetière		BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER05	Cimetière	Commune	20802	Extension du cimetière	
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER06	Habitat	Commune	1630	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social		BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER06	Habitat	Commune	1630	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social	
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER14	Habitat	Commune	2251	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social		BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER14	Habitat	Commune	2251	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social	
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER16	Habitat	Commune	744	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social		BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER16	Habitat	Commune	744	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social	
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER17	Voirie	MRN	795	Création d'un chemin de maillage piéton urbain		BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER17	Voirie	MRN	795	Création d'un chemin de maillage piéton urbain	
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER18	Habitat	Commune	2178	Création de logements sociaux		BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER18	Habitat	Commune	2178	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social	

Évolution du zonage de l’EHPAD « La Résidence des Hautes Bruyères » / Modification apportée suite à l’enquête publique

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 47		Reclassement en zone UE d’une parcelle classée en zones UBB1 et UR9	Évolution du zonage : reclassement en zone UE de la parcelle correspondant à l’Établissement d’Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) « La Résidence des Hautes Bruyères »
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine à vocation d’équipement UE / parcelle AK110	L’EHPAD « La Résidences des Hautes Bruyères » est construit sur la parcelle cadastrée section AK n°110 d’une surface de 1,7 hectare. Dans le cadre d’un projet d’extension pour la restructuration de l’établissement, le refus du permis de construire a mis en lumière l’inadéquation du zonage affecté à la parcelle avec son usage. En effet, les dispositions règlementaires associées aux zonages UBB1 et UR9 limitent l’emprise au sol des constructions, sans dérogation possible pour les équipements d’intérêt collectif. Afin de permettre l’évolution de ces équipements au fonctionnement et aux besoins spécifiques, la parcelle AK110 est reclassée en zone UE, plus adaptée.		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

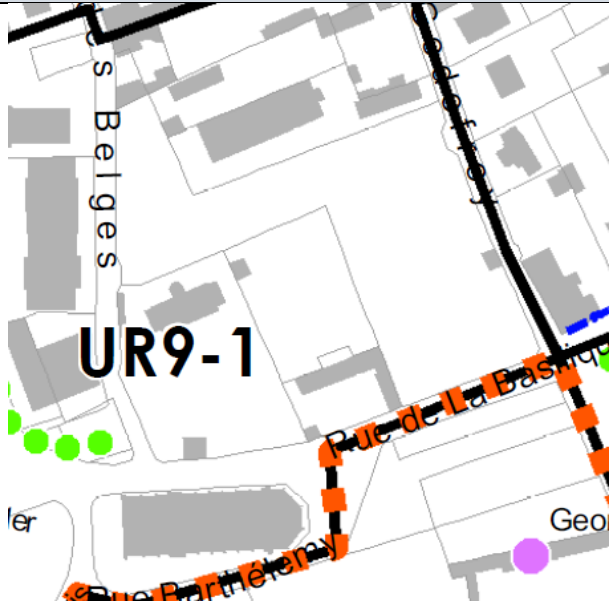
Ajout d'une protection du patrimoine bâti et d'une protection du patrimoine naturel – Maison diocésaine et parc / Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.2.1 Annexes du règlement écrit – fiches patrimoine bâti 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 47 4.2.4.3 Patrimoine bâti		Ajout de protections du patrimoine bâti et du patrimoine naturel correspondant à la maison diocésaine et au parc attenant à la maison	Ajout d’une protection ponctuelle au titre du patrimoine bâti (protection moyenne) correspondant à la maison diocésaine (parcelle cadastrée section AI n°97), située rue de l’Abbé Godefroy et ajout d’une trame de protection au titre du patrimoine naturel (parc, cœur d’îlot, coulée verte) sur le parc attenant à la maison (parcelles cadastrées section AI n°101 et n°289).
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone UR9-1 / parcelles AI97, AI101, AI289	Par délibération du Conseil Municipal en date du 1 ^{er} juin 2023, la ZAC « Les Jardins de la Basilique » a été supprimée. Celle-ci englobait les terrains de la maison diocésaine et du parc attenant. Ces terrains ne font donc plus l’objet d’un encadrement par un dispositif d’urbanisme opérationnel et se voient ainsi démunis de toute protection à l’encontre d’une éventuelle urbanisation future. Il convient donc de garantir la protection et la valorisation de ce patrimoine historique, tant naturel que bâtiminaire, constitué par l’ensemble du secteur dit « maison diocésaine », en ajoutant une protection moyenne au titre du patrimoine bâti sur la maison diocésaine (parcelle cadastrée section AI n°97) et une protection paysagère au titre du patrimoine naturel « parc, cœur d’îlot, coulée verte » sur le parc attenant (parcelles cadastrées section AI n°101 et n°289).		
4.1.2.1 Annexes du règlement écrit – Fiches patrimoine bâti			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
Pas de fiche		Fiche Descriptive Bonsecours Patrimoine bâti n° : 9 Identification  Adresse Rue Abbé Godefroy Parcelle Cadastre AI0097 Source : Google Niveau de protection indiqué au plan de zonage Élément bâti bénéficiant d’une protection moyenne Description Edifice religieux Maison diocésaine	

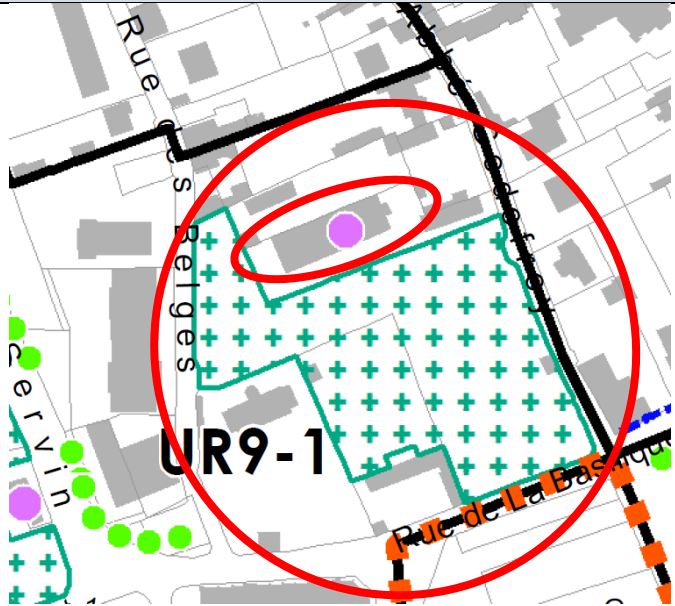
La maison Diocésaine et son parc sont partie intégrante du vaste ensemble diocésain construit au milieu du XIXème siècle autour de la Basilique Notre Dame de Bonsecours et du monument Jeanne d'Arc (Monuments Historiques). La maison Diocésaine érigée à partir de 1837 en vue d'accueillir les prêtres en retraite, est un bâtiment d'architecture fonctionnelle et monumentale, qui emprunte à l'architecture industrielle la mise en œuvre de ses matériaux, ses dimensions et gabarits, et à l'architecture militaire l'ordonnancement en bon ordre de ses ouvertures dans un plan de façade rigoureux. Les éléments d'ornement se distinguent d'autant plus, comme les six blasons épiscopaux que relie la composition très géométrique du perron. À noter les arcs ronds des fenêtres du RDC qui semblent donner écho à la quiétude du parc.

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 47

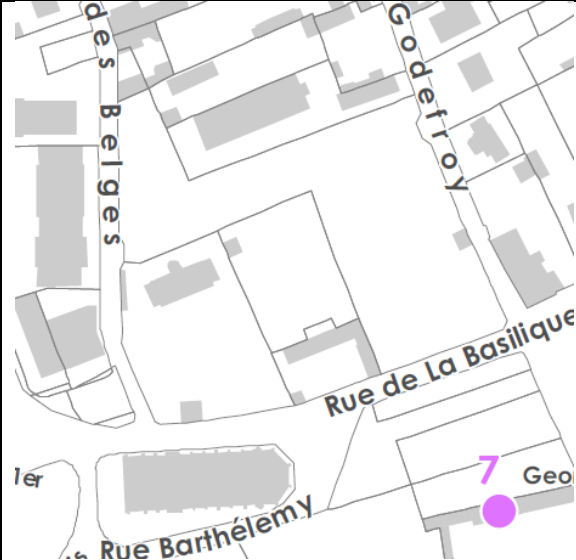
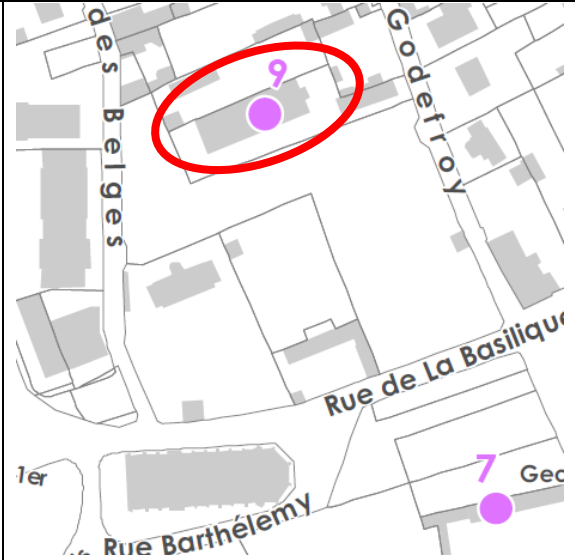
AVANT MODIFICATION



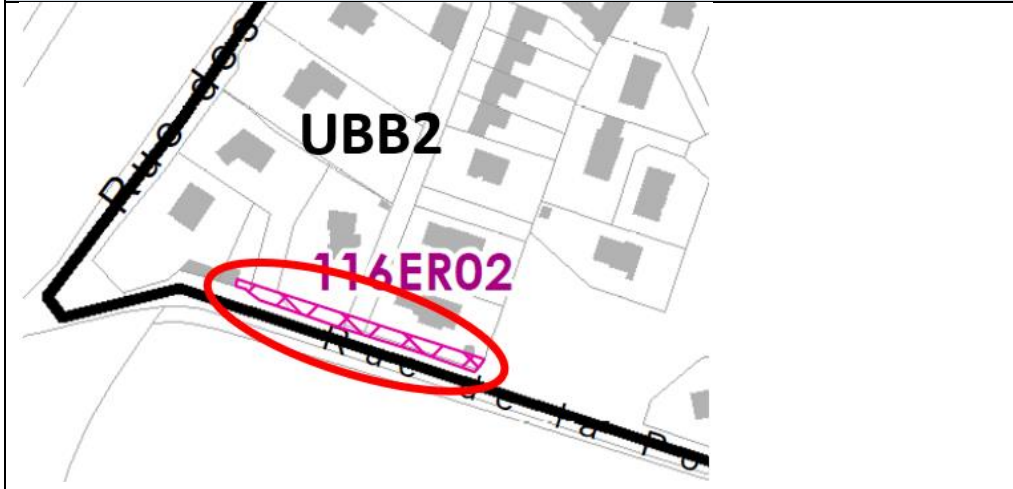
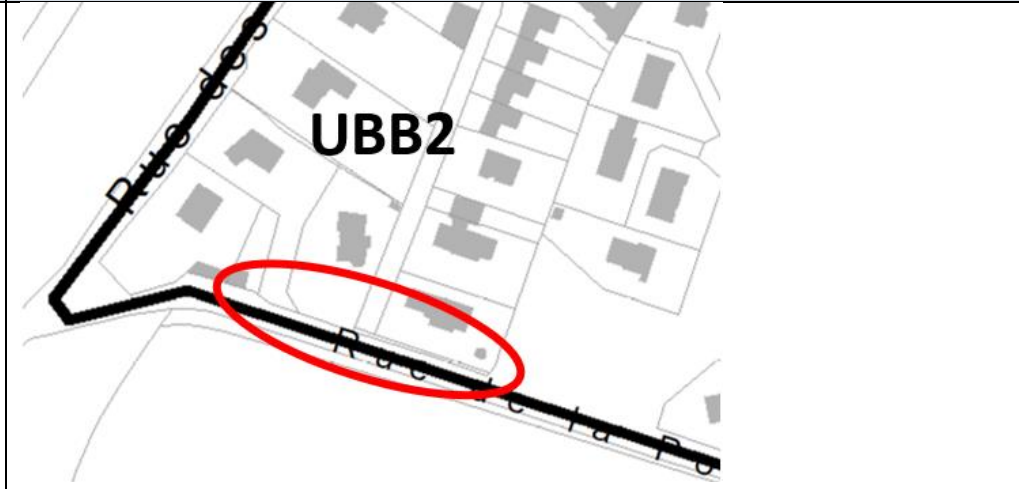
APRÈS MODIFICATION

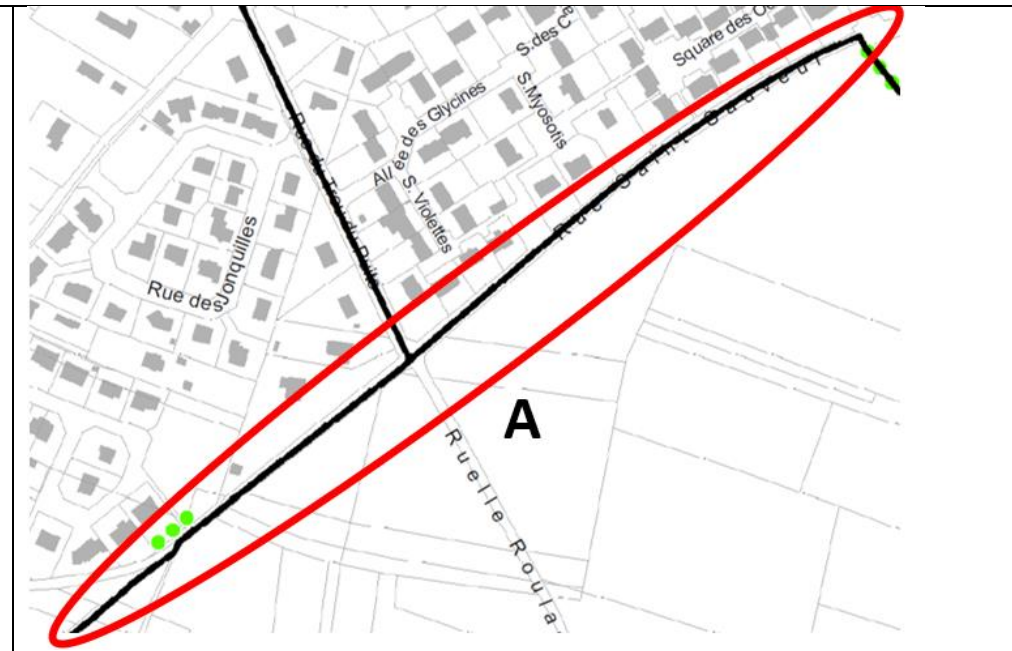
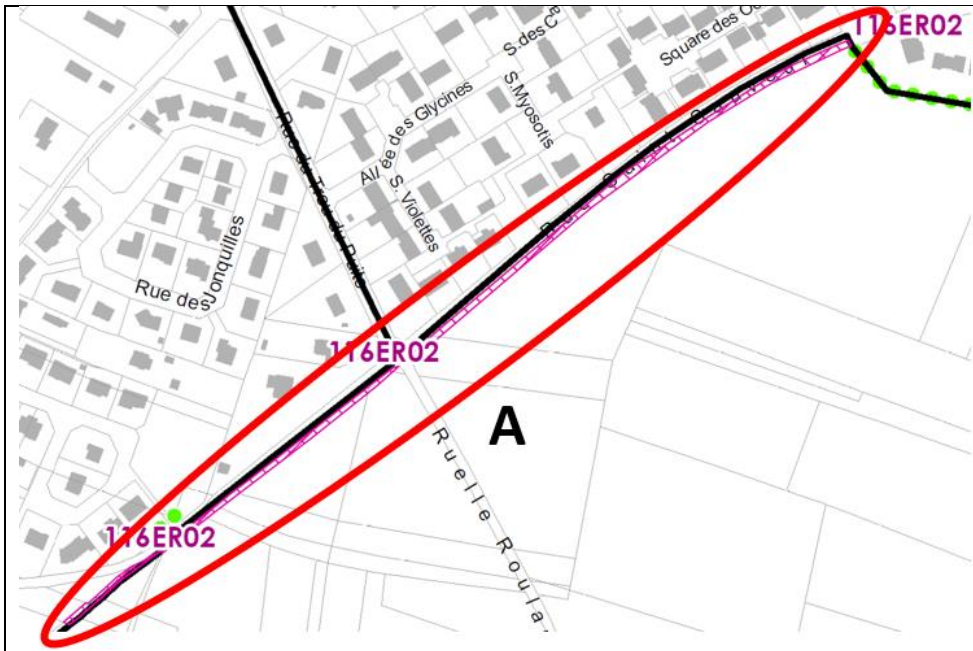


4.2.4.3 Annexes du règlement graphique – Patrimoine bâti

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
	

Suppression d'un emplacement réservé situé rue de la Porte des Champs et rue Saint-Sauveur

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 54 et 56 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Suppression de l’emplacement réservé n°116ER02, à vocation d’élargissement de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie.	L’emplacement réservé n°116ER02 impactant des parcelles bâties et agricoles situées rue de la Porte des Champs et rue Saint-Sauveur, d’une emprise totale de 1 907 m², ne sera pas réalisé et doit être supprimé.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone d’habitat à dominante individuel UBB2 et zone agricole A / parcelles AK131, AK296 AK297, AK321, AK322, AK341, AK342, AK495, C69, C77, C208, C356, C357, C358, C361, C1146	A l’occasion de différentes transactions immobilières portant sur des parcelles bâties situées rue de la Porte des Champs et rue Saint-Sauveur, la mise en œuvre de l’emplacement réservé n°116ER02 a été interrogée. En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer la trame impactant les terrains le long de ces deux voies. Il est à noter que cet emplacement réservé est partiellement situé en zone UBB2 et en zone agricole ; sa suppression préserve la surface agricole.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 54 et 56			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION

BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER02	Voirie	MRN	1908	Elargissement de voirie – Rues de la Porte des Champs et Saint Sauveur
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER04	Environnement	Commune	47891	Création d'un parc paysager
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER09	Voirie	MRN	236	Elargissement de voirie – Rue Carnot
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER11	Voirie	MRN	541	Elargissement de voirie – Rue du Colombier
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER18	Voirie	MRN	1438	Aménagement d'un carrefour – Route de Paris et rue Poulain

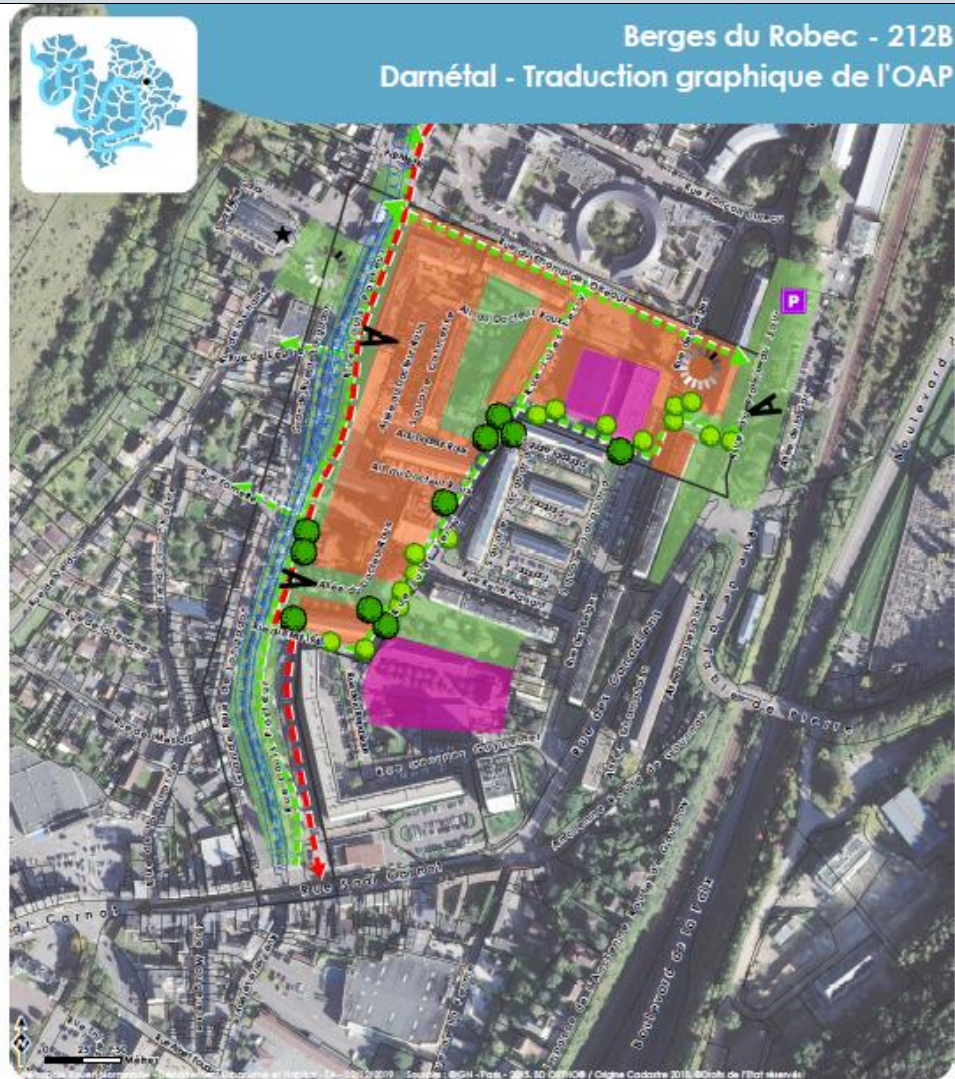
APRÈS MODIFICATION

BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER02	Voirie	MRN	1908	Elargissement de voirie – Rues de la Porte des Champs et Saint Sauveur
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER04	Environnement	Commune	47891	Création d'un parc paysager
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER09	Voirie	MRN	236	Elargissement de voirie – Rue Carnot
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER11	Voirie	MRN	541	Elargissement de voirie – Rue du Colombier
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER18	Voirie	MRN	1438	Aménagement d'un carrefour – Route de Paris et rue Poulain

Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Berges du Robec »

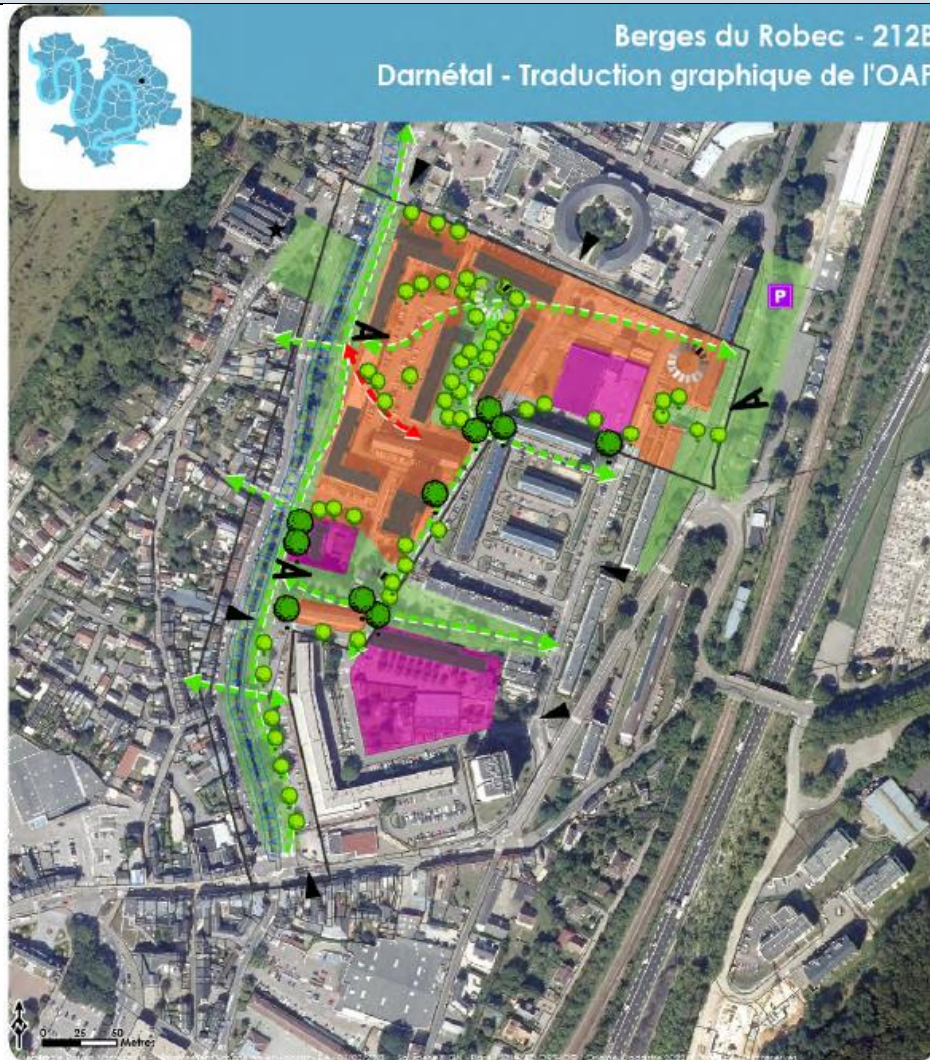
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.2 OAP Sectorielles – tome 1 – OAP 212B « Berges du Robec » (page 93)	Modification de l’OAP n°212B « Berges du Robec ».	Modification de l’OAP n°212B « Berges du Robec » pour tenir compte des choix programmatiques validés par les partenaires au stade avant-projet de l’opération.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
OAP n°212B « Berges du Robec »	L’OAP « Berges du Robec » avait pour vocation initiale d’orienter la conception et les travaux de renouvellement urbain du quartier, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Depuis l’élaboration de cette OAP en 2015, l’ensemble des partenaires du projet NPNRU, dont la commune de Darnétal et la Métropole, ont adopté un plan guide directeur à travers la convention NPNRU signée le 17 décembre 2019. La phase d’avant-projet de l’opération d’aménagement des espaces publics a été validée en comité de pilotage le 12 octobre 2022. La programmation NPNRU esquissée correspond globalement aux intentions de l’OAP, mais il convient d’ajuster certains volets : - Les principes de distribution interne et de circulation interne pour renforcer la perméabilité et la transversalité du quartier : sens de circulation des véhicules motorisés, trajets des cheminements doux. - Le site d’implantation du futur CCAS, initialement prévu à proximité de l’école élémentaire « Ferry » par l’OAP, a été modifié en faveur de la parcelle de la maison « Damamme » située au n°56 de la rue Louis Pasteur, acquise par la commune de Darnétal. Or, ce terrain est identifié par l’OAP à vocation d’habitat et non d’équipement public. - L’aménagement du « jardin traversant » et d’espaces d’aménité, la renaturation des espaces publics (plantation d’arbres notamment, désimperméabilisation et plantation d’arbres) apparaissent désormais sur le volet graphique de l’OAP.	

AVANT MODIFICATION



- Programme**
- Vocation
 - Equipement
 - Habitat
- Insertion urbaine**
- Amenité
 - Espace de lien social
- Desserte et organisation viarie**
- Liaisons existantes
 - ➔ Rue ou voie existante
 - Maillage à créer
 - ➔ Maillage secondaire
 - ➔ Cheminement doux
 - Stationnement
 - Parking collectif
- Qualité paysagère et environnementale**
- Éléments à préserver / à protéger
 - ★ Bâtiment d'intérêt patrimonial
 - Abords de cours d'eau
 - Arbre
 - Éléments à créer
 - Arbre
 - Dispositif de gestion des eaux pluviales
 - Zone à dominante végétale
 - Cône de vue
- Indications informatives**
- Limites cadastrales
 - ➔ Périmètre de l'OAP
 - Bât existant

APRÈS MODIFICATION



- Programme**
- Vocation
 - Equipement
 - Habitat
- Insertion urbaine**
- Amenité
 - Espace de lien social
- Desserte et organisation viarie**
- Maillage à créer
 - ➔ Maillage secondaire
 - ➔ Cheminement doux
 - Stationnement
 - Parking collectif
- Qualité paysagère et environnementale**
- Éléments à préserver / à protéger
 - Abords de cours d'eau
 - Arbre
 - Éléments à créer
 - Zone à dominante végétale
 - Arbre
 - Cône de vue
- Indications informatives**
- Limites cadastrales
 - ➔ Périmètre de l'OAP
 - Bât existant

Berges du Robec - 212B Darnétal – Volet écrit de l'OAP

L'OAP des Berges du Robec s'appuie sur le Projet de Requalification urbaine du quartier du Parc du Robec, secteur d'habitat dense du centre-ville.

Différents équipements, services et lieux de rencontre sont concentrés autour de la rue Louis Pasteur qui longe le cours d'eau : commerces, station essence, centre social, école, église, hôpital, piscine, mairie, l'antenne du bailleur Logiseine... Il s'agit donc ici de travailler la requalification du quartier en lien avec la valorisation du paysage des berges.

Vocation de l'aménagement

La vocation du projet consiste à requalifier le quartier, le Robec et ses abords : Le projet qui prendra place sur le site devra répondre à l'enjeu de valoriser la trame paysagère en place tout en confortant les vocations existantes en terme d'habitat, de services et d'équipements.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur cherchera à tirer parti des éléments de paysage suivant la logique de fonctionnement global du quartier.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir à l'échelle du quartier en travaillant les continuités en direction des équipements communaux, de formaliser des espaces publics, lieux de vie et d'échange des habitants du quartier.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti éventuellement créé ou restructuré, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites du site.

Les aménagements devront renforcer le lien entre les équipements, soutenir le rôle de centralité des commerces en pied d'immeuble rue Pasteur, valoriser l'image de la commune en lien au Robec et relier le centre-ville au quartier. Des espaces d'aménité favorisant la rencontre et le lien social seront aménagés devant le parvis de l'église et à proximité du centre sportif.

Desserte et organisation viaire

Le secteur est desservi par le Teor 3 et le bus 22 au sud, le bus 38 longe le cours d'eau Robec. Un point d'échange Filo'R est également présent au sud-est de la zone.

Les voies existantes sont conservées avec une potentielle modification de leur profil et sens de circulation pour une traversée partagée et apaisée du quartier.

Une large place sera faite aux liaisons douces (non-motorisées) notamment sur la rue Jules Ferry. Des cheminements internes distincts des voiries pourront également être prévus. Ces cheminements doux compléteront le maillage de la commune et serviront pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transport public à proximité.

On prévoira également un cheminement continu de part et d'autre du Robec dans une zone à dominante végétale. Les stationnements rue de Longpaon seront positionnés de manière à ne pas empiéter sur les berges du Robec.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera de conforter la vocation commerciale et résidentielle du centre bourg. Les berges du Robec deviendront un lieu de promenade et de lien social.

Berges du Robec - 212B Darnétal – Volet écrit de l'OAP

L'OAP des Berges du Robec s'appuie sur le projet de requalification urbaine du quartier du Parc du Robec, secteur d'habitat dense du centre-ville **de Darnétal, et qui fait l'objet d'une convention NPNRU.**

Constitué de barres de logements réparties selon un urbanisme de plan-masse entre la voie de chemin de fer et le Robec, le site abrite aussi différents équipements, **des services et des lieux de rencontre aujourd'hui à valoriser et rendre mieux visibles sont concentrés autour de la rue Louis Pasteur qui longe le cours d'eau** : commerces, station essence, centre social, école, église, hôpital, piscine, mairie, antenne du bailleur Logiseine... Il s'agit donc ici de travailler la requalification du quartier en lien avec la valorisation du paysage des berges **du Robec, la renaturation des espaces communs et de redonner un cadre de vie agréable et apaisé aux usages du quotidien. Le projet en cours de réalisation vise d'autre part la réappropriation de ces espaces par les habitants et usagers.**

Vocation de l'aménagement

La vocation du projet consiste **en premier lieu** à requalifier **le quartier, le Robec et ses abords les espaces publics du quartier** : le projet **qui prendra place sur le site** devra répondre à l'enjeu de valoriser la trame paysagère en place, de **redonner place aux piétons, et de permettre une meilleure lisibilité et accessibilité des fonctions**, tout en confortant les vocations existantes en terme d'habitat, de services et d'équipements.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur cherchera à tirer parti des éléments de paysage suivant la logique de fonctionnement global du quartier.

Le parti d'aménagement **devra ainsi assurer vise ainsi** :

- La cohérence urbaine de l'opération **à venir** à l'échelle du quartier **en réorganisant les espaces selon des principes de résidentialisation douce permettant une transition structurée entre espace public ouvert à tous, espace au service des habitants, et espace privatif de pied d'immeuble en travaillant les continuités en direction des équipements communaux, de formaliser des espaces publics, lieux de vie et d'échange des habitants du quartier.**
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti éventuellement créé ou restructuré, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et **du traitement** des limites du site.

Les aménagements devront renforcer le lien entre les **équipements fonctions, le quartier et la ville**, soutenir le rôle de **centralité proximité** des commerces en pied d'immeuble rue Pasteur, valoriser l'image **de la commune du quartier en lien au Robec** et **relier permettre une meilleure insertion urbaine dans** le centre-ville **de Darnétal au quartier.**

Des espaces d'aménité favorisant la rencontre et le lien social seront aménagés **aux points d'articulation devant le parvis de l'église et à proximité du centre sportif. La relocalisation du centre social dans un bâtiment emblématique réhabilité (la maison Damme) permettra de consolider la centralité du quartier dans la coulée verte transversale.**

Desserte et organisation viaire

Le secteur est desservi par le Teor 3 et le bus 22 au sud, le bus 38 longe le cours d'eau Robec. Un point d'échange Filo'R est également présent au sud-est de la zone.

Les voies existantes sont conservées avec une potentielle modification de leur profil et sens de circulation pour une traversée partagée et apaisée du quartier. **Une voie est créée pour renforcer le maillage viaire et connecter la rue Pasteur au cœur du site. Les voies accueillant le parcours du transport collectif seront réaménagées en vue de réduire les nuisances et participer à la requalification du cadre de vie.**

Une large place sera faite aux liaisons douces (non-motorisées) **notamment sur la rue Jules Ferry.** Des cheminements internes distincts des voiries pourront également être prévus. Ces cheminements doux compléteront le maillage de la

Orientations paysagères et environnementales

Le Robec traverse la commune de Darnétal et a participé à son développement urbain. Le site du projet se trouve en outre sur une partie de la ville où la vallée longe de près les coteaux.

Un linéaire végétalisé sera conservé de part et d'autre du Robec avec des circulations piétonnes intégrées. Des cônes de vue seront ouverts depuis le quartier vers le Robec et vers les coteaux.

Le Robec sera au maximum réouvert, la végétalisation des berges devra se faire au maximum par de la végétation spontanée. Son cours pourra être en partie renaturé voire reméandré créant ainsi des berges et des zones de sédimentation propices à la biodiversité (espaces de nidification etc.). La vallée du Robec en particulier ses berges, devront ainsi être renforcées dans leur rôle de corridor écologique.

Les espaces végétalisés en cœur d'îlot entre l'ancienne gare et le Robec seront à requalifier afin de d'en faire des lieux de promenade et de rencontre apaisés.

Les voiries et cheminements doux seront autant que possibles accompagnées d'aménagements paysagers et de plantations d'essences locales et les arbres existants valorisés (selon leur état phytosanitaire et leur emplacement).

Les éventuelles constructions nouvelles s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la géographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

Principes particuliers

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

L'élargissement et le traitement naturel des berges et du lit du Robec ainsi que son désenterrement permettront d'absorber les écoulements excédentaires non-absorbés à la parcelle ou dans l'espace public.

commune et serviront pour une utilisation quotidienne ~~vers les équipements communaux et les arrêts de transport public à proximité.~~

~~On prévoira également~~ Un cheminement continu de part et d'autre du Robec **est prévu en lien avec le paysagement des berges dans une zone à dominante végétale.**

Les stationnements ~~rue de Longpaon seront positionnés de manière à ne pas empiéter sur les berges du Robec~~ **seront réorganisés et requalifiés pour une meilleure insertion dans les espaces de pied d'immeuble, partagés par tous.**

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera de conforter la vocation commerciale, **de service** et résidentielle du centre bourg. Les berges du Robec ~~et les espaces publics requalifiés deviendront~~ **ont vocation à devenir un des lieux de promenade et de lien social d'échange.**

Orientations paysagères et environnementales

L'un des objectifs du projet consiste en la réintégration de la nature dans le quartier, apte à lutter contre les îlots de chaleur urbain. ~~Le Robec traverse la commune de Darnétal et a participé à son développement urbain.~~ Le site du projet se trouve en outre sur une partie de la ville où la vallée longe de près les coteaux **boisés.**

De part et d'autre du Robec, un linéaire végétalisé ~~sera conservé~~ **est à conserver de part et d'autre du Robec** avec des circulations piétonnes intégrées. Des cônes de vue seront ouverts depuis le quartier vers le Robec et vers les coteaux. ~~Le Robec sera au maximum réouvert.~~ La végétalisation des berges devra se faire au maximum par de la végétation spontanée **renforçant leur rôle de corridor écologique.** ~~Seu~~ **Le cours du Robec** pourra être en partie renaturé voire reméandré créant ainsi des berges et des zones de sédimentation propices à la biodiversité (espaces de nidification etc.). ~~La vallée du Robec en particulier ses berges, devront ainsi être renforcées dans leur rôle de corridor écologique.~~

Les espaces végétalisés en cœur d'îlot ~~entre l'ancienne gare et le Robec~~ seront à requalifier afin de d'en faire des lieux de promenade et de rencontre apaisés.

Les voiries et cheminements doux seront autant que possibles accompagnées d'aménagements paysagers et de plantations d'essences locales et les arbres existants valorisés (selon leur état phytosanitaire et leur emplacement).

Une coulée verte transversale et un jardin intérieur se dessineront à la faveur d'un réaménagement paysager redonnant place à la nature en ville.

Les éventuelles constructions nouvelles s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la géographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

Principes particuliers

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

L'élargissement et le traitement naturel des berges et du lit du Robec ainsi que son désenterrement permettront d'absorber les écoulements excédentaires non-absorbés à la parcelle ou dans l'espace public.

Nouvelle délimitation de la centralité de la commune

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 43		Reclassement en zone UBA1 d’une partie de la zone UAB	Évolution du zonage : reclassement en zone UBA1 de la frange ouest de la zone UAB.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone de centralité UAB (quartier ouest de la commune)	Afin de mieux délimiter la centralité de la commune, la frange ouest de la zone UAB est reclassée en zone UBA1. Cette évolution du zonage permet de modérer la densification de ce quartier, en autorisant des nouvelles constructions dont la forme et les volumes sont compatibles avec le tissu existant : implantations en front de rue, hauteur des constructions correspondant à un R+1+C, taux d’emprise au sol, cœurs d’îlot à l’arrière du bâti...). Les secteurs concernés par cette évolution sont délimités par la route de Rouen, la rue de la Chaîne et la rue de Verdun ; la rue François Durecu, la rue du Point du Jour, la rue Albert Duthil, la sente de l’Aulnay la route de la Lombardie et la rue de Longpaon (voir périmètre sur les extraits de plan ci-dessous). La réflexion menée sur l’évolution de cette portion de la zone UAB (hors quartier de renouvellement urbain) fait suite à l’observation des effets produits par la pression foncière en zone UAB et a pour objectif d’éviter un développement non contrôlé et incompatible des constructions. La surface concernée par cette évolution représente 21 hectares. Une limitation à 11 mètres de la hauteur des constructions à venir participera également à maintenir une harmonie de ce secteur bâti de la commune (voir évolution suivante). Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification du coefficient d’emprise au sol qui passe de 70% à 45%, une modification du taux d’espaces verts qui passe de 20% à 35% - se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone. Ces changements permettent de préserver les paysages typiques du faubourg, caractérisé par un patrimoine témoignant de l’urbanisation de la vallée à l’ère industrielle : anciennes usines de tissage et de teinturerie, ateliers de filature, mais également de nombreuses maisons de maître et quartiers ouvriers. Le quartier ouvrier, qui s’est développé le long des rues Pasteur et de Longpaon, est marqué par un front bâti de maisons en brique délimitant des rues étroites. La proximité directe avec les arrêts de transport en commun desservant le centre de l’agglomération rouennaise ainsi que le manque de parking relais sur la commune accentuent les difficultés de stationnement. Le passage des véhicules de secours et de collecte de déchets est parfois délicat. Le cœur d’îlot situé entre la rue Pasteur et la rue de Longpaon, ne pourra être bâti en raison de la présence du Robec. En zone UAB, la hauteur fixée à 17 mètres est trop importante, les formes et le traitement des volumes de toiture des constructions autorisées doivent garantir une bonne insertion dans le tissu existant ; or, les bâtiments existants au sein du tissu de la zone présentent une hauteur d’environ 11 mètres en R+1+C.		
			

Le secteur autour des rues Alfred Duthil, de l'Avalasse et du Point du Jour, est situé en périphérie du centre-ville et éloigné du réseau structurant. Les futures opérations devront être de plus petits gabarits afin de s'intégrer au quartier constitué en majorité de maisons individuelles sur cette frange en coteau longée par la ligne de chemin de fer. Ces petits collectifs ou maisons individuelles favorisent l'accession à la propriété et ainsi répondre à cette étape du parcours résidentiel.

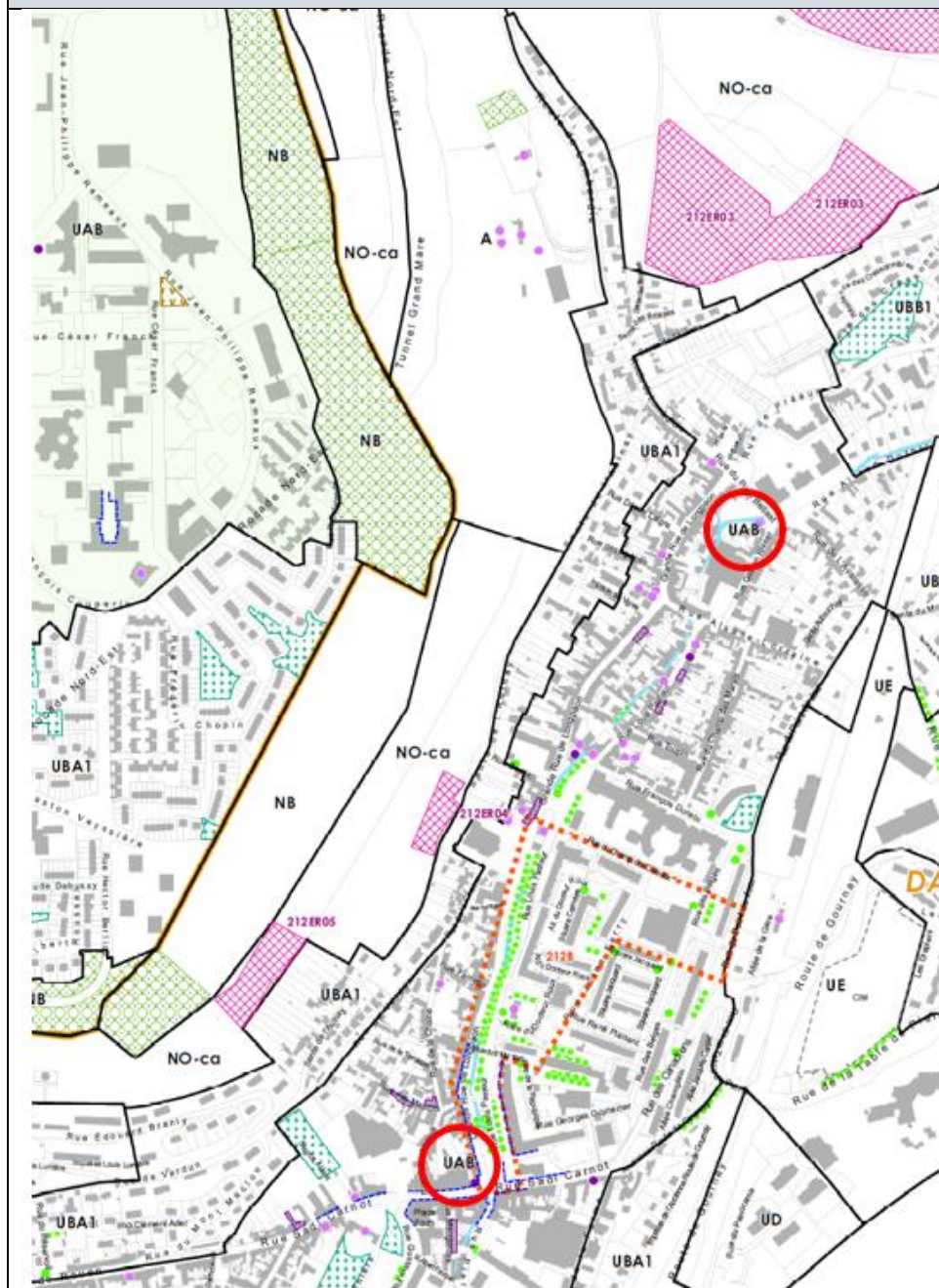


La d du carrefour de la Girafe correspond à l'opération Naturea, sur le site de l'ancienne cressonnière. La construction de 247 logements sera achevée en 2023, sur 2,5 hectares.

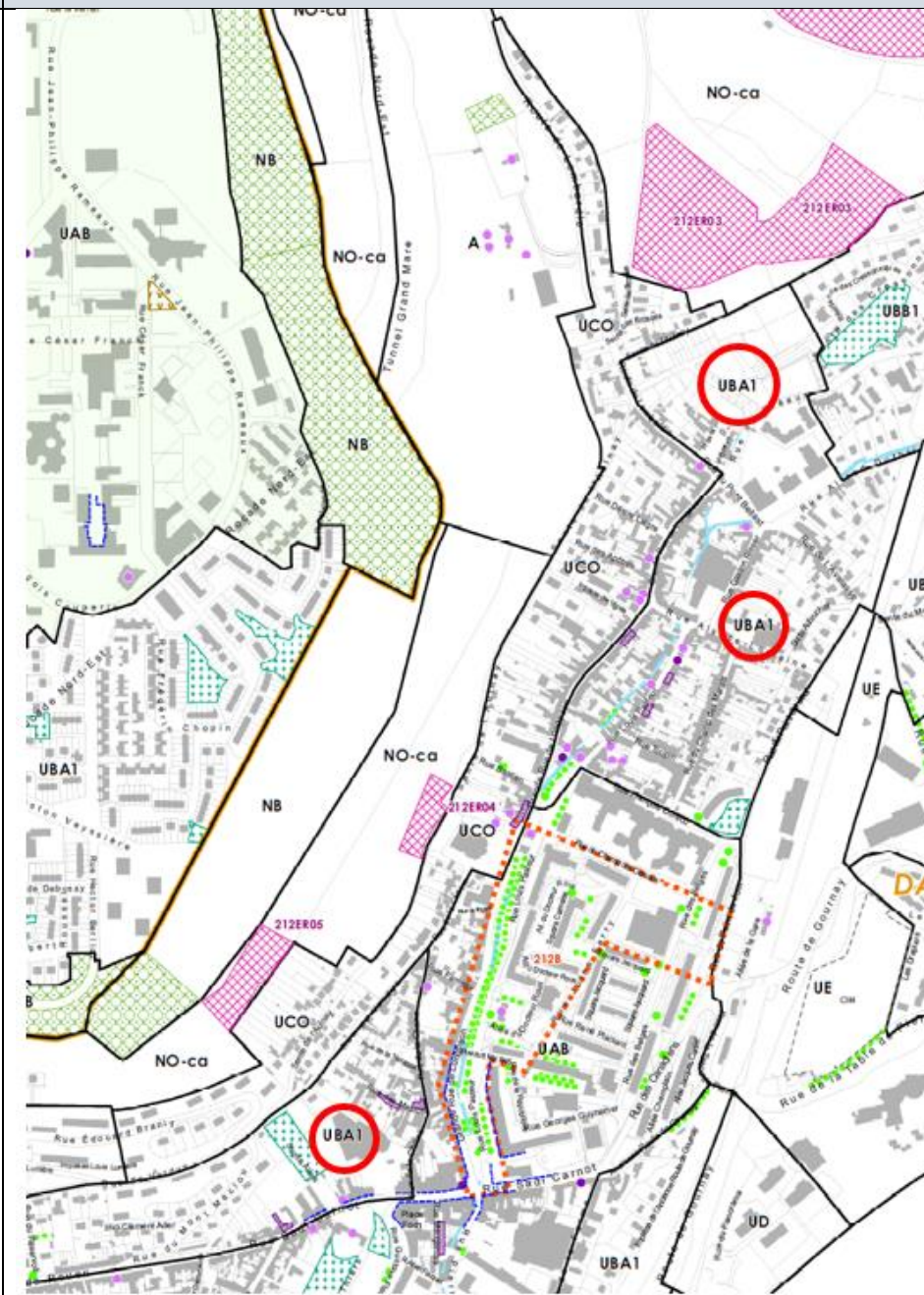
La dynamique de développement urbain de la commune se reflète dans les chiffres de production de logements depuis 2020. Sans menacer cette dynamique, les évolutions envisagées permettent de favoriser le renouvellement tout en préservant le patrimoine bâti, garantissant la qualité du cadre de vie et tenant compte des risques naturels. En effet, la demande d'évolution permet aussi de répondre aux enjeux hydrauliques, en limitant l'imperméabilisation le long et en pied de coteau. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), approuvé en juillet 2022, a mis en avant un centre-ville impacté en totalité par le phénomène de remontée de nappe et ponctuellement par l'aléa fort et faible du risque inondation par ruissellement.

La nouvelle délimitation de la centralité de la commune permet une adaptation des règles de hauteur dont l'impact est limité, potentiel et n'entrave pas la satisfaction des objectifs du PLH.

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



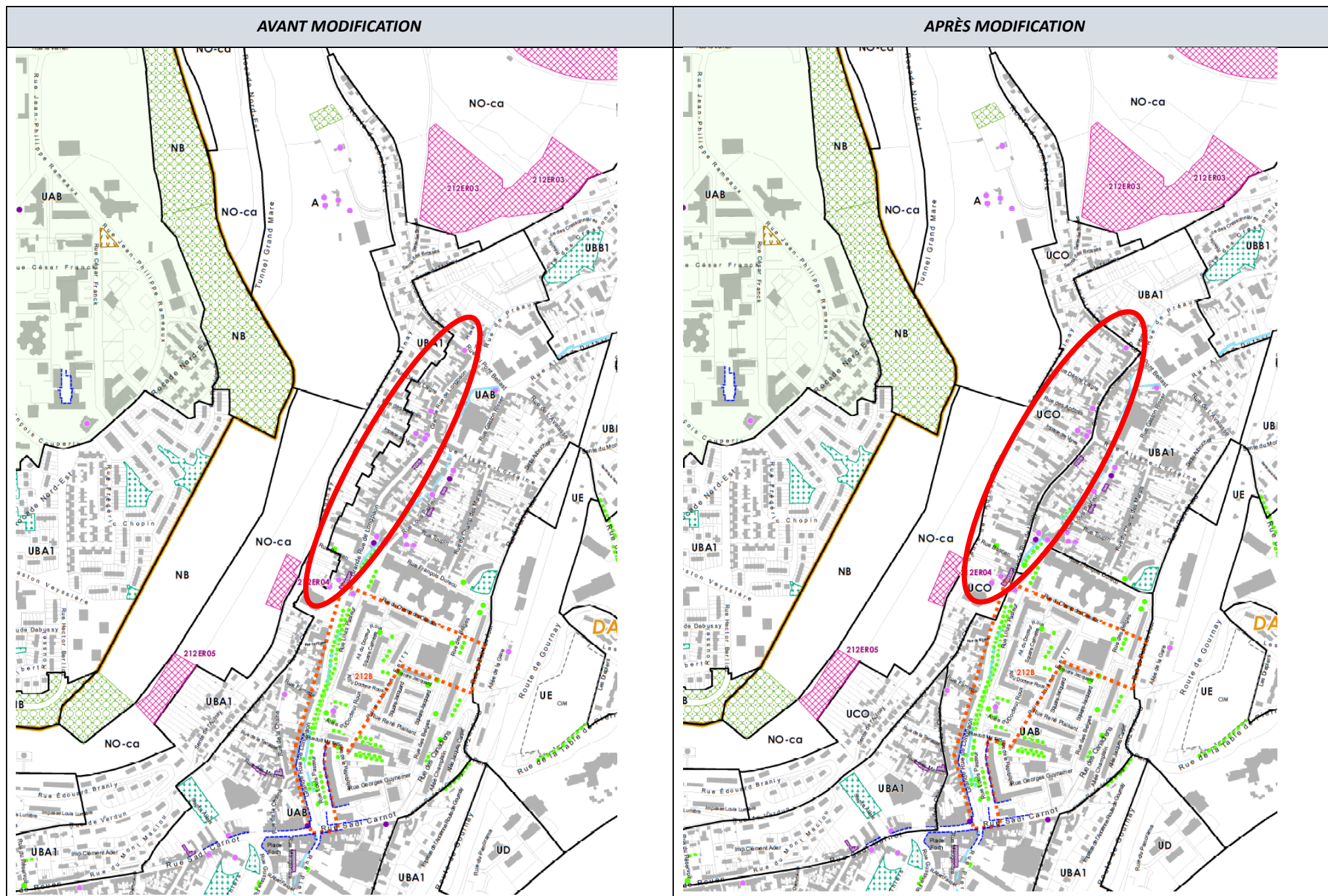
Évolution du zonage des parcelles situées au pied du coteau ouest (1/2)

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 43	Reclassement en zone UCO d'une partie de la zone UAB.	Évolution du zonage : reclassement en zone UCO des parcelles de la zone UAB situées entre la rue de la Lombardie, la rue de Longpaon et la rue de Verdun.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone de centralité UBA1 (quartier ouest de la commune)	Afin de protéger d'une urbanisation intensive les parcelles situées au pied du coteau ouest et caractérisée par une topographie très marquée, la frange ouest de la zone UAB comprise entre la rue de la Lombardie, la rue de Longpaon et la rue de Verdun est reclassée en zone UCO. Cette évolution du zonage permet de modérer la densification de ce quartier, en autorisant des nouvelles constructions dont la forme et les volumes sont compatibles avec le tissu existant : implantations en front de rue, hauteur des constructions correspondant à un R+1+C, taux d'emprise au sol, cœurs d'îlot à l'arrière du bâti...) mais aussi avec la topographie du quartier. L'évolution de cette portion de la zone UAB (hors quartier de renouvellement urbain) fait suite à l'observation des effets produits par la pression foncière en zone UAB et a pour objectif d'éviter un développement non contrôlé et incompatible des constructions. La surface concernée par cette évolution représente 3,5 hectares. La suppression de la règle graphique de hauteur participera également à maintenir une harmonie de ce secteur bâti de la commune (voir évolution suivante « suppression de la règle de hauteur sur des parcelles situées au pied du coteau ouest »). Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification du coefficient d'emprise au sol qui passe de 70% à 40%, une modification du taux d'espaces verts qui passe de 35% à 40% - se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone. Ces changements permettent de préserver les paysages typiques du faubourg, caractérisé par un patrimoine témoignant de l'urbanisation de la vallée à l'ère industrielle : anciennes usines de tissage et de teinturerie, ateliers de filature, mais également de nombreuses maisons de maître et quartiers ouvriers. En zone UAB, la hauteur fixée à 17 mètres est trop importante, les formes et le traitement des volumes de toiture des constructions autorisées doivent garantir une bonne insertion dans le tissu existant ; or, les bâtiments existants au sein du tissu de la zone présentent une hauteur d'environ 11 mètres en R+1+C. Le quartier situé au nord de la route de Rouen fait le lien entre la zone UCO et la zone UAB. La diminution de la hauteur maximale est nécessaire pour préserver la morphologie urbaine existante (logements individuels type R+1+C), des espaces de respiration et de naturelle en ville en pied de coteau. En effet, la topographie des coteaux n'avait pas été correctement prise en considération lors de l'élaboration du PLU.	



La dynamique de développement urbain de la commune se reflète dans les chiffres de production de logements depuis 2020. Sans menacer cette dynamique, les évolutions envisagées permettent de favoriser le renouvellement tout en préservant le patrimoine bâti, garantissant la qualité du cadre de vie et tenant compte des risques naturels. En effet, la demande d'évolution permet aussi de répondre aux enjeux hydrauliques, en limitant l'imperméabilisation le long et en pied de coteau. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), approuvé en juillet 2022, a mis en avant un centre-ville impacté en totalité par le phénomène de remontée de nappe et ponctuellement par l'aléa fort et faible du risque inondation par ruissellement.

La nouvelle délimitation de la centralité de la commune permet une adaptation des règles de hauteur dont l'impact est limité, potentiel et n'entrave pas la satisfaction des objectifs du PLH.



Évolution du zonage des parcelles situées au pied du coteau ouest (2/2)

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 43	Reclassement en zone UCO d'une partie de la zone UBA1.	Évolution du zonage : reclassement en zone UCO des parcelles de la zone UBA1 situées au pied du coteau ouest.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel dense UBA1	Afin de protéger d'une urbanisation intensive les parcelles situées au pied du coteau ouest et caractérisée par une topographie très marquée, la zone UBA1 est reclassée en zone UCO. Cette évolution du zonage permet de modérer la densification de ce quartier, en autorisant des nouvelles constructions dont la forme et les volumes sont compatibles avec le tissu existant : implantations en front de rue, hauteur des constructions correspondant à un R+1+C, taux d'emprise au sol, cœurs d'îlot à l'arrière du bâti...). Le secteur concerné par cette évolution est délimité par le coteau calcaire à l'ouest jusqu'à la rue de Verdun, la rue de Longpaon, le nord de la sente de l'Aulnay et la route de la Lombardie (voir périmètre sur les extraits de plan ci-dessous). Cette évolution du zonage permet de modérer la densification de ce quartier, en autorisant des nouvelles constructions dont la forme et les volumes sont compatibles avec le tissu existant : implantations en front de rue, hauteur des constructions correspondant à un R+1+C, taux d'emprise au sol, cœurs d'îlot à l'arrière du bâti...) mais aussi avec la topographie du quartier. L'évolution de cette portion de la zone UBA1 fait suite à l'observation des effets produits par la pression foncière et a pour objectif d'éviter un développement non contrôlé et incompatible des constructions. La surface concernée par cette évolution représente 11,6 hectares. La suppression de la règle graphique de hauteur participera également à maintenir une harmonie de ce secteur bâti de la commune (voir évolution suivante « suppression de la règle de hauteur sur des parcelles situées au pied du coteau ouest »). Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification du coefficient d'emprise au sol qui passe de 45% à 40%, une modification du taux d'espaces verts qui passe de 35% à 40% - se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone. En zone UAB, la hauteur fixée à 17 mètres est trop importante, les formes et le traitement des volumes de toiture des constructions autorisées doivent garantir une bonne insertion dans le tissu existant ; or, les bâtiments existants au sein du tissu de la zone présentent une hauteur d'environ 11 mètres en R+1+C. Le quartier situé au nord de la route de Rouen fait le lien entre la zone UCO et la zone UAB. La diminution de la hauteur maximale est nécessaire pour préserver la morphologie urbaine existante (logements individuels type R+1+C), des espaces de respiration et de naturelle en ville en pied de coteau. En effet, la topographie des coteaux n'avait pas été correctement prise en considération lors de l'élaboration du PLU.	



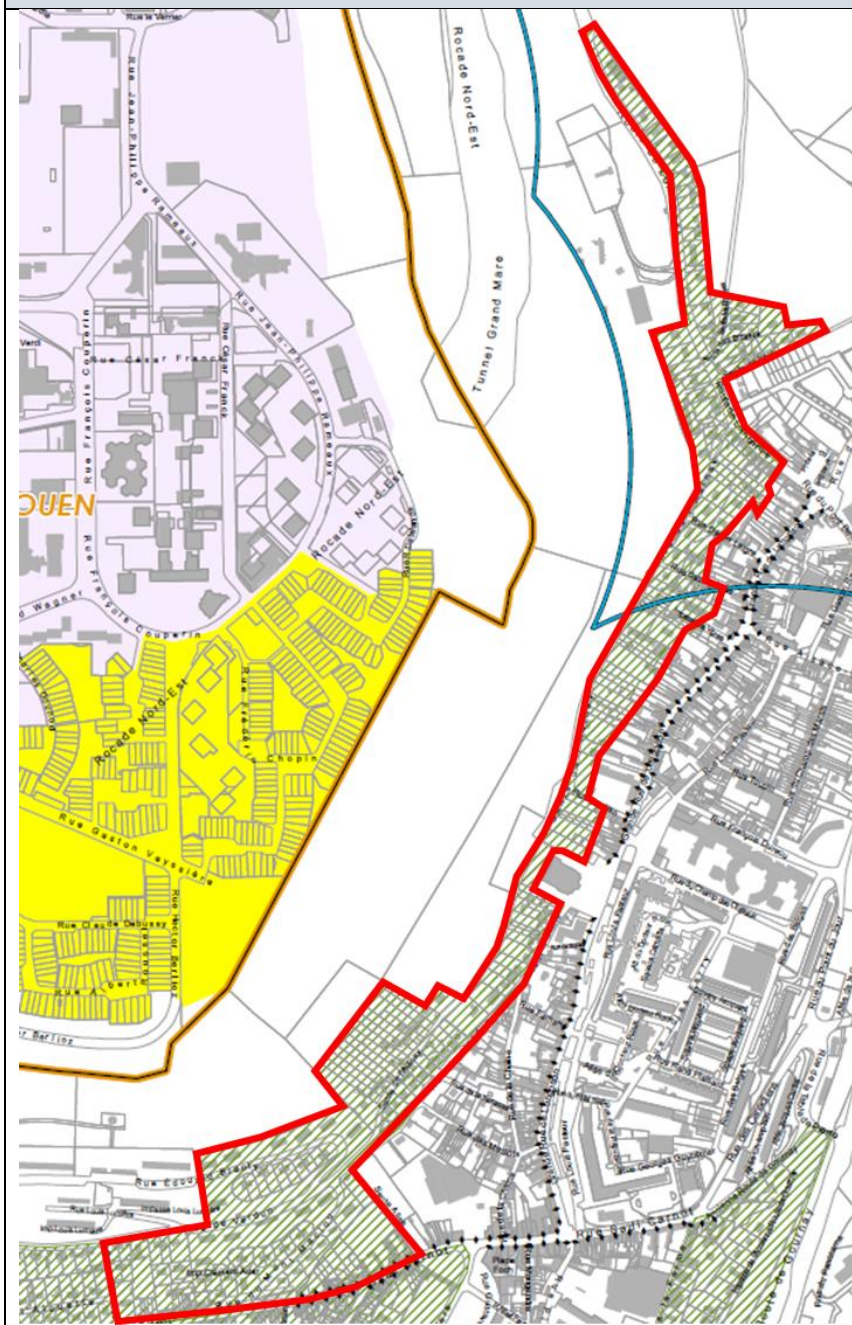
La dynamique de développement urbain de la commune se reflète dans les chiffres de production de logements depuis 2020. Sans menacer cette dynamique, les évolutions envisagées permettent de favoriser le renouvellement tout en préservant le patrimoine bâti, garantissant la qualité du cadre de vie et tenant compte des risques naturels. En effet, la demande d'évolution permet aussi de répondre aux enjeux hydrauliques, en limitant l'imperméabilisation le long et en pied de coteau. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), approuvé en juillet 2022, a mis en avant un centre-ville impacté en totalité par le phénomène de remontée de nappe et ponctuellement par l'aléa fort et faible du risque inondation par ruissellement.

La nouvelle délimitation de la centralité de la commune permet une adaptation des règles de hauteur dont l'impact est limité, potentiel et n'entrave pas la satisfaction des objectifs du PLH.

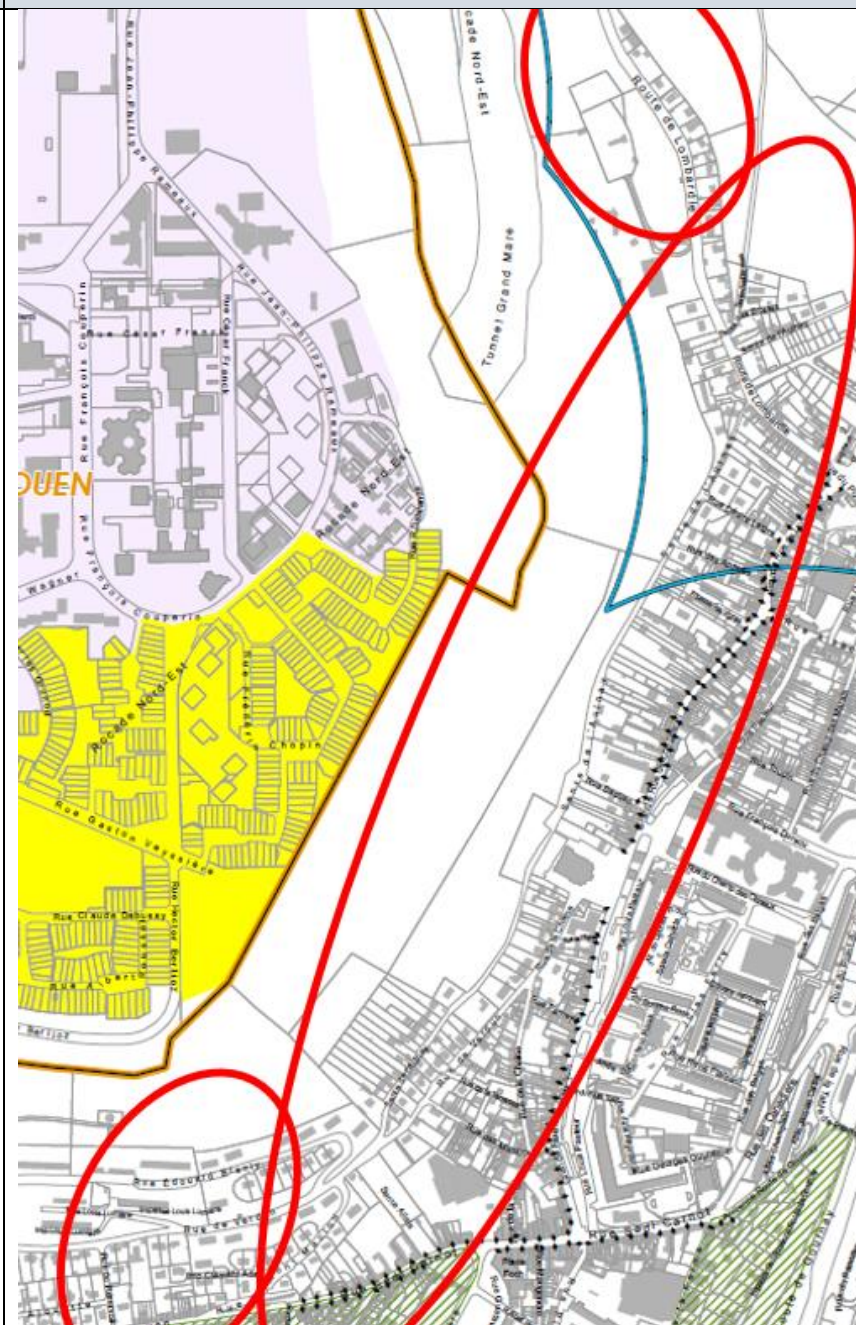
Suppression de la règle de hauteur sur des parcelles situées au pied du coteau ouest

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 43	Suppression de la règle de hauteur sur la frange ouest de la commune.	Modification du plan de la morphologie urbaine : suppression de la règle graphique de hauteur sur la partie ouest de la commune.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone d'habitat à dominante individuel UBA1 (quartier ouest)	Le secteur concerné par cette évolution correspond au pied du coteau calcaire situé à l'ouest du territoire communal et jusqu'à la route de Rouen, la sente Allais, la rue de Verdun, comprenant les fonds de parcelles situées entre la rue de Longpaon et la sente de l'Aulnay et de part et d'autre de la rue de la Lombardie (voir périmètre sur l'extrait de plan ci-dessous). L'ensemble du bâti actuel, principalement à vocation d'habitat et dont les volumes oscillent entre R+1+C et R+2+C, occupe un parcellaire en lanières, imbriqué et produisant un front bâti continu. La proposition de retenir 11 mètres de hauteur pour les futures constructions, du fait du reclassement de ces parcelles en zone UCO (voir les deux évolutions précédentes « évolution du zonage des parcelles situées au pied du coteau ouest »), rendra cohérente l'adaptation du quartier tout en répondant aux besoins de densification du tissu pour une évolution conforme aux objectifs de la zone.	

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



Plaine de la Ronce : évolution du zonage / Modification apportée suite à l'enquête publique

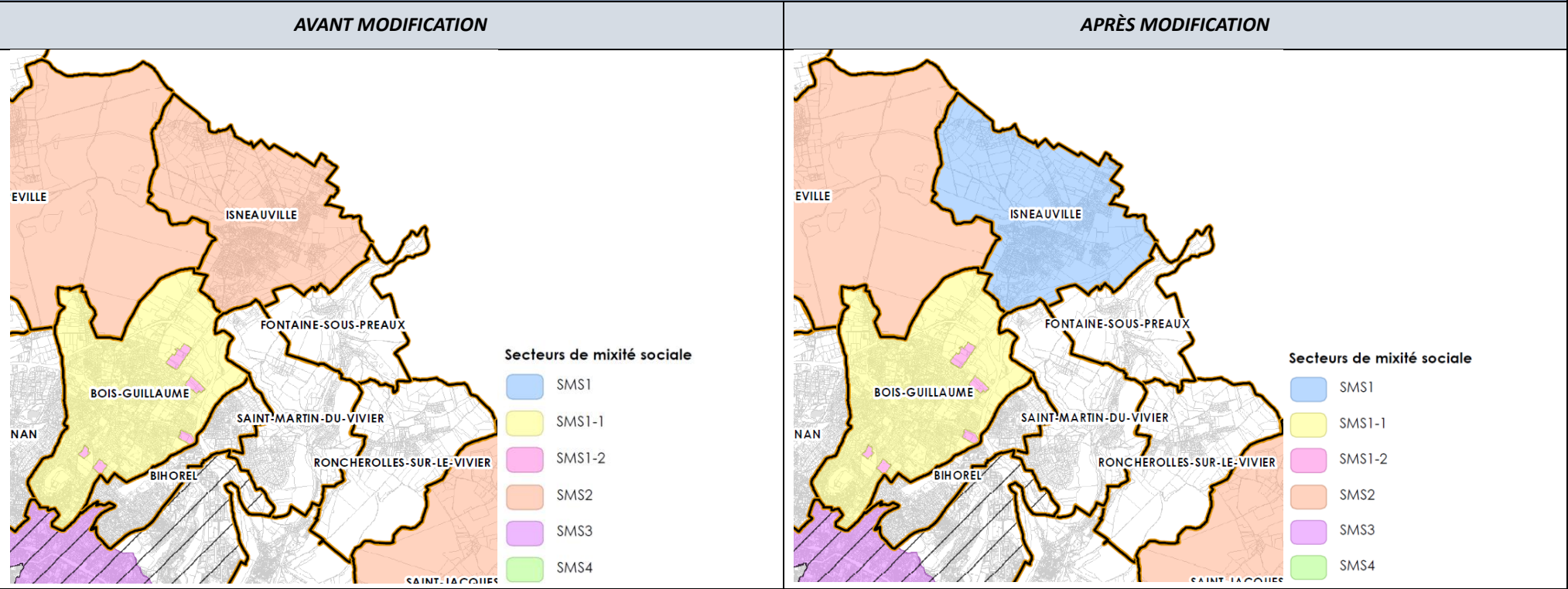
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2	Reclassement en zone URX1-c des parcelles destinées à la réalisation d'un pôle de vie.	Évolution du zonage : reclassement en zone URX1-c de certaines parcelles destinées à la réalisation de pôles de vie au sein de la Zone d'Activités Économiques (ZAC) de la Plaine de la Ronce. Modification de l'article 1 du livre 2 du règlement écrit.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone de projet à dominante d'activités économique URX1	Les éléments de justification sont disponibles en intégralité au chapitre dédié à la commune de Bois-Guillaume. A Fontaine-sous-Préaux, l'évolution proposée a uniquement pour objet de modifier les dispositions du règlement écrit (article 1) de la zone URX1, sans impact sur le règlement graphique. Suite à l'enquête publique, le secteur « -ci » de la zone URX1, initialement envisagé, est supprimé. En effet, il n'est pas nécessaire d'indicer « -ci » la zone URX1, mais bien d'interdire simplement ces activités dans la zone URX1 en dehors des secteurs indicés « -c » de la zone URX1-c. Ainsi, la mention URX1-ci a été supprimée sur le plan de zonage et la disposition réglementaire du secteur « -ci » a été reprise dans l'article 1.1 de la zone URX1.	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2		
Se reporter aux éléments de justification disponibles au chapitre dédié à la commune de Bois-Guillaume.		

Évolution du Secteur de Mixité Sociale

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix / 4.3.2. partie 1 : justification du règlement hors zones 4.2.4.2. Annexes du règlement graphique – secteurs de mixité sociale	Secteurs de mixité sociale (SMS) : reclassement en SMS1 de la commune, classée en SMS2.	Secteurs de mixité sociale : évolution du classement de la commune, impactée par les dispositions du SMS2, en faveur des dispositions du SMS1.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones urbaines et à urbaniser	La modification vise à imposer un nouveau taux de production de logements sociaux en zones urbaines et à urbaniser (zones U et AU) afin d’accroître leur nombre sur le territoire communal. L’objectif est de favoriser la production de logements relevant des dispositifs aidés par l’État, pour atteindre les objectifs quantitatifs fixés dans le cadre de l’article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), qui précise que 20 % du parc de résidences principales doit correspondre à du logement locatif social. Le taux fixé dans le secteur de mixité sociale dit « SMS2 » et applicable sur le territoire d’Isneauville, fixé à 30 % pour les opérations de 10 logements et plus, n’apparaît pas suffisant pour rattraper le retard de production de logement social. Ainsi, la commune d’Isneauville évolue vers le SMS1, dont le périmètre couvrira l’ensemble des zones urbaines et à urbaniser du territoire communal, soit 259,8 hectares. Les modifications apportées permettent d’intensifier la production de logements sociaux en introduisant une règle plus contraignante favorisant la mixité sociale. Cette règle vise à la fois les nouvelles constructions, les constructions existantes dans le cadre de réhabilitation générant la création de logement/habitation ou les changements de destination vers la destination habitation ou les sous-destinations « logement », « hébergement ».	
1. Rapport de présentation – Tome 4 : Justification des choix		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
Les secteurs de mixité sociale (SMS) 4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes. □ Le SMS 1 et ses deux secteurs spécifiques SMS 1-1 et SMS 1-2 : Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l’article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbaine (SRU) ou proches d’y être soumises. Ainsi, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-St-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l’Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos et St Léger-du-Bourg-Denis viennent d’atteindre le niveau de population les assujettissant à l’article 55 de la loi SRU et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social et sera considérée comme en carence dès janvier 2019. L’objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation systématique :		Les secteurs de mixité sociale (SMS) 4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes. □ Le SMS 1 et ses deux secteurs spécifiques SMS 1-1 et SMS 1-2 : Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l’article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) ou proches d’y être soumises. Ainsi, en 2019 , quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-St-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l’Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos, et St Léger-du-Bourg-Denis viennent d’atteindre le niveau de population les assujettissant à l’article 55 de la loi SRU et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social et sera considérée comme en carence dès janvier 2019. La commune d’Isneauville a atteint en 2022 le niveau de population les assujettissant à l’article 55 de la loi SRU, carencée en logement social, elle doit donc être soumise à la clause de SMS 1 du PLU. L’objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation

- à hauteur minimale de 30% (SMS 1) dans toute opération de 5 logements et plus pour les communes de Bonsecours, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre et Saint-Léger-du-Bourg-Denis qui s'approchent de la réalisation des objectifs fixés par la loi. - à hauteur minimale de 30% (SMS 1), 40% (SMS 1-1) ou 50% (SMS 1-2) dans toute opération de 5 logements, selon les secteurs pour les communes de Bois-Guillaume et Boos dont les besoins de rattrapage nécessitent une intervention plus importante. Le SMS 2 Il concerne trois communes : Isneauville, Houpeville et Saint Jacques sur Darnétal. Elles ne sont pas concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement social sur leur parc de résidences principales mais elles présentent une croissance démographique les conduisant à atteindre le seuil des 3500 habitants à moyen terme. Par ailleurs elles ont des taux faibles de logements sociaux voir quasi inexistant comme Houpeville (9.3%), Isneauville (0,5%), Saint Jacques sur Darnétal (0%).	systématique : - à hauteur minimale de 30% (SMS 1) dans toute opération de 5 logements et plus pour les communes de Bonsecours, Isneauville, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre et Saint-Léger-du-Bourg-Denis qui s'approchent de la réalisation des objectifs fixés par la loi. - à hauteur minimale de 30% (SMS 1), 40% (SMS 1-1) ou 50% (SMS 1-2) dans toute opération de 5 logements, selon les secteurs pour les communes de Bois-Guillaume et Boos dont les besoins de rattrapage nécessitent une intervention plus importante. Le SMS 2 Il concerne trois deux communes : Houpeville et Saint Jacques sur Darnétal. Elles ne sont pas concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement social sur leur parc de résidences principales mais elles présentent une croissance démographique les conduisant à atteindre le seuil des 3500 habitants à moyen terme. Par ailleurs elles ont des taux faibles de logements sociaux voir quasi inexistant comme Houpeville (9.3%), Isneauville (0,5%), Saint Jacques sur Darnétal (0%).
---	---

4.2.4.2 Annexes du règlement graphique – Secteurs de Mixité Sociale



Plaine de la Ronce : évolution du zonage / Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 34	Reclassement en zone URX1-c des parcelles destinées à la réalisation d'un pôle de vie.	Évolution du zonage : reclassement en zone URX1-c de certaines parcelles destinées à la réalisation de pôles de vie au sein de la Zone d'Activités Économiques (ZAC) de la Plaine de la Ronce. Modification de l'article 1 du livre 2 du règlement écrit.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de projet à dominante d'activités économique URX1 / parcelles AN5, AN6, AN18, AN36, AN38, AN39, AN41, AN42, AN43, AN44, AN45, AN46, AN47, AN48	Les éléments de justification sont disponibles en intégralité au chapitre dédié à la commune de Bois-Guillaume. A Isneauville, l'évolution proposée a pour objet de reclasser en zone URX1-c les parcelles cadastrées section AN n°5, n°6, n°18, n°36, n°38, n°39, n°41, n°42, n°43, n°44, n°45, n°46, n°47, n°48 qui sont identifiées comme pôle de vie, correspondant à une surface totale de 6,1 hectares. Suite à l'enquête publique, le secteur « -ci » de la zone URX1, initialement envisagé, est supprimé. En effet, il n'est pas nécessaire d'indicer « -ci » la zone URX1, mais bien d'interdire simplement ces activités dans la zone URX1 en dehors des secteurs indicés « -c » de la zone URX1-c. Ainsi, la mention URX1-ci a été supprimée sur le plan de zonage et la disposition réglementaire du secteur « -ci » a été reprise dans l'article 1.1 de la zone URX1.	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2		
Se reporter aux éléments de justification disponibles au chapitre dédié à la commune de Bois-Guillaume.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 34		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION

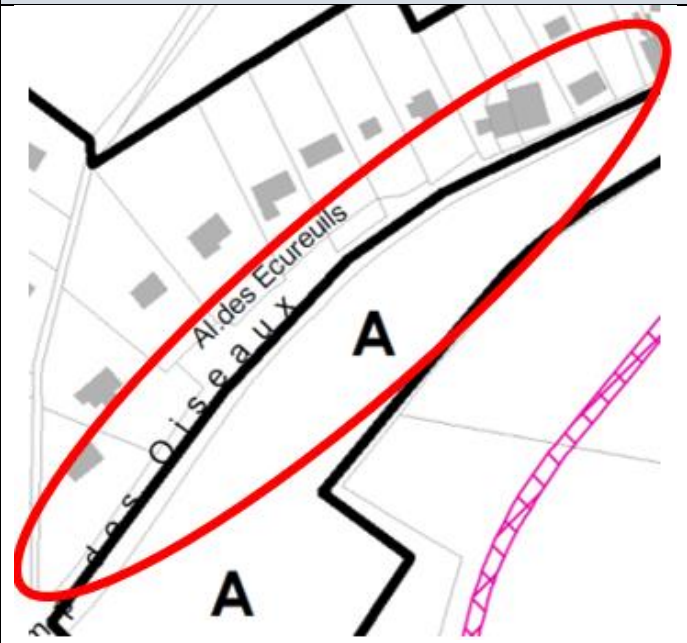
Évolution du zonage sur une parcelle riveraine du groupe scolaire

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 58		Reclassement en zone UE d’une parcelle classée en zone UBB2	Évolution du zonage : reclassement en zone UE de la portion de la parcelle AD31 classée en UBB2, correspondant à une surface de 2.200 m², riveraine du groupe scolaire.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine à vocation d’équipement / parcelle AD31	Dans le cadre d’un projet de restructuration du groupe scolaire du village, l’acquisition de la parcelle section AD n°31 par la commune permet d’envisager une nouvelle organisation de cet îlot difficile d’accès. L’objectif est de désengorger l’entrée unique pour accéder à l’école, à la mairie, à la salle des fêtes, aux terrains de foot et de tennis, au city stade et à la future maison d’assistants maternels qui sera implantée sur la parcelle AD41. Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification du type d’activités et de destinations autorisées sur la parcelle, une modification du coefficient d’emprise au sol qui passe de 25% à 60%, une modification de la hauteur qui passe de 9,5 mètres à 15 mètres, une modification du taux d’espaces verts qui passe de de 55% à 20% - se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone.		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	

Suppression d'un emplacement réservé situé route du Champ des Oiseaux

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 51 et 52 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°560ER04, à vocation de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie.	Les travaux d'aménagement prévus par l'emplacement réservé n°560ER04 impactant des parcelles bâties situées route du Champ des Oiseaux, d'une emprise totale de 1 645 m², ont été réalisés ; l'emplacement réservé doit donc être supprimé.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone d'habitat à dominante individuel UBA2 / parcelles AB98, AB99, AB103, AB199, AB263, AB264, AB266, AB508, AB509, AB779, AB780, AB781	A l'occasion d'une transaction immobilière portant sur une parcelle bâtie située route du Champ des Oiseaux, la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°560ER04 a été interrogée. En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer la trame impactant les terrains le long de cette voie, puisque les travaux d'aménagement ont été réalisés.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 51 et 52

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
	

4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

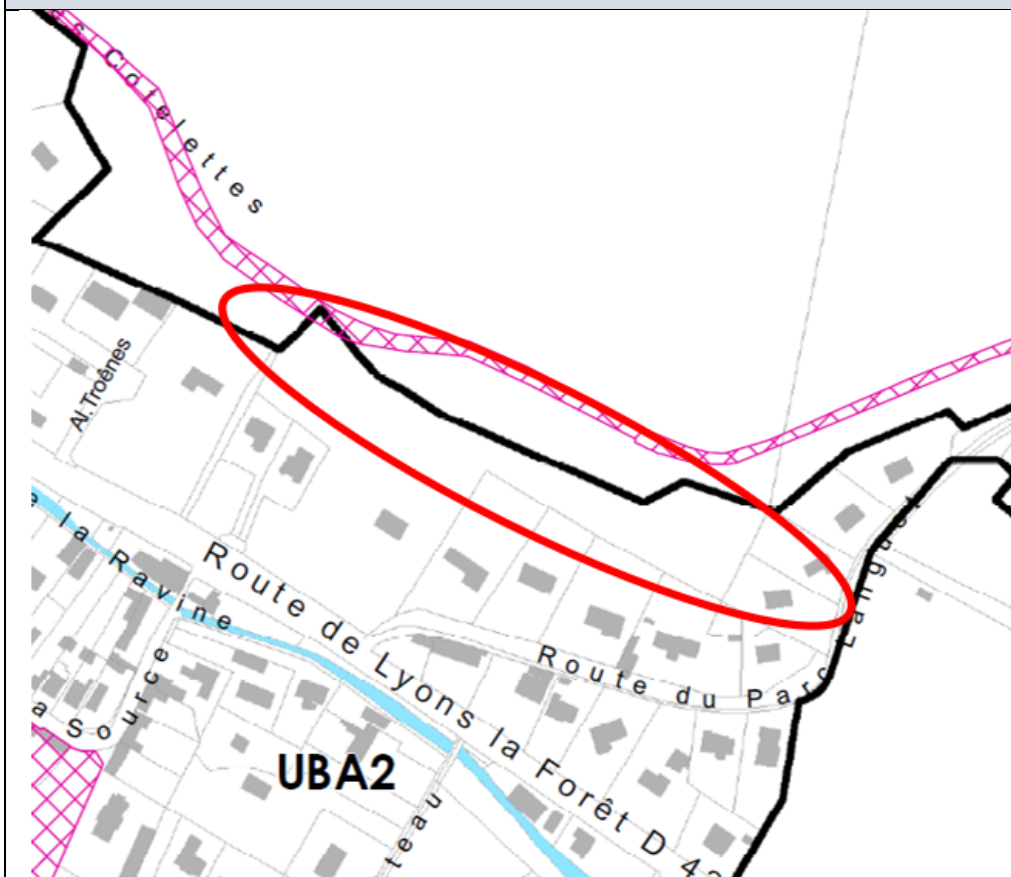
AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER02	Equipements publics	Commune	9711	Aménagement pour la mise en valeur de l'Aubette	SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER02	Equipements publics	Commune	9711	Aménagement pour la mise en valeur de l'Aubette
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER04	Voirie	MRN	1646	Aménagement de voirie – Route du Champ des Oiseaux	SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER04	Voirie	MRN	1646	Aménagement de voirie – Route du Champ des Oiseaux
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER05	Voirie	Commune	14422	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER05	Voirie	Commune	14422	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER06	Voirie	Commune	4245	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER06	Voirie	Commune	4245	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER07	Voirie	Commune	2507	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER07	Voirie	Commune	2507	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER10	Voirie	MRN	2041	Prolongement de la piste cyclable le long de la Ravine	SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER10	Voirie	MRN	2041	Prolongement de la piste cyclable le long de la Ravine
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER11	Equipements publics	Commune	5182	Reconversion du pigeonnier et aménagement paysager des abords	SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER11	Equipements publics	Commune	5182	Reconversion du pigeonnier et aménagement paysager des abords

Extension de la zone boisée

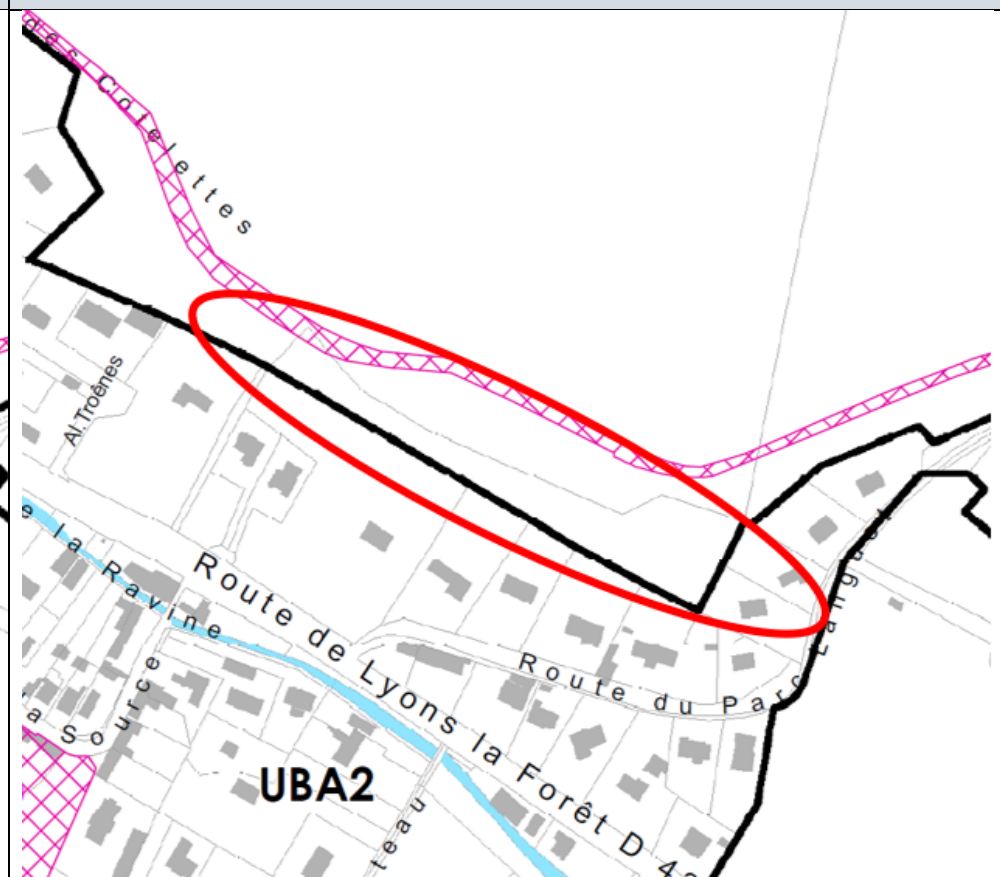
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 51 et 52 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plans 51 et 52	Reclassement en zone naturelle boisée (NB) de fonds de parcelles classées en zone d'habitat (UBA2) et suppression de la dérogation de hauteur.	Évolution du zonage et notamment de la limite de zone urbaine pour préserver le coteau boisé : reclassement en zone NB des fonds de parcelles cadastrées AB706 et AB783, correspondant au coteau boisé et classées en zone UBA2. Modification du plan de la morphologie urbaine : suppression de la règle graphique de hauteur sur l'emprise reclassée en zone NB.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat à individuel dense UBA2 / parcelles AB706p et AB783p	Le pied de coteau boisé correspondant au fond des parcelles cadastrées AB706 et AB783 est classé en zone urbaine, malgré une topographie très marquée et la présence de nombreux arbres. Afin de protéger ces espaces sensibles d'une surface totale de 4.700 m ² d'une urbanisation intensive, ces emprises sont reclassées en zone NB. Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification du type d'activités et de destinations autorisées sur la parcelle et s'accompagne d'une modification de la dérogation de hauteur, prévue en zone UBA2 ; la planche n°2 doit donc être mise à jour, la règle graphique de hauteur fixée à 9,5 m est supprimée conformément à la modification du zonage, soit sur une emprise totale de 4.700 m ² .	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 51 et 52

AVANT MODIFICATION

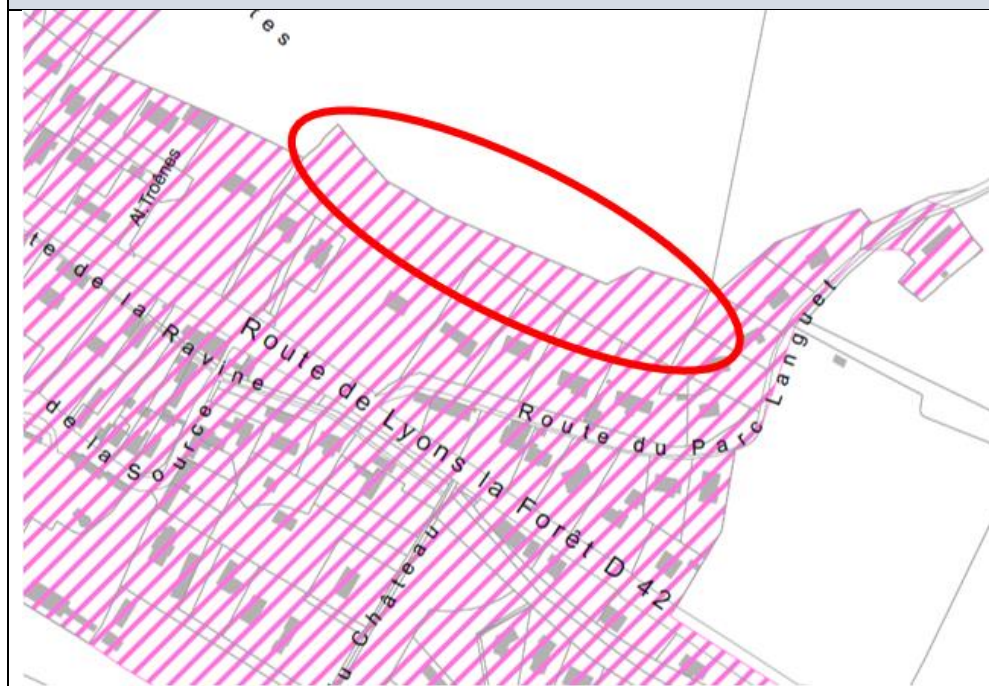


APRÈS MODIFICATION

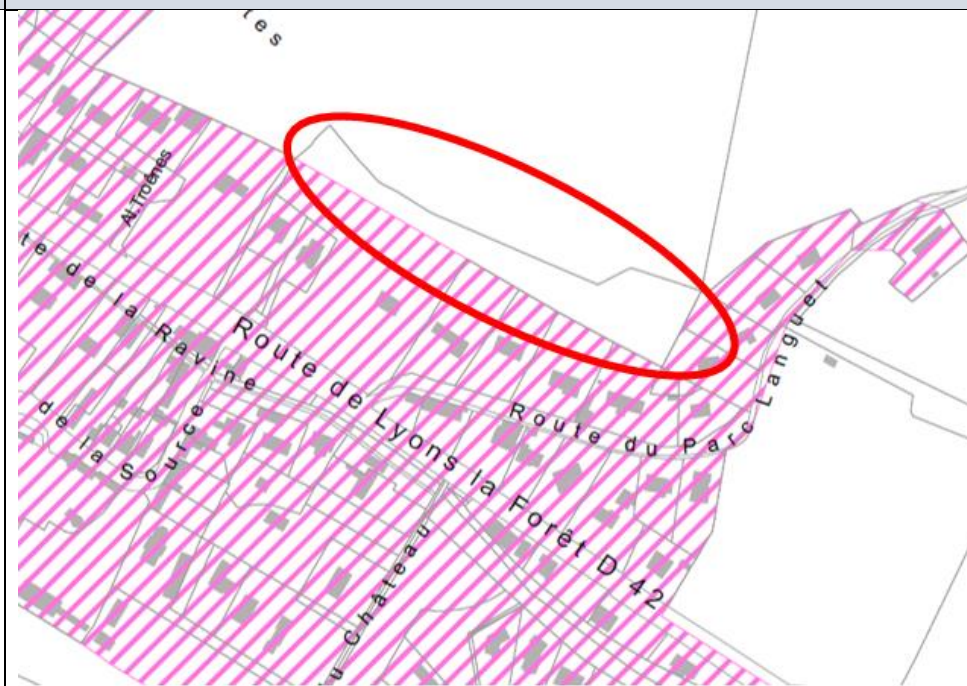


4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plans 51 et 52

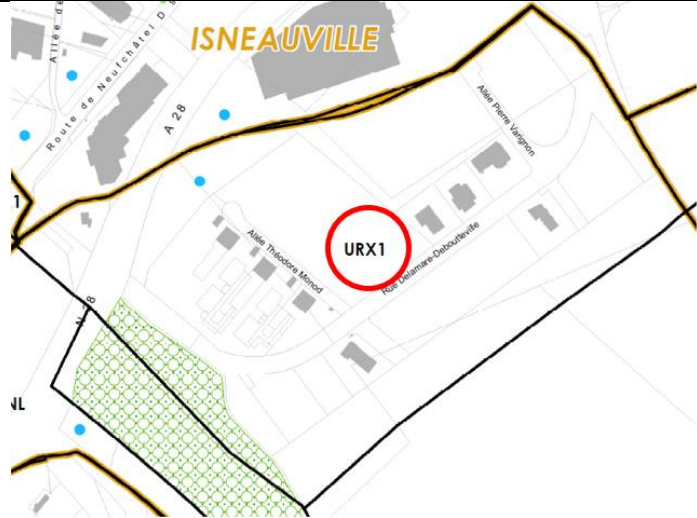
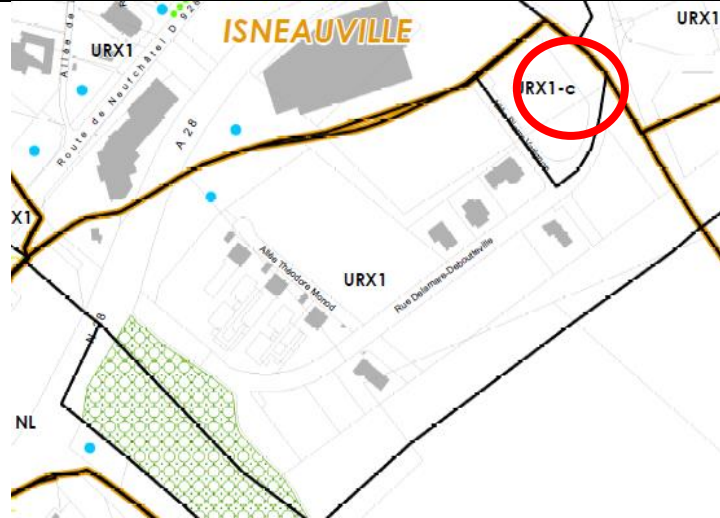
AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



Plaine de la Ronce : évolution du zonage / Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 37		Reclassement en zone URX1-c des parcelles destinées à la réalisation d'un pôle de vie.	Évolution du zonage : reclassement en zone URX1-c de certaines parcelles destinées à la réalisation de pôles de vie au sein de la Zone d'Activités Économiques (ZAC) de la Plaine de la Ronce. Modification de l'article 1 du livre 2 du règlement écrit.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone de projet à dominante d'activités économique URX1 + parcelles ZA14 et ZA59	Les éléments de justification sont disponibles en intégralité au chapitre dédié à la commune de Bois-Guillaume. A Saint-Martin-du-Vivier, l'évolution proposée a pour objet de reclasser en zone URX1-c les parcelles cadastrées section ZA n°14 et n°59 qui sont identifiées comme pôle de vie, correspondant à une surface totale de 1,71 hectare. Suite à l'enquête publique, le secteur « -ci » de la zone URX1, initialement envisagé, est supprimé. En effet, il n'est pas nécessaire d'indicer « -ci » la zone URX1, mais bien d'interdire simplement ces activités dans la zone URX1 en dehors des secteurs indicés « -c » de la zone URX1-c. Ainsi, la mention URX1-ci a été supprimée sur le plan de zonage et la disposition réglementaire du secteur « -ci » a été reprise dans l'article 1.1 de la zone URX1.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2			
Se reporter aux éléments de justification disponibles au chapitre dédié à la commune de Bois-Guillaume.			
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 37			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

D. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ DE ROUEN

Rouen

Quartier Saint Sever : évolution du zonage et des règles de hauteur

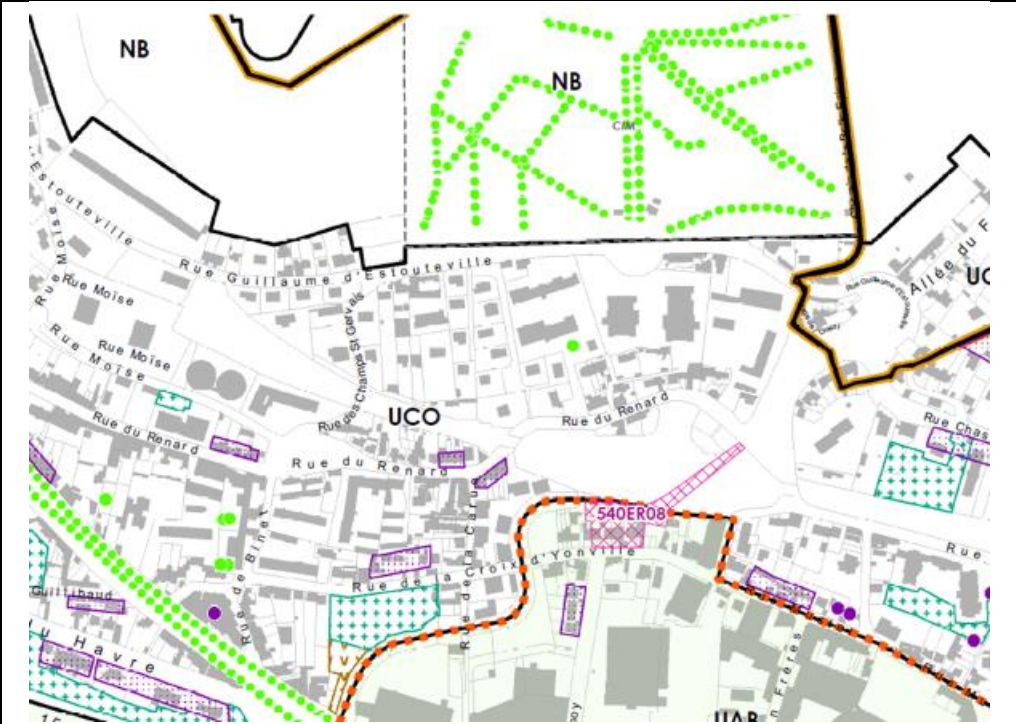
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 41	Quartier Saint Sever : évolution du zonage et des règles graphiques de hauteur	Rectification d’une erreur matérielle : reclassement en zone UAA (zone urbaine de centralité à dominante habitat) de parcelles classées en zone UXC (zone urbaine mixte à dominante commerciale). Modification du plan de la morphologie urbaine et des règles graphiques de hauteur.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Rouen Gauche – quartier Saint Sever 39 rue de la Pie aux Anglais (MY 030 / MY 031)	L'immeuble situé au 39 rue de la Pie aux Anglais est « coupé en deux » par la limite entre la zone UXC (Centre Saint Sever) et UAA (tissu urbain environnant). Il est nécessaire de corriger cette erreur matérielle en modifiant la limite de zone et en replaçant l'intégralité de l'immeuble en UAA. Parallèlement, la règle graphique de hauteur au bâti environnant, présent sur l'emprise du zonage UAA est prolongée sur la surface concernée	
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION

4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 41		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
Équipements en zone de coteaux : évolution du zonage et des règles de hauteur		
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 41/42 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plans 41/42	Zone UCO : évolution du zonage et des règles graphiques de hauteur	Évolution du zonage : reclassement en zone UE (zone urbaine d'équipement) de sites classés en zone UCO (zone urbaine de coteaux). Modification du plan de la morphologie urbaine et des règles graphiques de hauteur.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UCO	La zone UCO concerne un tissu urbain qualitatif et spécifique. Son règlement relativement contraignant permet de réguler la forme bâtie des constructions. Néanmoins, certains équipements comme les écoles, collèges ou lycées sont fortement affectés par ce zonage qui ne permet pas l'évolution du bâti, pourtant indispensable à l'accueil et au confort de leurs usagers. Aussi, une modification de zonage de UCO en UE répond aux enjeux spécifiques de ces équipements d'enseignement. Parallèlement, la hauteur graphique limitée à 7 mètres à l'égout de toiture ou acrotère, généralisée sur le secteur UCO, est supprimée sur les sites concernés. L'emprise du lycée des métiers – les quatre cantons Grieu a vu son zonage modifié de UCO en UE suite à l'enquête publique de la modification n°5 du PLU. Le changement de règle graphique de hauteur accompagne ce changement de zonage, à l'instar des autres sites concernés. Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification de l'emprise au sol qui passe de 50% en UCO à 70% en UE et du taux d'espaces verts qui passe de 40% en UCO à 10% en UE – se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone	

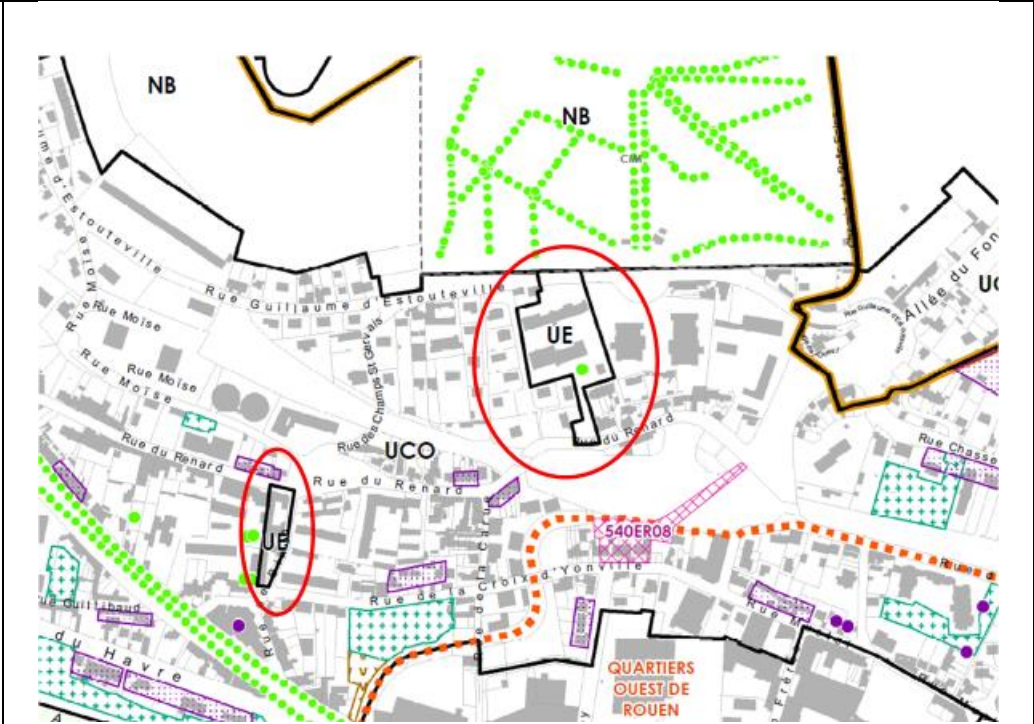
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 41/42 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plans 41/42	Zone UCO : évolution du zonage et des règles graphiques de hauteur	Évolution du zonage : reclassement en zone UE (zone urbaine d'équipement) de sites classés en zone UCO (zone urbaine de coteaux). Modification du plan de la morphologie urbaine et des règles graphiques de hauteur.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UCO	La zone UCO concerne un tissu urbain qualitatif et spécifique. Son règlement relativement contraignant permet de réguler la forme bâtie des constructions. Néanmoins, certains équipements comme les écoles, collèges ou lycées sont fortement affectés par ce zonage qui ne permet pas l'évolution du bâti, pourtant indispensable à l'accueil et au confort de leurs usagers. Aussi, une modification de zonage de UCO en UE répond aux enjeux spécifiques de ces équipements d'enseignement. Parallèlement, la hauteur graphique limitée à 7 mètres à l'égout de toiture ou acrotère, généralisée sur le secteur UCO, est supprimée sur les sites concernés. L'emprise du lycée des métiers – les quatre cantons Grieu a vu son zonage modifié de UCO en UE suite à l'enquête publique de la modification n°5 du PLU. Le changement de règle graphique de hauteur accompagne ce changement de zonage, à l'instar des autres sites concernés. Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification de l'emprise au sol qui passe de 50% en UCO à 70% en UE et du taux d'espaces verts qui passe de 40% en UCO à 10% en UE – se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone	

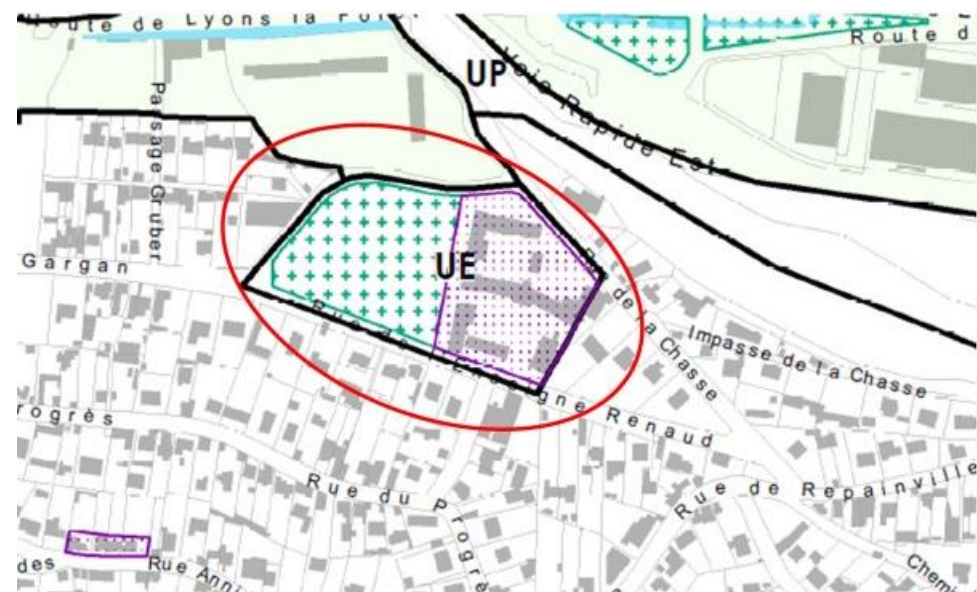
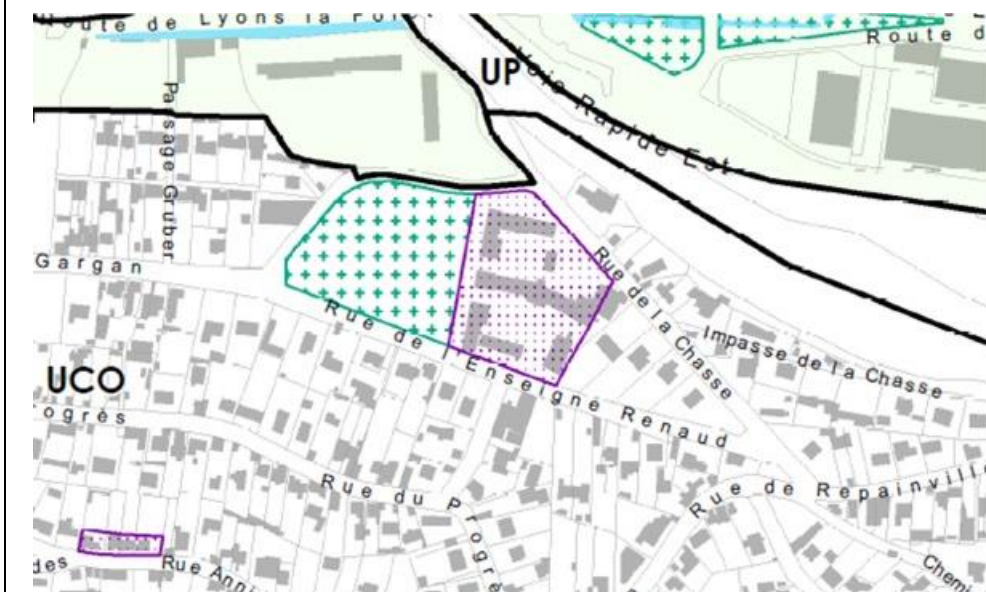
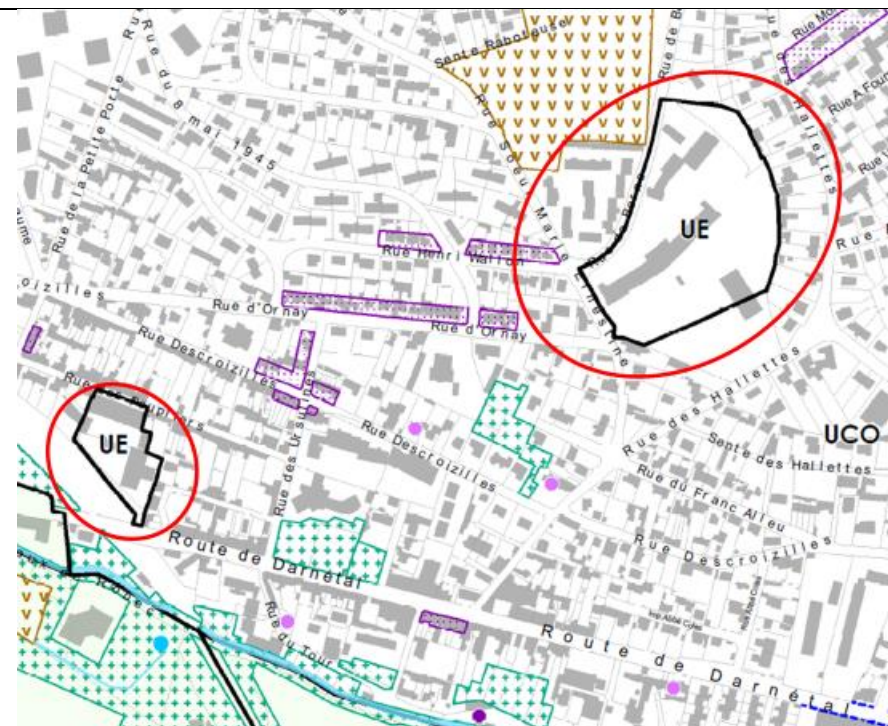
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41

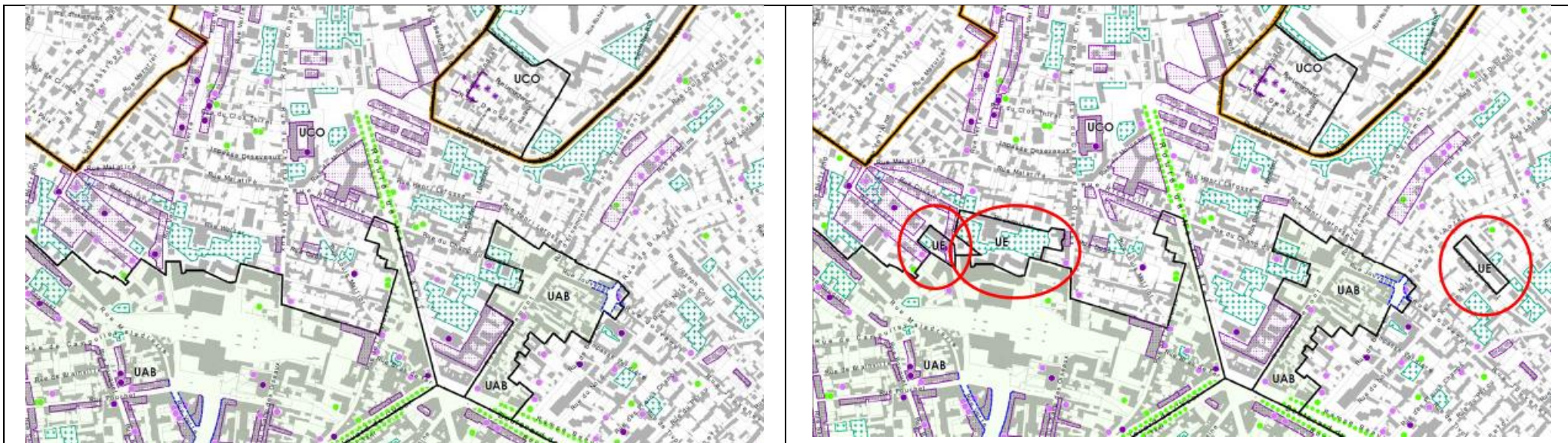
AVANT MODIFICATION	
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100



APRÈS MODIFICATION	
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

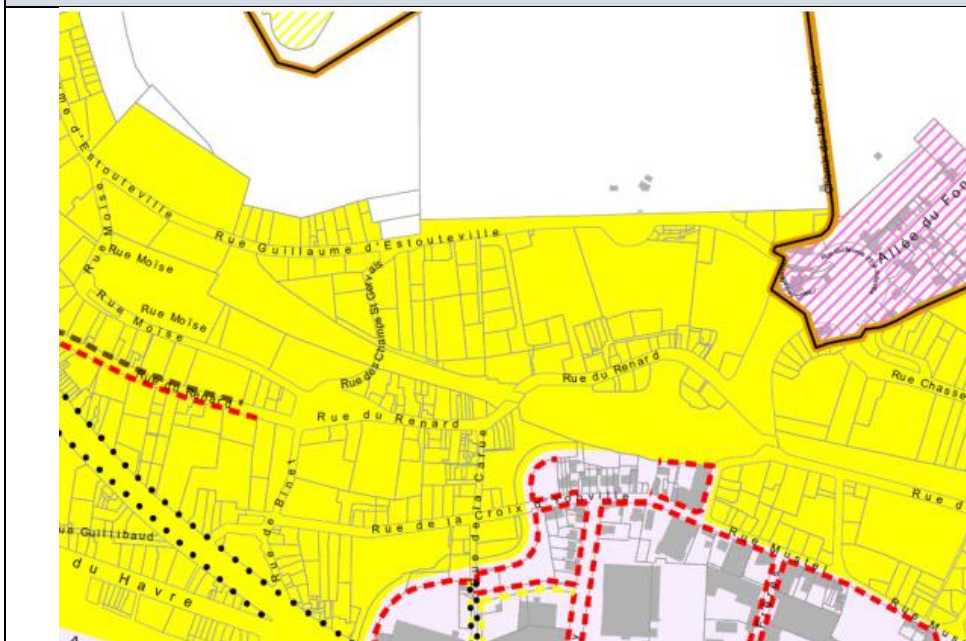






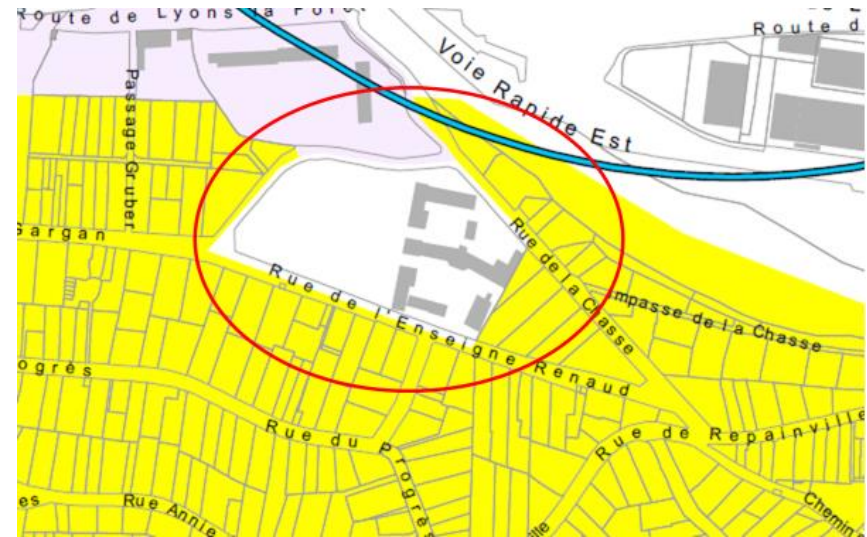
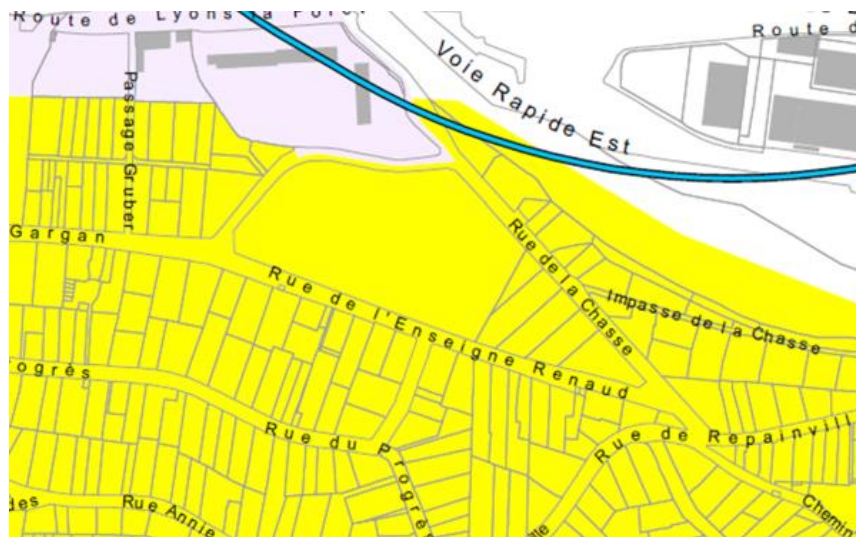
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 41

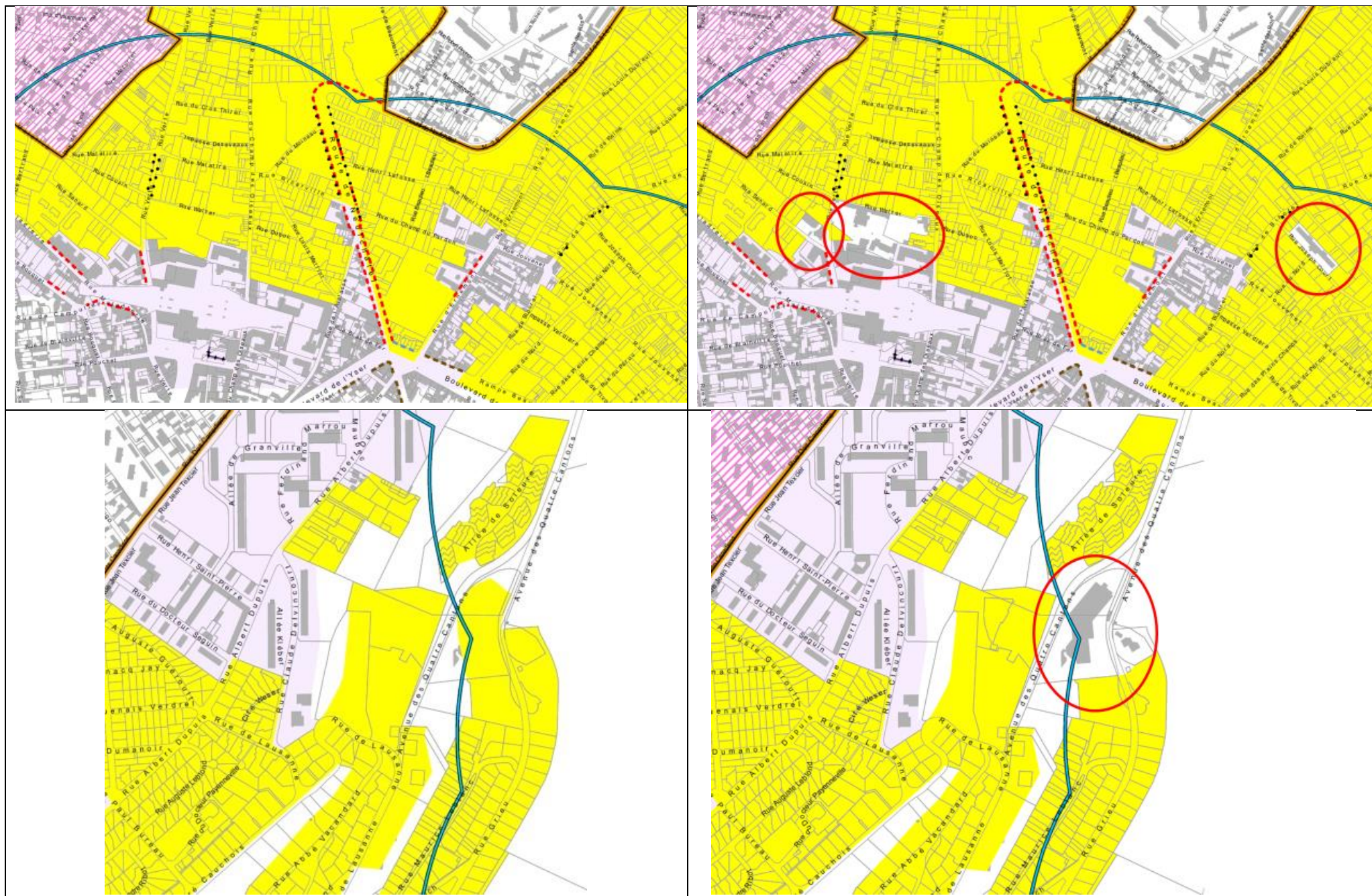
AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION







Quartiers Ouest : création d'un secteur de projet

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
1. Rapport de présentation – Tome 4 : justification des choix 3.2 OAP Grands Projets 4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Dispositions communes 4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 41 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés 4.2.4.8 Implantation constructions zoom planche 2	Quartiers Ouest : création d'un secteur de projet	Création d'une zone URP36 (zone urbaine de projet – graphique et règlement écrit) et ajustement de la limite de zone UCO et UAB. Intégration de règles graphiques de hauteur et d'implantations. Création et modification d'emplacements réservés pour élargissements de voiries et équipements publics. Création de principes de liaisons viaires Modification de l'OAP Grands Projets des Quartiers Ouest et de son périmètre. Création d'un Périmètre en Attente de Projet.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen – Quartiers Ouest	Création d'une zone URP36 (zone urbaine de projet – graphique et règlement écrit) et ajustement de la limite de zone UCO et UAB. Intégration de règles graphiques de hauteur et d'implantations Une étude urbaine a été menée entre 2021 et 2022 sur les Quartiers Ouest, afin de restructurer en profondeur le secteur et d'encadrer son évolution. Les orientations retenues ont été traduites dans un plan guide qui sert de référence à l'évolution du document réglementaire. Les enjeux du projet s'articulent autour des thématiques suivantes : – La renaturation des espaces publics et des cœurs d'îlots, – La création d'une centralité favorisant la vie de quartier, – Le maintien et la valorisation des activités économiques participant à la mixité du quartier, – La valorisation du patrimoine et des identités des différents secteurs, – La qualité d'habiter son logement et son quartier. En conséquence, l'évolution du tissu urbain nécessite un cadrage fin, qui passe par des adaptations du zonage mais aussi des règles graphiques de hauteur et d'implantation, ainsi qu'un élargissement du périmètre de l'OAP Quartiers Ouest. C'est pourquoi une zone de projet URP36 (assortie d'un secteur URP36-1) a été créée pour répondre aux enjeux du projet. Ce zonage s'articule finement avec les zonages adjacents. Les limites de zone UCO, présente au nord de la zone ont ainsi été adaptées pour préserver et valoriser le tissu résidentiel qualitatif.	

	Les caractéristiques principales du règlement URP 36 par rapport aux règles antérieures (UAA et UAB) concernent principalement les items suivants : <u>1.1 Destinations interdites</u> La sous destination <i>hébergement</i> pour les constructions nouvelles. Le territoire de la Ville de Rouen présente un nombre de logements en hébergement excédentaire par rapport aux objectifs du PLH et aux besoins. Or, sur l'ensemble des projets de constructions de logements sur le territoire, une part importante est sollicitée en hébergement car économiquement favorable (petites surfaces, stationnement...). La zone URP36, sur laquelle plusieurs projets avec hébergement ont fait l'objet de sursis à statuer, représente un potentiel de mutation massive du bâti. Le projet urbain vise à créer des îlots mixtes, mêlant logement et activités. Les opérations de logement, conformément aux objectifs du PLH, sont destinées à favoriser l'implantation durable de familles et de permettre de limiter le turn over important observé sur le secteur. La sous destination hébergement peut être acceptée pour les réhabilitations. <u>2.1 Mixité fonctionnelle</u> Afin de répondre aux enjeux de mutabilité des grands commerces le long de l'avenue du Mont Riboudet, le rez de chaussée doit prévoir une hauteur sous dalle de 10m. <u>3.2 Implantation par rapport aux limites séparatives</u> La bande de constructibilité renforcée est limitée à 15m même en cas de ligne d'implantation obligatoire, sauf pour les grands commerces le long de l'avenue du Mont Riboudet où elle s'étend à 20m uniquement en rez de chaussée, pour permettre la réalisation de surfaces commerciales adaptées. <u>5.2 Part minimale des surfaces non imperméabilisées</u> Afin de répondre aux forts enjeux de renaturation du quartier, le taux de végétalisation est fixé à 30 % d'espaces verts + 5% de surfaces végétalisées complémentaires en URP 36. Le sous-secteur URP36-1, uniquement constitué des parcelles bordant le Parc peuvent présenter une densité plus importante pour accentuer la configuration du tissu. Le taux de végétalisation y est fixé à 15 % d'espaces verts + 5% de surfaces végétalisées complémentaires. En parallèle, la règle graphique « secteur de biotope » a été supprimée sur l'ensemble de la zone car moins favorable à la réalisation d'espaces verts (et donc à l'infiltration). <u>8.3 Assainissement</u> Le territoire couvert par la zone URP36 est desservi par un réseau d'assainissement unitaire. Le projet urbain prévoit la mutation massive du tissu occupé majoritairement par des entrepôts et commerces. Les futures opérations, dominées par l'habitat représentent un potentiel d'effluents beaucoup plus important. Ainsi, pour limiter les apports au réseau, la rédaction de l'article relatif à la gestion des eaux pluviales a été renforcé, notamment en précisant les conditions d'infiltration à la parcelle et limitant les rejets au réseau. Un complément sur la configuration et le dimensionnement des espaces non bâtis pour gérer l'infiltration des eaux pluviales a également été intégré à <u>l'article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.</u>
--	--

4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
--------------------	--------------------

4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 41

AVANT MODIFICATION



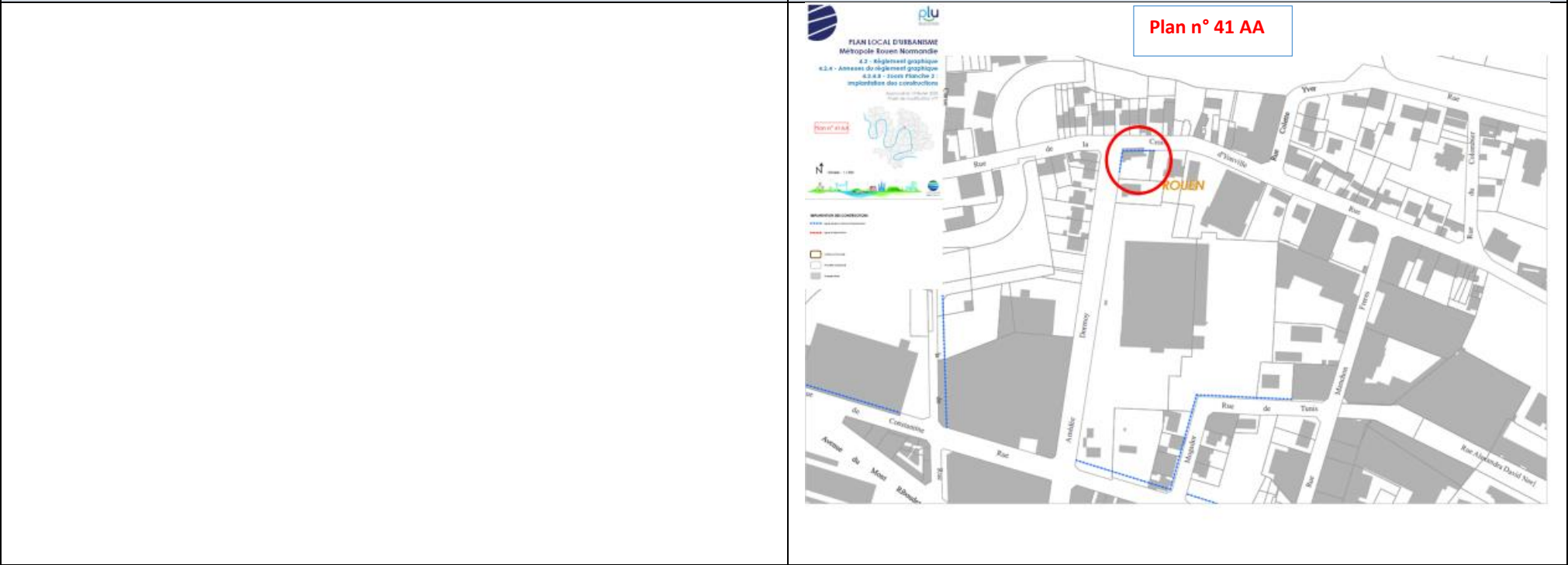
APRÈS MODIFICATION



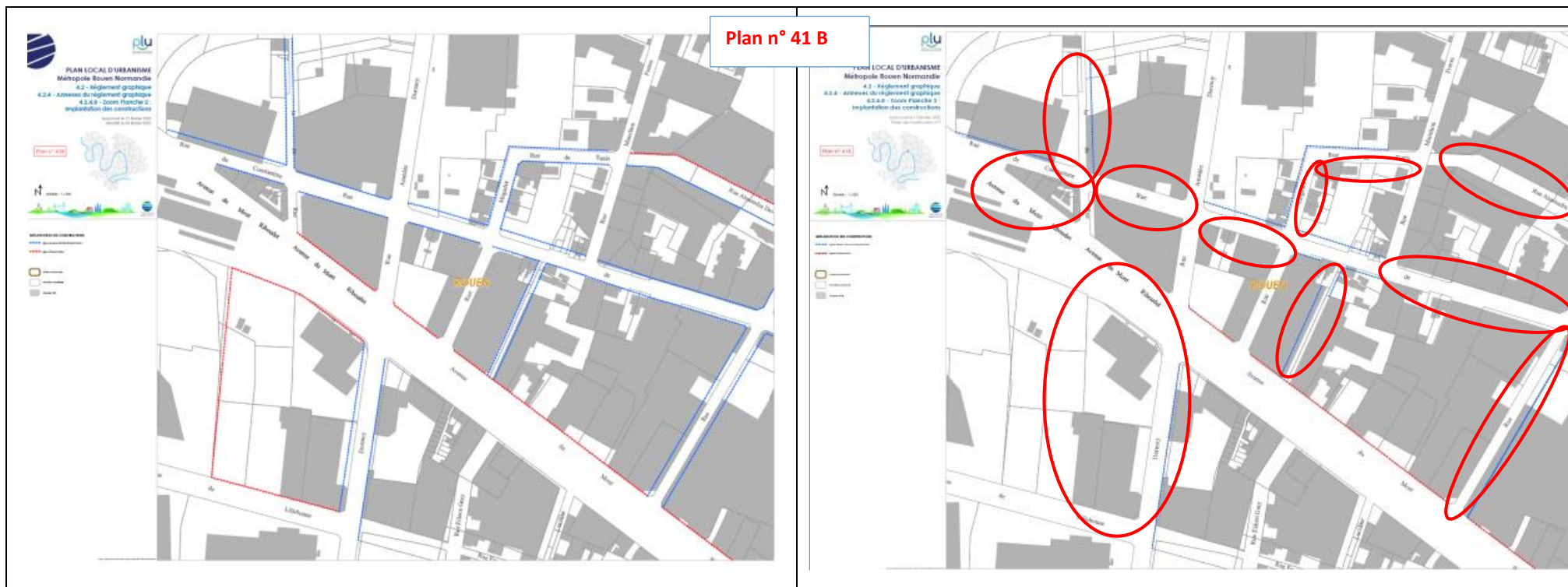
4.2.4.8 Implantation constructions zoom planche 2

AVANT MODIFICATION

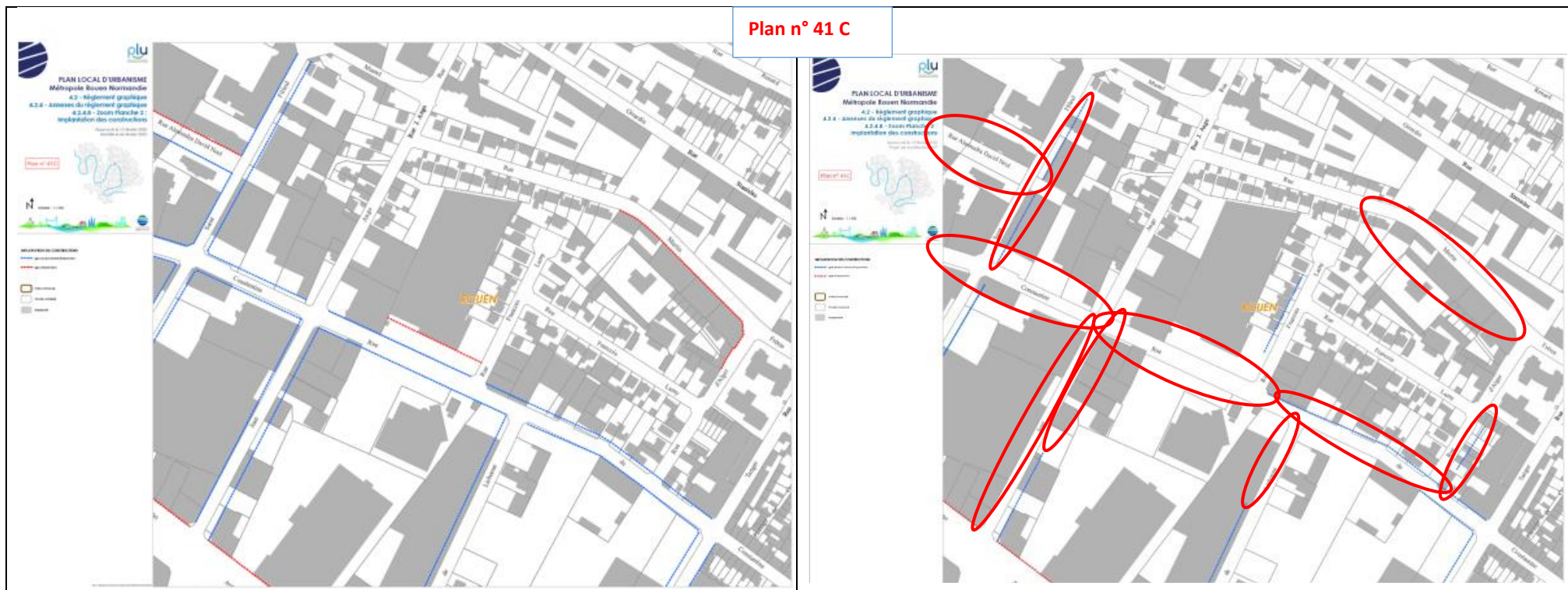
APRÈS MODIFICATION



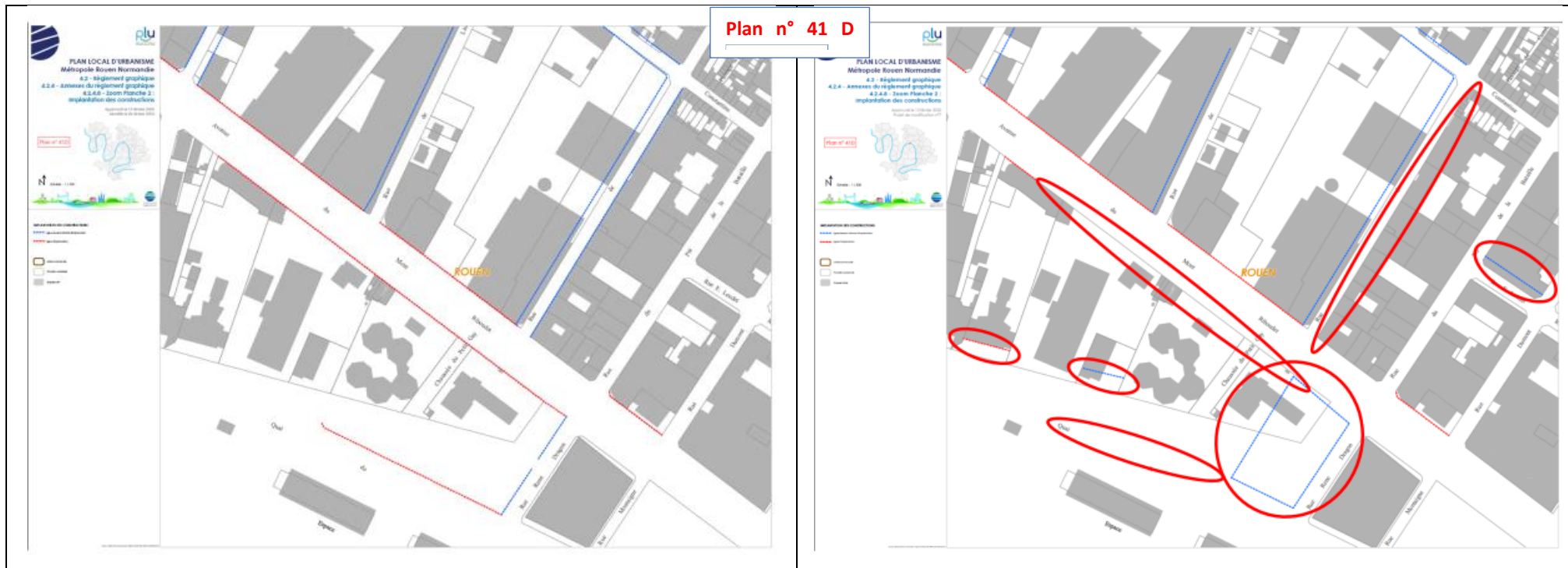
Plan n° 41 B

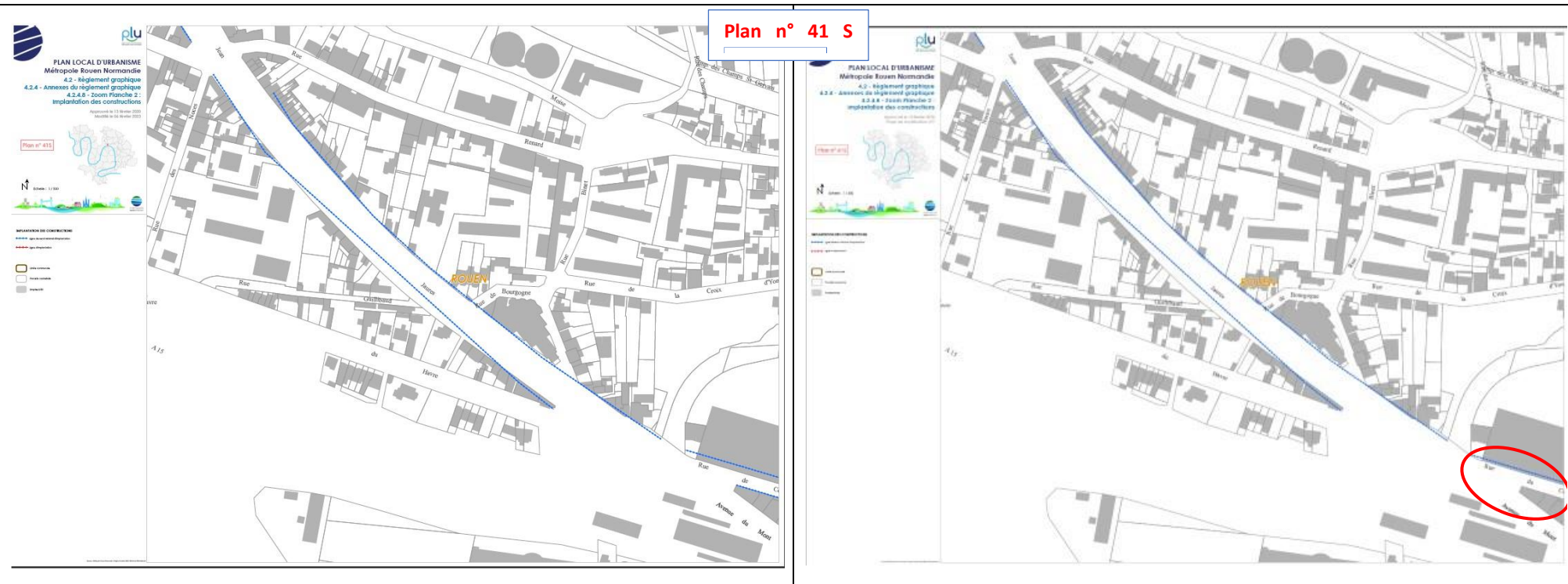


Plan n° 41 C



Plan n° 41 D

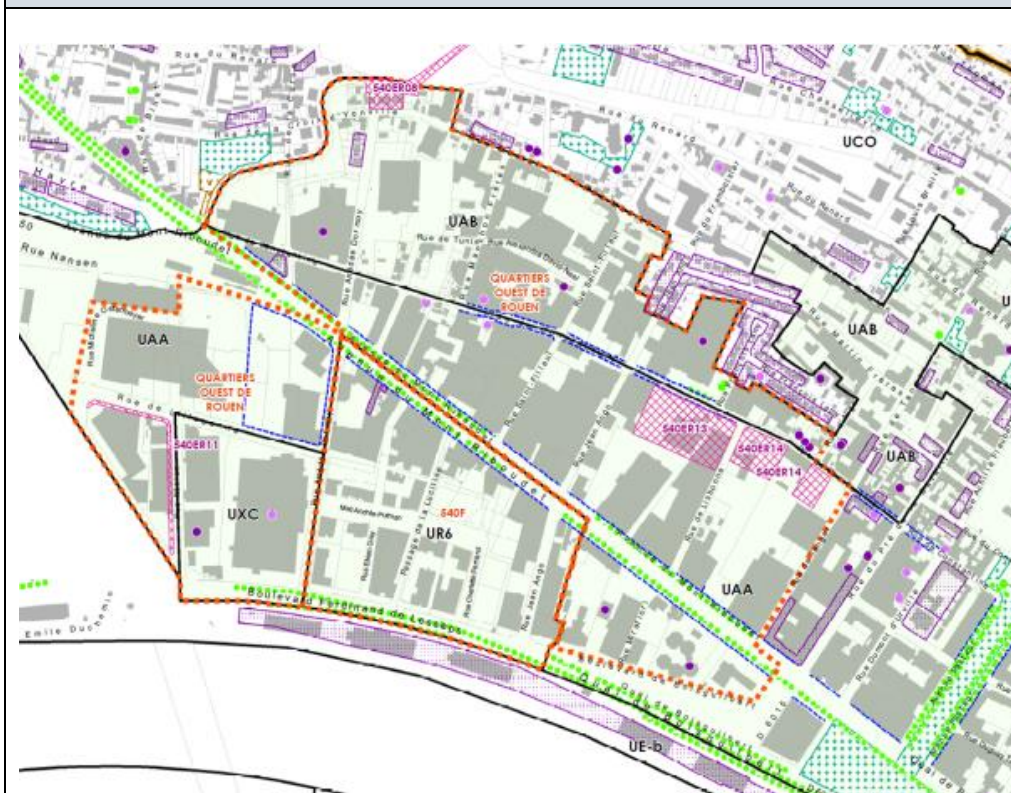




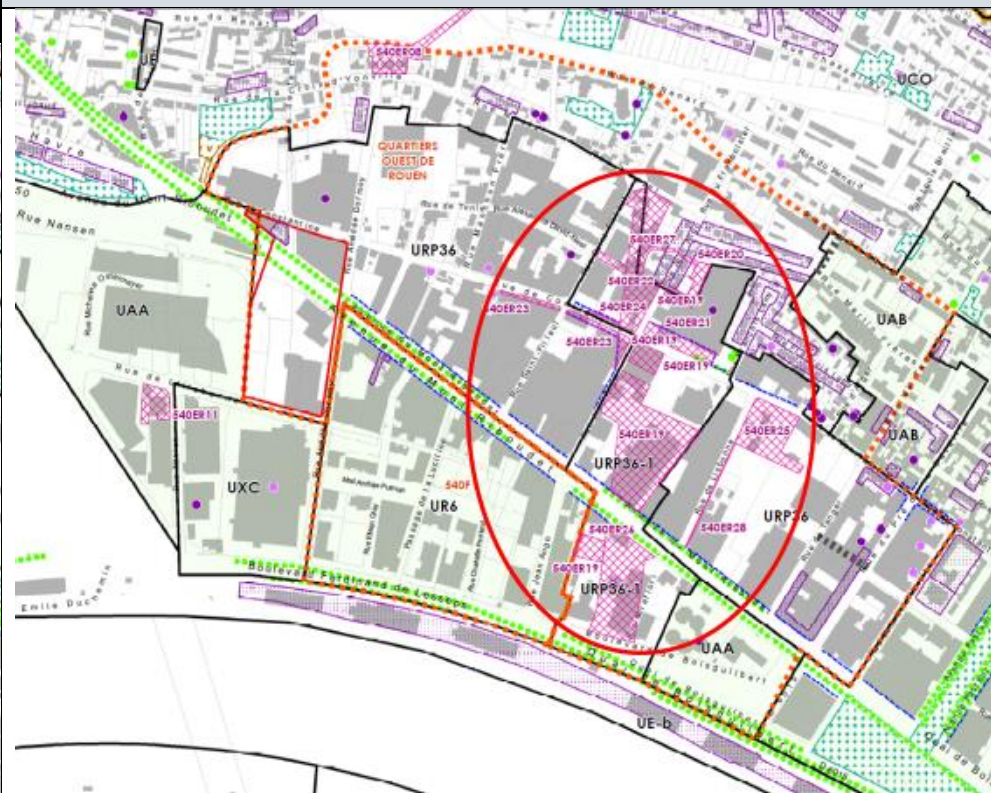
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
Rouen – Quartiers Ouest	Création et modification d’emplacements réservés pour élargissements de voiries et équipements publics Parallèlement, afin d’adapter le maillage viaire au nouveau plan guide, des emplacements réservés sont inscrits pour permettre l’élargissement et la création de nouveaux espaces publics (voiries, places...) et d’équipements publics. Concernant les Emplacements réservés, les modifications consistent à : – Suppression de l’emplacement réservé 540ER13 car le foncier est déjà maîtrisé par la commune, – Modification de localisation et emprise de l’emplacement réservé 540ER14 pour l’extension des équipements scolaires conformément au plan guide.

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41

AVANT MODIFICATION

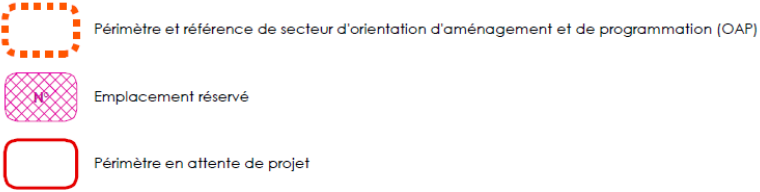
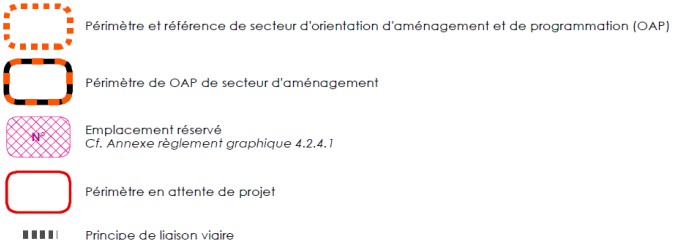


APRÈS MODIFICATION



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION					APRÈS MODIFICATION				
					540ER01	Voirie	MRN		402 Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier - Quartier Pépinières
					540ER03	Voirie	MRN		665 Prolongement du maillage piétonnier le long du Robec
					540ER04	Voirie	MRN		996 Prolongement de la rue de Bammerville
					540ER06	Voirie	MRN		1510 Création de la continuité viaire - Rues Varin et Marquis
					540ER08	Voirie	MRN		3164 Création d'une voie nouvelle le long de la voie TEOR
					540ER09	Environnement	Commune		3134 Aménagement d'une promenade paysagère sur les berges de Seine
540ER01	Voirie	MRN		401 Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier @Quartier Pépinières	540ER11	Equipements publics	MRN		1593 Réalisation d'un équipement public structurant
540ER03	Voirie	MRN		665 Prolongement du maillage piétonnier le long du Robec	540ER12	Equipements publics	Etat		1365 Extension de la faculté de Médecine-Pharmacie
540ER04	Voirie	MRN		996 Prolongement de la rue de Bammerville	540ER14	Equipements public	Commune		4730 Création d'un équipement scolaire de quartier (extension de l'école Franklin)
540ER06	Voirie	MRN		1 509 Création de la continuité viaire - Rues Varin et Marquis	540ER18	Equipements public	Commune		11099 Création d'un équipement public de quartier
540ER08	Voirie	MRN		3 164 Création d'une voie nouvelle le long de la voie TEOR	540ER19	Environnement	Commune		7854 Création d'un grand parc
540ER09	Environnement	Commune		3 134 Aménagement d'une promenade paysagère sur les berges de Seine	540ER19	Environnement	Commune		1164 Création d'un grand parc
540ER11	Voirie	MRN		1 434 Création du tracé définitif des accès au pont Gustave Flaubert	540ER19	Environnement	Commune		6476 Création d'un grand parc
540ER12	Equipements publics	Etat		1 364 Extension de la faculté de Médecine-Pharmacie	540ER19	Environnement	Commune		434 Création d'un grand parc
540ER13	Equipements publics	Commune		8 804 Création d'espaces verts et d'équipements de quartier (sportif, scolaires, sociaux)	540ER19	Environnement	Commune		12147 Création d'un grand parc
540ER14	Equipements publics	Commune		4 866 Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Franklin)	540ER20	Voirie	Commune		1418 Aménagement des abords de la Halle Chirol
					540ER21	Voirie	MRN		1777 Création d'un parvis de la Halle Chirol
					540ER22	Voirie	Commune		405 Création d'une liaison viaire
					540ER23	Voirie	MRN		443 Elargissement de la rue de Constantine
					540ER23	Voirie	MRN		464 Elargissement de la rue de Constantine
					540ER24	Voirie	MRN		102 Elargissement de la rue de Constantine
					540ER25	Voirie	MRN		240 Elargissement de la rue de Lisbonne
					540ER26	Voirie	MRN		1097 Création d'une liaison viaire
					540ER27	Voirie	MRN		139 Création d'une liaison viaire
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)					Justification de la modification				
Rouen – Quartiers Ouest					Création de principe de liaison viaire				
					Ce projet de renouvellement encadré par un plan guide pose des principes d’aménagement, notamment en termes de liaison entre ce quartier à restructurer et l’existant. Certaines liaisons seront précisées dans le cadre d’études ultérieures et ne peuvent être précisément délimitées au zonage, elles sont donc indiquées comme des « principes de liaison viaire » et non comme des emplacements réservés.				
					Ainsi, un nouvel outil graphique est créé à l’occasion de cette modification et ce afin de traduire des intentions de projet. Ce type d’outil pourra être utilisé pour d’autres projet car ces principes de liaison ne traduisent pas un parti définitif sur le tracé projeté – à la différence des emplacements réservés pour créations de voies ou de cheminements – mais ont une visée prospective pour garantir à terme un développement du maillage entre différents quartiers d’une commune ou vers des quartiers en devenir.				
					Ils permettront, en redécoupant des ilots trop longs et étanches, de ménager des accès facilités vers les pôles de vie, de proposer des cheminements alternatifs en favorisant les modes actifs.				
					Ces tracés permettront également, par un aménagement adapté, de compléter les connexions de biotopes, favorables à la biodiversité.				
					Les localisations de ces principes de liaisons viaires concernent deux secteurs :				
					- Entre la rue Stanislas Girardin et la rue Martin frères - Entre la rue du Pré de la Bataille et la rue de Tanger				

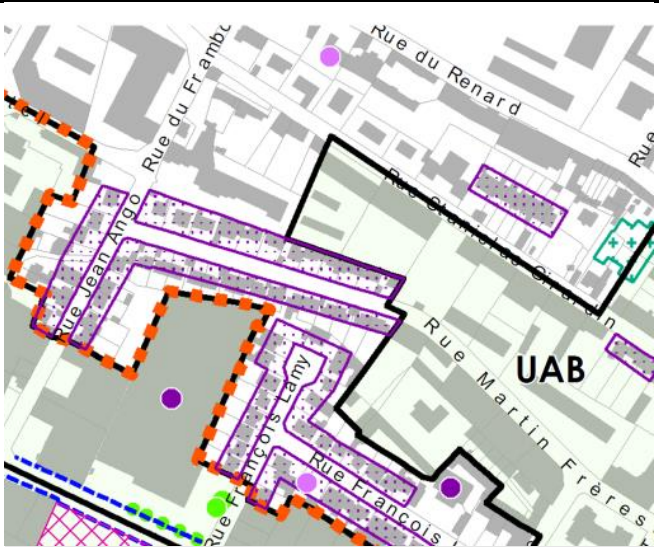
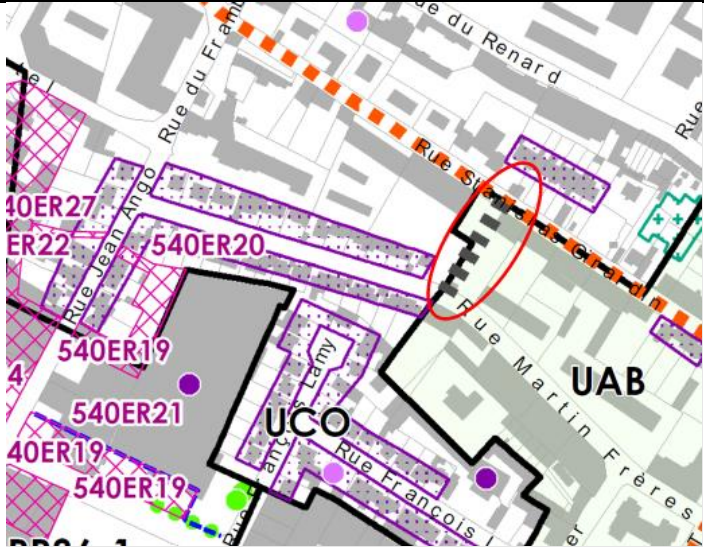
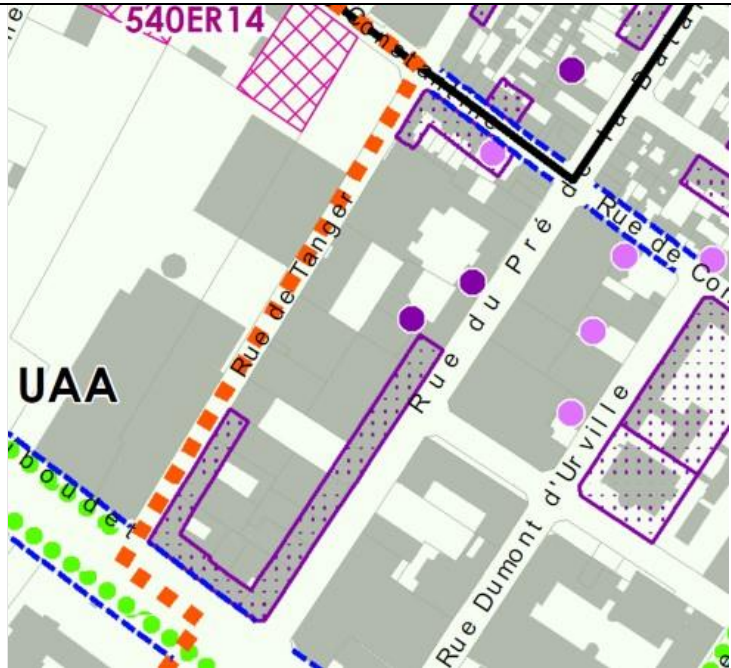
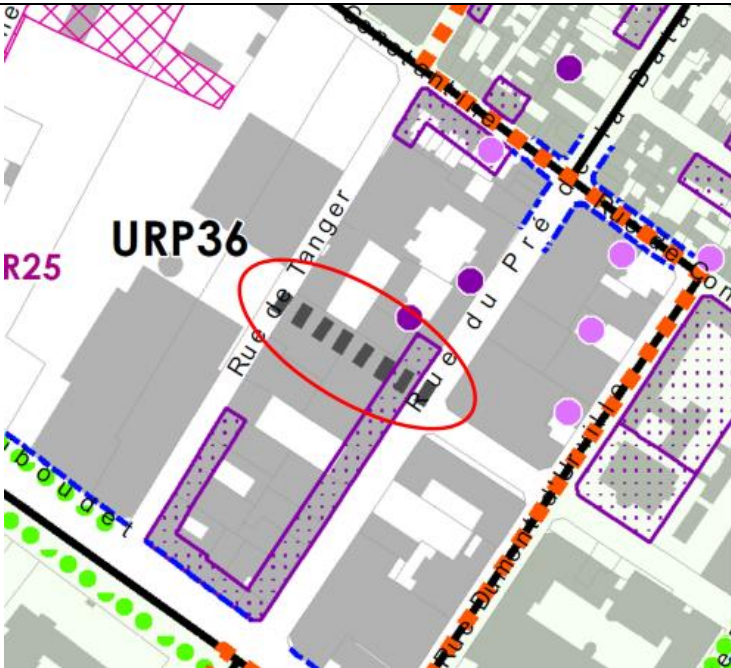
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
7.2.2 Les inscriptions graphiques (Règlement graphique – Planche 1) INTENTION DE PROJET <i>Extrait de la légende de la PLANCHE 1 - Intention de projet -</i> INTENTION DE PROJET  Périmètre et référence de secteur d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Emplacement réservé Périmètre en attente de projet	7.2.2 Les inscriptions graphiques (Règlement graphique – Planche 1) <u>INTENTION DE PROJET</u> <i>Extrait</i> INTENTION DE PROJET  Périmètre et référence de secteur d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Périmètre de OAP de secteur d'aménagement Emplacement réservé Cf. Annexe règlement graphique 4.2.4.1 Périmètre en attente de projet Principe de liaison viaire <i>de la</i> Les principes de liaison viaire <u>Cadre juridique</u> En application de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Ces principes de liaison ne traduisent pas un parti définitif sur le tracé projeté – à la différence des emplacements réservés pour créations de voies ou de cheminements – mais ont une visée prospective pour garantir à terme un développement du maillage entre différents quartiers d'une commune ou vers des quartiers en devenir. Si le tracé doit répondre à des intentions d'intérêt général qui trouveront leur mise en œuvre dans le cadre d'un projet d'ensemble, il n'a pas, pour autant, fait l'objet d'études fines à ce stade. Ainsi, deux cas de figure se présentent : - Dans le cas où les parcelles impactées par ce principe de liaison font l'objet d'un projet d'ensemble, celui-ci doit prévoir un maillage dont le tracé n'est pas figé mais doit être définie avec le projet et mis en œuvre par celui-ci ; - Dans le cas où une seule parcelle fait l'objet d'un projet qui ne peut pas mettre en œuvre à lui seul le principe de liaison, le projet isolé ne doit pas empêcher la réalisation ultérieure de la liaison.

4.1.1 Règlement écrit – Livre 1 – Dispositions communes

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
Section 4 – Chapitre 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités Autres outils graphiques réglementant la destination des constructions et l'usage des sols Emplacements réservés (Planche 1) Ces <i>terrains</i>, délimités au règlement graphique, sont réservés pour la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique, etc.) et pour des opérations de <i>logement</i> répondant à des objectifs de mixité sociale. Leur liste est établie en annexe du règlement graphique - pièce n°4-2-4-1. Périmètres en attente de projet (Planche 1) Au sein des périmètres d'attente de projet identifiés au règlement graphique, sous réserve des dispositions ci-après, toutes les <i>constructions</i> et installations sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone : - Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des <i>constructions</i>, installations et aménagements existants ; - L'<i>extension mesurée</i> des <i>constructions</i> existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : - o L'<i>emprise au sol</i> avant <i>extension</i> de la <i>construction</i> ne peut être inférieure à 40 m² ; - o Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'<i>extension</i> réalisée ; - o L'<i>emprise au sol</i> de l'<i>extension</i> ne peut dépasser 30% de l'<i>emprise au sol</i> de la <i>construction</i> principale existante dans la limite de 50 m². - La <i>construction</i> ou l'<i>extension d'annexes</i> non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : - o L'<i>annexe</i> doit être située à proximité de la <i>construction d'habitation</i> existante sur l'<i>unité foncière</i> ; - o L'intégration au bâti environnant doit être respectée ; - o L'<i>emprise au sol</i> ne doit pas excéder 20 m², <i>extensions</i> comprises. - Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics. - Le changement de <i>destination</i> des <i>constructions</i> existantes dans la limite des <i>destinations</i> autorisées aux articles 1.1 et 1.2 de la zone concernée par le projet.	Section 4 – Chapitre 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités Autres outils graphiques réglementant la destination des constructions et l'usage des sols Emplacements réservés (Planche 1) Ces <i>terrains</i>, délimités au règlement graphique, sont réservés pour la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique, etc.) et pour des opérations de <i>logement</i> répondant à des objectifs de mixité sociale. Leur liste est établie en annexe du règlement graphique - pièce n°4-2-4-1. Les principes de liaison viaire (Planche 1) Dans le cas d'un terrain concerné par un principe de liaison viaire identifié au règlement graphique, les constructions, installations, aménagements sont autorisées dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la conservation, la modification ou la création de ladite liaison. Ces indications sont prises en compte dans la conception du projet. Une adaptation du tracé peut être admis si le principe de liaison viaire est préservé. Périmètres en attente de projet (Planche 1) Au sein des périmètres d'attente de projet identifiés au règlement graphique, sous réserve des dispositions ci-après, toutes les <i>constructions</i> et installations sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone : - Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des <i>constructions</i>, installations et aménagements existants ; - L'<i>extension mesurée</i> des <i>constructions</i> existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : - o L'<i>emprise au sol</i> avant <i>extension</i> de la <i>construction</i> ne peut être inférieure à 40 m² ; - o Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'<i>extension</i> réalisée ; - o L'<i>emprise au sol</i> de l'<i>extension</i> ne peut dépasser 30% de l'<i>emprise au sol</i> de la <i>construction</i> principale existante dans la limite de 50 m². - La <i>construction</i> ou l'<i>extension d'annexes</i> non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

	○ L'<i>annexe</i> doit être située à proximité de la <i>construction d'habitation</i> existante sur l'<i>unité foncière</i> ; ○ L'intégration au bâti environnant doit être respectée ; ○ L'<i>emprise au sol</i> ne doit pas excéder 20 m², <i>extensions</i> comprises. - Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics. Le changement de <i>destination</i> des <i>constructions</i> existantes dans la limite des <i>destinations</i> autorisées aux articles 1.1 et 1.2 de la zone concernée par le projet.
--	---

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41

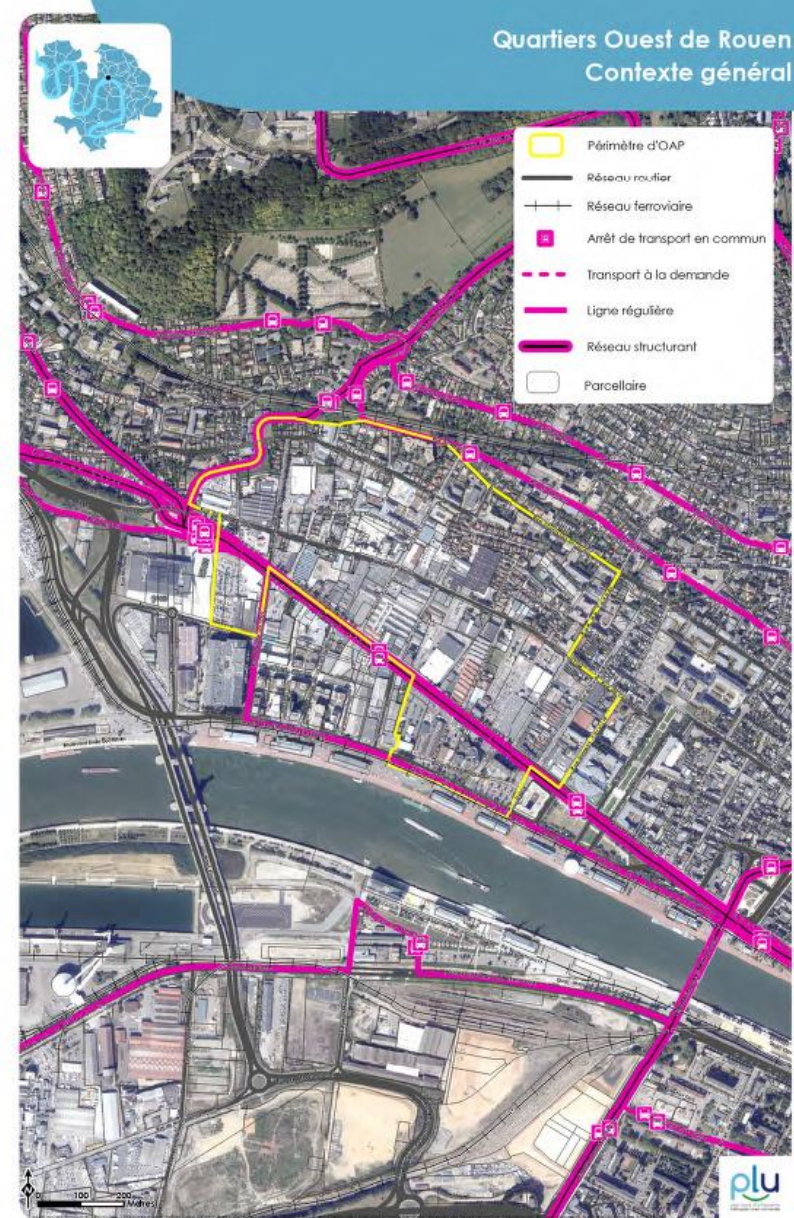
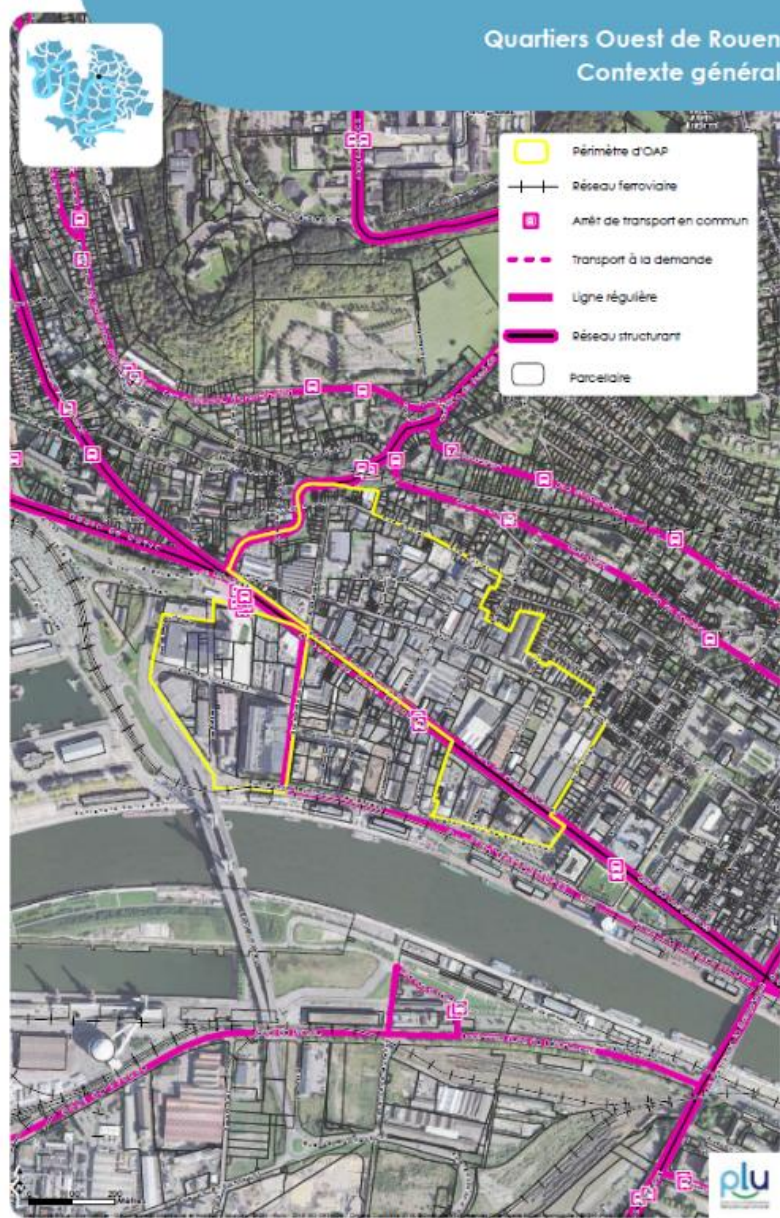
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
 Map of the UAB (Urbanization Area B) area before modification. The map shows a network of streets including Rue du Renard, Rue du Franch, Rue Jean Ango, Rue François Lamy, Rue Martin Frères, Rue François, and Rue Dumont d'Urville. A large area is outlined in black and labeled UAB. A dashed orange line runs along Rue Jean Ango. A purple dot is visible near Rue François Lamy.	 Map of the UAB area after modification. The map shows the same street network. A new area is outlined in black and labeled UCO (Urbanization Area C). A red oval highlights a specific area near Rue Martin Frères. Several purple dots are visible, with labels 540ER27, 540ER22, 540ER20, 540ER19, 540ER21, 40ER19, and 540ER19.
 Map of the UAA (Urbanization Area A) area before modification. The map shows a network of streets including Rue de Tanger, Rue du Pré de la Chapelle, Rue de Col, and Rue Dumont d'Urville. A large area is outlined in black and labeled UAA. A dashed orange line runs along Rue de Tanger. A purple dot is visible near Rue du Pré de la Chapelle. A label 540ER14 is present.	 Map of the UAA area after modification. The map shows the same street network. A new area is outlined in black and labeled URP36 (Urbanization Area R36). A red oval highlights a specific area near Rue de Tanger. A purple dot is visible near Rue du Pré de la Chapelle. A label R25 is present.

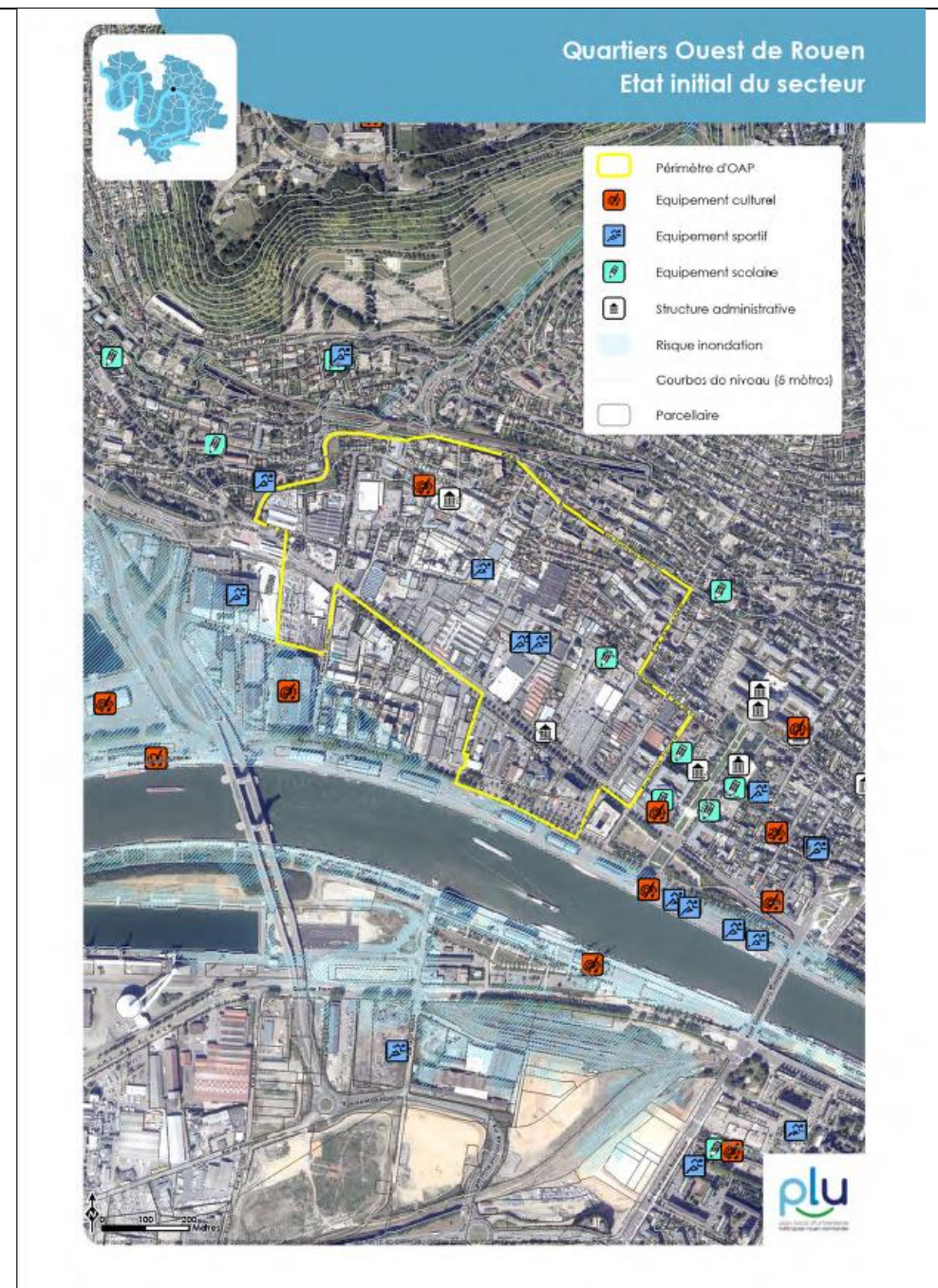
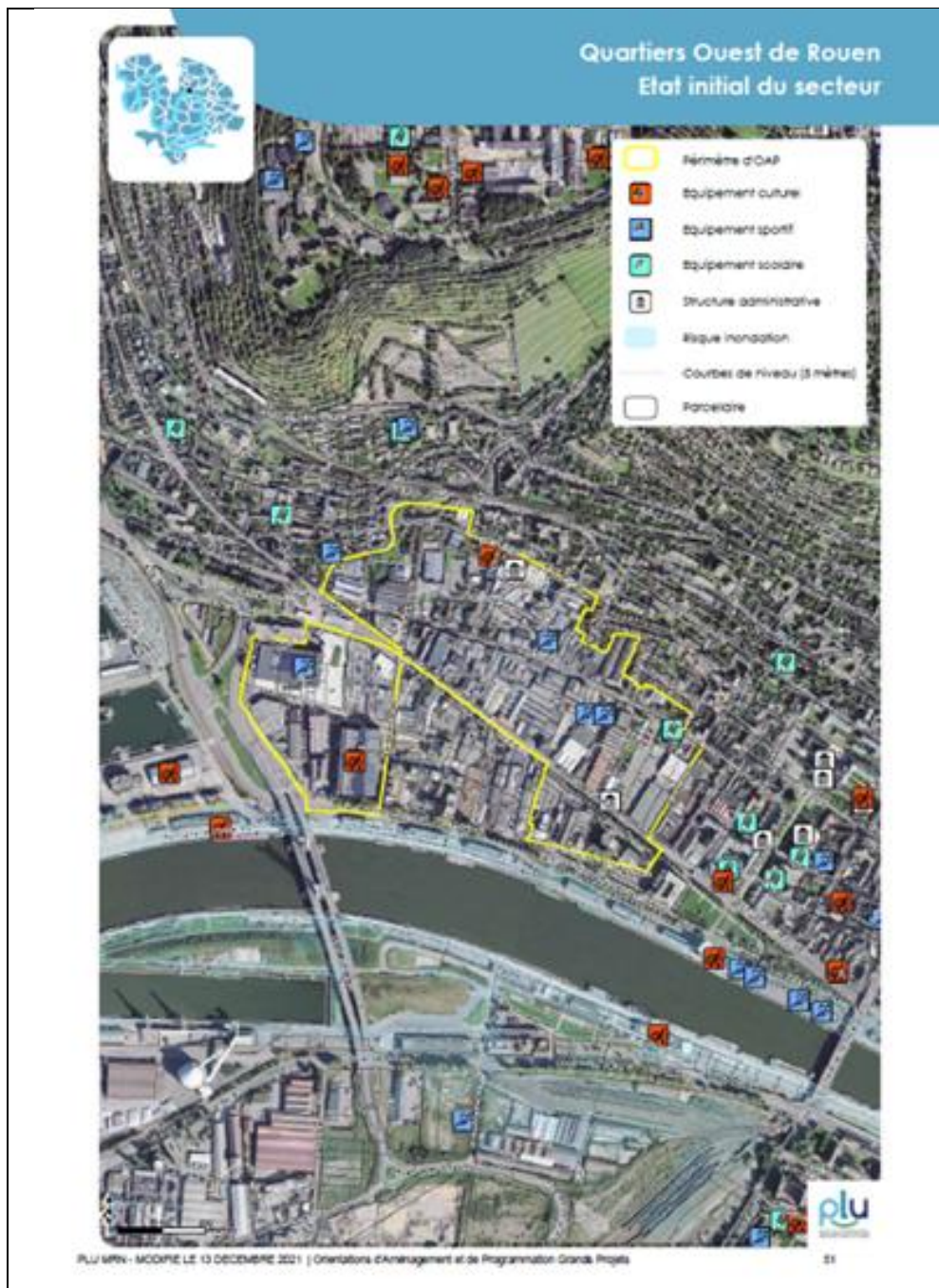
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
Rouen – Quartiers Ouest	Modification de l'OAP Grands Projets des Quartiers Ouest et de son périmètre. L'OAP des Quartiers Ouest fortement remaniée permet de traduire les objectifs qualitatifs du projet et de mieux définir le cadre de développement du quartier. Les différentes parties de l'OAP ont été détaillées et complétées sur certains principes particuliers comme les recommandations en matière de programmes de logements et de zooms sur des secteurs à forts enjeux. Ces derniers présentent des éléments de composition urbaine ou de programmation permettant d'orienter les projets de constructions selon les enjeux et leur environnement immédiat.

3.2. OAP Grands Projets

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION





Quartiers Ouest de Rouen Traduction graphique de l'OAP



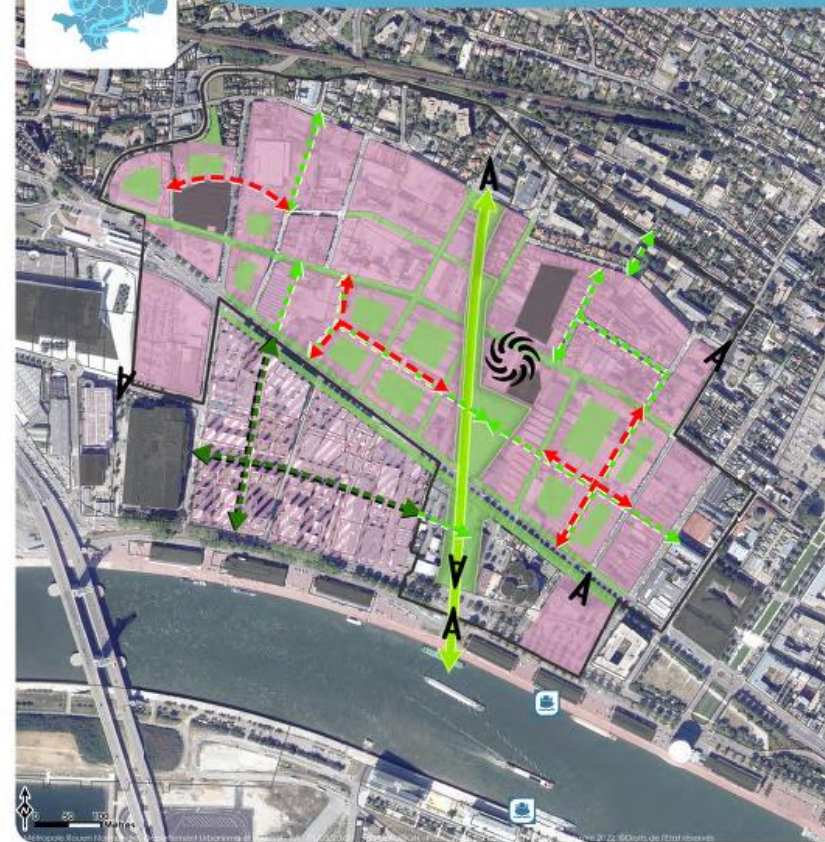
Programme	Desserte et organisation viaire	Qualité paysagère et environnementale	Indicateurs informatifs
- Morphologie - Espace à restructurer / Bât à requalifier	- Liaisons existantes - Cheminement doux (piétons et/ou vélos) - Maillage à créer - Cheminement doux	- Éléments à créer - Zone à dominante végétale	- Opération en cours d'aménagement - Secteur de mutation - Limites cadastrales - Bât existant



PLU MRN - MODIFIÉ LE 13 DÉCEMBRE 2021 | Orientations d'Amenagement et de Programmation Grands Projets

52

Quartiers Ouest de Rouen Traduction graphique de l'OAP



Insertion urbaine	Desserte et organisation viaire	Qualité paysagère et environnementale	Indicateurs informatifs
- Amenité - Centrality	- Liaisons existantes - Cheminement doux (piétons et/ou vélos) - Maillage à créer - Maillage secondaire - Cheminement doux - Passerelle - Desserte fluviale	- Éléments à préserver / à protéger - Continuité verte - Éléments à créer - Zone à dominante végétale - Cône de vue	- Opération en cours d'aménagement - Secteur de mutation - Limites cadastrales - Périmètre de l'OAP - Bât existant





Les quartiers ouest représentent un vaste secteur de renouvellement urbain sur la rive droite de la ville de Rouen. La surface concernée par la présente OAP représente environ 150 ha compris entre la limite communale avec Canteleu et Déville-lès-Rouen à l'Ouest à l'avenue Pasteur à l'Est, et des quais de Seine au Sud à l'amorce des coteaux au Nord. Ces quartiers sont fortement impactés par des voies de circulation structurantes (A150 et Pont Flaubert – N 1338, avenue du Mont-Riboudet, boulevard Ferdinand de Lesseps...).

Hier situés en entrée de ville et caractérisée auparavant par les activités portuaire et industrielle, cette vaste zone intégrée aujourd'hui au centre de l'agglomération présente une urbanisation disparate. Le secteur est aujourd'hui en pleine mutation : ces quartiers doivent se restructurer afin de répondre aux enjeux de développement de l'agglomération, fondés notamment sur le développement économique, l'émergence de nouveaux vecteurs d'attractivité et une offre diversifiée d'habitat en centre-ville.

Pour permettre de répondre à ces grands enjeux de développement, l'objectif de la présente OAP est de définir les conditions d'un renouvellement urbain équilibré et cohérent sur l'ensemble de ce périmètre.

Les quartiers Ouest comprennent certains secteurs dont les enjeux d'évolution sont particuliers :

- Le secteur Constantine, est un tissu urbain mixte dont de vastes parcelles sont en cours de mutation actuellement, et accueillent des opérations de collectifs.
- Le Mont-Riboudet, composé en majorité de grands locaux d'activités du secteur automobile,
- L'écoquartier Luciline, fait l'objet d'une procédure de ZAC et est en cours d'aménagement
- L'espace des Marégraphes le long des quais, aménagement dont l'enjeu est de poursuivre l'installation d'activités attractives, dans le respect d'une architecture respectueuse de l'histoire portuaire. La presqu'île de Waddington et les bassins Saint-Gervais, situés à l'Ouest du périmètre de la présente OAP, accueillent les événements festifs et présentent de vastes espaces à aménager, en lien avec les orientations urbaines alentours.

Vocation de l'aménagement

Historiquement occupés par de grandes emprises commerciales ou artisanales, le secteur doit pouvoir évoluer progressivement afin de permettre l'accueil de nouvelles fonctions urbaines par cohabitation ou substitution : une mixité de fonctions mêlant habitats, commerces, bureaux et activités sera recherchée afin de permettre le maintien des activités en place (notamment des concessions automobiles) ou leur intégration dans de nouveaux programmes mixtes.

Depuis une quinzaine d'années, cette mutation s'est vue concrétisée par les premières phases de l'écoquartier Luciline, l'ouverture des Docks76, la mise en service du Kindarena, ou la création d'infrastructures majeures de déplacement telles que le pôle d'échanges du Mont Riboudet, ou le Pont Flaubert...

La poursuite de ce renouvellement urbain, et notamment le développement des programmes de logements sur les secteurs non maîtrisés (hors ZAC Luciline) nécessitent la programmation urbaine et opérationnelle d'espaces publics, notamment d'espaces verts, et d'équipements, ainsi que le confortement et le développement d'offres commerciales et de services, calibrés pour répondre aux besoins de la population et à l'attractivité nouvelle de ce secteur.

Deux emplacements réservés sont prévus sur la rue de Constantine pour permettre de conforter les équipements de proximité : l'extension de l'école Franklin et la création d'un espace vert de proximité.

Les quartiers ouest constituent un vaste secteur de renouvellement urbain situé sur la rive droite entre le fleuve et le coteau en entrée Ouest de la ville de Rouen. La surface concernée par la présente OAP représente environ 64 ha compris entre la tête nord du pont Flaubert et la voie TEOR à l'Ouest, la voie ferrée Paris-Le Havre et la rue Stanislas Girardin au Nord, l'avenue Pasteur à l'Est, et le boulevard Ferdinand de Lesseps au Sud. Ce quartier est traversé par les deux voies de circulation structurantes reliant l'échangeur de la tête nord du pont Flaubert (avenue du Mont-Riboudet, boulevard Ferdinand de Lesseps...) au centre-ville.

Hier caractérisé par les activités portuaire et industrielle, ce site forme aujourd'hui une entrée de ville au caractère disparate et à faible aménité, composée de grands îlots desservis par des voies peu larges, de grandes parcelles avec un bâti déconnecté de l'animation urbaine. Sur l'espace privé comme sur l'espace public, une ambiance minérale prédomine...

Une étude urbaine dégageant les grandes lignes d'un vaste projet de renouvellement urbain a été menée par la Ville de Rouen, afin d'encadrer l'évolution du quartier au moyen d'un plan guide dont les orientations principales sont traduites dans la présente OAP, l'objectif étant de constituer un véritable pôle de vie, en créant des centralités, des connexions, des services et des aménités pour les habitants et usagers du quartier.

Vocation de l'aménagement

Le projet urbain s'articule autour de la création d'un grand parc central, reliant les coteaux à la Seine, et du redécoupage des grands îlots dans l'objectif de façonner un tissu urbain à l'échelle du quartier.

Les principaux objectifs du projet urbain du quartier sont :

- La réintroduction de la nature en ville, via la création de nouveaux espaces verts, la renaturation des rues et des cœurs d'îlots, et la valorisation des sources,
- La création d'une centralité, au croisement du grand parc et de la rue de Constantine, favorisant la vie de quartier et la proximité
- Le maintien et la valorisation des activités économiques participant à la mixité des fonctions accueillies dans le quartier,
- La préservation des identités propres aux différents sous-secteurs du quartier, en appui sur le patrimoine bâti existant
- Le développement de principes constructifs et d'aménagement propres à favoriser une qualité d'habiter son logement et son quartier.

Desserte et organisation viaire

Le secteur concerné est desservi par un maillage viaire complexe, composé d'une voie rapide, reliant le pont Flaubert à l'autoroute A150 avec échangeur, de boulevards urbains larges, ainsi que de voiries de moindre calibre mais structurantes à l'échelle du secteur et quelques voies de desserte locale. L'histoire industrielle du secteur a composé ce maillage viaire grossier délimitant parfois de très vastes parcelles. Un des enjeux majeurs de ce vaste secteur consistera à rationaliser ce maillage viaire en vue d'améliorer les conditions de circulation et de desserte tout en prévoyant un partage de l'espace public en faveur des modes actifs de déplacement (piétons et cycles en particulier).

Les principaux objectifs de mobilité à l'échelle des quartiers ouest consisteront donc à :

- Améliorer les accès au Pont Flaubert et l'autoroute A 150, en intégrant ces nouvelles infrastructures dans un tissu urbain existant et en mutation,
- Favoriser les mobilités actives (piéton/ cycles), pour créer un véritable maillage confortable et sécurisé, notamment sur les boulevards urbains du Mont-Riboudet et Ferdinand-de-Lesseps,
- Intégrer les nouvelles lignes de transport en commun et optimiser le fonctionnement du pôle d'échanges
- Anticiper le développement urbain du secteur et des territoires alentours (zones péri-urbaines à proximité immédiate, territoires plus éloignés nouvellement urbanisés et desservis par les voies), afin de pacifier les flux d'entrées de ville.

Les restructurations et les créations d'espaces publics dédiés à la mobilité devront répondre à des objectifs de multimodalité d'une part et de connexion des biotopes, en lien avec la trame verte, d'autre part. C'est pourquoi il convient d'assurer le développement et la mise en cohérence du réseau de liaisons piétonnes, en assurant la sécurisation des déplacements et la mise en valeur paysagère des espaces. La végétation implantée dans l'aménagement devra concourir à créer des protections visuelles et/ou physiques pour apaiser la circulation et à favoriser les continuités écologiques avec les espaces attenants (privés et/ou publics) :

- Au nord du Mont-Riboudet, l'évolution du quartier Constantine en faveur d'un quartier de ville se traduira par la restructuration de grands îlots bâtis. Ces mutations parcellaires s'accompagneront de la composition d'un maillage viaire plus fin, par la création de voies nouvelles ou de l'adaptation des voies existantes, raisonnablement dimensionnées pour venir desservir de nouveaux îlots bâtis « à taille humaine ». Des lignes minimales d'implantation des constructions sur les voies transversales entre la rue de Constantine et le Mont-Riboudet permettront notamment de créer des pistes cyclables et d'élargir les trottoirs existants, ménageant ainsi des vis-à-vis et un éclairage suffisant des nouveaux logements ou locaux d'activités.
- Outre ces voies nouvelles, les grandes occupations commerciales situées au nord du Mont-Riboudet préserveront, lors de leur éventuelle mutation, un axe de desserte interne et de perméabilité dans les cœurs d'îlot entre les rues Jean-Ango et du Pré-de-la-Bataille. Cet axe illustre l'emprise et la direction privilégiée d'un espace libre structurant à l'échelle du quartier : Traversant les cœurs d'îlot paysagers, de statut privatif et résidentiel, cette liaison paysagère permettra de desservir les futures constructions pour les véhicules et les piétons tout en ménageant une perméabilité physique et visuelle à travers ces immenses terrains en devenir.
- Le mail Andrée-Putman de l'écoquartier Luciline sera prolongé en direction du quartier Pasteur afin de trouver son débouché sur l'avenue du Mont-Riboudet. Ce débouché permettra de créer une nouvelle liaison plus apaisée, notamment à l'attention des piétons et des cycles, entre les 2 polarités principales des quartiers ouest que sont le quartier Pasteur et le secteur des Docks 76/



Le parc des sources - Schéma issu de l'étude urbaine sur le devenir des Quartiers Ouest de Rouen/ septembre 2022 © EMULSION

Principes de composition urbaine

Le projet urbain s'appuie en premier lieu sur la diversité des ambiances et des bâtis de chaque « sous quartier » pour les renforcer ou les requalifier, et favoriser la vie de quartier :

- Le secteur Constantine, en forte mutation, est un tissu urbain mixte composé à la fois de vastes parcelles artisanales et industrielles, de récentes opérations massives de logements collectifs et de petites maisons de ville du début 20^{ème} siècle ;
- L'avenue du Mont-Riboudet, supportant un trafic intense, se compose de grands locaux d'activités notamment du secteur automobile, présentant une façade très hétérogène ;
- Les quartiers résidentiels des pieds de coteaux, qui abritent des maisons de ville intéressantes du point de vue patrimonial et du cadre de vie, d'où émergent plusieurs sources.

Les rues existantes seront élargies et des voies nouvelles seront créées, avec pour objectif de connecter les lieux de vie et d'activité. Le découpage des grandes emprises foncières en îlots à vocation à conférer une dimension de proximité, une échelle de quartier. L'implantation préférentielle des immeubles en alignement sur rue permettra de libérer les cœurs d'îlot pour y développer une deuxième ambiance, faisant la part belle aux espaces de pleine terre.

Des césures toute hauteur sont à privilégier dans l'épaisseur du bâti afin de créer des perméabilités

Kindarena.

Les futures opérations pourront prévoir également des voies de desserte interne, de statut privé, pouvant être ouvertes au public (voie circulaire, piétonne et/ou cyclable). Ces aménagements devront également répondre aux objectifs de cohérence urbaine et paysagère, en lien avec la trame environnante. Ces voies de desserte locale présenteront une largeur et un aménagement calibré en fonction du volume de logements à desservir

Principes de composition urbaine

Les quartiers ouest, de par leur étendue, présentent une composition urbaine hétérogène, dont l'évolution se distingue en fonction de leur histoire et leur potentiel de mutation.

Les constructions nouvelles devront s'organiser en front bâti cohérent, afin de conforter un paysage urbain patrimonial, notamment, dans les zones dominées par les maisons.

Au nord de la rue Constantine, les densités bâties seront plus douces afin de gérer une transition progressive vers le tissu résidentiel des coteaux. Lorsque les opérations de construction sont au contact direct du tissu pavillonnaire existant, les formes urbaines faiblement denses de type pavillonnaire (ou proche de cette typologie comme les maisons de ville, l'habitat en bande) ou intermédiaire seront à privilégier, en favorisant une transition harmonieuse entre l'existant et les nouvelles opérations.

L'avenue du Mont-Riboudet et la rue Constantine seront affirmées par une densification du front bâti et une densité plus apaisée en cœur d'îlot. Dans les îlots mixtes et/ou denses, les constructions nouvelles devront s'intégrer au bâti environnant en préservant des percées visuelles à destination des coteaux boisés et du fleuve permettant de percevoir, depuis l'espace public et les constructions voisines, les espaces paysagers des cœurs d'îlot.

Orientations programmatiques

L'une des caractéristiques de ce secteur est la concentration des activités liées au commerce de l'automobile. La volonté collective est le maintien de cette offre, en développant dans ce secteur de nouvelles constructions permettant d'accueillir cette activité particulière et sa cohabitation avec des activités tertiaires ou du logement. La situation de véritable pôle d'activité spécialisé à proximité du centre urbain, sa desserte en transport en commun, indispensable pour les 3.500 employés et pour leurs clients, notamment pour les interventions de réparation, en font un site privilégié.

L'avenue du Mont-Riboudet est distinguée dans le Règlement graphique par un linéaire commercial. L'un des objectifs est de favoriser le développement ou la restructuration de surfaces commerciales, en l'occurrence potentiellement à vocation d'activités autour de l'automobile

Ainsi, pour les besoins de stockage des véhicules, la création d'ouvrages (types parkings silos) pourra être autorisée, sous condition d'une intégration architecturale et urbaine particulièrement qualitative. Celui-ci devra répondre aux contraintes d'animation des rez-de-chaussée et être calibré pour respecter les gabarits des bâtiments déjà présents dans l'environnement immédiat. Les matériaux choisis devront également répondre au bâti existant.

En cœur de quartier, certains îlots pourront prévoir la réalisation de locaux en rez-de-chaussée dédiés à une offre de commerces de proximité (commerces de bouche par exemple...).

visuelles et/ou fonctionnelles, dans l'objectif de ménager des séquences urbaines, de façonner des respirations dans le front bâti et de susciter des connexions entre les espaces privés et publics. La perméabilité à l'air ainsi créée contribuera à diminuer l'effet de chaleur urbaine. En bordure des voies créées, la forme urbaine de maisons de ville est à privilégier, incluant des accès individualisés et des jardins privatifs de pleine terre.



Implantation préférentielle des césures à créer dans le linéaire bâti des îlots

La conception des nouvelles constructions cherchera à éviter les ruptures d'échelle et à s'insérer dans l'environnement bâti existant ou projeté, en veillant à la cohérence formelle de l'ensemble de l'îlot, de la rue, du quartier, en focalisant l'attention sur la transition entre les volumes bas et hauts, avec en point de vigilance la résorption des pignons aveugles existants. Les ombres portées feront aussi l'objet d'une attention particulière, notamment au regard de l'ensoleillement des bâtiments avoisinants.

La configuration du coteau invite aussi à considérer l'impact visuel des toitures et du dernier niveau. Il s'agit de façonner le paysage en soignant la conception de la cinquième façade, notamment par un travail sur le végétal en terrasse et par l'intégration des éléments techniques de l'immeuble. L'intégration paysagère de la cinquième façade est à considérer depuis tous les points de vue, proches ou lointains.

Le traitement des rez-de-chaussée participe à façonner l'animation des rues. Il s'agit donc de favoriser

Orientations environnementales et paysagères

Les nouveaux espaces créés (jardins, terrasses, voiries...) devront être végétalisés, de manière à répondre aux objectifs de continuité des biotopes (cohérence des strates) et de limiter les îlots de chaleur.

Un espace vert public de type square, créant une respiration et concourant à créer un lieu d'aménité, est à prévoir.

Les espaces végétalisés, intégrés aux opérations de construction devront contribuer à la création d'habitats relais pour la faune locale, en cohérence avec les espaces publics.

La gestion des eaux pluviales interne à l'opération de construction pourra être régulée par des aménagements de surface, végétalisés. Les espaces mobilisés pour cette gestion des eaux pluviales pourront être intégrés au bilan des surfaces nécessaires pour répondre aux objectifs du coefficient de biotope.

Principes particuliers

FAÇONNER LA FAÇADE URBAINE DE L'AVENUE DU MONT RIBOUDET :

Les volumes bâtis le long de l'avenue Riboudet seront implantés de manière continue afin de cadrer et structurer cette longue et large avenue :

- En rez-de-chaussée, les bâtiments seront implantés de manière continue. Il s'agit de mettre en scène un linéaire de vitrines en vue de renforcer l'attractivité commerciale de l'avenue, ainsi que son animation.
- En partie supérieure, il s'agira d'éviter les façades continues, et de travailler les formes des bâtiments afin de créer des « respirations », au profit de vues transversales depuis l'espace public, et d'offrir des orientations diverses aux logements et/ou aux bureaux qui s'y trouvent. A l'échelle de l'avenue, l'objectif est de rythmer le linéaire bâti.
- Les angles des îlots seront « tenus » afin de cadrer les rues adjacentes.
- les façades orientées vers l'intérieur de l'îlot, pourront être sculptées, modelées pour diversifier les orientations des bâtiments

LA PRISE EN COMPTE DE LA MUTATION POSSIBLE DES ACTIVITES AU SEIN D'UN MÊME IMMEUBLE :

Les concessions automobiles occupent de larges emprises en appui sur l'avenue du Mont Riboudet et souvent sur la totalité de l'îlot. Les immeubles se composent ainsi pour l'exercice de l'activité automobile d'une diversité de locaux dédiés (showrooms, ateliers), localisés au niveau du rez de chaussée. Des activités autres, en lien ou pas avec l'automobile, occupent les niveaux supérieurs. Afin de permettre la mutation dissociée des activités en place, et l'évolutivité des immeubles, notamment au rez de chaussée, cette répartition est proposée : Des volumes hauts et fins sur un socle de négoce automobile. Une nouvelle forme urbaine basée sur un programme multiple au sein du même immeuble.

les programmes actifs, de mettre en œuvre des matériaux pérennes, de multiplier les dispositifs d'animation architecturale (alternance de matériaux, rythme des percements, effets de cadrages, etc...), et paysagère (jardins de devant, façades végétalisées, vue sur les cœurs d'îlot, etc...), le traitement des vitrines et autres parties vitrées en ce qu'il participe à qualifier l'ambiance de la rue (menuiseries fines, vitrages à l'angle, allèges basses, volets roulants ajourés, etc...) constitue un enjeu d'importance.

Le tissu de maisons de ville et de petits immeubles en retrait de la rue qui domine dans les secteurs résidentiels du site est emblématique d'un cadre de vie agréable. La composition dominante – bâti en retrait avec jardin de devant, présente de grandes qualités urbaines et paysagères. Les nouvelles opérations sont appelées à s'en inspirer et à ne pas en dénaturer la qualité.

À la croisée de la rue Constantine et du parc, le projet établit un espace pivot central s'organisant entre la Halle Chirol réhabilitée, l'école primaire Franklin et le Gymnase Lenglen. La halle Chirol constitue un élément d'architecture remarquable d'intérêt patrimonial. Son système constructif ménage de grandes surfaces libres qui faciliteront la reconversion en un équipement mixte (culturel, marché, locaux dédiés au service public...). Des programmes de commerces de proximité en rez-de-chaussée sont appelés à compléter cette centralité.

Les locaux d'activités du secteur automobile se regrouperont prioritairement le long de l'avenue du Mont Riboudet, bénéficiant d'une visibilité favorable sur le plan commercial. En cohérence avec le nouveau quartier Luciline qui compose la façade de l'avenue en vis-à-vis. Une grande hauteur sous dalle des rez-de-chaussée est préconisée, afin de façonner une façade commerciale d'envergure répondant à la largeur de l'avenue, et de faciliter la réversibilité des programmes accueillis.

Desserte et organisation viaire

Issu du développement urbain d'origine du quartier en faveur des activités industrielles et portuaires, le maillage des voies actuelles résulte d'une vocation purement technique de desserte motorisée. Les principaux objectifs de mobilité reconsidérés à l'échelle du quartier ouest consistent à :

- Favoriser les mobilités actives (piéton/ cycles) pour créer un véritable maillage confortable et sécurisé
- Elargir les rues existantes de façon à ménager un rapport équilibré entre largeur des rues et hauteur du bâti, permettre la végétalisation de l'espace public et permettre l'installation confortable des déplacements actifs
- Prolonger le maillage existant dans les grandes emprises foncières.

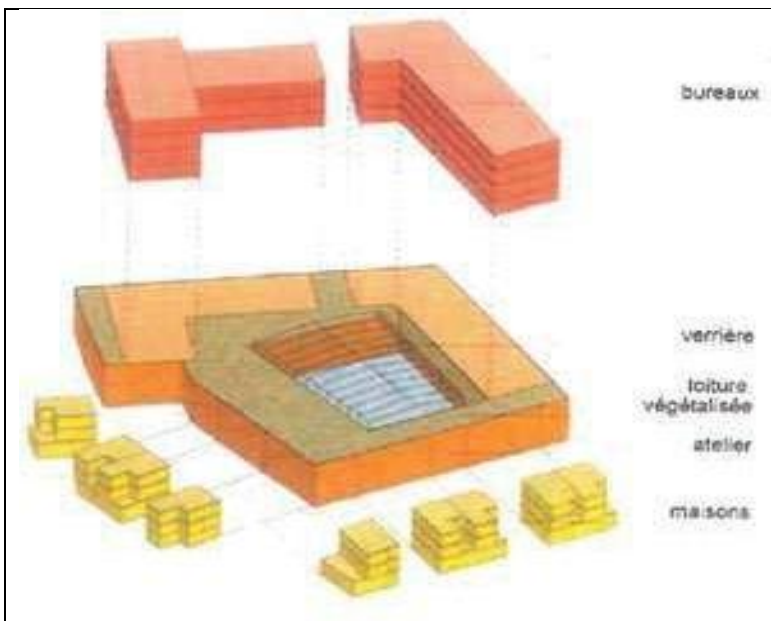
Le mail Andrée-Putman de l'écoquartier Luciline situé au Sud, et matérialisé dans l'OAP sectorielle Luciline, est à relier au grand parc pour simplifier les parcours, renforcer les corridors écologiques et favoriser des profondeurs visuelles.

L'aménagement de la piste cyclable en site propre sur l'avenue du Mont Riboudet sera complété du réseau de cheminements doux aménagé en cœur de quartier, dans le but de proposer des itinéraires cyclables nombreux, variés et interconnectés.

Quant aux deux axes structurants (Avenue du Mont Riboudet et Boulevard Ferdinand de Lesseps), leur rôle de transit va évoluer selon des projets qui restent à préciser (renforcement des transports collectifs, développement du covoiturage, évolution de l'échangeur A150, etc..).

Dans les futures opérations, les voies privées devront se connecter à la trame viaire existante et présenter une largeur et un aménagement calibré en fonction du volume de logements à desservir.

Les stationnements en silo ou en superstructure disposeront de hauteurs sous dalle compatibles avec la possible reconversion en logement ou en bureaux. La conception architecturale de leurs façades



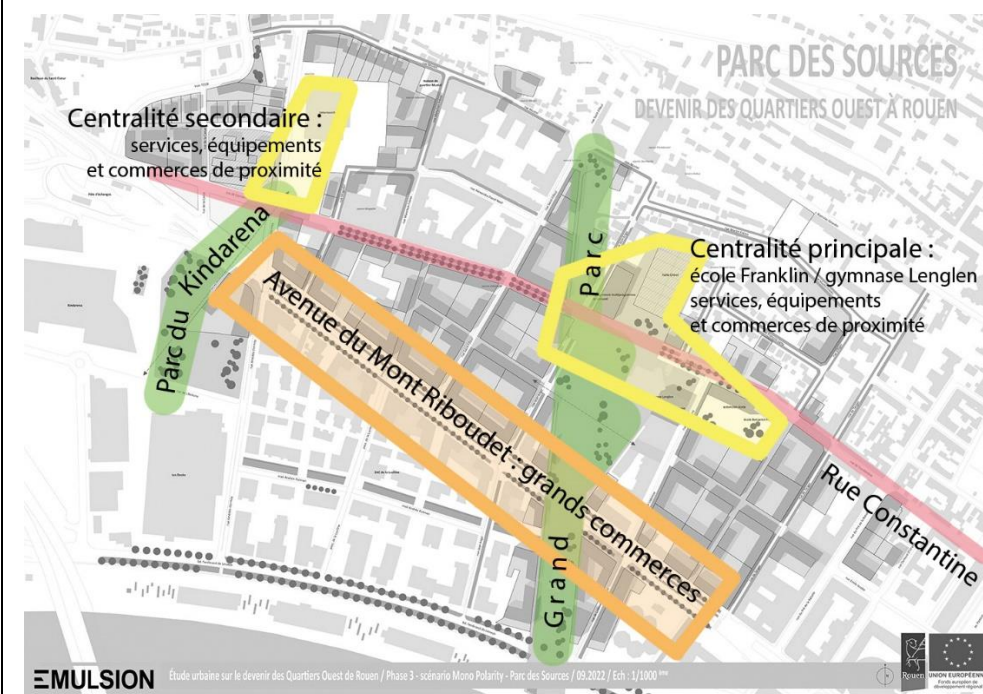
Une attention particulière sera portée à la présence potentielle de résurgences de sources, en pied de coteau, dont l'importance et la localisation ne peuvent être précisés à ce jour. Un traitement adapté sera préconisé dans le respect de la trame bleue et en intégrant les contraintes de protection des constructions en aval.

doit permettre de maximiser l'éclairage naturel.

Orientations programmatiques

L'une des caractéristiques des quartiers ouest de Rouen est la concentration des activités liées au commerce de l'automobile. Le projet urbain prévoit la possibilité de maintenir cette offre sur l'avenue du Mont Riboudet tout en garantissant la cohabitation avec des activités tertiaires et des opérations d'habitat.

Au niveau de la nouvelle centralité, des équipements et des locaux commerciaux ou de services professionnels à rez-de-chaussée sont à privilégier. Ils permettront de créer une interface active favorable à l'animation du quartier et aux besoins des habitants et usagers. La halle Chirol (actuellement utilisée en tant qu'entrepôt), sera transformée en équipement public mixte. Des extensions pour évolution de leur capacité d'accueil sont prévues pour l'école Franklin et le gymnase Lenglen.



Plan programme des Rez de Chaussée (Indicatif) – © EMULSION

Concernant la programmation de logements, leur localisation dans l'ilot et leur conception devra permettre de répondre aux enjeux de confort d'habiter, objectif principal du Plan Local de l'Habitat de la Métropole (cf Chapitre Principes particuliers) et du rapport Girometti-Leclercq.

Les programmes de bureaux cibleront une conception bioclimatique maximisant l'éclairage naturel, et des épaisseurs compatibles avec une réversibilité en logement.

Orientations environnementales et paysagères

Dans les espaces privés et publics, l'aménagement a pour objectifs :

- De façonner des biotopes, et contribuer ainsi à la création d'habitats relais pour la faune locale, en cohérence des strates et avec les végétaux des espaces publics,
- De lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains,
- De favoriser la continuité de la pleine terre pour favoriser le développement des végétaux,
- De respecter le réseau des eaux souterraines.
- De proposer un aménagement paysagé et des usages propices à des projets collectifs

Dans les cœurs d'îlots, le choix des végétaux, des mobiliers et des dispositifs de clôtures entre différentes entités ou parcelles, aura pour objectif de constituer une ambiance paysagère harmonisée. Les essences retenues contribueront à protéger contre les vents dominants, et favoriseront par leur ombrage la régulation thermique des espaces intérieurs et extérieurs. La gestion des eaux pluviales internes pourra être régulée par des aménagements de surface végétalisés (noues...) dans le respect du règlement d'assainissement de la Métropole. Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces végétalisés est à privilégier.

Concernant les espaces publics, le projet de parc sera dominé par une composition paysagère visant notamment à :

- Remettre à l'air libre et valoriser les sources existant dans le quartier. Ainsi, le projet prévoit un ouvrage amont à proximité de l'émergence des sources, complété de bassins successifs en terrasses dans le sens de la pente. Les sources ainsi mises en scène permettront la valorisation de l'élément naturel eau dans l'espace public, le développement de la biodiversité, tout en créant un cadre apaisé contribuant à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.
- Retrouver une connexion écologique entre les coteaux et le fleuve via un grand espace végétal ouvert. Les perspectives visuelles privilégieront aussi des vues lointaines sur le Seine et les coteaux.
- Contribuer à créer un espace d'aménité à l'échelle du quartier et de la Ville à l'appui des éléments environnementaux valorisés.

En complément, les rues existantes élargies et renaturées sont appelées à formaliser une trame verte propice à assurer la connexion des biotopes, à apaiser la circulation de l'air et à créer des protections visuelles et/ou physiques avec les locaux à rez-de-chaussée.

D'une manière générale, une attention particulière sera portée à la présence potentielle de résurgences de sources et sourcins, en pied de coteau, dont l'importance et la localisation ne peuvent être précisés à ce jour. Les nouvelles constructions seront réalisées dans le respect des écoulements souterrains et des constructions en amont et en aval.

Principes particuliers

Recommandations en matière de programmes de logements

Concernant la programmation de logements, les principes issus du rapport de la mission sur la qualité du logement (Laurent GIROMETTI et François LECLERCQ – sept 2021), sont à privilégier. La synthèse des principes est présentée ci-après :

	Minimum Pinel	Recommandations (Charte de qualité)	Commentaires complémentaires
Dimension			
Surface par type	T1 : 28 m² T2 : 45 m² T3 : 62 m² T4 : 79 m² T5 : 96 m²	-	Garantir un % de rangement satisfaisant Favoriser les rangements extérieurs (cave, cellier de palier)
Surface Chambre	-	Min. 10,5 m² Moyenne de 12m²	
Surface Séjour-Cuisine	-	T1 : 23 m² T2 : 25 m² T3 : 27 m² T4 : 29 m² T5 : 31 m²	
Espace extérieur	-	Pour tout logement	L'accès à un espace extérieur pour tout logement peut aussi être assuré par l'accès à des surfaces extérieures mutualisées (ex. toit, cour partagée etc.)
Orientation	-	Le plus possible de logements traversants et doubles orientations Traversabilité ou double orientation systématique à partir du T3	Dans la perspective du réchauffement climatique et de la multiplication des épisodes de fortes chaleurs ; le caractère traversant de préférence ou les doubles orientations permettant de limiter le recours aux climatiseurs et ventilateurs électriques
Modularité	-	Cuisine éclairée et ventilée naturellement ; séparable à partir du T3	Mode de construction : favoriser les structures ponctuelles (poteau-poutre) afin de minimiser les voiles intérieurs en béton

En complément :

- Les logements en rez-de-chaussée seront à éviter dans les rues à circulation routière intense.
- Les parties communes (hall, couloirs, escaliers, locaux vélos...) disposeront d'un éclairage naturel. Les halls seront traversants pour ménager des vues entre espace public et cœurs d'îlots. Les parcours par escalier doivent être particulièrement lisibles et agréables, pour faciliter leur utilisation régulière.
- À l'intérieur des logements, l'apport lumineux doit être recherché et mis en œuvre pour un efficacité maximale. Les ouvertures devront être accompagnées, le cas échéant, de dispositifs de protections solaire pour assurer le confort d'été. Les cuisines doivent comporter des ouvertures directes vers l'extérieur.

Zooms sur des secteurs du site à fort enjeu



Plan de localisation des zooms

Zoom n°1 – Immeuble arrondi et entrepôt à sheds

Le bâtiment industriel d'une emprise importante ainsi que le skyline des sheds en dents de scie constitue un repère patrimonial, historique et paysager fort dans le quartier.

La conservation de la façade courbe et la mise en valeur de l'architecture épurée inspirée des années 30 (fenêtres verticales, lignes horizontales des garde-corps et du faîtage) est à privilégier.

Les percements éventuels à apporter sur la façade donnant rue Amédée Dormoy fera l'objet d'une étude détaillée afin de conserver l'esprit original de ce bâtiment surmonté de sheds. De même, les volumes hauts en premier rang sont à éviter.

Des démolitions localisées et circonscrites dans l'épaisseur de l'îlot peuvent être envisagées (patios, voies de desserte à ciel ouvert) en vue d'accueillir une nouvelle programmation.

Au croisement de la rue de Constantine et de la rue Amédée Dormoy, une programmation active complémentaire aux commerces situés à proximité (par exemple Pôle Santé en complément de la pharmacie...) confortera la polarité secondaire déjà présente sur le secteur.

Zoom n°2 – Rue Mustel - Forme urbaine dominante à poursuivre.

La forme urbaine des constructions existantes de la rue Mustel est caractérisée par un alignement de volumes bas implantés en rez-de-chaussée à l'alignement, et de constructions hautes positionnées en recul derrière des jardins « suspendus ». Cette forme urbaine particulière qui s'inscrit dans la pente respecte le paysage du coteau et façonne l'ambiance urbaine de la rue et est à poursuivre dans les opérations à venir dans cette rue.

Aux angles des rues perpendiculaires, une insertion « douce » des nouveaux bâtiments est à privilégier, en évitant les grands murs aveugles et en privilégiant des effets de terrasses en paliers successifs.

Zoom n°3 – Liaison douce dans l'axe de la rue Emile Leudet

Afin de distribuer le quartier dans le sens Est-Ouest, le projet prévoit le percement de l'îlot situé entre la rue du Pré de la Bataille et la rue de Tanger par un passage public.

Cet îlot de la Reconstruction étant protégé pour son intérêt patrimonial, la préservation des éléments de modénature et de la composition d'ensemble de la façade conduit à positionner le passage en respectant la structure existante de l'immeuble, via le porche existant.



Illustration de principe (©EMULSION)

Zoom n°4 – Ilot « Amorce du Parc côté Seine »

A la naissance du Parc côté Seine, le projet dessine un îlot de grande surface en bordure Ouest du Parc, et aujourd'hui repérable dans le paysage lointain par un bâtiment haut composé de plusieurs modules de forme octogonale. La proximité avec le centre-ville et les transports publics, la visibilité de ce site depuis les quais et les grands axes de circulation, et depuis les points de vue situés sur les coteaux, en font un nœud stratégique dans l'articulation urbaine du parc avec l'espace des bords de Seine.

L'objectif est d'y favoriser des programmes aptes à constituer un pôle de vie actif à toute heure et profitant directement du Parc. Afin de renforcer l'attractivité de ces activités, leur développement au-delà du rez de chaussée des bâtiments est à privilégier tant que ces activités ne nuisent pas au rayonnement du parc.

La forme de constructions futures s'inscrira en écho au bâtiment octogonal emblématique et pourra dessiner des volumes verticaux et découpés, dialoguant avec l'architecture des immeubles en visibilité proche et lointaine (quais rive droite et rive gauche de la Seine). L'enjeu d'insertion dans le front de Seine constitué par les immeubles de l'opération en cours voisine de Luciline (cf OAP Luciline)

jusqu'à l'avenue Pasteur et sa visibilité lointaine depuis les rives du fleuve sont à prendre en compte. La perspective visuelle qui glisse depuis les coteaux vers la Seine par la rue de Lisbonne pourra être rythmée de volumes et plans successifs, jalons dans l'épaisseur du site. Au contraire, le fond de perspective Est du mail Andrée Putman doit répondre à celui des Docks à l'ouest, par un volume bâti assumant son caractère frontal à la composition axée et graphique.

Zoom n°5 : Passage public entre les rues Stanislas Girardin et Martin-Frères

Les rues Stanislas Girardin, de Tanger, Martin-Frères et Jean Ango composent un îlot infranchissable. Une parcelle libre de constructions met au contact les rues Stanislas Girardin et Martin-Frères. Elle représente une opportunité de créer une perméabilité favorable au développement de la vie du quartier.

La création d'un passage public, reliant la rue Stanislas Girardin et la rue Martin-Frères Vues les pentes en jeu, viendra créer une césure urbaine et ménagera une vue dégagée.

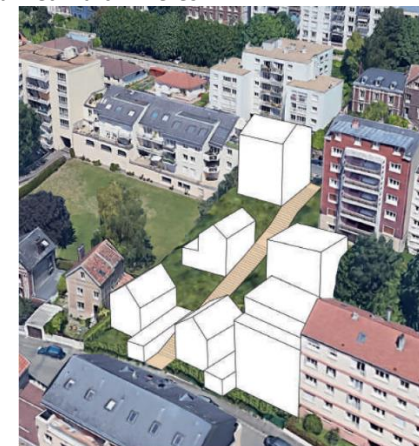


Illustration de principe (©EMULSION)

La constitution d'une forme urbaine adaptée est à privilégier : rue Martin-Frères, une typologie dans la continuité des maisons existantes à l'ouest (implantation des volumes en retrait de la rue ménageant un jardin de devant, des volumes détachés avec toits à double pente et pignon sur rue). Un travail de transition volumétrique avec l'immeuble haut est par ailleurs à envisager.

- la création du passage permettra la mise en valeur des éléments de modénature des façades de l'immeuble en brique, typique de l'architecture de la Reconstruction, qui participe à l'animation de la rue Stanislas Girardin.
- le long du passage d'usage public et afin d'assurer l'animation, les constructions devront s'articuler avec le cheminement :
 - des ouvertures et des accès directs,
 - une végétalisation visible (retrait d'implantation et/ou interruption du bâti...)

Zoom n°6 : Ancien Laboratoire Municipal de Rouen (48 rue Mustel) :

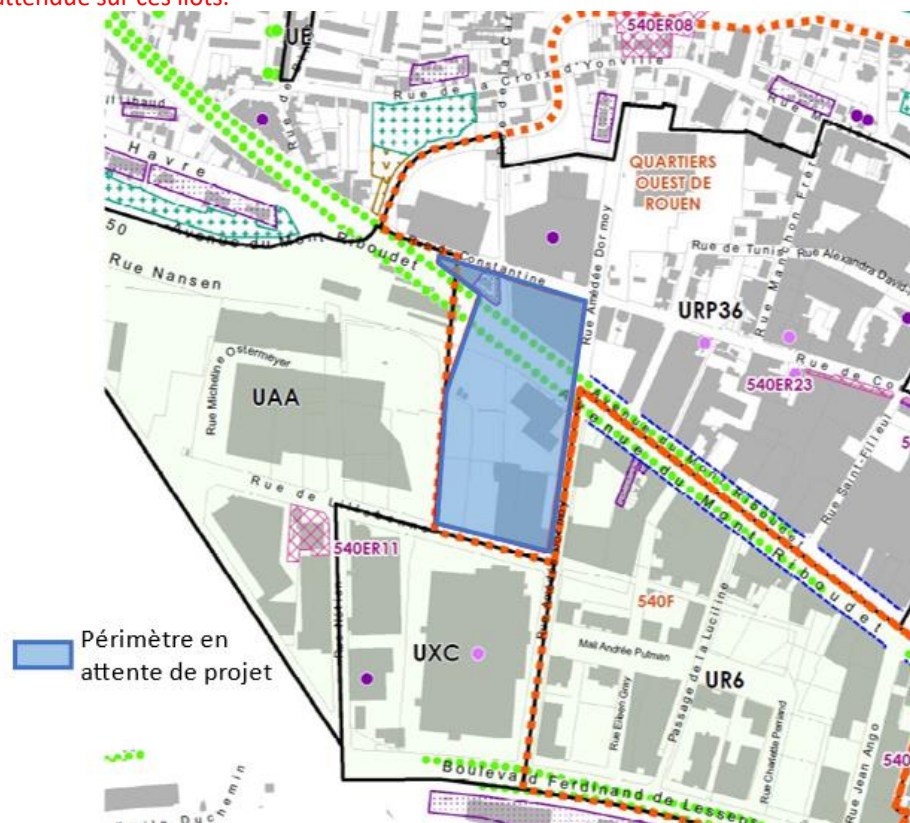
L'ancien laboratoire de la Ville de Rouen constitue un bâtiment dont l'architecture moderniste correctement conservée contribue à marquer la diversité et l'évolution architecturale du secteur. Afin de conserver cette qualité et de contribuer à la mettre en valeur, les projets adjacents notamment sur sa façade Ouest, doivent s'inscrire dans un calibre en gradins, respectant la transition avec le tissu urbain dominant, notamment, celui des coteaux.

Le volume haut positionné contre le pignon aveugle existant dialoguera avec l'architecture moderniste de l'ancien laboratoire. Les façades en retour des gradins seront animées de percement généreux et/ou de balcons, pour animer la transition et favoriser la réalisation d'espaces intérieurs et extérieurs confortables.

Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
Rouen – Quartiers Ouest	Création d'un Périmètre en Attente de Projet Sur le secteur d'entrée de ville, les îlots de part et d'autre de l'avenue du Mont Riboudet (îlot des Stations + Renault Concession + Renault occasion-Dacia-JFC) font l'objet d'un périmètre en attente de projet car les enjeux d'aménagement sur ce secteur sont fortement dépendants des connexions avec l'A150, du devenir du pôle d'échanges et de la concrétisation de l'implantation d'un grand équipement sur l'îlot Nétien.
1. Rapport de présentation – Tome 4 : justification des choix	
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
P133 Périmètre en attente de projet <u>Cadre juridique</u> Conformément à l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées, « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ». Deux périmètres en attente de projet sont délimités sur le territoire : (...)	P133 Périmètre en attente de projet <u>Cadre juridique</u> Conformément à l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées, « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ». Trois périmètres en attente de projet sont délimités sur le territoire : (...) Rouen – Quartiers Ouest : Entrée de Ville Les quartiers ouest représentent un vaste secteur de renouvellement urbain sur la rive droite de la ville de Rouen. La surface concernée représente environ 64 ha compris entre la tête nord du pont Flaubert et la voie TEOR à l'Ouest, l'amorce des coteaux au Nord, l'avenue Pasteur à l'Est, et la voie ferrée longeant la Seine au Sud. Ces quartiers sont traversés par les deux voies de circulation structurantes reliant l'échangeur de la tête nord du pont Flaubert (avenue du Mont-Riboudet, boulevard Ferdinand de Lesseps...). Hier caractérisée par les activités portuaire et industrielle, cette vaste zone forme aujourd'hui une entrée de ville au caractère disparate et sans aménité, exacerbée par des tailles de parcelles très importantes et un maillage viaire minimal. Une étude urbaine a été menée par la Ville de Rouen, afin de définir un plan guide dont les objectifs principaux sont traduits dans l'OAP Grands Projets des Quartiers Ouest et dans le règlement de zone URP36. Une partie du secteur étudié, localisé en entrée de ville présente néanmoins une configuration spécifique et fortement contrainte par plusieurs projets structurants :

- la restructuration de l'A150 et des accès au Pont Flaubert,
- l'évolution des fonctions du pôle d'échanges du Mont Riboudet, et notamment en lien avec la T5
- l'intégration urbaine et fonctionnelle du projet de palais des congrès.

Aussi, vu l'importance de ces enjeux et leur impact sur la forme urbaine de ce secteur particulier, un Périmètre en Attente de Projet, mentionné au règlement graphique est instauré sur les principaux ilots impactés. Des études complémentaires sont nécessaires pour caler les règles urbaines (hauteurs, implantations) mais également la programmation attendue sur ces ilots.



4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION

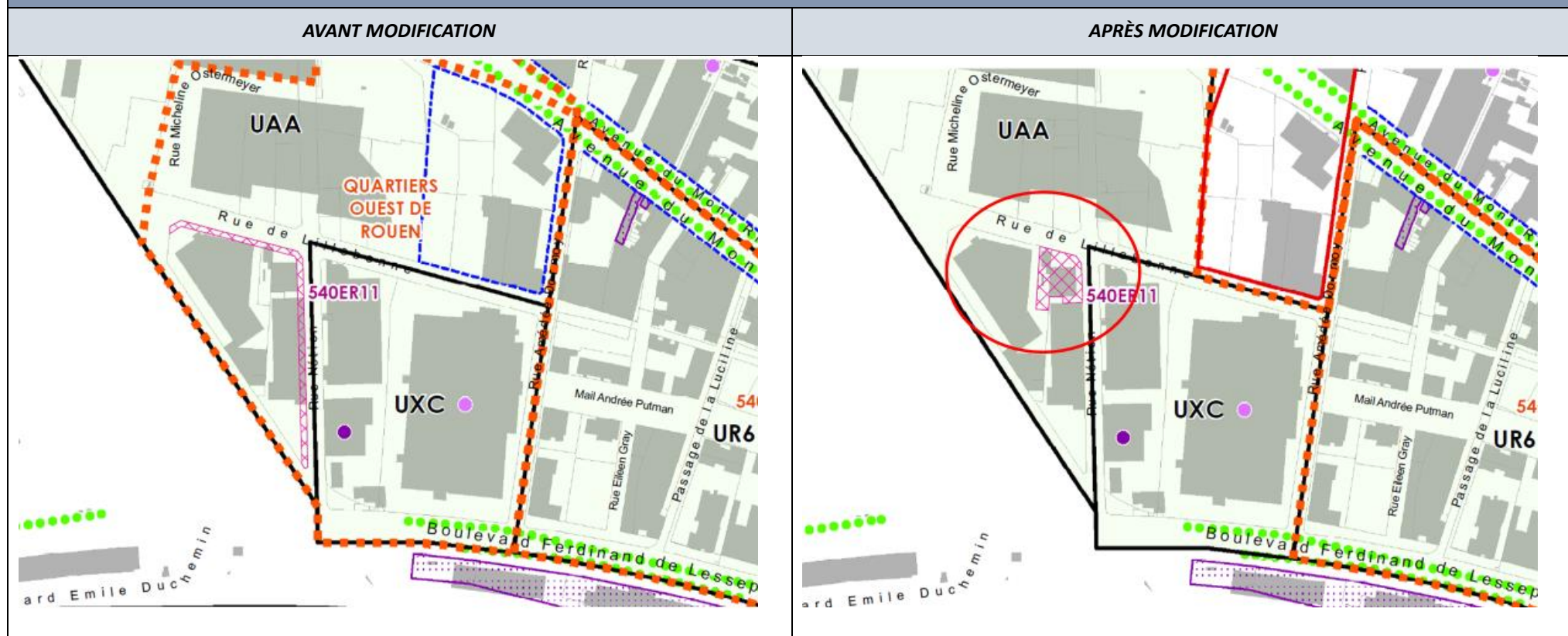


Quartiers Ouest – îlot Nétien : modification d'un emplacement réservé – modification des règles de hauteur

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 40 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 40 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Quartiers Ouest – îlot Nétien : Modification de l'emplacement réservé n°540ER11 et modification des règles graphiques de hauteur	Modification de l'emplacement réservé 540ER11 Modification du plan de la morphologie urbaine et des règles graphiques de hauteur

Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
	La Métropole Rouen Normandie a retenu le site de l'îlot Netien pour la réalisation d'un Palais des Congrès. L'îlot déjà majoritairement propriété de la collectivité, est impacté par l'emplacement réservé 540ER11. Cet emplacement réservé doit être recalé pour couvrir la totalité des parcelles foncières restant à acquérir (KT37, KT38) soit une surface totale de 1566m². En parallèle, l'objet doit également être modifié pour permettre la réalisation d'un équipement public structurant Les règles graphiques de hauteur doivent être adaptées pour la réalisation du projet, notamment sur la rue de Lillebonne ; dans un souci de cohérence, la règle graphique est uniformisée avec le reste de l'îlot et sera calée à 35m à l'acrotère.

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 40



4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 40



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION					APRÈS MODIFICATION				
540ER11	Voirie	MRN	1 434	Création du tracé définitif des accès au pont Gustave Flaubert	540ER11	Équipements publics	MRN	1593	Réalisation d'un équipement public structurant

Quartier Grammont : évolution du zonage et des règles de hauteur

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 41	Quartier Grammont : évolution du zonage et des règles graphiques de hauteur	Évolution du zonage : reclassement en zones UAB et UBA1 du quartier Grammont classé en zone UAA. Modification du plan de la morphologie urbaine et des règles graphiques de hauteur

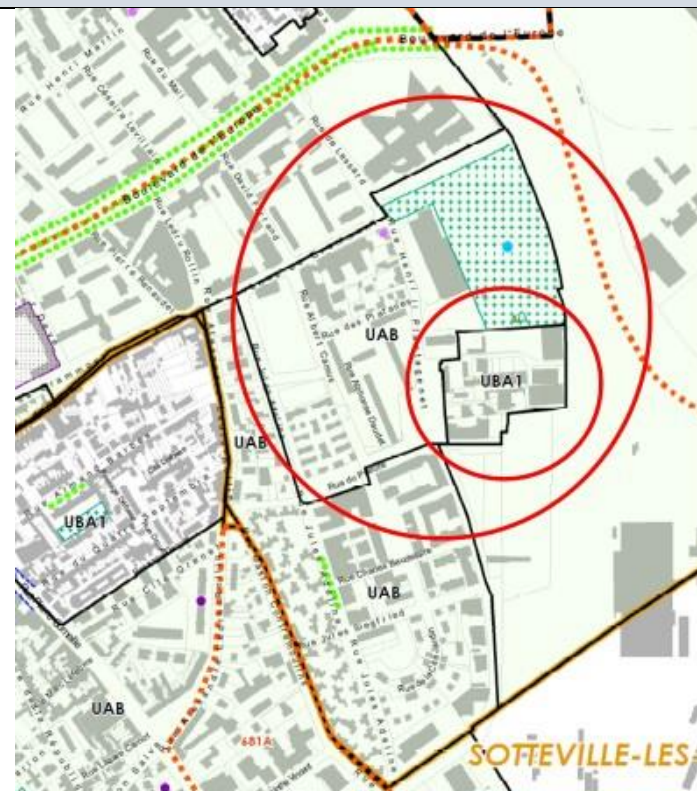
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
Quartier Grammont	Le projet urbain sur Grammont a permis de préciser les besoins d'évolution du quartier, notamment, en terme d'offre de logements. Aussi, afin de permettre la réalisation d'opérations attractives et apaisées, adaptées à l'accession à la propriété, la réalisation d'opérations de plus petit gabarit (petits collectifs, ou maisons individuelles) doit être favorisée. Le secteur situé au sud de l'avenue de Grammont doit bénéficier d'un changement de zonage UAA en UAB, associé à une limitation de hauteurs dans le règlement graphique L'îlot 6 de Grammont est actuellement constitué d'un tissu disparate de maison individuelles, de hangars et d'un immeuble collectif. L'objectif du projet urbain est d'accompagner la mutation de ce secteur en privilégiant l'accession sociale à la propriété, notamment favorisant la réalisation de maisons de ville. De plus, la réalisation d'opérations de petit calibre permettra une meilleure valorisation de la Chapelle de Grammont. L'îlot situé entre l'Avenue de Grammont et la rue du Cours est essentiellement composé d'immeubles de la reconstruction, dont le gabarit doit rester cohérent avec le tissu environnant. Aussi, il est nécessaire de modifier le zonage de cet îlot en le classant en UAB au lieu de UAA En complément des changements de zonage, une limitation graphique des hauteurs est nécessaire pour favoriser l'apaisement du quartier, en lien avec le projet urbain Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification de l'emprise au sol qui passe de « non réglementé » à 70% en UAB et 45% en UBA1, une modification du taux d'espaces verts qui reste stable entre UAA et UAB et passe de 25% (secteur de biotope) à 35% en UBA1 – se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone et au règlement graphique.

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41

AVANT MODIFICATION

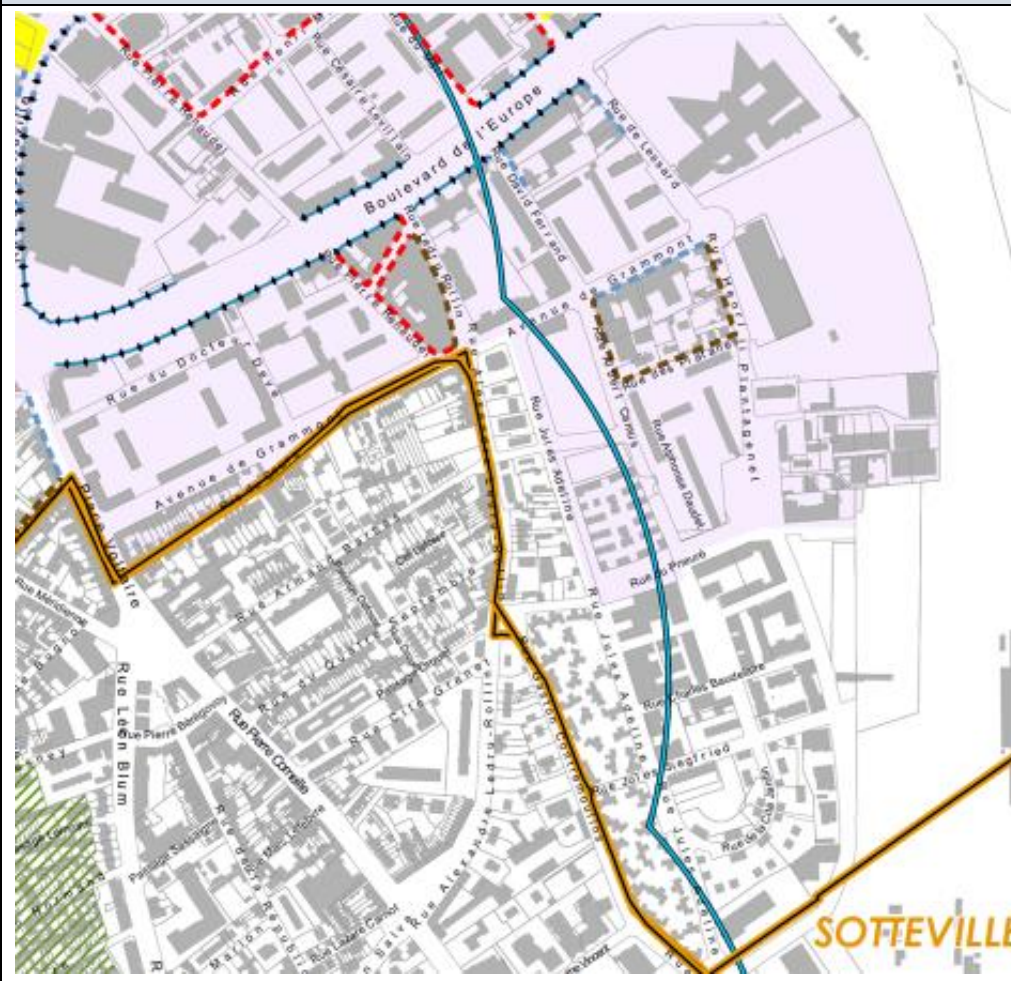


APRÈS MODIFICATION

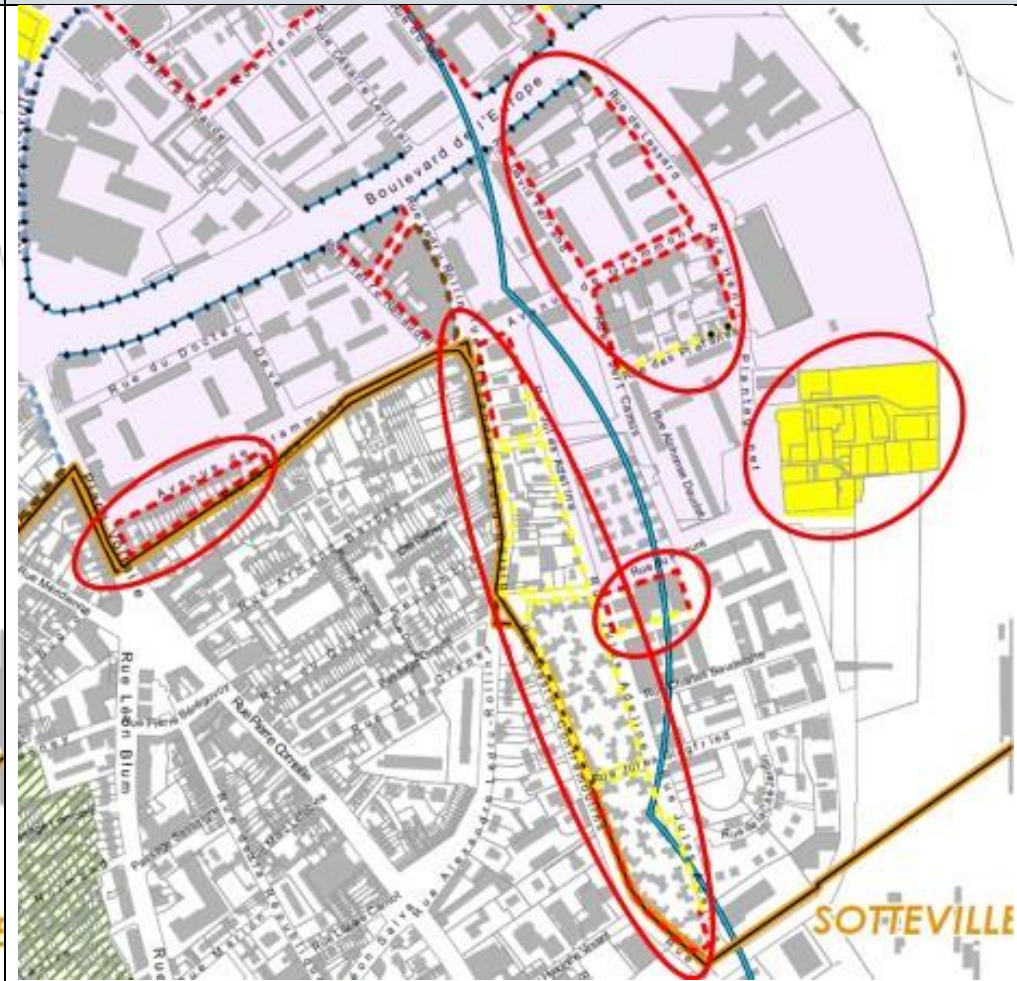


4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 41

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION	
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100



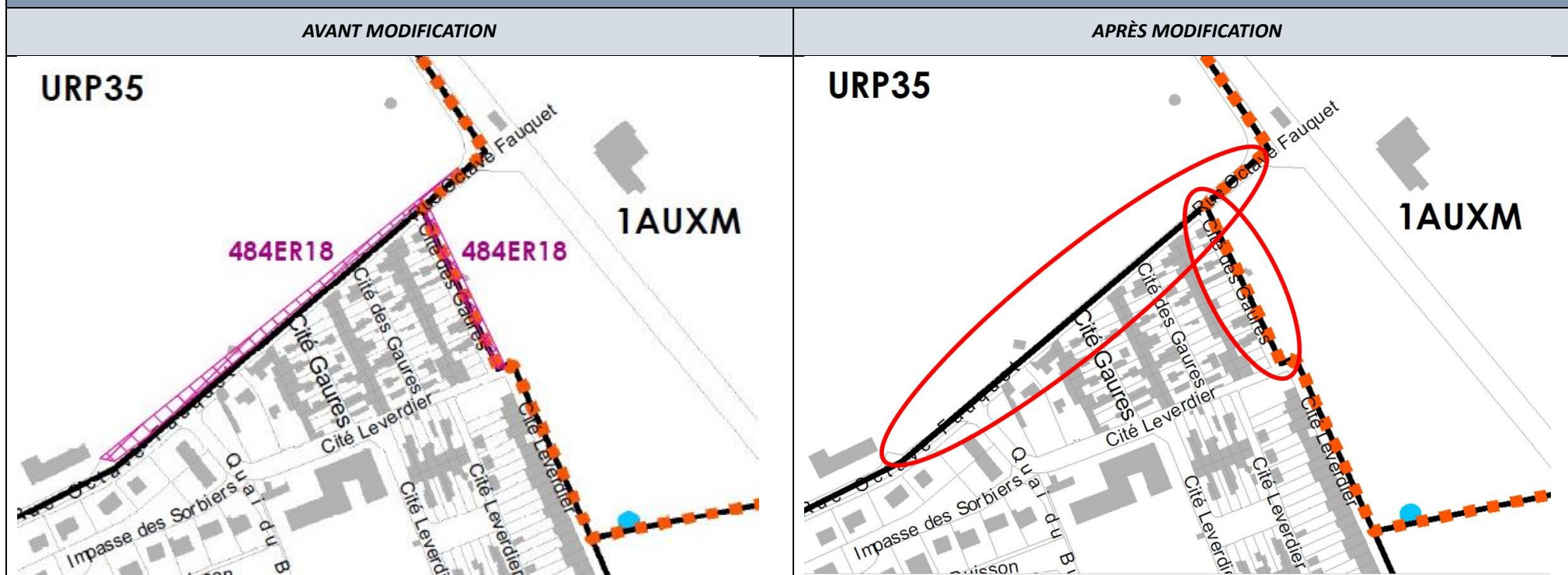
E. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ SEINE-SUD

Oissel-sur-Seine

Suppression de l'emplacement réservé situé rue Octave Fauquet

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 78 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé N°484ER18 dédié au réaménagement de la Rue Octave Fauquet	Suppression de l'emplacement réservé n°484ER18 inscrit sur une emprise de 1673 m ² sur les parcelles AH 444 et AE 23, sises Rue Octave Fauquet
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone de projet en renouvellement urbain à dominante résidentielle URP35 et zone à urbaniser à vocation d'activités économiques mixtes 1AUXM / Parcelles AH 444 – AE 23	Cet emplacement réservé, au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie, a été inscrit dans le but de réaménager la Rue Octave Fauquet. Les parcelles AH 444 et AE 23 font partie intégrante du site "Orgachim" pour lequel un projet de reconversion de la friche industrielle est à l'étude. Dans le cadre de ce projet de reconversion, la Métropole Rouen Normandie a acquis la maîtrise foncière du site. Les parcelles ont été incorporées dans le domaine privé métropolitain par délibération du conseil métropolitain en date du 31 janvier 2022. L'incorporation a été constatée par arrêté du Président de la Métropole en date du 25 février 2022. La Métropole étant désormais propriétaire de ce site, cet emplacement réservé peut être supprimé.	

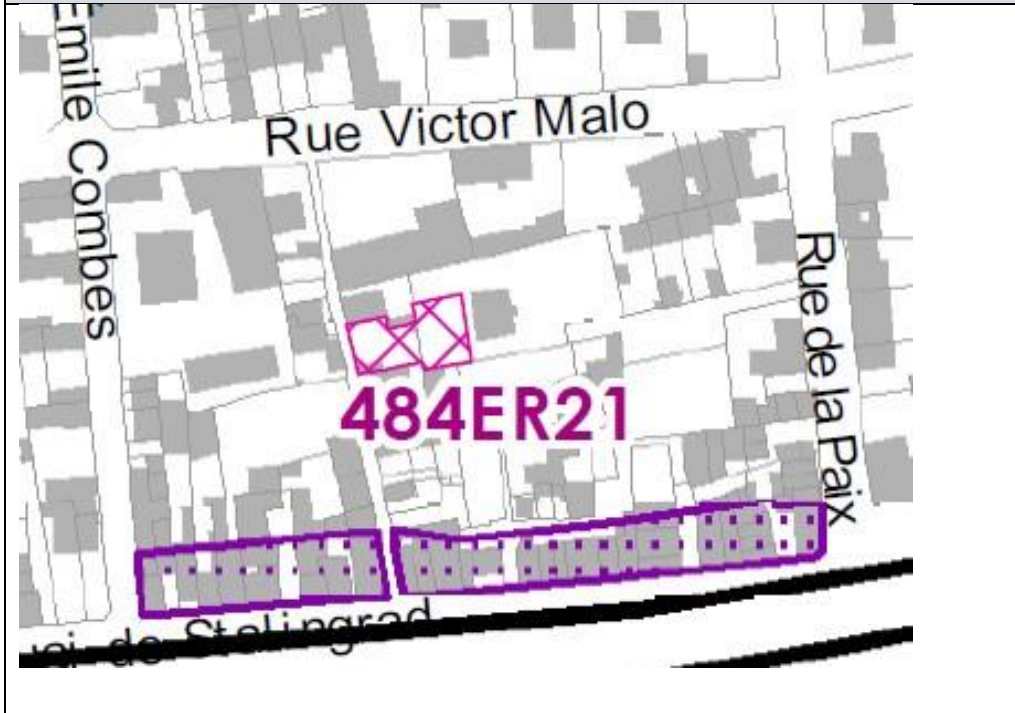
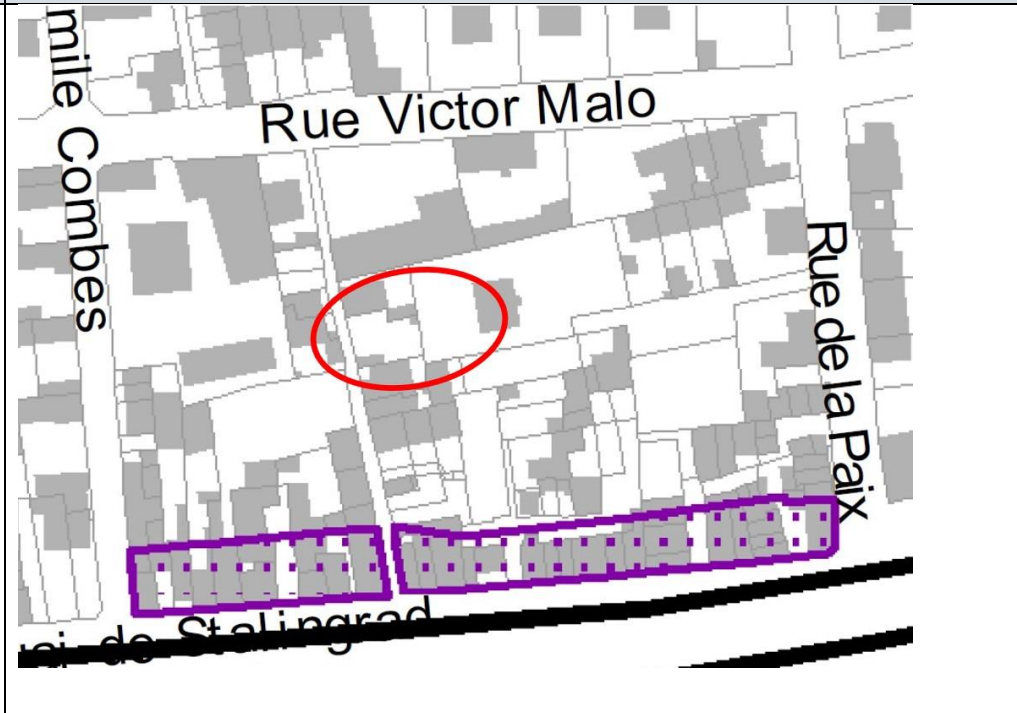
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 78



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
OISSEL	SEINE SUD	484ER03	Voirie	MRN	985	Création d'un trottoir – Quai de Rouen	OISSEL	SEINE SUD	484ER03	Voirie	MRN	985	Création d'un trottoir – Quai de Rouen
OISSEL	SEINE SUD	484ER06	Voirie	MRN	172	Création d'un chemin de maillage – Rues Emile Zola et Jean Jacques Rousseau	OISSEL	SEINE SUD	484ER06	Voirie	MRN	172	Création d'un chemin de maillage – Rues Emile Zola et Jean Jacques Rousseau
OISSEL	SEINE SUD	484ER10	Equipements publics	Commune	448	Extension d'un pôle d'équipement communal	OISSEL	SEINE SUD	484ER10	Equipements publics	Commune	448	Extension d'un pôle d'équipement communal
OISSEL	SEINE SUD	484ER12	Voirie	MRN	1870	Création d'une piste cyclable	OISSEL	SEINE SUD	484ER12	Voirie	MRN	1870	Création d'une piste cyclable
OISSEL	SEINE SUD	484ER13	Voirie	Commune	372	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal – Rues Gustave Fouache et République	OISSEL	SEINE SUD	484ER13	Voirie	Commune	372	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal – Rues Gustave Fouache et République
OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	213	Elargissement de voirie – Impasse du Soleil	OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	213	Elargissement de voirie – Impasse du Soleil
OISSEL	SEINE SUD	484ER18	Voirie	MRN	1673	Réaménagement de la rue Octave Fauquet	OISSEL	SEINE SUD	484ER18	Voirie	MRN	1673	Réaménagement de la rue Octave Fauquet
OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1928	Aménagement de voirie – Route des Essarts	OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1928	Aménagement de voirie – Route des Essarts
OISSEL	SEINE SUD	484ER21	Environnement	Commune	274	Création de jardins familiaux	OISSEL	SEINE SUD	484ER21	Environnement	Commune	274	Création de jardins familiaux

Suppression de l'emplacement réservé situé rue de la Paix et quai de Stalingrad

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 78 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Suppression de l’emplacement réservé N°484ER21 dédié à la création de jardins familiaux	Suppression de l’emplacement réservé n°484ER21 inscrit sur une emprise de 274 m² sur les parcelles AK 293 et AK 295, sises 27 Rue de la paix et Quai de Stalingrad.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine mixte à dominante habitat UAB / Parcelles AK 293 et AK 295	Cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, a été inscrit dans le but de créer des jardins familiaux. Un permis de construire a été délivré le 18 août 2017 sur la parcelle AK 295, préalablement à l’inscription d’un emplacement réservé sur cette parcelle, pour la construction d’un immeuble de trois logements. Par arrêté du 16 novembre 2017, l’accord sur le permis de construire a été retiré par la commune. Ce retrait a fait l’objet d’un recours contentieux. Le Tribunal Administratif ayant donné gain de cause au requérant, l’arrêté retirant le permis de construire est annulé. Le permis de construire va donc être mis en œuvre. De ce fait, la parcelle ne pourra pas être aménagée pour la création de jardins familiaux. Cet emplacement réservé doit donc être supprimé.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 78			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

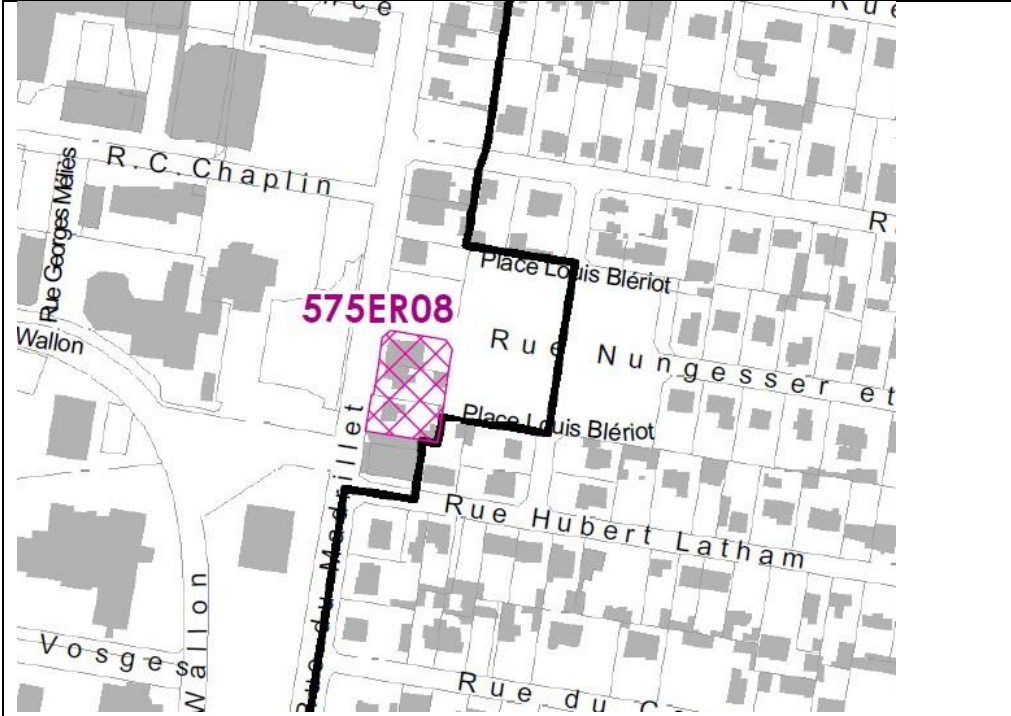
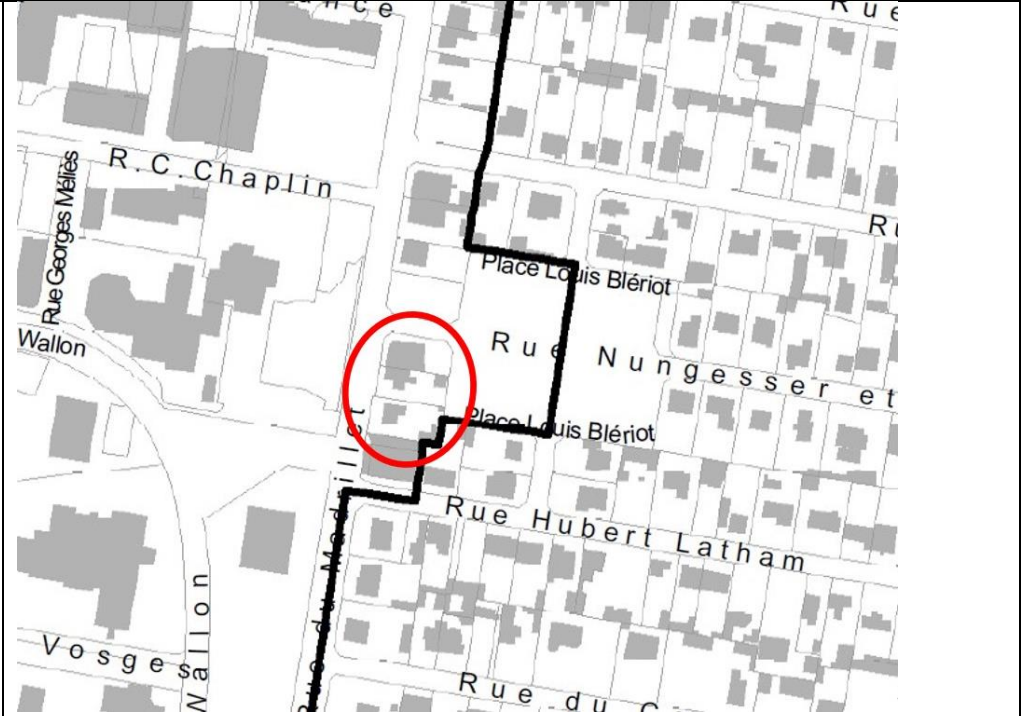
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
OISSEL	SEINE SUD	484ER03	Voirie	MRN	985	Création d'un trottoir – Quai de Rouen	OISSEL	SEINE SUD	484ER03	Voirie	MRN	985	Création d'un trottoir – Quai de Rouen
OISSEL	SEINE SUD	484ER06	Voirie	MRN	172	Création d'un chemin de maillage – Rues Emile Zola et Jean Jacques Rousseau	OISSEL	SEINE SUD	484ER06	Voirie	MRN	172	Création d'un chemin de maillage – Rues Emile Zola et Jean Jacques Rousseau
OISSEL	SEINE SUD	484ER10	Equipements publics	Commune	448	Extension d'un pôle d'équipement communal	OISSEL	SEINE SUD	484ER10	Equipements publics	Commune	448	Extension d'un pôle d'équipement communal
OISSEL	SEINE SUD	484ER12	Voirie	MRN	1870	Création d'une piste cyclable	OISSEL	SEINE SUD	484ER12	Voirie	MRN	1870	Création d'une piste cyclable
OISSEL	SEINE SUD	484ER13	Voirie	Commune	372	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal – Rues Gustave Fouache et République	OISSEL	SEINE SUD	484ER13	Voirie	Commune	372	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal – Rues Gustave Fouache et République
OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	213	Elargissement de voirie – Impasse du Soleil	OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	213	Elargissement de voirie – Impasse du Soleil
OISSEL	SEINE SUD	484ER18	Voirie	MRN	1673	Réaménagement de la rue Octave Fauquet	OISSEL	SEINE SUD	484ER18	Voirie	MRN	1673	Réaménagement de la rue Octave Fauquet
OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1928	Aménagement de voirie – Route des Essarts	OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1928	Aménagement de voirie – Route des Essarts
OISSEL	SEINE SUD	484ER21	Environnement	Commune	274	Création de jardins familiaux	OISSEL	SEINE SUD	484ER21	Environnement	Commune	274	Création de jardins familiaux

Suppression de l'emplacement réservé situé rues du Madrillet et Nungesser et Coli

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 83 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé N°575ER08 dédié à la création d'une médiathèque communale	Suppression de l'emplacement réservé n°575ER08 inscrit sur une emprise de 1195 m² sur les parcelles AD 551, AD 553 et AD 727, sises 109 et 111 Rue du Madrillet et 2 Rue Nungesser et Coli.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de projet en renouvellement urbain à dominante résidentielle URP 20 / Parcelles AD 551, AD 553 et AD 727	Cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, a été inscrit pour permettre la construction d'une médiathèque communale dans le cadre de la mise en œuvre du projet du nouveau programme national de renouvellement urbain. Le permis de construire relatif à la médiathèque a été délivré et est aujourd'hui purgé de tout recours et retrait. Cet emplacement réservé peut donc être supprimé.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 83

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
	

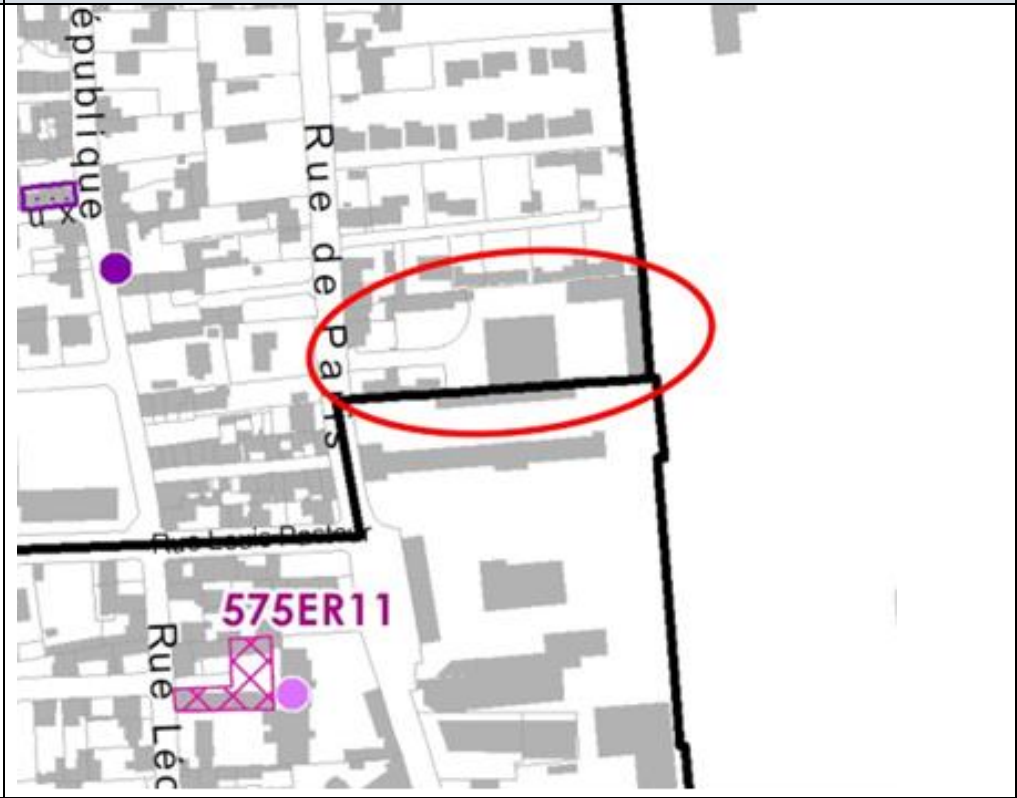
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER01	Voirie	MRN	128	Elargissement de voirie – Rue Claudine Guérin	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER01	Voirie	MRN	128	Elargissement de voirie – Rue Claudine Guérin
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER02	Voirie	MRN	767	Elargissement de voirie – Rue Paul Eluard	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER02	Voirie	MRN	767	Elargissement de voirie – Rue Paul Eluard
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER06	Equipements publics	Commune	203	Aménagement de voirie : amélioration de l'accès au Parc des Bruyères	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER06	Equipements publics	Commune	203	Aménagement de voirie : amélioration de l'accès au Parc des Bruyères
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER08	Equipements publics	Commune	1 195	Création d'une médiathèque communale	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER08	Equipements publics	Commune	1 195	Création d'une médiathèque communale
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER10	Equipements publics	Commune	2 673	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jules Ferry)	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER10	Equipements publics	Commune	2 673	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jules Ferry)
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER11	Equipements publics	Commune	533	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jean Jaurès)	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER11	Equipements publics	Commune	533	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jean Jaurès)

Suppression de l'emplacement réservé situé rue de Paris

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 84 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé N°575ER10 dédié à la création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jules Ferry)	Suppression de l'emplacement réservé n°575ER10 inscrit sur une emprise de 2673 m² sur la parcelle BC 395, sise 261 Rue de Paris.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine mixte à dominante habitat UAB-2 / Parcelle BC 395	Cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, a été inscrit pour permettre l'extension de l'établissement scolaire attenant à la parcelle. La réalisation de l'extension en question étant finalement possible sur le site actuel de l'école, l'emplacement réservé n'a plus d'utilité. Il doit donc être supprimé.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 84

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
	

4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER01	Voirie	MRN	128	Elargissement de voirie – Rue Claudine Guérin	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER01	Voirie	MRN	128	Elargissement de voirie – Rue Claudine Guérin
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER02	Voirie	MRN	767	Elargissement de voirie – Rue Paul Eluard	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER02	Voirie	MRN	767	Elargissement de voirie – Rue Paul Eluard
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER06	Equipements publics	Commune	203	Aménagement de voirie : amélioration de l'accès au Parc des Bruyères	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER06	Equipements publics	Commune	203	Aménagement de voirie : amélioration de l'accès au Parc des Bruyères
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER08	Equipements publics	Commune	1 195	Création d'une médiathèque communale	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER08	Equipements publics	Commune	1 195	Création d'une médiathèque communale
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER10	Equipements publics	Commune	2 673	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jules Ferry)	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER10	Equipements publics	Commune	2 673	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jules Ferry)
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER11	Equipements publics	Commune	533	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jean Jaurès)	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER11	Equipements publics	Commune	533	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jean Jaurès)

F. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ VAL-DE-SEINE

Cléon

Extension d'une zone économique à vocation industrielle

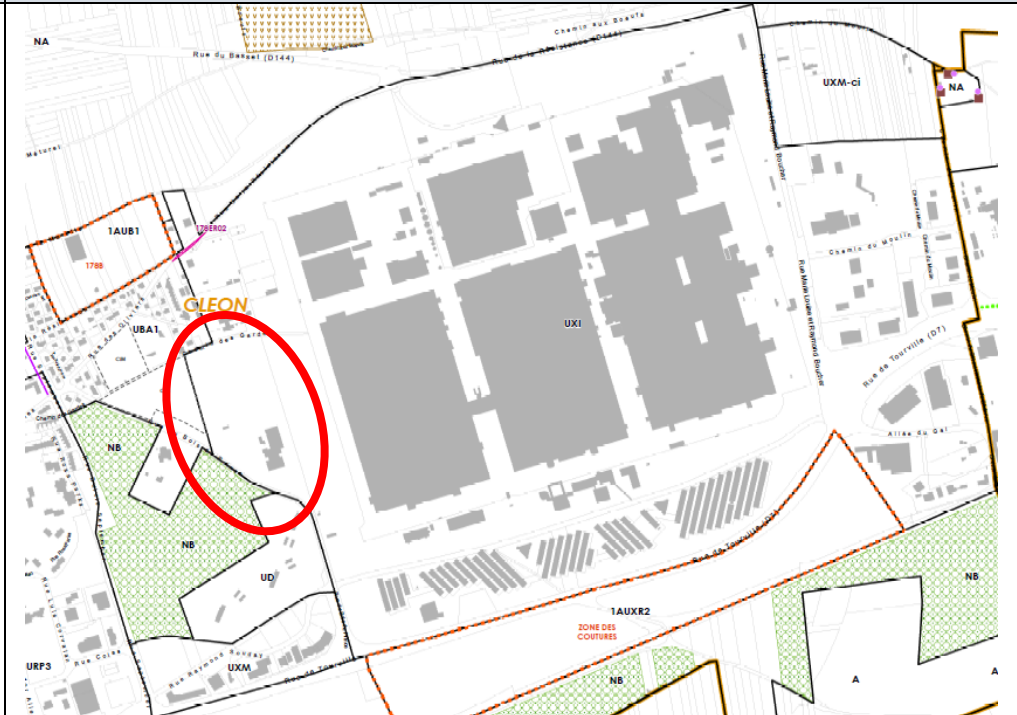
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 64 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 64	Evolution du projet de développement économique : site Renault Cléon	Évolution du zonage : reclassement en zone urbaine d'activités industrielles (UXI) d'une zone urbaine mixte à dominante habitat individuel (UBA1) en vue d'agrandir la zone UXI pour permettre l'installation d'activités économiques dédiées à l'électromobilité.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel dense UBA1 / parcelle AH667	Le site de l'usine Renault de Cléon fait l'objet d'une mutation vers la production de moteurs électriques. Cette évolution permet de libérer des espaces pour l'installation de nouvelles activités, comme l'E-mobility Academy du Renault Group (formation des collaborateurs et partenaires des filières industrielles sur les métiers électriques) ainsi que celle, à l'horizon 2023, d'Ebusco spécialisée dans la production et l'assemblage de bus électriques, avec la création à terme de 350 emplois. Au titre de sa stratégie foncière pour l'activité économique, la Métropole Rouen Normandie souhaite accompagner cette mutation par l'installation à proximité directe de ces entreprises de nouvelles activités économiques de production et d'industries qui ne génèrent pas de nuisances dans le domaine de l'électromobilité. L'objectif est de conforter l'émergence d'un pôle industriel des mobilités électriques attractif, et de contribuer au renforcement de la compétitivité intragroupe de ces donneurs d'ordres. La mobilisation de nouveaux fonciers à proximité directe de ces nouvelles installations doit permettre d'assurer le développement de cet écosystème. Une emprise dédiée au comité d'entreprise du groupe Renault et de ses salariés pour la pratique d'activités sportives est située au sein du site industriel Renault. Cadastree AH 667 et représentant une surface de 4.6 ha, la mobilisation de cette emprise pour le développement du site s'inscrit dans l'objectif de disposer d'une unité foncière cohérente et optimisée permettant l'accueil d'une ou plusieurs activités. Afin de répondre aux enjeux en matière de développement économiques du site et de garantir une cohérence urbaine avec le site Renault, un zonage UXI sera appliqué sur la parcelle AH 667. La trame de hauteur maximale de 20 m applicable sur la zone UXI du site Renault sera également modifiée pour couvrir cette nouvelle emprise. Ces évolutions permettront de répondre aux enjeux en matière de développement économiques du site tout en garantissant une cohérence des futurs projets avec le contexte urbain à vocation économique existant. Cette évolution du zonage a notamment pour effet de modifier les destinations permises en autorisant notamment les activités industrielles et en limitant les constructions à usage de logement à celles directement liées aux activités présentes dans la zone. Contrairement à la zone UBA1 où l'emprise au sol des constructions est limitée 45 % de la superficie du terrain, l'emprise au sol en zone UXI est non réglementée. Cette évolution de zonage s'accompagne également d'une modification de la hauteur maximale autorisée, initialement de 14 m en zone UBA1 avec une limitation à R+2+comble ou attique, pour passer en zone UXI à une hauteur de 20 m en cohérence avec la hauteur maximale applicable à l'ensemble du site Renault attenant.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 64

AVANT MODIFICATION

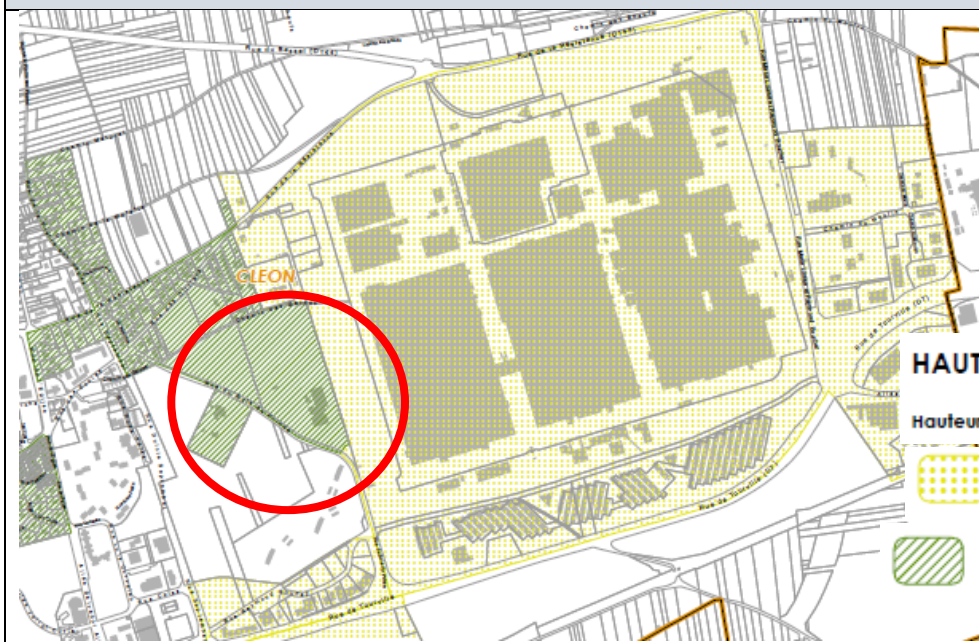


APRÈS MODIFICATION

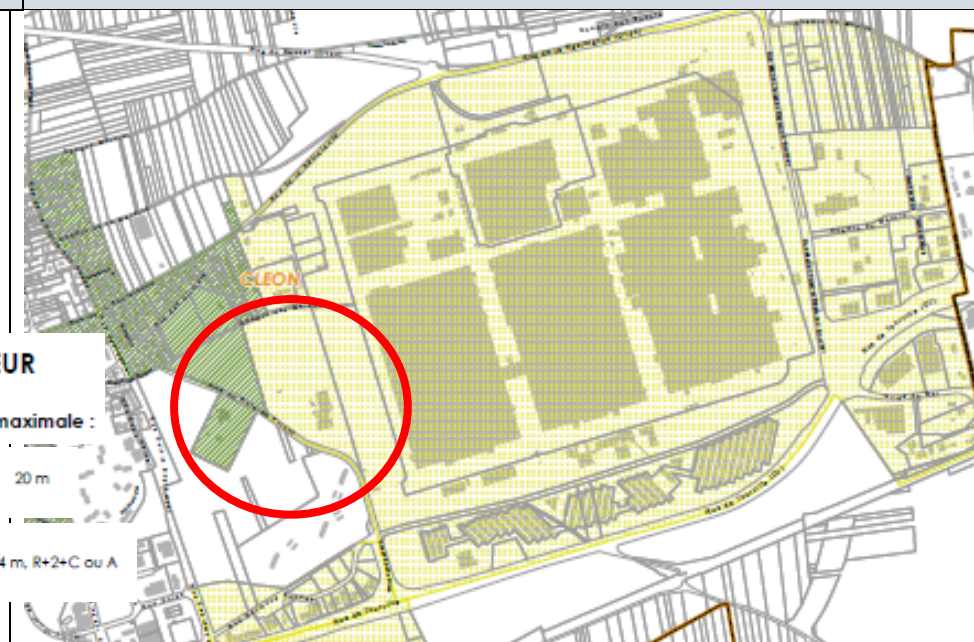


4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 64

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION

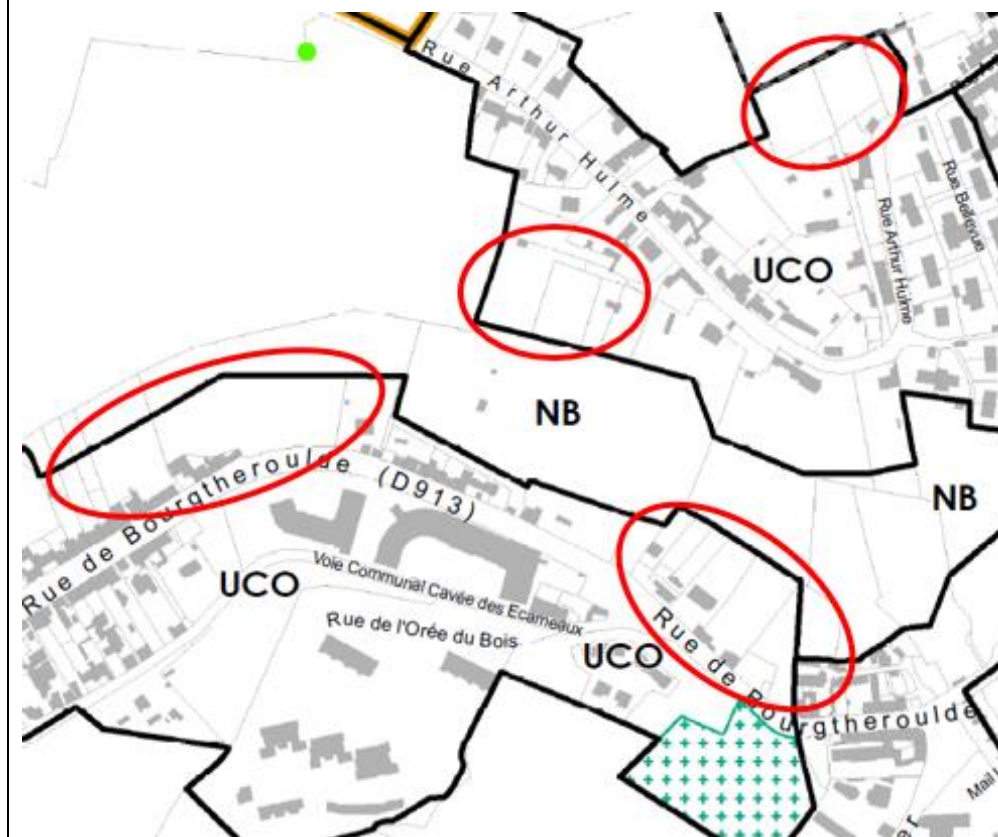


Extension de la zone boisée

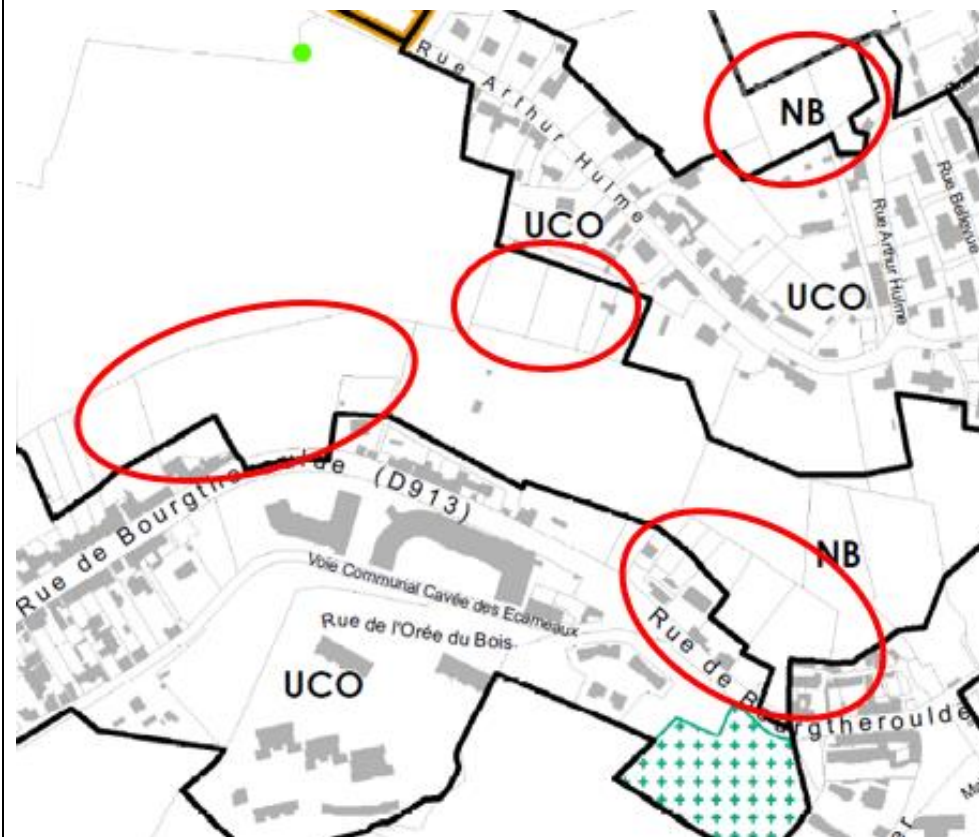
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 67	Reclassement en zone Naturelle boisée (NB) de parcelles classées en zone de coteaux boisés (UCO)	Évolution du zonage : reclassement en zone NB des parcelles BL136p, BL223p, BL247p, BL142p, BL143, BL144p, BL173p, BL172p, BL219p, BL220p, BL167p, BL168p, BL169p, BL123p, BL122p, BL119, BL40p, BL41, BL43, BL213, BL230p, BL231, BL 232, BL227, BL233, AY187, AY186 classées en zone UCO.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de coteau UCO – Parcelles BL136p, BL223p, BL247p, BL142p, BL143, BL144p, BL173p, BL172p	Le classement en zone NB de parcelles classées en zone UCO concerne 4 quartiers de la commune d’Elbeuf. Cette modification vise à mieux adapter le zonage aux caractéristiques de terrains présentant une prédominance de boisements sur site, avec parfois une déclivité assez importante, ou avec des contraintes d’accessibilité. Il s’agit pour certaines de parcelles bâties sur lesquelles les boisements occupent le fond du terrain. L’ensemble de ces 4 quartiers totalise 1,7 ha. L’application d’un zonage NB permettra de préserver le contexte boisé des terrains en cohérence avec la proximité de grands boisements existants, répondant ainsi à la stratégie métropolitaine de protection des arbres.	
UCO – Parcelles BL219p, BL220p, BL167p, BL168p, BL169p, BL123p, BL122p, BL119	Les parcelles (BL136, BL223, BL247, BL142, BL143, BL144, BL173, BL172) représentant environ 6000 m ² , situées rue de Bourgtheroulde (RD313) sont boisées et limitrophes à une zone classée NB. Il s’agit principalement de fonds de jardin présentant un fort dénivelé.	
UCO – Parcelles BL40p, BL41, BL43, BL213, BL230p, BL231, BL232, BL227, BL233p	Les parcelles (BL219, BL220, BL167, BL168, BL169, BL123, BL122, BL119) représentant environ 3 700m ² , situées rue de Bourgtheroulde (RD313) sont également boisées et présentent une forte pente à proximité de la zone de risque falaise rendant leur accès difficile.	
UCO – Parcelles AY187, AY186 (Rue de la Saussaye)	Les parcelles (BL41, BL43, BL213, BL230, BL231, BL 232, BL227, BL233) d’environ 6 000m ² , situées entre la rue Arthur Hulme et l’emprise du cimetière présentent un contexte boisé et sont limitrophes à une zone classée NB.	
	Les parcelles AY187 et AY186 situées rue de la Saussaye d’environ 3678 m ² sont boisées et non-urbanisées, en pente et limitrophes à une zone NB. Leur accès dans le virage est dangereux.	
	Ainsi, au vu des caractéristiques de ces différents quartiers, les parcelles ci-dessus sont reclassées en totalité ou en partie en zone NB afin de préserver des espaces naturels et non bâtis et en cohérence avec les espaces boisés situés en continuité.	
	Cette évolution du zonage a pour conséquence une modification de la vocation du secteur passant d’une vocation principale mixte d’habitat à une vocation de protection des milieux boisés, limitant fortement les nouvelles constructions qui ne sont pas en lien avec l’activité forestière.	

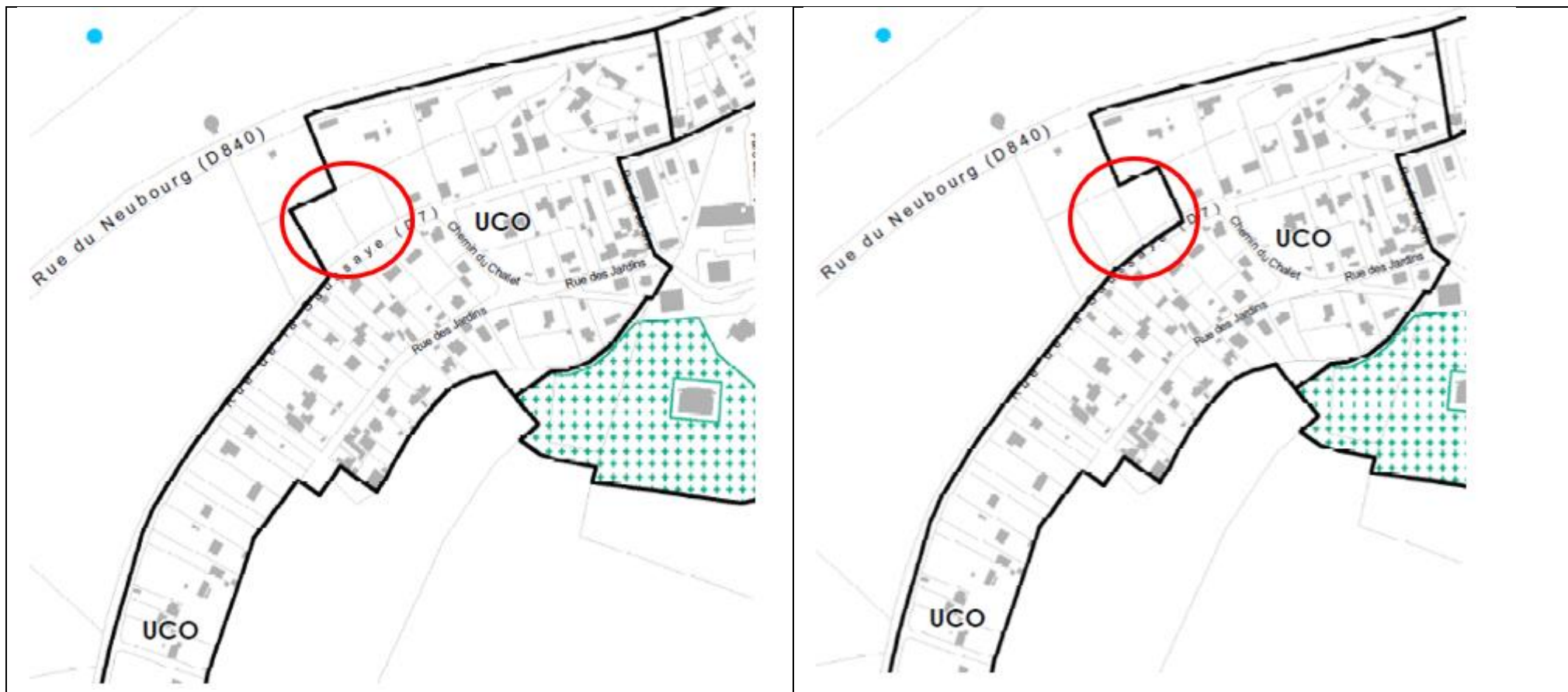
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 67

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



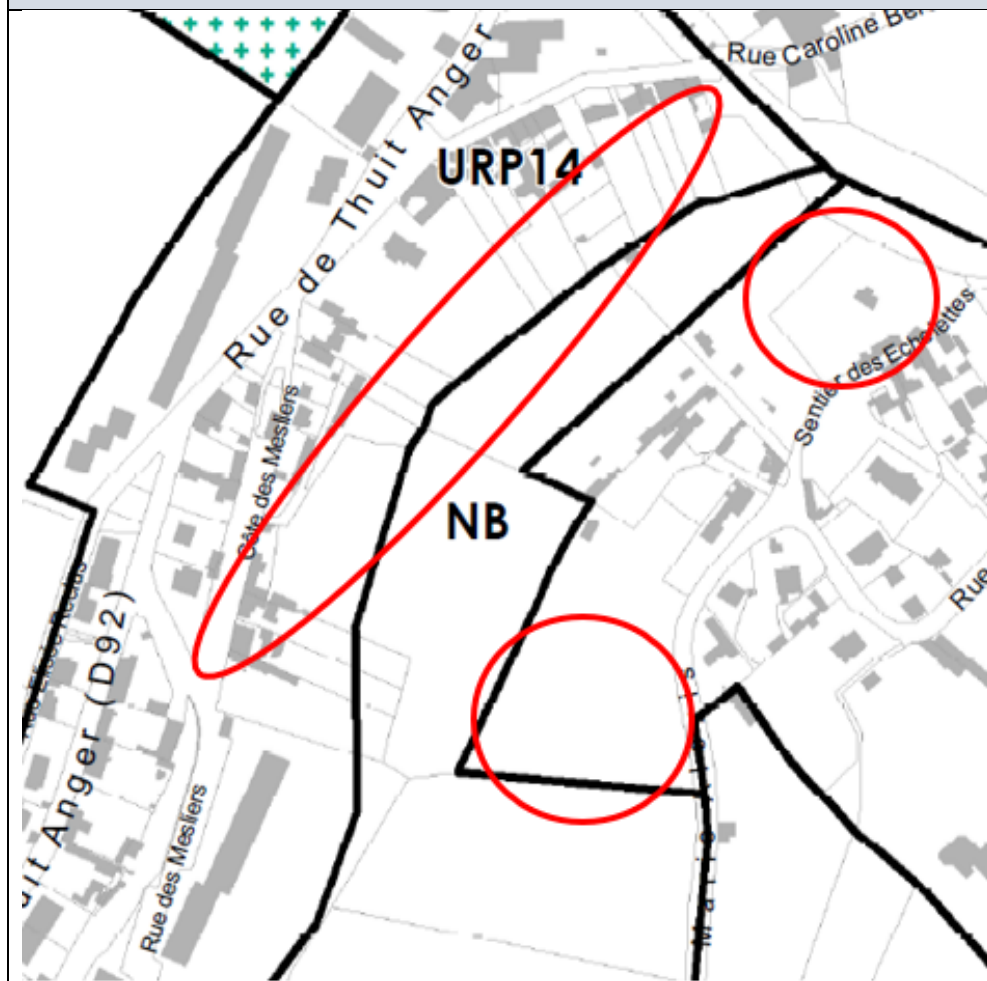


Extension de la zone boisée

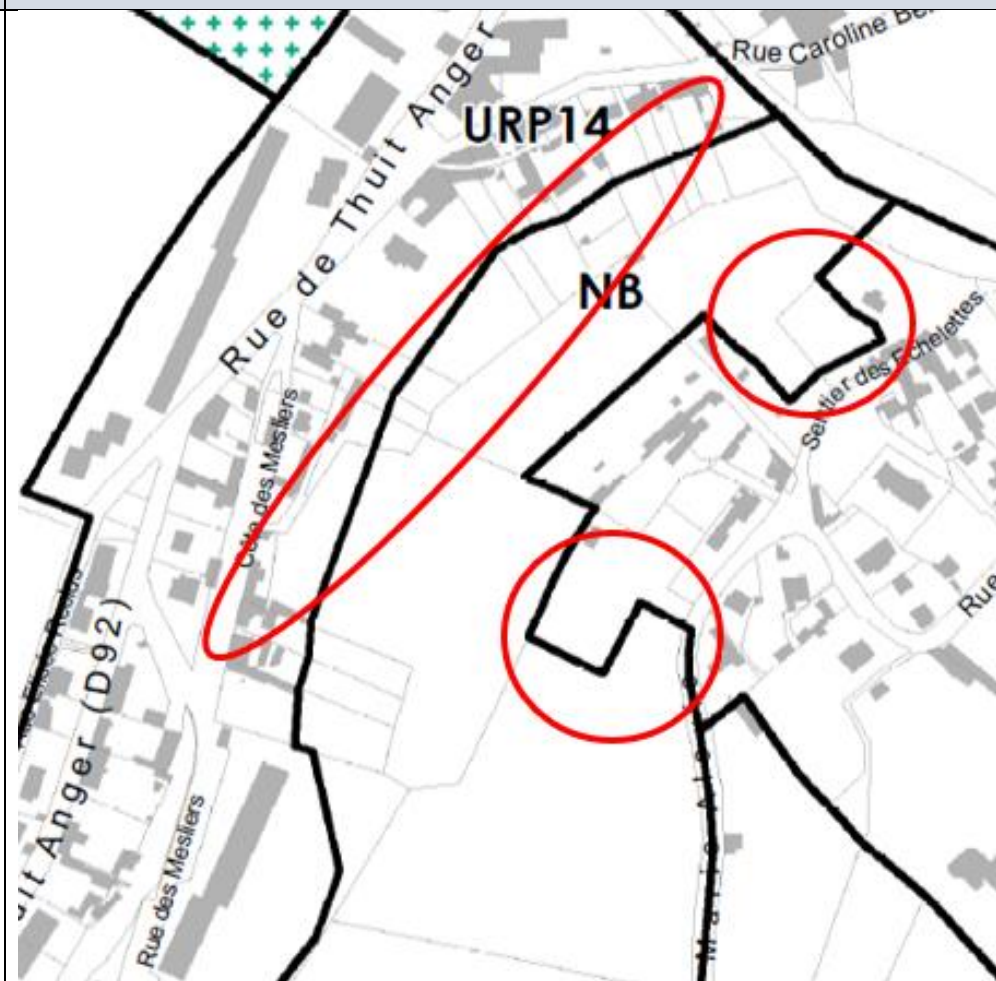
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 67	Modification de zonage : reclassement en zone Naturelle Boisée (NB) de parcelles classées en zone de secteur de renouvellement urbaine et de projet (URP14).	Évolution du zonage : reclassement en zone NB des parcelles AI250p, AI152p, AI153p, AI48, AI49, AI50p, AI52p, AI53p, AI54p, AI55p, AI33p, AI32p, AI35p, AI37p, AI184p, AI185p, AI121p, AI123p, AI124p, AI125p, AI241p classées en zone URP14.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone urbaine de renouvellement urbain URP14 – Parcelle AI250p, AI152p, AI153p, AI48, AI49, AI50p, AI52p, AI53p, AI54p, AI55p, AI33p, AI32p, AI35p, AI37p, AI184p, AI185p, AI121p, AI123p, AI124p, AI125p, AI241p	Le classement en zone NB de parcelles classées en zone URP14 concerne 3 quartiers de la commune d’Elbeuf. Cette modification vise à mieux adapter le zonage aux caractéristiques de terrains jouxtant ou présentant un boisement important, avec parfois une déclivité assez importante. Il s’agit pour certaines de fonds de parcelles non bâties en bordure de boisements ou de lisières. L’ensemble de ces 3 quartiers totalise 1,5 ha. L’application d’un zonage NB permettra de conforter la préservation des lisières renforçant également la protection de l’ensemble de ces massifs boisés. La parcelle AI250 représentant environ 5 000 m², située rue Sœur Marie Alexis, se trouve actuellement à 55% en zone NB et 45% en zone URP14. La route d’accès est étroite et la topographie du terrain difficile pour une urbanisation. À ce titre, une modification de zonage permet de réintégrer cette partie de la parcelle en zone NB et de préserver la frange naturelle de cette parcelle en cohérence avec le site boisé attenant. Les parcelles (AI152 et AI53) représentant environ 2 800 m², situées entre des Echelettes sont mitoyennes à une zone classée NB. Elles présentent de grands espaces verts en limite de la frange naturelle existante. Une partie est reclassée en zone NB afin de conforter la préservation des lisières des boisements. Les parcelles (AI48, AI49, AI50, AI52, AI53, AI54, AI55, AI33, AI32, AI35, AI37, AI184, AI185, AI121, AI123, AI124, AI125, AI241) représentant environ 7 000 m², situées rue Bertaud et rue des Mesliers sont fortement boisées et sont limitrophes à une zone classée NB. Compte tenu de leur caractéristique boisée et afin de préserver ces espaces de nature, ces parcelles sont en partie reclassées NB. Un recul de 10m par rapport au bâti existant est conservé afin de ne pas limiter l’évolution potentielle des constructions présentes sur site. Cette évolution du zonage a pour conséquence une modification de la vocation du secteur passant d’une vocation renouvellement urbain à dominante résidentielle à une vocation de protection des milieux boisés. Le règlement contraint fortement l’urbanisation en interdisant les nouvelles constructions qui ne sont pas en lien avec l’activité forestière.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 67

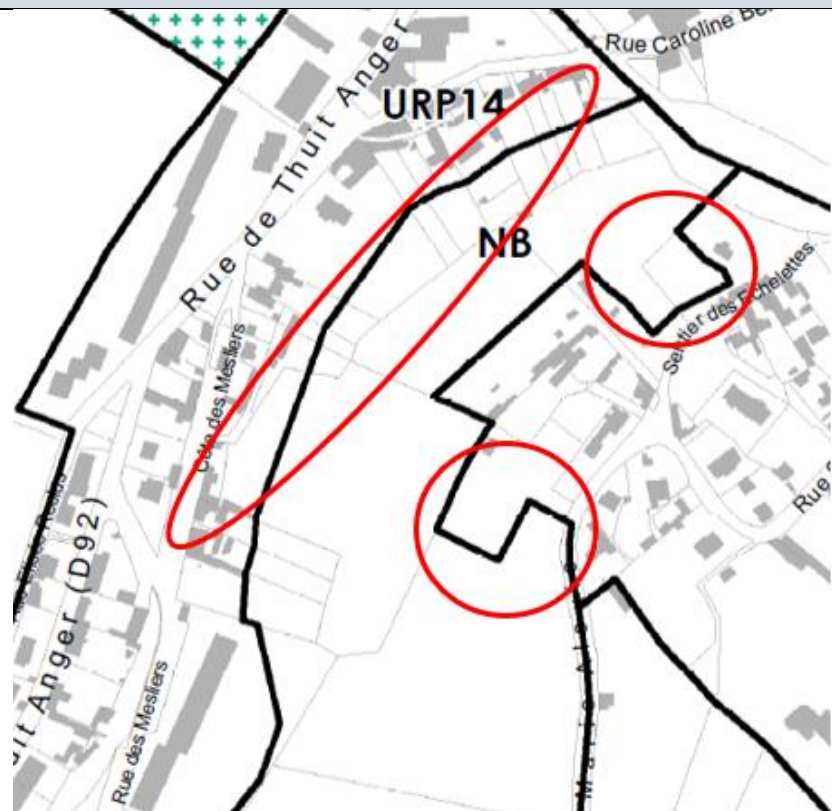
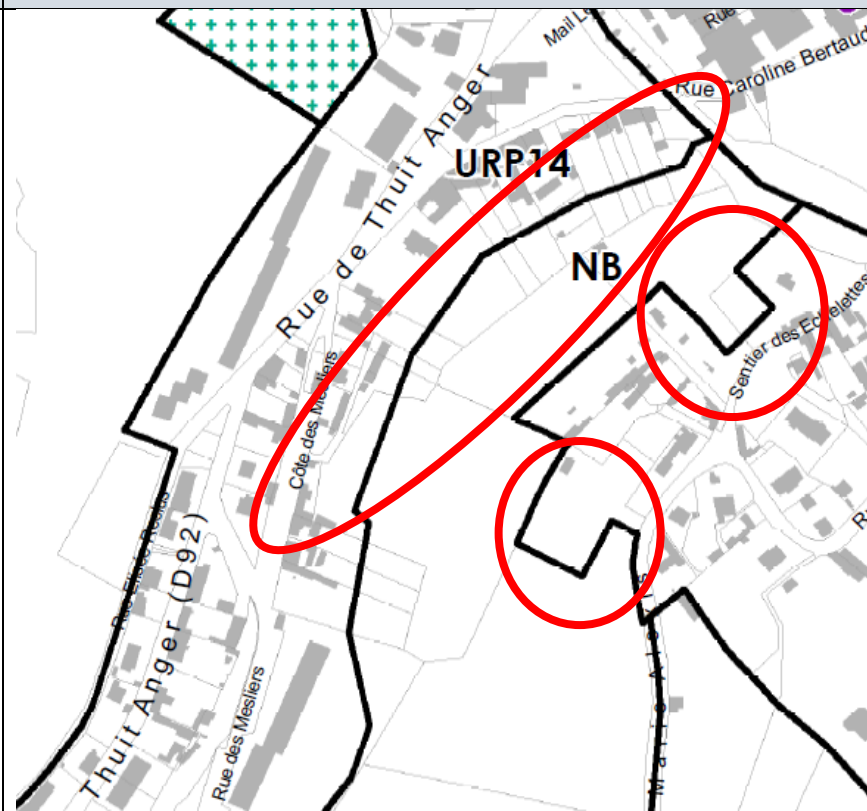
AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



Extension de la zone boisée / modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 67	Adaptation du zonage : reclassement en zone Naturelle Boisée (NB) de parcelles classées en zone de secteur de renouvellement urbaine et de projet (URP14).	Adaptation du zonage : reclassement en zone NB des parcelles AI250p, AI152p, AI153p, AI48, AI49, AI50p, AI52p, AI53p, AI54p, AI55p, AI33p, AI32p, AI35p, AI37p, AI184p, AI185p, AI121p, AI123p, AI124p, AI125p, AI241p classées en zone URP14.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de renouvellement urbain URP14 – Parcelle AI250p, AI152p, AI153p, AI48, AI49, AI50p, AI52p, AI53p, AI54p, AI55p, AI33p, AI32p, AI35p, AI37p, AI184p, AI185p, AI121p, AI123p, AI124p, AI125p, AI241p	Suite à l'enquête publique, le périmètre de la zone NB est adapté afin qu'un recul de 10 mètres vis-à-vis des constructions existantes, tel que mentionné dans la justification de la modification ci-avant, soit effectif.	
Périmètre à l'enquête publique		Périmètre suite à l'enquête publique
 Carte illustrant le périmètre initial de la zone NB (Naturelle Boisée) en zone URP14. Le périmètre est délimité par une ligne noire et est entouré d'une zone rouge. Des parcelles sont identifiées par des cercles rouges. Les rues visibles sont Rue de Thuit Anger, Rue Caroline Bertaud, Rue des Mesliers, Sentier des Echelettes, Rue de Thuit Anger (D92), Rue des Mesliers, et Rue de Thuit Anger.		 Carte illustrant le périmètre adapté de la zone NB (Naturelle Boisée) en zone URP14 suite à l'enquête publique. Le périmètre est délimité par une ligne noire et est entouré d'une zone rouge. Des parcelles sont identifiées par des cercles rouges. Les rues visibles sont Rue de Thuit Anger, Rue Caroline Bertaud, Rue des Mesliers, Sentier des Echelettes, Rue de Thuit Anger (D92), Rue des Mesliers, et Rue de Thuit Anger.

Modification de l’emplacement réservé situé entre la rue Gosselin et l’allée du Marquisat

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 71 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Modification de l’emplacement réservé n°391ER06.	Modification de l’emprise de l’emplacement réservé n°391ER06 afin de le redimensionner et l’ajuster à la zone d’habitation réalisée.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Parcelles AD145, AD124 et AD22	L’emplacement réservé 391ER06 situé sur les parcelles AD145, AD124 et AD22 a pour vocation la création d’un bouclage viaire entre la rue Gosselin et l’allée du Marquisat. L’opération réalisée sur une partie de la zone 1AUB2 a prévu de permettre cette jonction sur un espace situé un peu plus au sud nécessitant d’adapter le positionnement de l’emplacement réservé. Au regard des circulations viaires sur ce secteur et dans un souci de promouvoir les mobilités actives et de préserver le cadre vie sur un secteur limitrophe d’une zone agricole, une jonction piétonne est privilégiée, ce qui modifie le tracé de la liaison prévue par l’emplacement réservé. De ce fait, les dimensions du cheminement sont réduites à une largeur de 1,80 m. Ainsi, le tracé de l’emplacement réservé a été modifié de sorte à être adapté à la configuration actuelle du secteur et son emprise a été diminuée de 572 m² à 87 m², permettant ainsi de réduire l’impact lié à la modification du terrain.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 71

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION

4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER01	Equipements	Commune	3 388	Extension de l'école – Rue Frété
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER02	Voirie	MRN	1 356	Elargissement de voirie – Rue Frété
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER03	Voirie	MRN	119	Création d'un chemin de maillage piétonnier
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER04	Voirie	MRN	137	Création d'un chemin de maillage piétonnier
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER05	Voirie	Commune	1 551	Création d'un chemin rural rue de la Croix Choppin
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER06	Voirie	MRN	572	Création d'un bouclage viaire entre la rue Gosselin et l'allée du Marquisat
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER07	Voirie	MRN	70	Création d'un trottoir – Rue Roger Bontemps
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER08	Equipements	Commune	1 349	Création d'équipement public communal – Rue Alfred Berrier

LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER01	Equipements	Commune	3 388	Extension de l'école – Rue Frété
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER02	Voirie	MRN	1 356	Elargissement de voirie – Rue Frété
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER03	Voirie	MRN	119	Création d'un chemin de maillage piétonnier
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER04	Voirie	MRN	137	Création d'un chemin de maillage piétonnier
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER05	Voirie	Commune	1 551	Création d'un chemin rural rue de la Croix Choppin
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER06	Voirie	MRN	87	Création d'un bouclage viaire piéton entre la rue Gosselin et l'allée du Marquisat
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER07	Voirie	MRN	70	Création d'un trottoir – Rue Roger Bontemps
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER08	Equipements	Commune	1 349	Création d'équipement public communal – Rue Alfred Berrier

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Mare Pérot » / Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP sectorielles – Tome 3 – OAP 391D « La Mare Pérot » (page 19 à 22)	Modification de l’OAP 391D « La Mare Pérot » : adaptation de l’OAP dans le cadre de la conception de l’opération	Modification de l’OAP 391D « La Mare Pérot » pour mettre en cohérence l’OAP avec l’avis de la DREAL concernant la sensibilité environnementale du site, la préservation d’espèces protégées et de leur habitat. Volet écrit : ajout d’éléments relatifs à la préservation des espèces et adaptation des principes de composition urbaine, desserte et organisation viaire, orientations paysagères et environnementales. Volet graphique : suppression du maillage principale et du parking, ajout de haie à préserver et extension de la zone à dominante végétale.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone à urbaniser à vocation d’habitat / Parcelles AA16, AA17, AA21, AA360	La modification de l’OAP s’appuie sur la volonté de prendre en compte les conclusions de l’avis de la DREAL sur le projet d’aménagement en cours de conception sur ce site. Il s’agit en conséquence d’adapter l’OAP pour préserver les espèces protégées et leur habitat dont la mare. Un inventaire faune/flore réalisé en 2020 après l’approbation du PLU relève notamment la présence de 3 espèces de libellules et de 6 espèces d’amphibien dont la grenouille rousse et la grenouille agile, espèces protégées au titre de l’article L411-1 du code de l’environnement. Ces deux espèces demandent une attention toute particulière, notamment sur la préservation des espaces favorables à leurs déplacements vers la forêt située en partie Nord. La liaison entre la mare et la forêt est donc essentielle et nécessite d’être renforcée. Le principe de liaison viaire autour de la mare proposée dans l’OAP de la Mare Pérot du PLU approuvé en 2020 et l’espace de stationnement dessinés sur le schéma de l’OAP doivent être adaptés pour assurer la pérennité du corridor écologique entre la mare et la forêt dans le futur projet. Il s’agit donc de modifier le volet graphique en supprimant le schéma du maillage à créer ainsi que l’espace de stationnement prévu à côté de la mare et d’élargir la zone à dominante végétale afin de garantir une connexion entre la mare et la forêt. Il convient également de modifier le volet écrit de l’OAP pour une cohérence avec le schéma modifié, notamment sur les principes de composition urbaine, la desserte et l’organisation viaire ainsi que sur les orientations paysagères et environnementales.	
3.2 OAP sectorielles – Tome 3 – OAP 391D « La Mare Pérot » - Volet écrit		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
<u>Extrait du volet écrit :</u> Le site de la Mare Pérot totalise une superficie de 1,5 hectare environ au coeur d’un quartier d’urbanisation récente. Il se développe en longueur entre les nombreuses voiries, « veines » de distribution de ce quartier en peigne, et la forêt. A proximité d’une mare protégée, l’aménagement de ce secteur en dent creuse s’appuiera sur la mise en valeur des liens avec la forêt, élément majeur du paysage communal. <u>Vocation et typologie</u> [...] <u>Principes de composition urbaine</u> Le village de La Londe, dans sa partie urbaine, s’est développé entre la forêt et les espaces agricoles en bordure du Plateau du Roumois. La programmation d’un projet sur le site de la Mare Pérot viendra terminer l’urbanisation de ce quartier avec l’enjeu de préserver le corridor vert entre la mare et la forêt. Le parti d’aménagement devra ainsi assurer :		<u>Extrait du volet écrit :</u> Le site de la Mare Pérot totalise une superficie de 1,5 hectare environ au cœur d’un quartier d’urbanisation récente. Il se développe en longueur entre les nombreuses voiries, « veines » de distribution de ce quartier en peigne, et la forêt. A proximité Au regard de la mare identifiée comme élément naturel à protéger sur le plan de zonage l’aménagement de ce secteur en dent creuse s’appuiera sur la mise en valeur des liens avec la forêt, élément majeur du paysage communal. confortera les moyens de préservation des atouts écologiques et paysagers du site. <u>Vocation et typologie</u> [...] <u>Principes de composition urbaine</u> Le village de La Londe, dans sa partie urbaine, s’est développé entre la forêt et les espaces agricoles en bordure du Plateau du Roumois. La programmation d’un projet sur le site de la Mare Pérot viendra terminer l’urbanisation de ce quartier avec l’enjeu de préserver le corridor vert entre la mare et la forêt.

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier. L'insertion fonctionnelle dans le maillage viaire du secteur cherchera à créer une liaison transversale dans l'épaisseur du quartier, à la faveur de la mare et de ses attraits écologiques.

- La cohérence architecturale et paysagère : en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti par rapport aux constructions environnantes, et au niveau de la trame paysagère ambiante entre jardins paysagers et armature forestière, tout en prenant en compte les enjeux liés à la lisière.

Un espace de lien social est à projeter autour de la mare. Cet espace servira d'appui à la mise en valeur de ce réservoir de biodiversité. En continuité, une liaison écologique entre la mare et la forêt est à programmer.

Desserte et organisation viaire

La structuration viaire existante majoritairement constitués de voies en impasses participe à cloisonner le quartier. L'objectif du projet à venir sur le site de la Mare Pérot est de remettre en question ce fonctionnement, et de proposer la création d'une connexion entre la voie à créer et la rue distribuant l'ensemble urbain voisin.

Le site sera desservi en priorité depuis la rue de la Mare Pérot au sud. La voirie connectera l'ancienne impasse de la Mare Pérot, ainsi désenclavée. Un axe secondaire viendra irriguer le projet dans son épaisseur.

Le maillage principal de l'opération sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés), induit par la nature du projet.

La configuration de la voirie laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transport public les plus proches.

Un cheminement doux mettra ainsi en connexion l'opération, le quartier et le chemin forestier existant.

Un espace de stationnement mutualisé, à destination des visiteurs du quartier sera aménagé à proximité de l'espace de lien social, en respectant le périmètre de protection de la mare.

Orientations programmatiques

[...]

Orientations paysagères et environnementales

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

L'interface avec le bois sera prise en compte par la valorisation de la zone de lisière, en respectant notamment la zone de non-constructibilité de 30m.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir ~~en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces~~ : Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, ~~et~~ de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier. L'insertion fonctionnelle dans le ~~quartier maillage viaire du secteur~~ ~~consistera~~ ~~cherchera~~ à créer une liaison transversale ~~dans l'épaisseur du quartier vers la forêt~~, à la faveur de la mare et de ses attraits écologiques.

- La cohérence architecturale et paysagère : en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti par rapport aux constructions environnantes, et au niveau de la trame paysagère ambiante entre jardins paysagers et armature forestière, tout en prenant en compte les enjeux liés à la ~~préservation de la lisière, au maintien d'un corridor écologique entre la mare et la forêt, ainsi que la préservation des habitats des espèces recensées.~~

Un espace de lien social est à projeter autour de la mare. Cet espace servira d'appui à la mise en valeur de ce réservoir de biodiversité. ~~En continuité, une liaison écologique entre la mare et la forêt est à programmer.~~

Desserte et organisation viaire

La structuration viaire existante ~~dans ce secteur de la ville est~~ majoritairement constituée de voies en impasses ~~irriguant le lotissement ce qui~~ participe à cloisonner ~~le quartier les espaces de vie. L'objectif du projet à venir sur le site de la Mare Pérot est de remettre en question ce fonctionnement, et de proposer la création d'une connexion entre la voie à créer et la rue distribuant l'ensemble urbain voisin.~~

~~Le site sera desservi en priorité depuis la rue de la Mare Pérot au sud. La voirie connectera l'ancienne impasse de la Mare Pérot, ainsi désenclavée. Un axe secondaire viendra irriguer le projet dans son épaisseur.~~

~~Le maillage principal de l'opération sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés), induit par la nature du projet.~~

~~La configuration de la voirie laissera une large place~~ sera ainsi offerte aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transport public les plus proches.

Un cheminement doux mettra ainsi en connexion l'opération, le quartier et le chemin forestier existant. ~~Un espace de stationnement mutualisé, à destination des visiteurs du quartier sera aménagé à proximité de l'espace de lien social, en respectant le périmètre de protection de la mare.~~

Orientations programmatiques

[...]

Orientations paysagères et environnementales

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

~~Le projet favorisera des liens avec la forêt, élément majeur du paysage communal, et la préservation de l'habitat des espèces recensées.~~

~~La mare a fait l'objet de travaux récents de restauration/renaturation. La présence attestée entre-autre du~~

Des aménagements paysagers seront réalisés entre la mare et la lisière forestière, dans le but de favoriser les connexions écologiques entre zone humide et forêt. Ils conforteront ainsi l’armature verte de la commune en assurant la transition entre les espaces bâtis et les boisements. La végétalisation à créer sera constituée d’arbres de haute tige et d’arbustes d’essences locales. D’une manière générale, les jardins et espaces libres d’un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage naturel, et afin de faciliter l’infiltration des sols et afin d’éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité. <u>Principes particuliers</u> [...]	triton palmé, du crapaud commun mais surtout de la Grenouille agile. Cette dernière est protégée à l'article 2 de l'arrêté ministériel du 8 janvier 2021 ce qui confère un statut de protection aux individus mais également à ses habitats aquatiques et terrestres. La mare et donc la haie à proximité sont à considérer comme des habitats protégés. L’interface avec le bois la forêt sera prise en compte par la valorisation de la zone de lisière, en respectant notamment la zone de non-constructibilité de 30m. Afin de conforter l’armature existante, Des aménagements paysagers seront pourrons être réalisés entre la mare et la lisière forestière, dans le but de favoriser les connexions écologiques entre zone humide et forêt. Ils conforteront ainsi l’armature verte de la commune en assurant la transition entre les espaces bâtis et les boisements. La végétalisation à créer sera constituée d’arbres de haute tige et d’arbustes d’essences locales. D’une manière générale, les jardins et espaces libres d’un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage naturel, et afin de faciliter l’infiltration des sols et afin d’éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité. <u>Principes particuliers</u> [...]
3.2 OAP sectorielles – Tome 3 – OAP 391D « La Mare Pérot » - Volet graphique	
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION



La Mare Pérot - 391D La Londe - Traduction graphique de l'OAP



Programme	Desserte et organisation viaire	Qualité paysagère et environnementale	Indications informatives
■ Vocation ■ Habitat ■ Morphologie - Type de construction ■ Individuel ■ Insertion urbaine ■ Aménité ■ Espace de lien social	■ Liens existants ■ Cheminement doux (piétons et/ou vélos) ■ Maillage à créer ■ Maillage principal ■ Maillage secondaire ■ Cheminement doux ■ Desserte ■ Accès prioritaire au site ■ Point d'accès éventuel ■ Stationnement ■ Parking collectif	■ Éléments à préserver / à protéger ■ Haie ■ Arbre ■ Zone humide ■ Lisière de forêt ■ Éléments à créer ■ Zone à dominante végétale	■ Limites cadastrales ■ Périmètre de l'OAP



La Mare Pérot - 391D La Londe - Traduction graphique de l'OAP



Programme	Desserte et organisation viaire	Qualité paysagère et environnementale	Indications informatives
■ Vocation ■ Habitat ■ Morphologie - Type de construction ■ Individuel ■ Insertion urbaine ■ Aménité ■ Espace de lien social	■ Liens existants ■ Cheminement doux (piétons et/ou vélos) ■ Maillage à créer ■ Cheminement doux ■ Desserte ■ Accès prioritaire au site	■ Éléments à préserver / à protéger ■ Haie ■ Arbre ■ Zone humide ■ Lisière de forêt ■ Éléments à créer ■ Zone à dominante végétale	■ Limites cadastrales ■ Périmètre de l'OAP

Évolution du zonage sur le site du Clos du Père Jules

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 82	Reclassement de la zone NB et UXM d'un site classé en URP4	Évolution du zonage : reclassement en zone NB de la parcelle BD 286 sur le site du Clos du Père Jules classé en zone URP4 afin de préserver la forêt du Chêne à Leu située à proximité de l'opération d'habitat et de l'entreprise Ethypharm. Évolution du zonage : reclassement en zone UXM-e des parcelles BD 160 et BD 162 classées en zone URP4 et faisant partie de la propriété d'Ethypharm, pour assurer une cohérence du zonage du site.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de renouvellement urbain URP4 / parcelles BD286p, BD160 et BD162	- Reclassement pour partie de la zone URP4 en zone NB (parcelle BD 286) et pour partie en zone UXM le long de l'entreprise Ethypharm Le Clos du Père Jules est une opération d'aménagement dédiée à l'habitat faisant l'objet d'une zone de renouvellement urbain et de projets mixtes identifiée sous le zonage URP4. Composée de plusieurs tranches, l'opération initialement autorisée se composait d'habitat individuel et intermédiaire se développant pour partie sur des parcelles boisées. Située en bordure de la forêt du Chêne à Leu dans un environnement de qualité, la réorientation du projet vers la préservation des parcelles boisées situées au Sud de toute urbanisation s'inscrit dans la recherche d'un nouvel équilibre entre l'urbanisation du site du Clos du Père Jules et la préservation du caractère naturel et boisé du site du chêne à Leu situé à proximité. En réduisant le périmètre de l'opération d'aménagement d'une partie de la parcelle BD 286 d'une surface de 34 100 m², l'enjeu consiste à pouvoir préserver le prolongement naturel de la forêt. Dans le souci d'assurer un zonage cohérent sur ce site et dans la perspective d'intégrer cette nouvelle surface dans un plan de gestion durable au titre du code forestier déjà en place sur le massif boisé adjoignant, la modification du règlement graphique consiste à reclasser cette partie de parcelle de 34 000 m² en zone NB dans le prolongement du massif boisé déjà identifié sous ce zonage. Cette évolution du zonage a pour conséquence une modification de la vocation du secteur passant d'une zone de projet à destination principale d'habitat à une vocation de protection des milieux boisés, limitant fortement les nouvelles constructions qui ne sont pas en lien avec l'activité forestière. Le reclassement en zone NB génère également au titre de la protection des lisières boisées une obligation de respecter un recul de 15 m pour toutes nouvelles constructions. Etant limitrophe de l'opération d'aménagement du Clos du Père Jules ainsi que de l'entreprise Ethypharm, une distance de 15 mètres a été calculée en retrait de la limite boisée afin de ne pas impacter par ce reclassement les constructions déjà en place. Dans le prolongement de la zone UXM attenante, cette bande de 15 mètres de lisière est à classer en zone UXM afin d'assurer une cohérence dans la délimitation du zonage, passant ainsi d'une zone de projet à vocation principale d'habitat à une zone urbaine à vocation économique. Cette bande étant impactée par un recul de 15 mètres destinés à protéger les lisières forestières, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à l'exclusion : - des annexes inhabitables et ne pouvant constituer des pièces à vivre et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² (tel qu'abris de jardin, local technique, abris à bois, abris à vélo...), - les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment : - o l'accès pour les besoins de la gestion forestière, - o l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois. - Reclassement de la zone URP4 (des parcelles BD 160, BD 162) en zone UXM-e Sur ce site se trouvent les parcelles BD 160 et BD 162 d'une superficie de 2706 m² classées en zone URP4 dans le cadre de l'opération d'aménagement du Clos du Père Jules. Propriété depuis plusieurs années de l'entreprise Ethypharm, ces deux parcelles ont vocation à accueillir l'installation d'un champ solaire	

thermique en complémentarité du site principal de l'entreprise attenant. Afin de permettre la réalisation de ce projet, un zonage UXM-e est affecté aux parcelles BD160 et 162. Cette adaptation permet également de répondre aux enjeux de transition écologique et énergétique, ce projet de champ solaire thermique, s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD (notamment "axe 3.4.1 Promouvoir la sobriété et l'efficacité énergétiques : Favoriser le développement des énergies renouvelables").

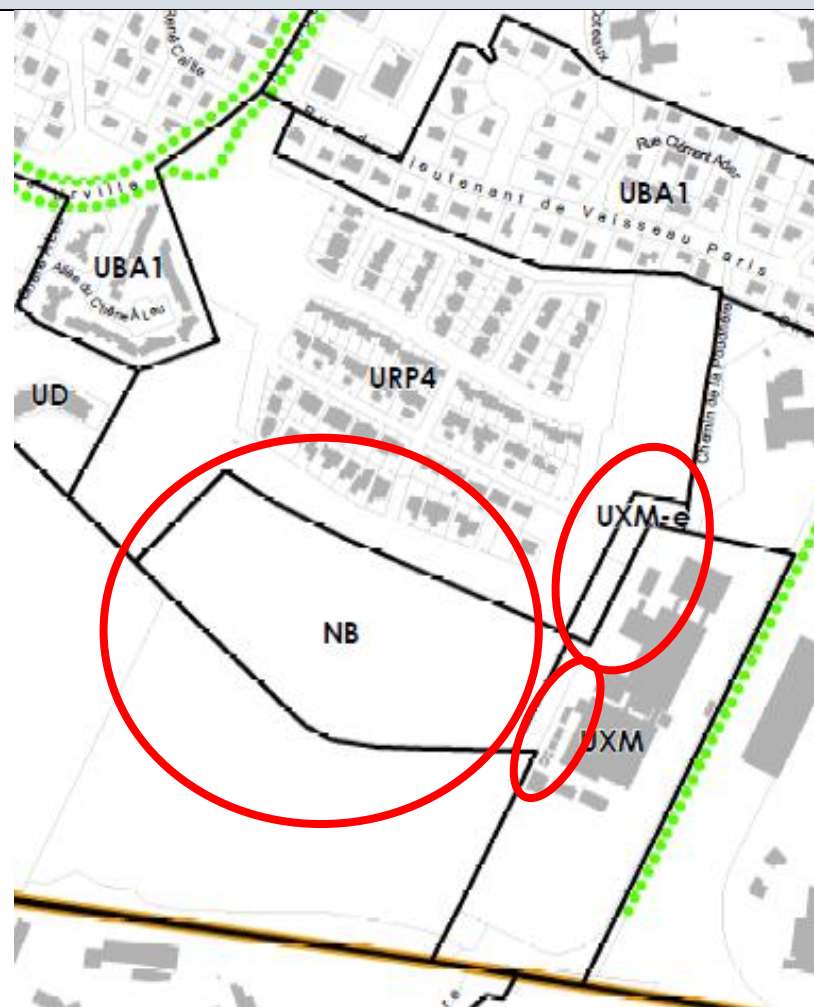
Ce reclassement en zone UXM-e permet de passer d'une zone de projet à destination principale d'habitat à une zone urbaine à vocation économique au sein de laquelle sont autorisés toute construction, installation et aménagement nécessaire à la production d'énergies renouvelables ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations à condition d'une bonne intégration paysagère des dispositifs techniques.

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 82

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION

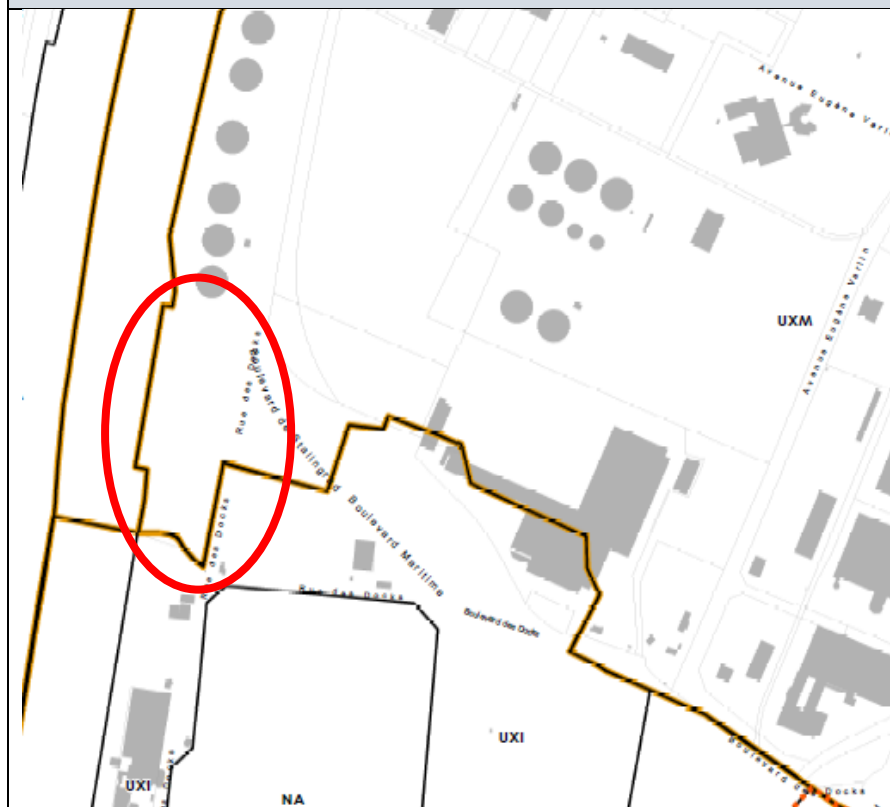


Création d'un secteur en zone urbaine économique autorisant l'installation de panneaux photovoltaïque au sol

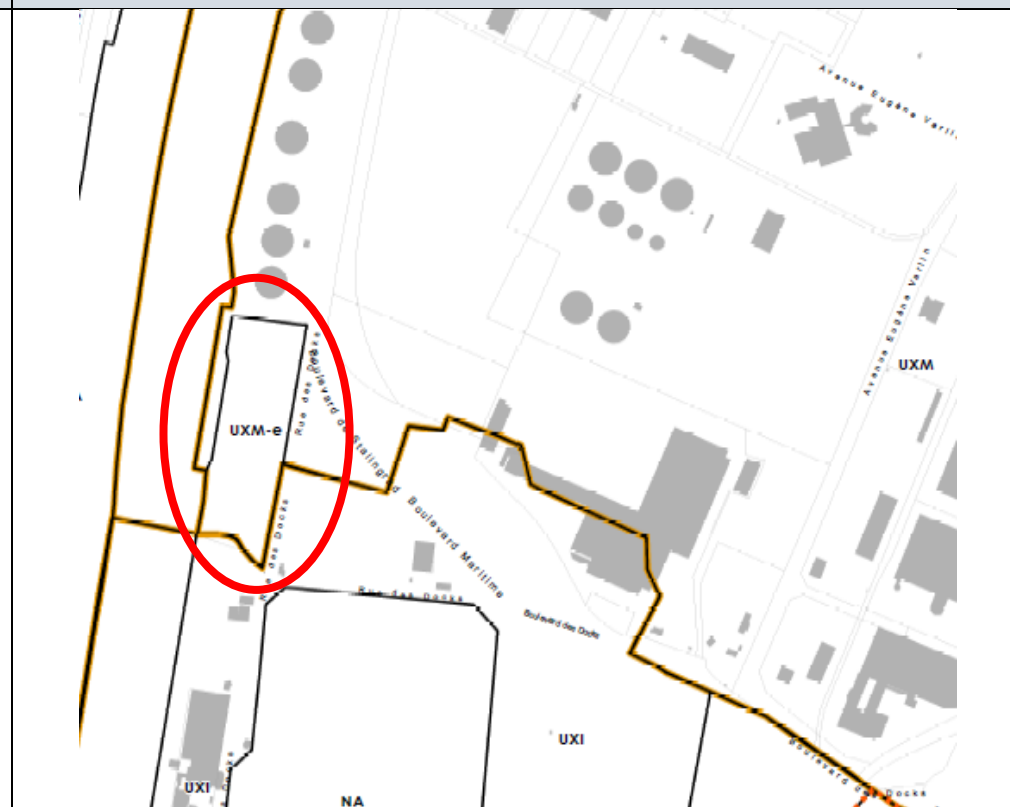
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 81	Création d'un secteur « e » en zone urbaine économique UXM autorisant l'installation de panneaux photovoltaïque au sol	Création d'un sous-secteur UXM indicé « e » visant à permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur un périmètre limité au sein d'une zone à vocation d'activités mixtes, dont les caractéristiques rendent les terrains inconstructibles pour l'accueil d'activités créatrices d'emplois.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone urbaine d'activités mixtes UXM	Permettre la reconversion d'un terrain, situé en zone UXM du PLU, actuellement en friche et soumis à plusieurs contraintes industrielles et environnementales (SEVESO, pollution et PPRI), pour lequel HAROPA PORT projette la réalisation d'une centrale photovoltaïque dans une logique de production d'énergie renouvelable et décarbonée. La création d'une zone UXM indicée « e » permet ainsi d'autoriser toute construction, installation et aménagement nécessaire à la production d'énergies renouvelables ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations ; ce qui n'était pas permis en zone UXM, à la condition d'assurer une bonne intégration paysagère des dispositifs techniques.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 81

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



Correction de deux fiches patrimoine bâti

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.2.1 Règlement écrit – fiches patrimoine bâti	Correction de deux fiches patrimoine bâti	Les fiches du patrimoine bâti E1 et E2 présentent une inversion des mentions relatives à l'adressage et à la description de l'ensemble bâti identifié. Il s'agit de corriger cette erreur matérielle
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
	Les fiches E1 et E2 présentant une inversion de leur adresse et caractéristiques, il convient de rectifier les mentions erronées afin que les informations référencées dans les deux fiches correspondent aux deux ensembles bâtis identifiés. Les mentions étant inversées, il convient de les rectifier. – Pour l'ensemble E1, il est corrigé les mentions suivantes : Adresse : Rue Roger Vaillant / Rue Marx Jacob Caractéristiques : Ensemble de maisons – Lotissement concerté d'ouvriers – Ensemble construit par Le Briand Jean – Pour l'ensemble E2, il est corrigé les mentions suivantes : Adresse : Rue Louis Cantons Caractéristiques : Ensemble de maisons – Lotissement de la PEC de la Cavée des Essarts	

4.1.2.1 Règlement écrit – fiches patrimoine bâti

AVANT MODIFICATION

Fiche Descriptive

Grand-Couronne

Patrimoine bâti

n° : E1

Identification



Source : Google Street View

Adresse

Rue Louis Cantons

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Ensemble bâti homogène préservé

Description

Ensemble de maisons
Lotissement de la PEC de la Cavée des Essarts

XXe

APRÈS MODIFICATION

Fiche Descriptive

Grand-Couronne

Patrimoine bâti

n° : E1

Identification



Source : Google Street View

Adresse

Rue Roger Vaillant / Rue Marx Jacob

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Ensemble bâti homogène préservé

Description

Ensemble de maisons
Lotissement concerté d'ouvriers

XXe

Ensemble construit par Le Briand Jean

Fiche Descriptive

Grand-Couronne

Patrimoine bâti

n° : E2

Identification



Source : Google Street View

Adresse

Rue Roger Vaillant / Rue Marx Jacob

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Ensemble bâti homogène préservé

Description

Ensemble de maisons
Lotissement concerté d'ouvriers

XXe

Ensemble construit par Le Briand Jean

Fiche Descriptive

Grand-Couronne

Patrimoine bâti

n° : E2

Identification



Source : Google Street View

Adresse

Rue Louis Canton

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Ensemble bâti homogène préservé

Description

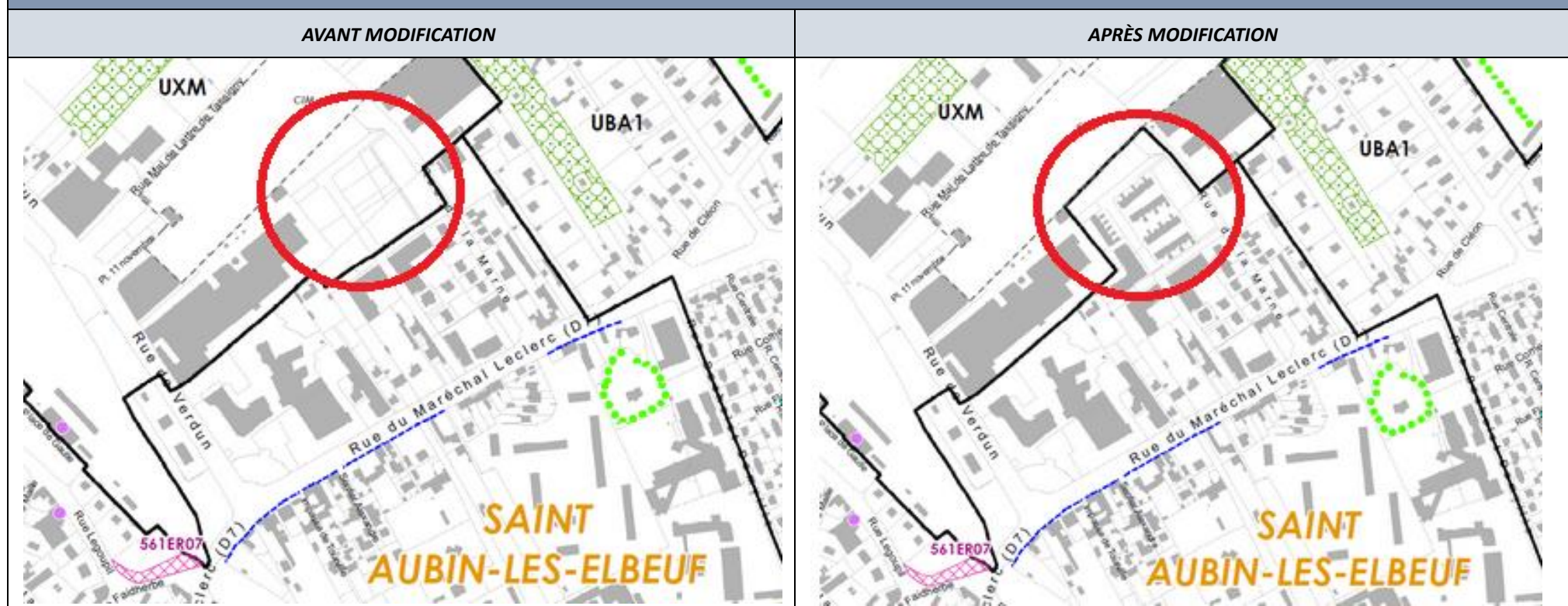
Ensemble de maisons
Lotissement de la PEC de la Cavée des Essarts

XXe

Extension d'une zone à vocation d'habitat

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 65	Reclassement en zone UAB de parcelles classées en zone UXM	Évolution du zonage : reclassement en zone UAB (zone mixte d'habitat) d'un site classé en zone UXM d'une zone économique mixte pour correspondre à la réalité de l'urbanisation existante.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone urbaine d'activités mixtes UXM – Parcelles AD331, AD333, AD351, AD353, AD356, AD361, AD362, AD402, AD403, AD413, AD415, AD417, AD422, AD369	Lors de l'approbation du PLU de la Métropole, l'opération dite ABX2 était autorisée mais non réalisée sur le site. Suite à cet aménagement situé entre la Rue du chemin des dames et la rue de la Marne, représentant environ 1,3 hectares, les habitations construites se trouvent localisées en zone UXM. Cette zone est limitrophe à une zone d'habitat classée UAB, avec laquelle elle forme une zone urbaine de centralité à dominante habitat, à proximité des services et notamment comprises dans le périmètre du réseau structurant de transport en commune et des gares. Il convient de mettre en conformité le plan de zonage en cohérence avec la forme urbaine de l'opération réalisée et l'occupation du site qui n'a pas de vocation économique en étendant la zone UAB existante. Ainsi, les parcelles actuellement classées en zone UXM sont à reclasser en zone UAB. Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification du type d'activités et de destinations autorisées sur le site, une modification du coefficient d'emprise au sol qui passe de non réglementée à 70%, une modification de la hauteur qui passe de 15 mètres à 17 mètres, une modification du taux d'espaces verts qui passe de 25% à 20% - se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 65



Création d'une aire d'accueil des gens du voyage

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 65	Création d'une zone UXM-a	Modification du zonage : reclassement en zone UXM-a d'une zone UXM pour permettre la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'activités mixtes UXM / parcelle AB421	La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prévoit l'établissement, dans chaque département, d'un schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Ce document fixe, pour les communes de plus de 5000 habitants et plus, des prescriptions, portant sur les secteurs géographiques d'implantation où doivent notamment être réalisés les aires permanentes d'accueil des gens du voyage et leur capacité. Dans le Schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-Maritime, la commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf est identifiée comme commune de plus de 5000 habitants ne disposant d'aucune aire d'accueil. La parcelle cadastrée AB 421, d'une superficie de 4 212 m² est située au sein d'un site faisant l'objet d'un zonage UXM à vocation urbaine d'activités économiques, identifié pour l'implantation d'activités économiques sans typologie particulière. A ce jour, les terrains à proximité directe de la parcelle AB 421 présentent peu de constructions et notamment d'occupations à vocation d'activités. La localisation de la parcelle AB 421 laisse par ailleurs une	

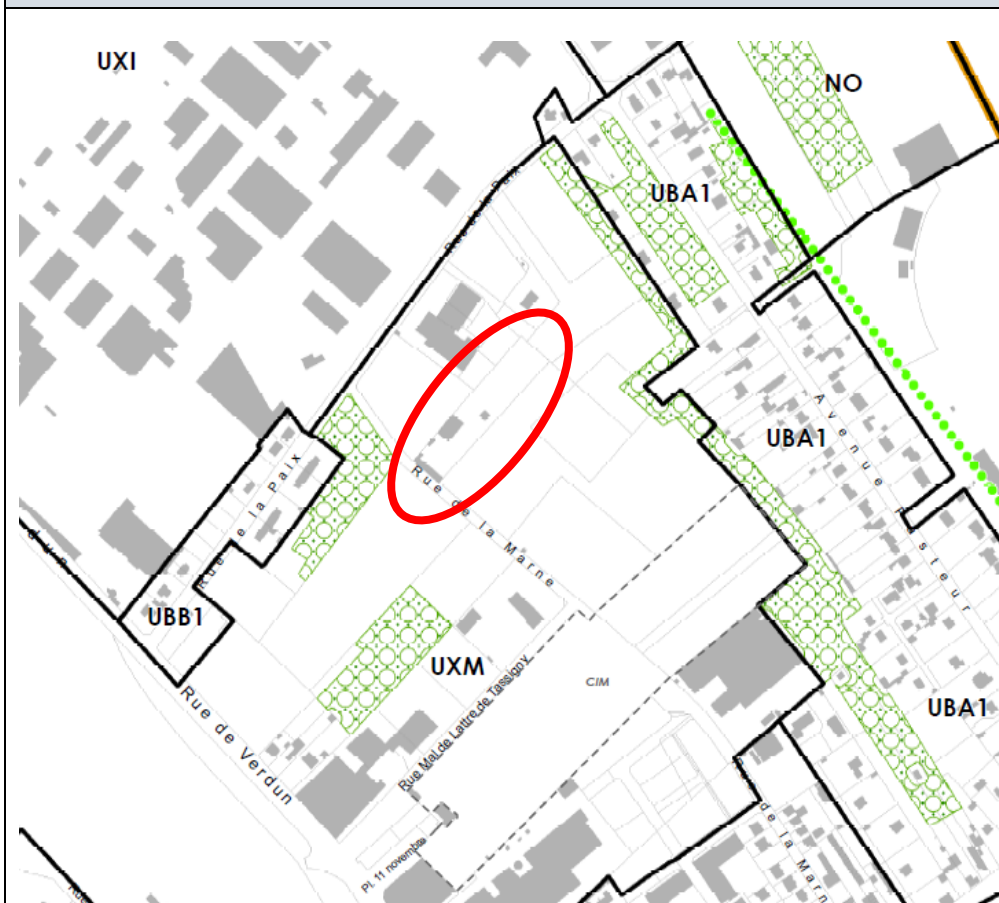
emprise importante de la zone UXM d'un seul tenant pour permettre l'implantation future d'activités.

A une échelle plus large, la parcelle se situe dans un environnement industriel couvert par un plan de prévention des risques technologiques. La parcelle est située en dehors des périmètres de risque du PPRT ; lequel prévoit des recommandations pour l'aménagement des terrains non concernés directement par les risques, compatible avec le projet de création d'une aire d'accueil.

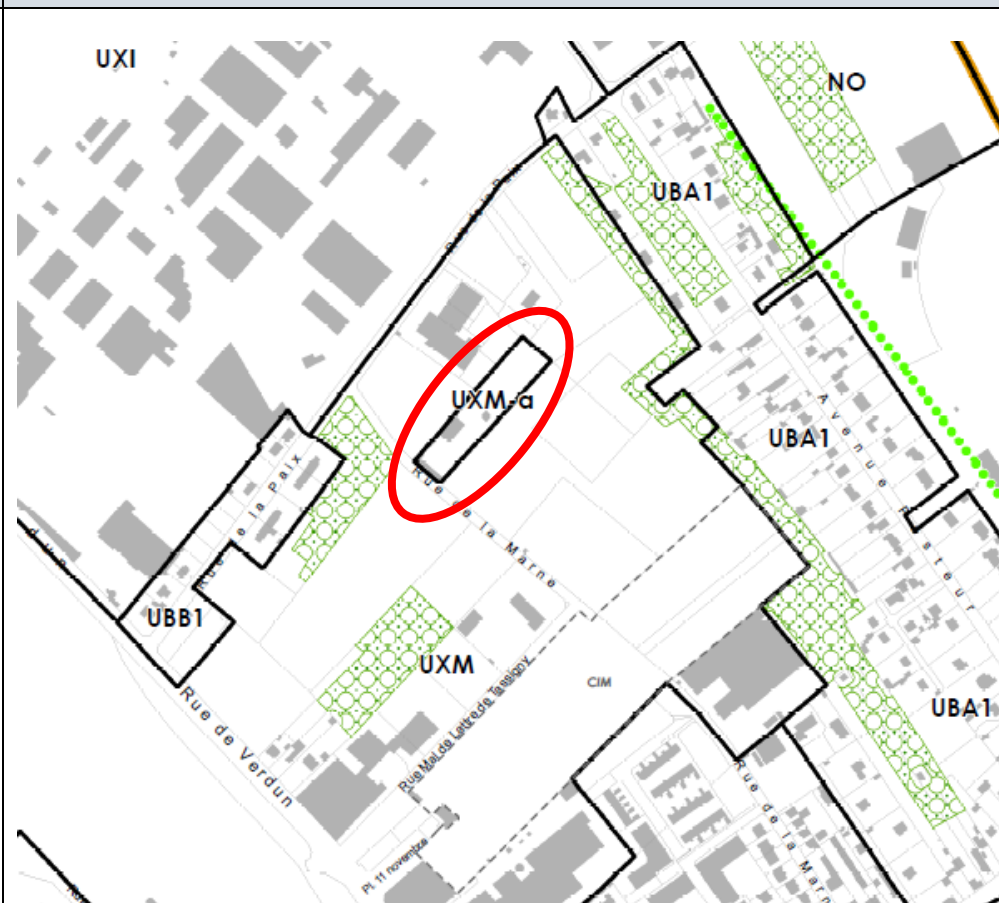
Pour permettre l'implantation de cette aire ainsi que celle des caravanes des familles, la zone UXM doit évoluer vers une zone UXM-a permettant ce type d'installation. Cette création d'une zone UXM indicée « a » autorise les caravanes et résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sein de terrains aménagés ; qui à la différence de la zone UXM n'étaient pas permises.

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 65

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION

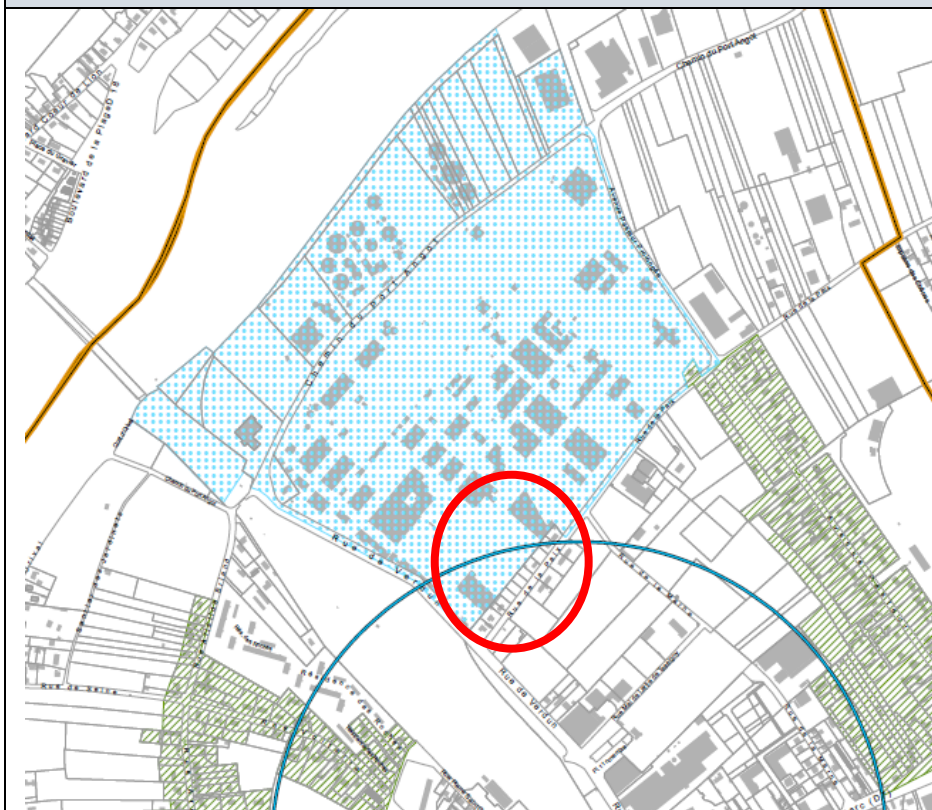


Évolution des règles de hauteur en zone industrielle

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 65	Modification du plan de la morphologie urbaine	Modification de la trame de hauteur maximale dans une zone UXI. Augmentation de la hauteur maximale autorisée de 17m à 35m.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone urbaine à vocation industrielle UXI / parcelle AB428	L'entreprise EUROAPI est spécialisée dans la production et de développement de principe actifs pharmaceutiques. L'usine de Saint-Aubin-lès-Elbeuf est l'un des 6 sites de production européen. Aujourd'hui, pour ses besoins en énergie, deux chaudières gaz alimentent ce site par la production de vapeur. Afin de limiter cet impact et d'engager l'entreprise dans une démarche d'efficacité énergétique, la société EUROAPI porte l'ambition de décarboner la vapeur produite sur site et de sécurisé sa production en substituant la part de la vapeur produite par les 2 chaudières gaz. La création d'une chaudière biomasse bois permet de répondre à ces objectifs en assurant une réduction de près de 76% des émissions de CO2 du site, correspondant à une réduction de 20 000 tonnes par an de CO2. La Métropole Rouen Normandie souhaite accompagner cette démarche, en lien avec sa politique de transition sociale écologique et notamment sa politique de développement des énergies renouvelables. Avec une production de vapeur de 12 tonnes à 22 tonnes/heure par la consommation de 30 000 tonnes de déchets bois par an, ce projet permet à la société EUROAPI d'accroître son autonomie énergétique mais également de développer la cogénération d'électricité verte par l'alimentation pour partie d'un futur réseau de chauffage urbain déployé par la Métropole sur les communes de Saint-Aubin-lès-Elbeuf et de Cléon. Ce projet permet également d'engager l'entreprise vers une complète décarbonation de son énergie à horizon 2050. Le site de l'entreprise est classé en zone urbaine d'économie industriel (UXI). Dans cette zone, la hauteur maximale autorisée a été limitée à 17m pour tenir compte du paysage de falaise en arrière-plan. Cette hauteur maximale de 17 mètres n'est pas suffisante pour ce type de chaudière, qui au-delà d'une production de vapeur de 15 000 tonnes/heure nécessite des installations d'une hauteur moyenne de 32 mètres. Le site EUROAPI / BASF représente une surface globale de plus de 30 hectares. L'emprise nécessaire au développement d'une chaudière biomasse est de 7000 m² soit environ 2% du site actuel. Sur ces 7000 m², 5 constructions et une cheminée doivent être édifiées : 1 silo, 2 bâtiments pour le dépotage et le déferailage du bois, 1 bâtiment chaudière et 1 bâtiment tertiaire. L'ensemble représentera une emprise au sol de près 2500 m². En termes de hauteur seuls la cheminée et le bâtiment chaudière d'environ 500 m² d'emprise au sol dépassent la hauteur de 17 m avec une hauteur d'environ 30-32 mètres, La présente modification consiste à modifier la règle de hauteur maximale autorisée uniquement sur l'emprise du projet de chaudière biomasse de 7000m². Il s'agit de porter la hauteur maximale à 35 mètres au lieu de 17 mètres sur la planche n°2 du règlement graphique : plan de la morphologie urbaine.	

4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 65

AVANT MODIFICATION

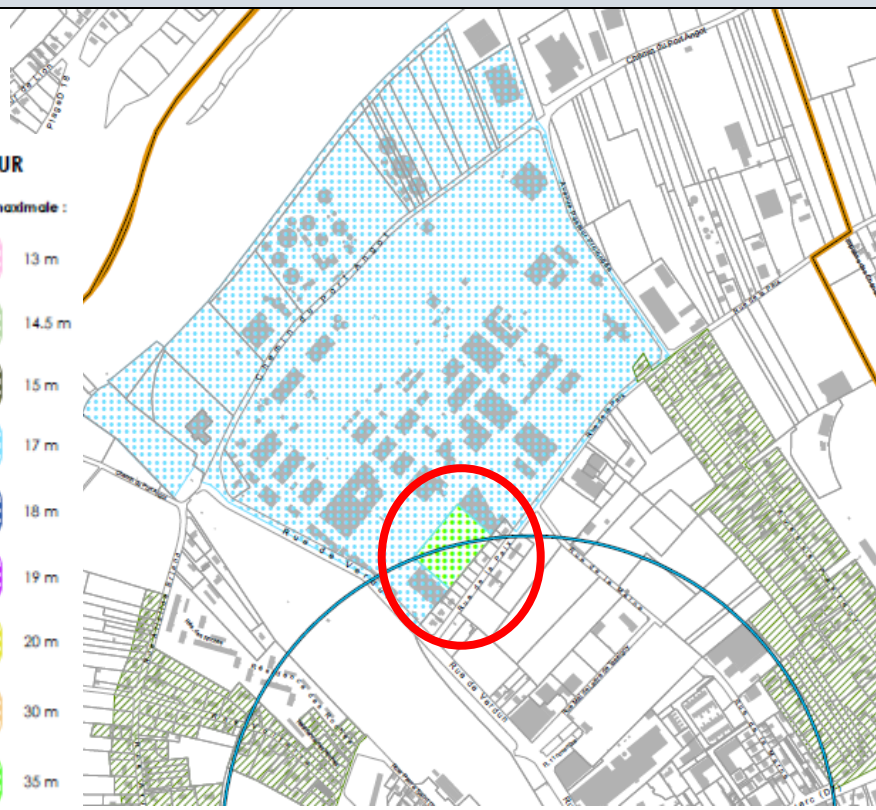


HAUTEUR

Hauteur maximale :

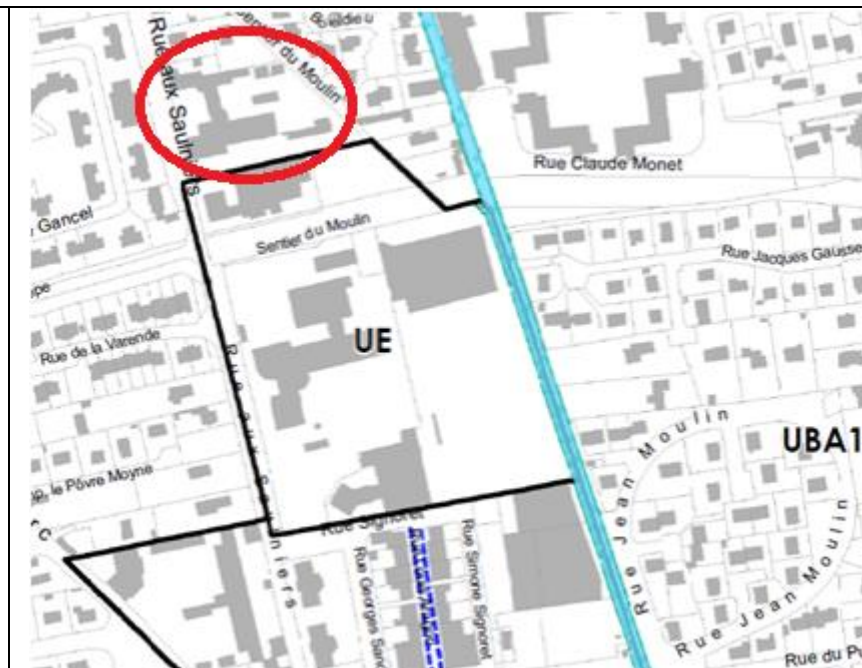
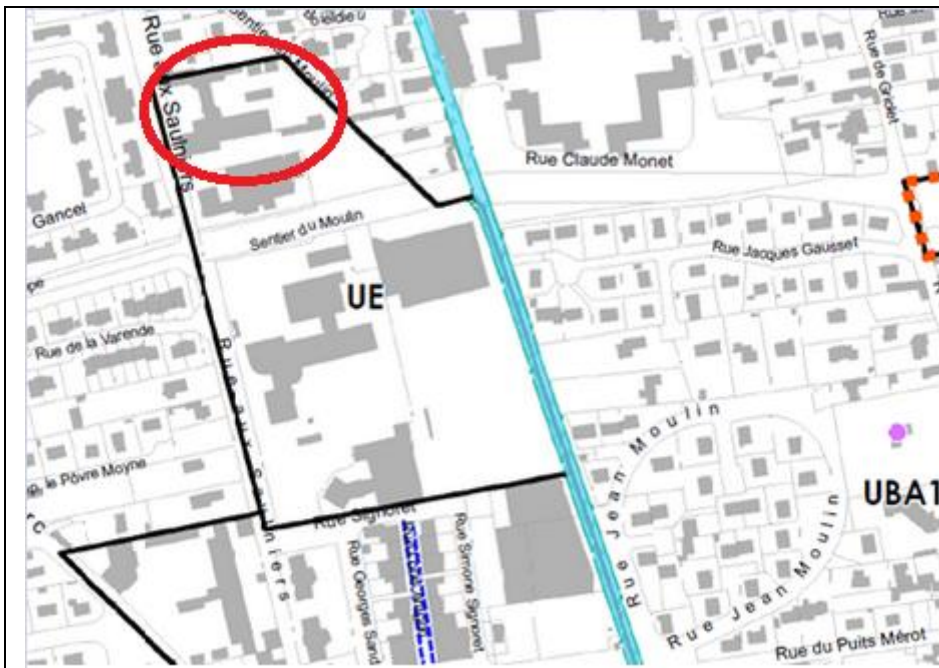


APRÈS MODIFICATION



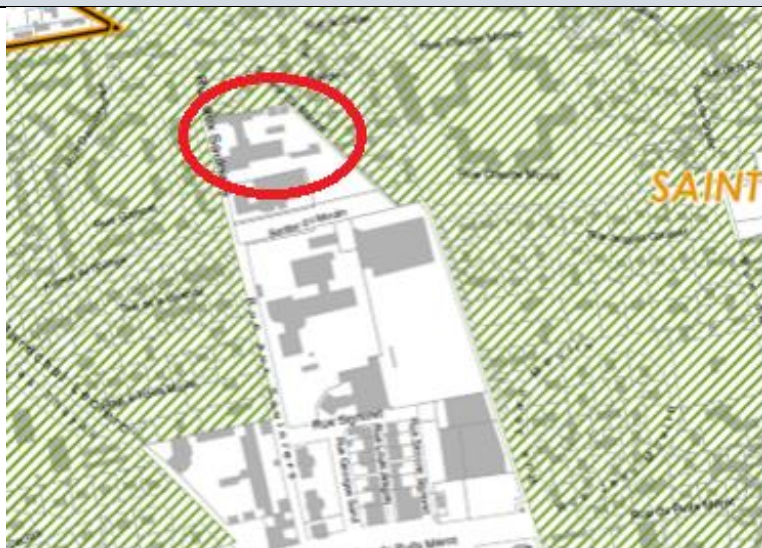
Évolution du zonage sur une parcelle située entre la rue aux Saulniers et le sentier du Moulin

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 66 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 66		Reclassement en zone UBA1 d’une portion de parcelle classée en zone UE	Évolution du zonage : reclassement en zone UBA1 d’une portion de la parcelle AC607 classée en zone UE pour permettre un projet de renouvellement urbain. Modification du plan de la morphologie urbaine : création d’une règle graphique de hauteur sur la portion de la parcelle faisant l’objet d’une évolution de zonage, autorisant une hauteur maximale de 14m, R+2+C ou A.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine à vocation d’équipement UE / parcelle AC607p	Cette parcelle située entre la rue aux Saulniers et le sentier du Moulin, représentant une surface d’environ 4 500 m² est aujourd’hui imperméabilisée et composée d’un ancien orphelinat inoccupé, d’une bibliothèque, d’une salle des fêtes, d’une ancienne caserne de pompiers (accueillant dorénavant une association redistribuant des dons) ainsi que des anciens garages inoccupés. Tous ces bâtiments sont vétustes (à des degrés différents) et ne peuvent faire l’objet de réhabilitation. Actuellement située en zone UE, elle est mitoyenne à un quartier d’habitat individuel fortement bâti. Le projet municipal prévoit la construction d’une nouvelle salle des fêtes éloignée du centre-ville pour éviter les nuisances sonores, et la construction d’une médiathèque. Cette dernière a fait l’objet d’une étude de faisabilité pour adosser la médiathèque au centre culturel Philippe Torreton. Ainsi, la parcelle AC607 n’a plus vocation à accueillir uniquement de nouveaux projets d’équipements publics, mais également du logement. En effet, le souhait de la Municipalité est d’éviter l’étalement urbain et de favoriser la construction de la ville sur la ville. Ainsi la parcelle AC607, à proximité immédiate du centre-ville, à proximité d’équipements publics existants : écoles, collège, gymnases, centre culturel, ou encore proche des axes de circulation dont les modes doux, bénéficie d’un emplacement propice à la venue de nouveaux logements. Afin de permettre à la commune de mener un projet de mixité fonctionnelle dans le cadre de sa réflexion sur le renouvellement urbain de ce site, une partie de la parcelle AC607 est reclassée en zone UBA1, en cohérence avec la zone urbaine mixte attenante à dominante d’habitat. En effet, le reclassement en zone UBA1 ouvre la possibilité d’accueillir à la fois de l’habitat ainsi que des équipements, services et commerces de proximité, que le zonage actuel UE ne permet pas. Il s’agit d’étendre la zone mixte d’habitat (UBA1) en partie à cette parcelle pour permettre son renouvellement urbain. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 11 mètres en zone UBA1. Afin de permettre la réalisation d’équipements sur cette parcelle, il convient d’inclure la parcelle en partie dans le périmètre du plan de morphologie urbaine permettant une hauteur de 14 mètres ou R+2+C ou A. Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification du type d’activités et de destinations autorisées sur le site, une modification du coefficient d’emprise au sol qui passe de 60% à 45%, une modification du taux d’espaces verts qui passe de 20% à 35% et une modification de la hauteur qui passe de 15m à 14m – se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 66			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	

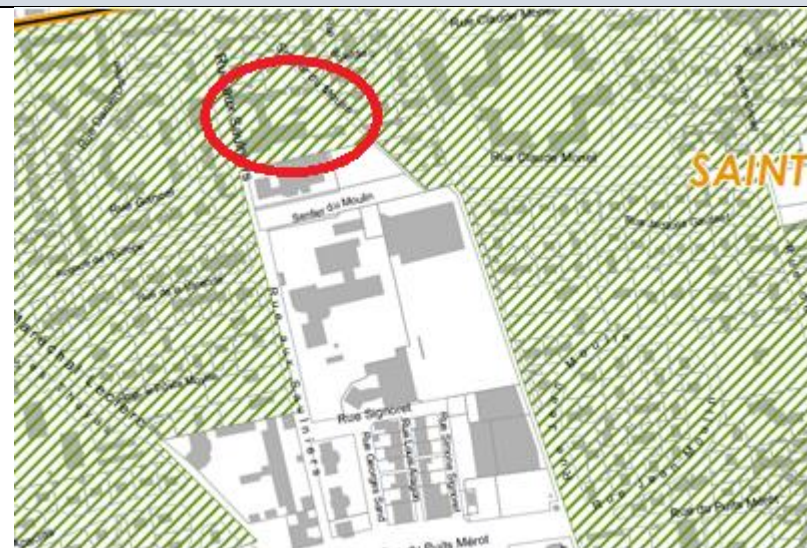


4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 66

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION





Modifié le 25 septembre 2023



PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLE ROUEN NORMANDIE

DOSSIER DE MODIFICATION N°6 DU PLU

3. Notice de présentation et motifs des changements apportés

Compléments au Rapport de Présentation

PREAMBULE.....	7
A. Le document d’urbanisme en vigueur	8
B. Le choix de la procédure de modification de droit commun	8
• Cadre législatif de la modification de droit commun (article L153-36 à L153-41 du Code de l’Urbanisme).....	8
• La décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement :	9
PRESENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LE PROJET DE MODIFICATION	10
LES EVOLUTIONS DES RISQUES LIES AUX FALAISES FLUVIALES	13
A. La prise en compte de l’étude du BRGM à Duclair	14
1. Le contexte.....	14
2. Les modifications du règlement graphique	20
3. Modification du livre 3 – annexes – du tome 2 – état initial de l’environnement – du rapport de présentation	21
B. La correction d’une erreur de localisation du risque falaise à Amfreville-la-Mivoie	22
1. Le contexte.....	22
2. Les modifications du règlement graphique	26
LES EVOLUTIONS LIEES AUX RISQUES INONDATION	27
A. LA PRISE EN COMPTE DES PPRI Rançon-Fontenelle et Austreberthe-Saffimbec.....	28
1. Le contexte.....	28
2. Les modifications du règlement graphique et écrit	30
3. Modification du livre 3 – annexes – du tome 2 - état initial de l’environnement – du rapport de présentation.....	32
B. La suppression de l’article 6.C.2 Risque de débordement des cours d’EAU AVEC ETUDE SPECIFIQUE.....	34
C. La modification du règlement pour les infrastructures de transport en zone inondable	39
LES EVOLUTIONS DES RISQUES DE PRESENCE DE CAVITES SOUTERRAINES	59
A. La réalisation du RICS de Oissel et l’actualisation des RICS de Belbeuf, Elbeuf, Fontaine-sous-préaux, Houpeville et Montmain.....	60

B. La définition des zones de risque des indices de cavités souterraines d’Epinay-sur-Duclair et de Saint-Paër	63
1. La méthodologie employée	63
2. La suppression des règles de gestion des risques cavités spécifiques à la commune de Saint-Paër	64
C. Les évolutions ponctuelles	67
1. La prise en compte des études récentes.....	67
2. Les effondrements	68
3. Les corrections des erreurs constatées depuis l’arrêt du PLU.....	68
D. Les modifications des zones de risque des cailloutières	69
E. La suppression de l’annexe n°3 cartographie et liste des indices de cavités du tome 5 annexes informatives du PLU – Cartographie et liste des indices de cavités souterraines	70
F. Détail des modifications cavités par pôle de proximité et par commune.....	71
1. Pôle de Proximité Austreberthe Cailly	71
• Bardouville	71
• Canteleu	73
• Déville-lès-Rouen	75
• Duclair - mise à jour suite à l’enquête publique.....	77
• Epinay-sur-Duclair	82
• Hénouville	85
• Houpeville- mise à jour suite à l’enquête publique.....	87
• Malaunay.....	90
• Maromme.....	92
• Mont-Saint-Aignan	94
• Notre-Dame-de-Bondeville	96
• Sainte-Marguerite-sur-Duclair.....	99
• Saint-Paër - mise à jour suite à l’enquête publique.....	103
• Saint-Pierre-de-Varengeville.....	106
2. Pôle de Proximité Plateaux-Robec	108
• Commune d’Amfreville-la-Mivoie.....	108
• Belbeuf	116
• Bihorel	118
• Bois-Guillaume - mise à jour suite à l’enquête publique.....	120
• Bonsecours - mise à jour suite à l’enquête publique.....	123
• Boos - mise à jour suite à l’enquête publique	125

• Darnétal - mise à jour suite à l'enquête publique	129
• Fontaine-sous-Préaux.....	131
• Franqueville-Saint-Pierre - mise à jour suite à l'enquête publique	133
• Gouy	140
• Isneauville - mise à jour suite à l'enquête publique	142
• La Neuville-Chant-d'Oisel	151
• Le Mesnil-Esnard - mise à jour suite à l'enquête publique.....	153
• Montmain - mise à jour suite à l'enquête publique	157
• Roncherolles-sur-le-Vivier	160
• Saint-Aubin-Celloville	163
• Saint-Jacques-sur-Darnétal - mise à jour suite à l'enquête publique	168
• Saint-Martin-du-Vivier - mise à jour suite à l'enquête publique	172
• Ymare	175
3. Pôle de Proximité de Rouen- mise à jour suite à l'enquête publique	177
4. Pôle de Proximité de Seine Sud	179
• Oissel-sur-Seine - mise à jour suite à l'enquête publique.....	179
• Le Petit-Quevilly - mise à jour suite à l'enquête publique	181
• Saint-Etienne-du-Rouvray - mise à jour suite à l'enquête publique	183
• Sotteville-lès-Rouen	185
5. Pôle de Proximité de Val-de-Seine	187
• Elbeuf-sur-Seine	187
• Grand-Couronne.....	189
• La Londe	192
• Orival	195
• Saint-Aubin-lès-Elbeuf	200
• Saint-Pierre-lès-Elbeuf.....	202
• Sotteville-sous-le-Val	204

G. Tableau de synthèse des modifications concernant les cavités souterraines – mis a jour suite a l'enquete publique.....	206
--	------------

Annexe 1 : Processus de mise à jour des connaissances en matière de cavités souterraines	214
---	------------

Annexe 2 : Courrier d'information de modification de la doctrine départementale en matière de zone de risque de présence de cavités souterraines pour les cailloutières	224
--	------------

Annexe 3 : Plan des modifications du zonage risque du fait de l'approbation des PPRI Rançon-Fontenelle et Austreberthe-Saffimbec	228
---	------------

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). Ainsi, la Métropole Rouen Normandie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLU) approuvé le 13 février 2020 par délibération du Conseil métropolitain. Ce Plan Local d'Urbanisme métropolitain est un document d'urbanisme à l'échelle des 71 communes de la Métropole. Il exprime les perspectives d'aménagement et de développement du territoire pour les dix à quinze prochaines années (2020-2033). Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en veillant à prendre en compte les spécificités communales.

Depuis son approbation le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures de modifications visant à ajuster les dispositions réglementaires.

Dans ce cadre plusieurs modifications du PLU ont été approuvées :

- Une modification simplifiée n°1 d'échelle métropolitaine approuvée le 5 juillet 2021 pour corriger des erreurs matérielles et ajuster l'écriture de certaines dispositions réglementaires,
- Cinq modifications n°2 réalisées à l'échelle des Pôles de Proximité (39 communes concernées) approuvées le 13 décembre 2021 pour intégrer les demandes d'évolution des communes impactant le seul échelon communal.
- Une modification n°3 approuvée le 3 octobre 2022 pour permettre la construction d'une unité de biomasse sur le site d'une entreprise à Oissel-sur-Seine en adaptant la hauteur maximale autorisée sur le règlement graphique,
- Une modification simplifiée n°4 approuvée le 14 novembre 2022 pour corriger une erreur matérielle du règlement écrit relative aux outils favorisant la mixité sociale à Rouen.
- De plus, une modification n°5 a été prescrite le 1er juin 2022 pour intégrer des modifications d'échelle locale (33 communes concernées) et des évolutions d'échelle métropolitaine pour corriger des erreurs matérielles, ajuster des dispositions réglementaires notamment sur les formes urbaines, les clôtures.

De plus, une modification n°5 a été prescrite le 1^{er} juin 2022 pour intégrer des modifications d'échelle locale (33 communes concernées) et des évolutions d'échelle métropolitaine pour corriger des erreurs matérielles, ajuster des dispositions réglementaires notamment sur les formes urbaines, les clôtures.

Ce projet de modification du PLU n°6 s'inscrit dans le cadre de ce processus d'adaptation du PLU pour prendre en compte l'évolution des connaissances en matière de risque de présence de cavités souterraines, risque d'éboulements de falaise et d'inondations.

B. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

• Cadre législatif de la modification de droit commun (article L153-36 à L153-41 du Code de l'Urbanisme)

Le dossier de modification n°6 est élaboré au titre des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme (CU), encadrant la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, les évolutions projetées n'ont pas pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. En outre, elles ne conduisent 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 L153-31 CU*). Elles n'auront pas pour effet d'ouvrir une zone à urbaniser (*au sens du 4° de l'article L153-31 du CU*), ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (*au sens du 5° de l'article L153-31 du CU*).

Par conséquent, la présente procédure d'évolution du document d'urbanisme est exclue du champ d'application de l'article L.153-31 du CU encadrant la procédure de révision des documents d'urbanisme.

Conformément à l'article L153-36 de ce même code, les évolutions envisagées relèvent d'une procédure de modification du PLU, puisqu'elles auront pour effet de modifier le règlement écrit et graphique du PLU métropolitain.

En vertu de l'article L153-41 du CU, la présente modification est soumise à enquête publique, dans la mesure où cette actualisation des risques a pour conséquence soit de diminuer les possibilités de construire, soit de majorer les possibilités de construire sur le territoire métropolitain.

Dans ce cadre, cette procédure d'évolution entre dans le champ d'application de la modification de droit commun prévue à l'article L.153-36 et est soumise à enquête publique conformément à l'article L153-41 du CU.

- **La décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement :**

D'un point de vue législatif et réglementaire, le champ d'application des documents soumis à évaluation environnementale est régi par les articles suivants :

- Article R122-17 I. 48° du Code de l'Environnement ;
- Articles L.104-1 à L104-3 du Code de l'Urbanisme.

La procédure d'examen au cas par cas est, quant à elle, encadrée par les articles R.104-28 à R.104-32 du CU, et les modalités de saisine de l'autorité environnementale sont précisées à l'article R.104-30 du CU.

Au titre de ces différents articles, la présente modification du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la Métropole, personne publique responsable qui est soumis pour avis à l'autorité environnementale.

PRESENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LE PROJET DE MODIFICATION

Par arrêté de prescription n°22.508 du 8 novembre 2022, le Président de la Métropole Rouen Normandie a engagé la modification n°6 de son PLU pour **prendre en compte l'évolution des connaissances en matière de risques naturels sur son territoire**. Seules les évolutions de la connaissance des risques transmises ou validées par les services de l'Etat sont intégrées à cette modification. De plus, s'agissant d'une procédure de modification, seules les évolutions n'ayant pas un impact important sur l'économie globale du PLU métropolitain sont intégrées. Les évolutions plus importantes seront intégrées dans le cadre de la prochaine révision du PLU métropolitain conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications concernent principalement les risques de présence de cavités souterraines et dans une moindre mesure les risques d'éboulement de falaise et d'inondation.

- **Modifications des risques de présence de cavités souterraines :**

Il s'agit de mettre à jour les secteurs de risque de présence de cavités souterraines identifiés sur la planche 3 du règlement graphique du PLU. Les évolutions des connaissances en matière de risques de présence de cavités souterraines sont issues de plusieurs éléments :

- La réalisation ou la mise à jour complète du Recensement des Indices de Cavités Souterraines (RICS) de 6 communes : Belbeuf, Elbeuf, Fontaine-sous-Préaux, Houpeville, Montmain et Oissel ;
- La définition des zones de risques des indices de cavités souterraines recensés sur les communes d'Epinay-sur-Duclair et Saint-Paër ;
- Les études et évolutions ponctuelles des périmètres de risque de présence de cavités souterraines. Celles-ci peuvent avoir plusieurs origines :
 - Les études menées par les particuliers, les professionnels ou les collectivités pour vérifier la présence effective de cavités en zone de risque ;
 - Les effondrements constatés sur le territoire métropolitain ;
 - Les corrections des erreurs constatées depuis l'arrêt du PLU en 2019.

La définition des périmètres de risque pour la commune de Saint-Paër permet de supprimer les dispositions spécifiques en matière de gestion des risques cavités définis sur la planche 3 du règlement graphique et à l'article 6.G.2 du règlement écrit du PLU (Livre 1).

De plus, compte tenu de l'évolution régulière des connaissances en matière de zone de risque de présence de cavités souterraines, la Métropole a mis en ligne une application permettant de visualiser la connaissance des risques en temps réel. De ce fait, l'annexe informative n°3 du PLU qui reprend la cartographie et le tableau des indices de cavités souterraines n'apparaît plus nécessaire et peut être supprimée.

- **Modifications des risques d'éboulement de falaise :**

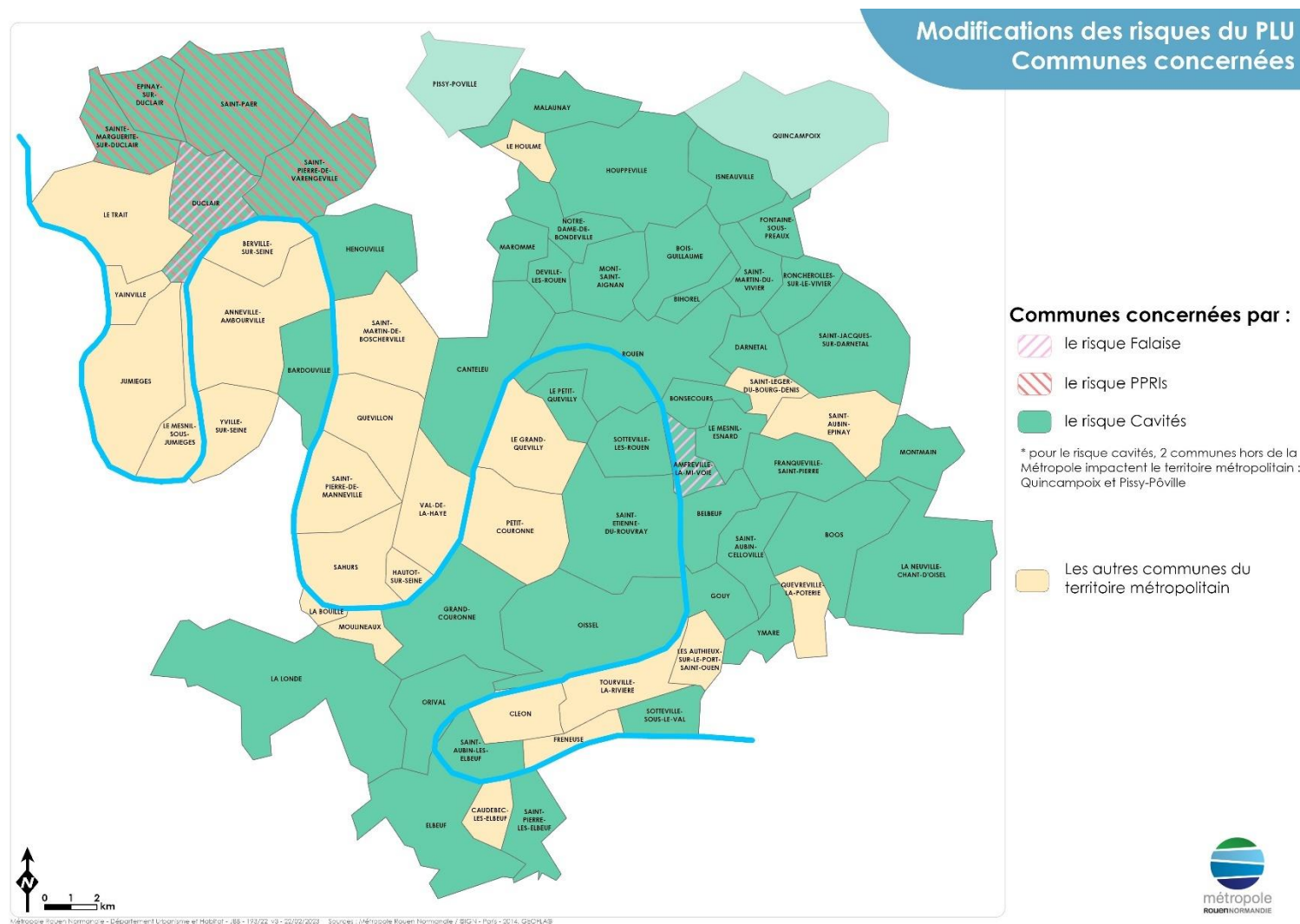
Il s'agit de prendre en compte l'évolution de la connaissance des risques d'éboulement de falaise issue d'une étude du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) réalisée pour le compte de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime à Duclair et de corriger une erreur matérielle de localisation.

- **Modifications des risques d'inondation :**

Il s'agit d'intégrer les enveloppes du zonage réglementaire des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Rançon-Fontenelle et Austreberthe-Saffimbec à la suite de leur approbation. Ces enveloppes figurent sur la Planche 3 du règlement graphique. Il s'agit également de modifier le règlement écrit pour permettre la réalisation d'infrastructures en zones inondables hors PPRI.

La présente notice est organisée de manière à présenter dans une première partie les méthodes et études à l'origine des modifications et dans une deuxième partie le détail des évolutions par commune regroupée par pôle de proximité. Compte tenu du caractère très spécifique de la mise à jour des risques liés à l'approbation des PPRI Rançon-Fontenelle et Austreberthe-Saffimbec, elle fait l'objet d'un chapitre spécifique en partie 1 et n'est pas reprise dans la partie 2.

La carte ci-dessous précise les communes concernées par les modifications de la présente notice :



LES EVOLUTIONS DES RISQUES LIES AUX FALAISES FLUVIALES

La cartographie des risques liés à la présence de falaises fluviales s'est basée en priorité sur l'existence d'études réalisées à l'échelle communale. Lorsqu'elles existaient, ces études ont été utilisées pour cartographier les zones de risque d'éboulement et de recul de falaise. Elles sont souvent anciennes et les méthodologies employées ne sont pas toutes les mêmes. En l'absence d'étude, un travail spécifique visant à appliquer la doctrine départementale a été réalisé par la Métropole. Cette doctrine s'appuie sur la hauteur des falaises pour déterminer une zone forfaitaire de risque de chute de blocs et d'éboulement à l'aval et de recul en amont. La méthodologie employée lors de l'élaboration du PLU a consisté en premier lieu à déterminer les hauteurs de falaises à l'aide des données topographiques LIDAR disponibles. Il a ainsi été possible de déterminer les zones forfaitaires de risque en amont et aval des falaises identifiées.

La cartographie des risques liés à la présence de falaises fluviales est donc assez hétérogène à l'échelle de la Métropole. Pour y remédier, la Direction Départementales des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime (DDTM76) a missionné le BRGM pour réaliser une cartographie fine de l'aléa chute de blocs et éboulement des falaises fluviales de la Seine dans le département de Seine-Maritime. Ces aléas correspondent aux risques en pied de falaise du fait de possibles chutes de matériaux de l'amont. Une première phase de travaux a été menée en 2018 et 2019 avec un rendu début 2020. Belbeuf, Duclair, Freneuse et Orival ont été concernées par cette première phase. Une deuxième phase est en cours avec un rendu attendu au troisième trimestre 2022.

A. LA PRISE EN COMPTE DE L'ETUDE DU BRGM A DUCLAIR

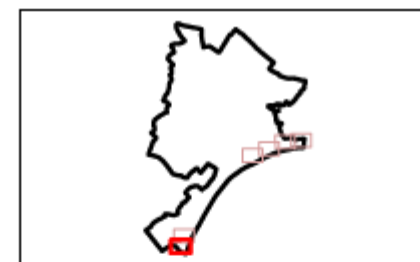
1. Le contexte

La commune de Duclair a fait l'objet d'une étude des risques spécifique liés à la présence de falaises fluviales. Cette étude est récente et la méthodologie employée permet d'intégrer les risques de recul avec les aléas du BRGM cartographiés en phase 1. Il est donc possible d'adapter la cartographie des risques liés à la présence de falaises fluviales sur cette commune pour prendre en compte la cartographie fine du BRGM plus précise que l'étude antérieure prise en compte pour la cartographie du PLU. Pour ce faire, les zones d'aléas de chute de blocs et éboulement et les secteurs de falaise issus de l'étude du BRGM ont été combinés aux zones de risque de recul de falaise identifiées dans l'étude spécifique sur les risques falaises réalisée par la commune en 2014.

De ce fait, les zones de risque liées à la présence de falaises fluviales de Duclair ont été définies en combinant les éléments suivants :

- Les zones de départ de l'étude du BRGM qui représentent les falaises ;
- Les aléas moyens et forts de l'étude du BRGM ;
- Les zones de risque amont issues de l'étude initiale de 2014 réalisée par la commune et adaptées localement pour assurer la cohérence avec l'étude BRGM.

Les cartes ci-dessous présentent ces différentes zones.



 Zones de risque amont issues de l'étude initiale de 2014 adaptées localement

 Zone de risque falaise en vigueur dans le PLU

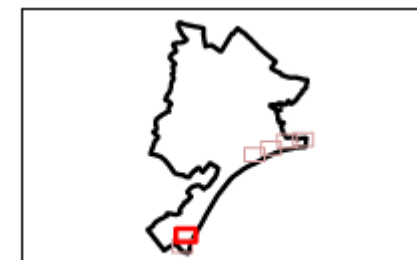
 Limite communale

Etude BRGM

 Aléa fort

 Aléa moyen

 Zone de départ



 Zones de risque-amont issues de l'étude initiale de 2014 adaptées localement ¶

 Zone de risque falaise en vigueur dans le PLU

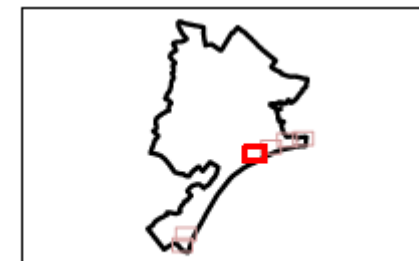
 Limite communale

Etude BRGM

 Aléa fort

 Aléa moyen

 Zone de départ



 Zones de risque-amont issues de l'étude initiale de 2014 adaptées localement

 Zone de risque falaise en vigueur dans le PLU

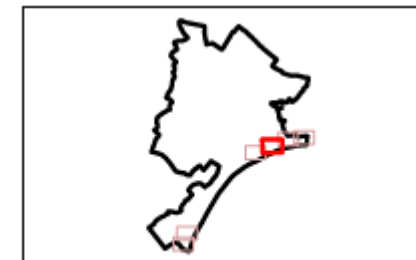
 Limite communale

Etude BRGM

 Aléa fort

 Aléa moyen

 Zone de départ



 Zones de risque-amont issues de l'étude initiale de 2014 adaptées localement

 Zone de risque falaise en vigueur dans le PLU

 Limite communale

Etude BRGM

 Aléa fort

 Aléa moyen

 Zone de départ



 Zones de risque-amont issues de l'étude initiale de 2014 adaptées localement ¶

 Zone de risque falaise en vigueur dans le PLU

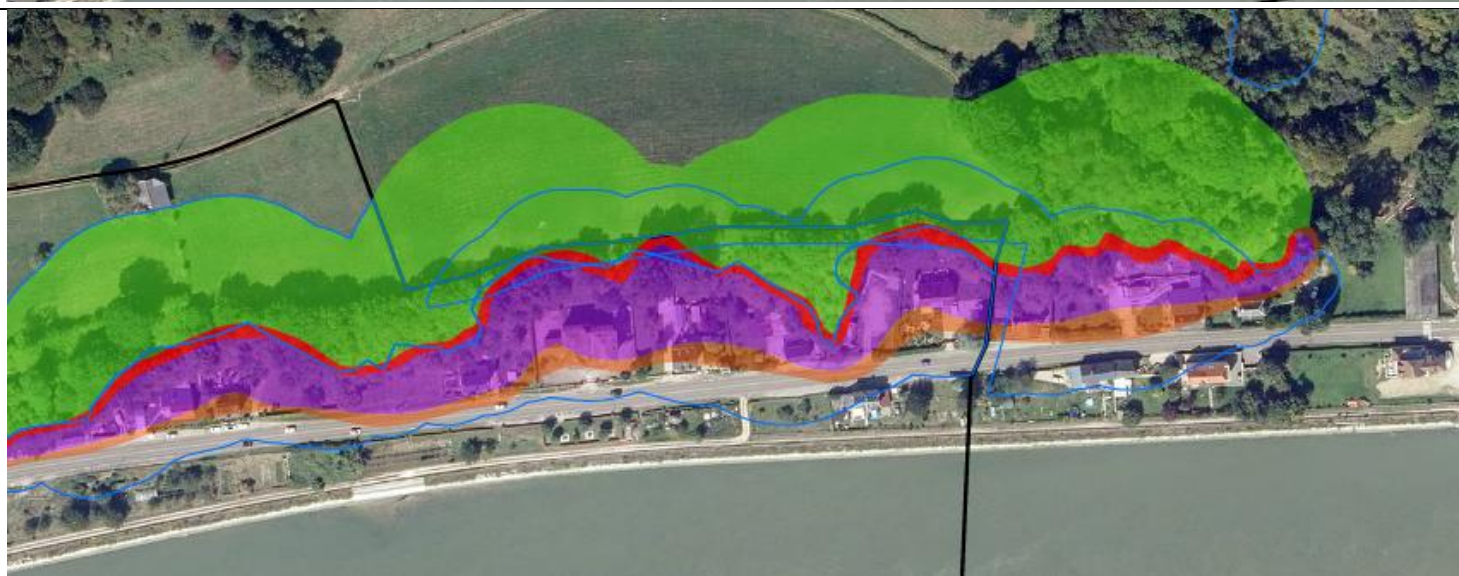
 Limite communale

Etude BRGM

 Aléa fort

 Aléa moyen

 Zone de départ



 Zones de risque-amont issues de l'étude initiale de 2014 adaptées localement ¶

 Zone de risque falaise en vigueur dans le PLU

 Limite communale

Etude BRGM

 Aléa fort

 Aléa moyen

 Zone de départ

2. Les modifications du règlement graphique

Les risques liés à la présence de falaise identifiés dans le PLU à Duclair sont issus d'une étude réalisée par ALISE en 2014. Ils sont donc identifiés par une étude spécifique dont le zonage risque est cartographié dans l'annexe 4.2.4.5 du règlement graphique. L'enveloppe de ce zonage est reprise sur la planche 3 du règlement graphique. Il convient donc de modifier l'annexe 4.2.4.5 du règlement graphique ainsi que la planche 3 du règlement graphique. Les zonages de ces deux documents sont identiques et donc modifiés de la même façon.

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Planche 3 du règlement graphique Annexe 4.2.4.5 plan 17 du règlement graphique	Risque falaise : Modification des zones de risque	Modification des zones de risque falaise pour prendre en compte l'étude BRGM rendue en 2020.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBA1, NB	Il s'agit de prendre en compte la meilleure connaissance des risques de chute de blocs et éboulements issue de l'étude de définition des aléas réalisée par le BRGM en 2020. La modification se traduit par la réduction de 11 351 m² de surface de zone de risque en zone UBA1, 3 904 m² en zone UBB1, 1 437 m² en zone UAB et 54 m² en zone 1AUB2. La traduction graphique de ces changements est illustrée dans la cartographie des changements ci-dessous.	
MODIFICATION		
		

3. Modification du livre 3 – annexes – du tome 2 – état initial de l’environnement – du rapport de présentation

De manière à prendre en compte l’évolution des sources d’information sur les risques liés à la présence de falaises fluviales, le tableau de la page 95 du livre 3 – annexes – du tome 2 – état initial de l’environnement – du rapport de présentation est modifié comme suit :

Duclair	Etude des risques naturels prévisibles et mouvements de terrain / décembre 1991 et avril 1993 / SOPENA (à titre d’information) Etude sur la parcelle AC234 (Affaire Inne) / septembre 2001 / BRGM Etude secteur de la maison Inne / juin 2011 / CETE Document d'urbanisme communal Etude Cartographie de l'aléa éboulement et chute de blocs dans le département de la Seine-Maritime (76). Année 1 / Novembre 2020 / BRGM (ref RP-70322-FR)
----------------	---

B. LA CORRECTION D'UNE ERREUR DE LOCALISATION DU RISQUE FALAISE A AMFREVILLE-LA-MIVOIE

1. Le contexte

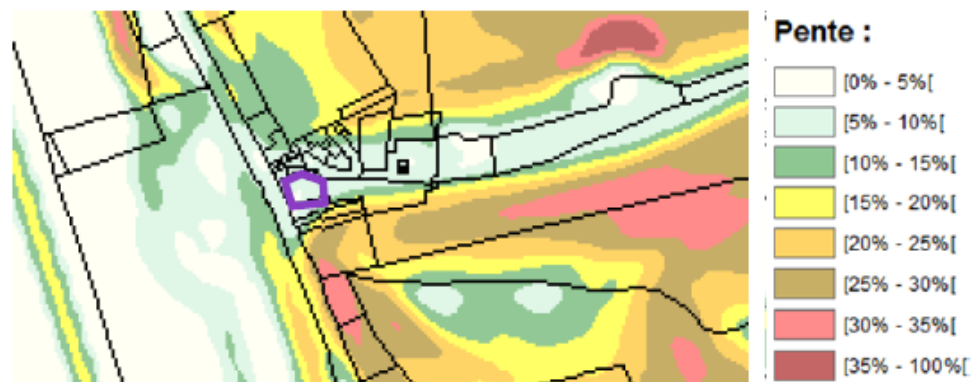
La Métropole a été sollicitée par un particulier pour des précisions sur la nature du risque falaise identifié sur le PLU métropolitain au droit de la parcelle AD207 à Amfreville-la-Mivoie.

La parcelle AD207 est située en bordure de la RD6015 à l'exutoire du Val de Lescure. Le risque falaise identifié sur le PLU métropolitain ne concerne qu'une partie de la parcelle (environ 260m²) sur la partie Ouest de la parcelle :

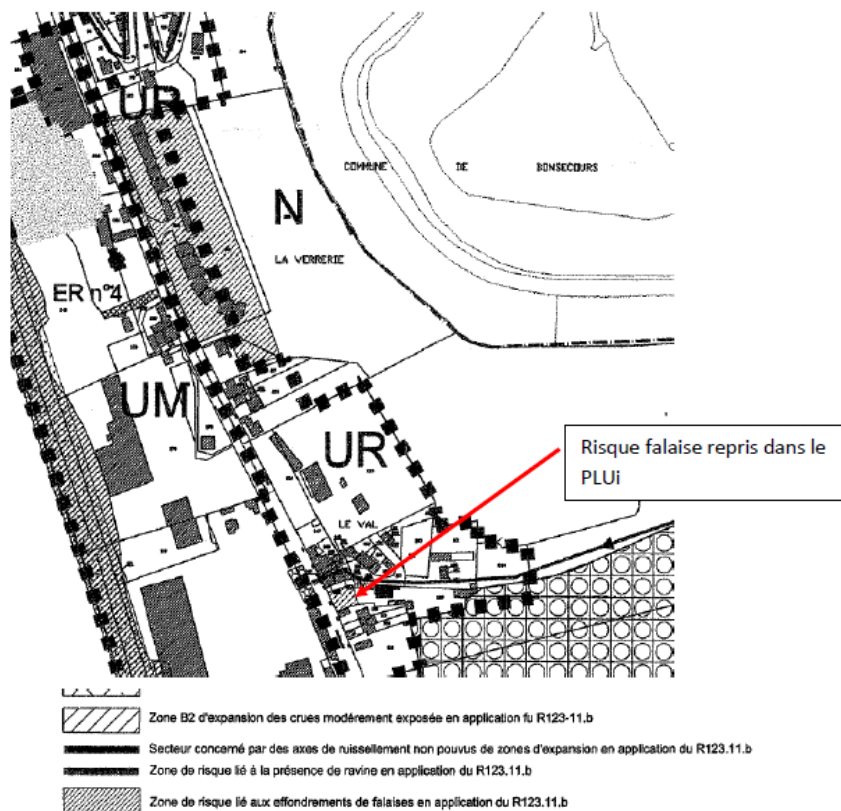


L'analyse de la topographie du site fait ressortir un site avec une très faible pente en contradiction avec la présence d'un risque lié à la présence d'une falaise :

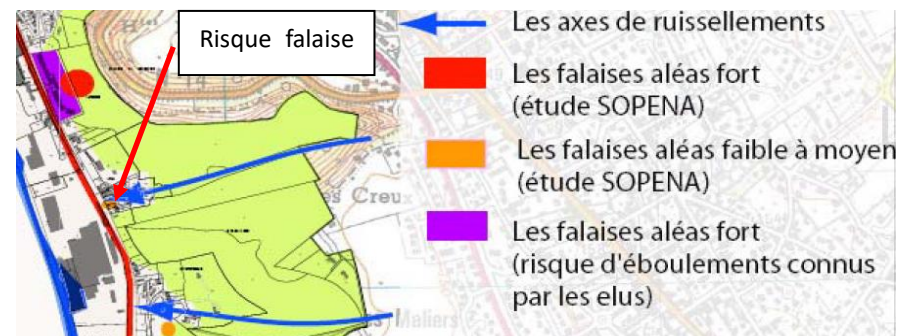
Le risque falaise identifié dans le PLU Métropolitain est directement repris du PLU communal approuvé en février 2008 :



Le risque falaise identifié sur la parcelle AD207 dans le PLU communal est donc issu de l'étude SOPANA de 1991. Cette étude a été réalisée en deux phases en 1991 et 1993. La cartographie du risque reprise dans le PLU communal est issue de la version de 1993 de cette étude :



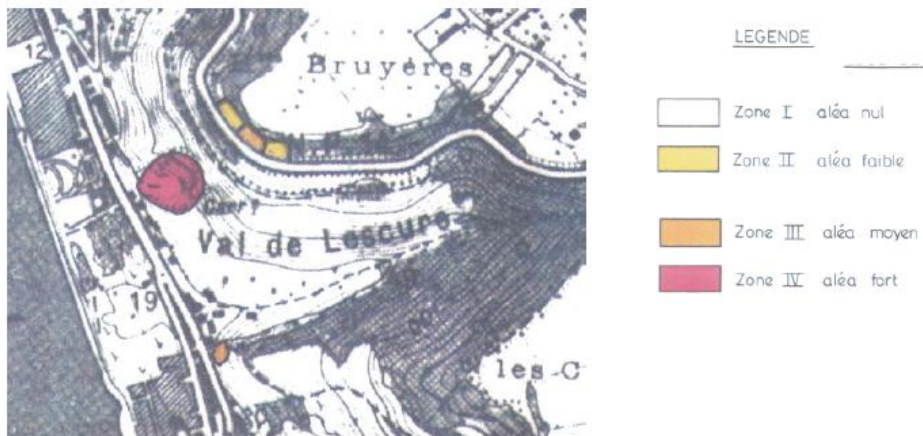
Le rapport de présentation du PLU communal (volume 1, P59) précise que la cartographie des risques falaise du PLU communal est issue d'une part d'une étude du bureau d'études SOPANA, et d'autre part d'un complément apporté à cette étude par les élus. En P62 de ce rapport de présentation une carte permet d'identifier l'origine de la localisation des risques :



La zone de risque falaise identifiée au droit de la parcelle AD207 est issue de l'étude SOPANA.

La Direction de la Planification Urbaine a sollicité la commune puis la Direction Départementale des Territoires et de la Mer pour récupérer cette étude. Elle a été transmise par la DDTM76. Il existe un premier rapport préliminaire de décembre 1991 qui ne concerne pas la commune d'Amfreville-la-Mivoie. Un deuxième rapport de mai 1993 complète le premier avec les communes en aval de Rouen y compris la commune d'Amfreville-la-Mivoie. Il existe donc une confusion dans le rapport de présentation sur la source de la cartographie du risque falaise. Celui-ci est issu du rapport du bureau d'études SOPANA du 10 mai 1993 (affaire RN00894RNA) et non de celui de décembre 1991.

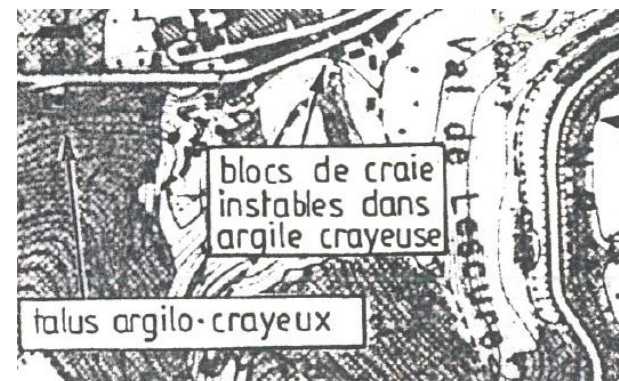
Le rapport du bureau d'études SOPANA de mai 1993 fournit en annexe des cartographies des aléas mouvement de terrain. La cartographie de Rouen-Lescure-Bonsecours identifie un aléa moyen en aval du Val Lescure :



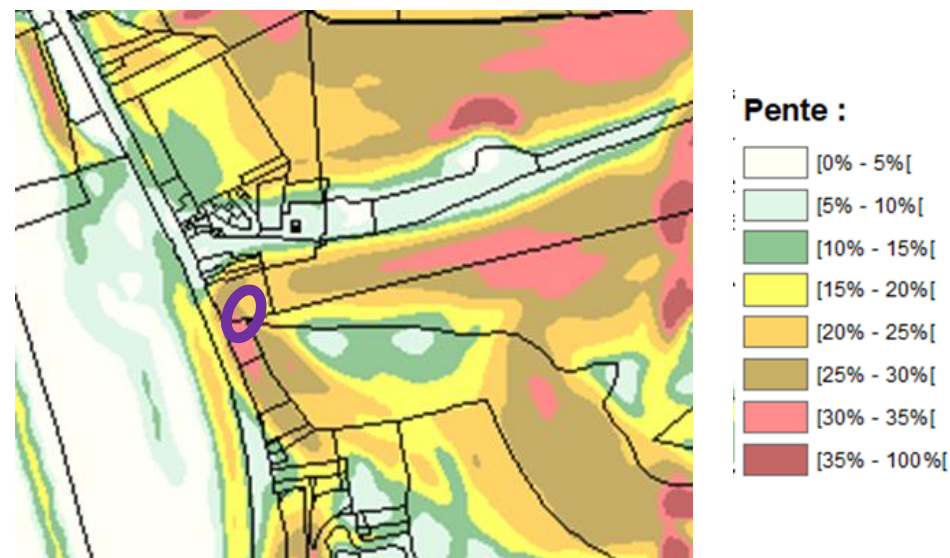
Sur l'extrait ci-dessus, il est possible de constater que l'aléa moyen falaise est localisé légèrement au Sud de la parcelle AD207 au niveau d'un terrain avec une pente assez forte en rive gauche du talweg du Val Lescure. Il impacte les parcelles AE3, AE4, AD20 et AD211 :



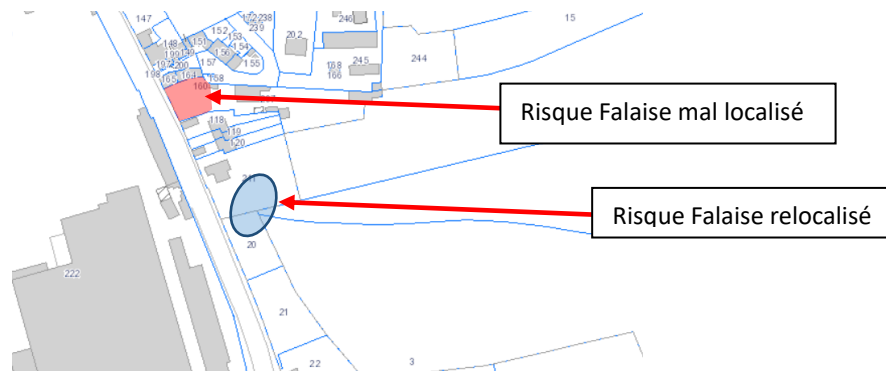
L'étude SOPENA fournit une cartographie de matérialisation des risques. Celle-ci précise que l'aléa identifié est issu de la présence de blocs de craie instables dans de l'argile crayeuse :



L'aléa est donc la conséquence de la présence de blocs sur un terrain en pente. Ceci est en contradiction avec la topographie de la parcelle AD207 mais est conforme à la topographie des parcelles AE3, AE4, AD20 et AD211 :

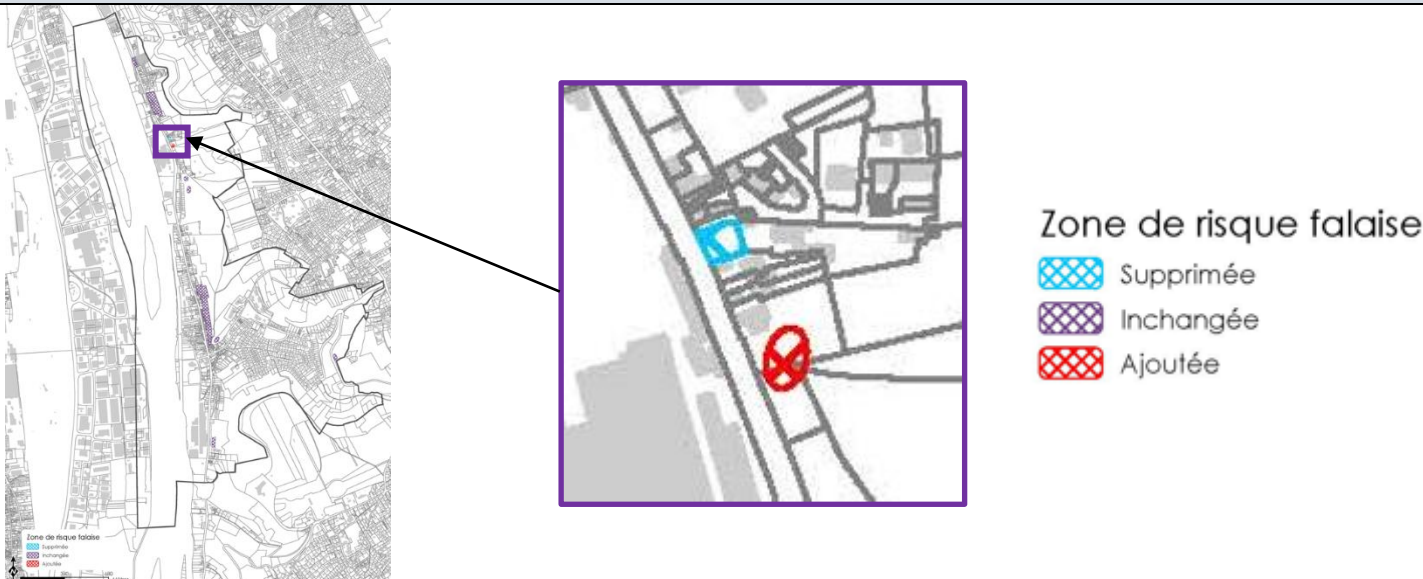


La localisation du risque falaise sur la parcelle AD207 du PLU Métropolitain est donc manifestement erronée. Il apparaît nécessaire de corriger cette erreur en relocalisant la zone de risque conformément au plan ci-dessous :



2. Les modifications du règlement graphique

Les risques liés à la présence de falaise à Amfreville-la-Mivoie sont issus de l'étude SOPENA. Ils sont donc identifiés par une étude spécifique dont le zonage risque est cartographié dans l'annexe 4.2.4.5 du règlement graphique. L'enveloppe de ce zonage est reprise sur la planche 3 du règlement graphique. Il convient donc de modifier l'annexe 4.2.4.5 du règlement graphique ainsi que la planche 3 du règlement graphique. Les zonages de ces deux documents sont identiques et donc modifiés de la même façon.

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Planche 3 du règlement graphique Annexe 4.2.4.5 plan 48 du règlement graphique	Risque falaise : relocalisation d'une zone de risque	Modification pour prendre en compte la relocalisation du risque falaise mal localisé
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBA1, NB	Il s'agit de corriger une erreur de localisation d'un risque falaise. La correction de cette erreur de localisation est nécessaire pour bien prendre en compte les risques liés à la présence de falaises. La modification se traduit par l'ajout de 10 m² de surface de zone de risque en zone UBA1 (suppression d'une zone de 276 m² et ajout d'une zone de 286 m²) et de 132 m² en zone NB. La traduction graphique de ces changements est illustrée dans la cartographie des changements ci-dessous :	
MODIFICATION		
		

LES EVOLUTIONS LIEES AUX RISQUES INONDATION

A. LA PRISE EN COMPTE DES PPRI RANÇON-FONTENELLE ET AUSTREBERTHE-SAFFIMBEC

1. Le contexte

Lors de l'élaboration du PLU, les PPRI des bassins versants Rançon-Fontenelle et Austreberthe-Saffimbec n'étaient pas finalisés. Les cartes d'aléas de ces PPRI avaient fait l'objet d'un Porter à Connaissance par le Préfet de Seine-Maritime. L'enveloppe de ces aléas a été identifiée sur la planche 3 du règlement graphique. Le règlement écrit prévoit dans son article 6.A.2 qu'il convient d'appliquer dans ces secteurs les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme dans l'attente de l'approbation de ces PPRI.

Ces deux PPRI ont été approuvés postérieurement à l'entrée en vigueur du PLU le 13 février 2020 : le 29 mai 2020 pour le PPRI Rançon-Fontenelle et le 12 janvier 2022 pour le PPRI Austreberthe-Saffimbec. Ils ont été ajoutés dans les servitudes d'utilité publique du PLU métropolitain. La prise en compte de ces PPRI s'imposent donc déjà pour tous les projets d'aménagement du territoire concernés.

Il apparaît donc nécessaire de mettre à jour la planche 3 du règlement graphique en supprimant le zonage de PPRI prescrit avec PAC pour ces deux PPRI et de les remplacer par les enveloppes du zonage réglementaire approuvé sous forme d'un zonage PPRI approuvé. Cette modification permettra d'informer de la nécessité de se reporter au zonage et règlement de ces PPRI pour vérifier les droits à construire et les prescriptions en zones inondables.

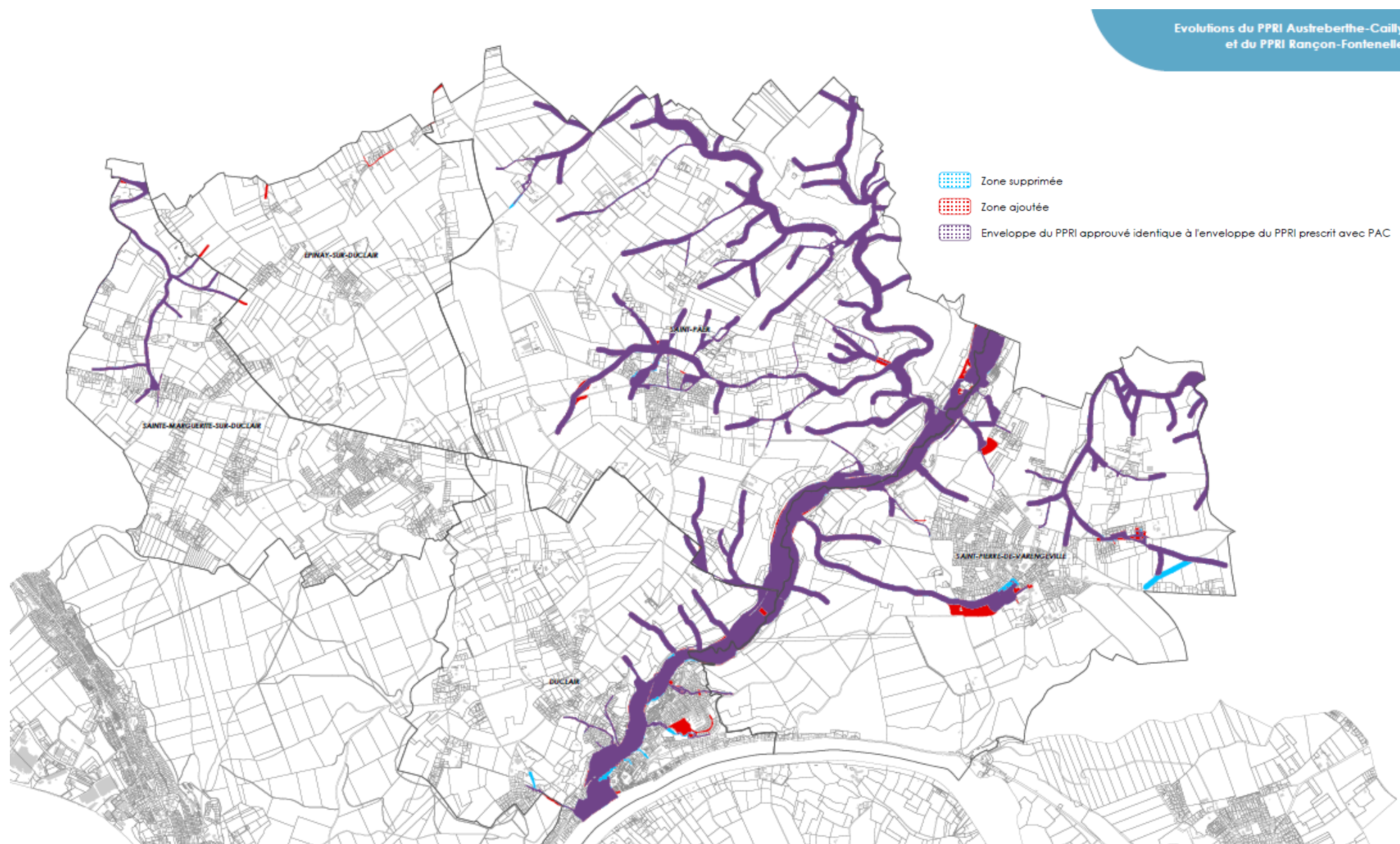
Le PPRI Rançon-Fontenelle concerne une petite partie des communes d'Epinay-sur-Duclair, Sainte-Marguerite-sur-Duclair et Saint-Paër.

Le PPRI Austreberthe-Saffimbec concerne les communes de Duclair, Saint-Paër et Saint-Pierre-de-Varengeville.

Le tableau ci-dessous précise les surfaces qui ont évolué par communes :

	PPRI Rançon-Fontenelle			PPRI Austreberthe-Saffimbec		
Commune	Ajout (m²)	Suppression (m²)	Identique (m²)	Ajout (m²)	Suppression (m²)	Identique (m²)
Duclair				46 696	25 699	647 446
Epinay-sur-Duclair	9 530		35			
Sainte-Marguerite-sur-Duclair	1 334	103	143 734			
Saint-Paër	2 211			35 204	6 271	2 184 624
Saint-Pierre-de-Varengeville				77 528	38 513	1 152 571

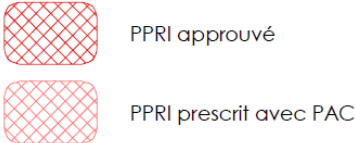
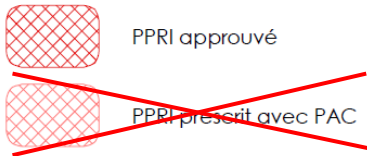
La carte ci-dessous permet de visualiser les modifications entre l'approbation du PLU et la présente modification. Une version au format A0 est également disponible en annexe 3 de cette notice.



2. Les modifications du règlement graphique et écrit

Les enveloppes des zonages réglementaires des 2 PPRI sont intégrés à la planche 3 du règlement graphique comme PPRI approuvé. Au moment de l'approbation du PLU, ces 2 PPRI étaient les seuls identifiés sur la planche 3 du règlement graphique avec un zonage spécifique PPRI prescrit avec PAC. Les enveloppes des zonages réglementaires des 2 PPRI étant intégrés à la planche 3 du règlement graphique comme PPRI approuvé, le zonage spécifique aux PPRI prescrits avec PAC n'est plus nécessaire. Il convient donc de le supprimer de la planche 3 du règlement graphique.

Pour les enveloppes du zonage réglementaire de ces 2 PPRI, il convient dorénavant de se référer à la partie « En cas de PPRI approuvés » de l'article 6.A.2 (Livre 1). La partie « En cas de PPRI prescrits avec Porter à Connaissance (PAC) de l'Etat » ne fait plus référence à aucune zone spécifique du règlement graphique du PLU. Il est donc nécessaire de supprimer du règlement écrit les dispositions applicables à ce zonage spécifique dans l'article 6.A.2.

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Planche 3 du règlement graphique	Plan de Prévention des Risques d'Inondation – PPRI prescrit avec PAC	Suppression du zonage PPRI prescrit avec PAC et ajout des enveloppes du zonage des deux PPRI Rançon-Fontenelle et Austreberthe-Saffimbec approuvés
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
1AUB2, A, NA, NB, NO, UAB, UAC, UBA1, UBA2, UBB1, UBB2, UBB2-1, UBH-1, UCO, UE, UXA, UXM et UXT	L'approbation des PPRI Rançon-Fontenelle et Austreberthe-Saffimbec rend obsolète le zonage PPRI prescrit avec PAC qui s'appliquait uniquement à ces deux PPRI. De fait, l'approbation de ces deux PPRI nécessite d'intégrer leur enveloppe de zonage réglementaire à la planche 3 du règlement graphique au zonage PPRI approuvé.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
Plan de prévention des risques inondation (PPRI) 		Plan de prévention des risques inondation (PPRI) 

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT – Livre 1 – Section 6 – Article 6.A.2	6.A.2 Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI)	Modification de cet article pour supprimer les dispositions des PPRI avec PAC
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
1AUB2, A, NA, NB, NO, UAB, UAC, UBA1, UBA2, UBB1, UBB2, UBB2-1, UBH-1, UCO, UE, UX, UXM et UXT	Du fait de la suppression du zonage PPRI prescrit avec PAC du règlement graphique, il convient de supprimer le paragraphe de l’article 6.A.2 qui s’y rapporte. Du fait de l’approbation des PPRI Rançon-Fontenelle et Austreberthe-Saffimbec, l’instruction des autorisations d’urbanisme sera faite sur la base du règlement du PPRI et non plus sur la base des cartes d’aléas ayant fait l’objet du Porter à Connaissance et de la doctrine départementale en matière de prise en compte des risques d’inondation dans l’instruction des autorisations droit des sols.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
En cas de PPRI approuvés L’enveloppe globale des aléas des plans de prévention des risques d’inondation approuvés sont identifiés au règlement graphique – Planche 3. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du PPRI correspondant et figurant au sein des Annexes du PLU (Tome 1). Sur l’ensemble des secteurs du territoire concernés, il convient de respecter le règlement du PPRI en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s’impose alors au projet. En cas de PPRI prescrits avec Porter à Connaissance (PAC) de l’Etat L’enveloppe globale des aléas des plans de préventions des risques d’inondation prescrits et disposants d’un porter à connaissance sont identifiés au règlement graphique – Planche 3. Concernant les dispositions réglementaires, il convient d’appliquer les dispositions de l’article R111-2 du code de l’urbanisme pour l’instruction des dossiers d’autorisation d’urbanisme dans l’attente de l’approbation des PPRI concernés. Pour ce faire, il convient de s’appuyer sur le porter à connaissance de l’Etat figurant au sein des Annexes du PLU (Tome 5). Cette application de l’article R111-2 du code de l’urbanisme vient en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s’impose alors au projet.		En cas de PPRI approuvés L’enveloppe globale des aléas des plans de prévention des risques d’inondation approuvés sont identifiés au règlement graphique – Planche 3. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du PPRI correspondant et figurant au sein des Annexes du PLU (Tome 1). Sur l’ensemble des secteurs du territoire concernés, il convient de respecter le règlement du PPRI en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s’impose alors au projet. En cas de PPRI prescrits avec Porter à Connaissance (PAC) de l’Etat L’enveloppe globale des aléas des plans de préventions des risques d’inondation prescrits et disposants d’un porter à connaissance sont identifiés au règlement graphique – Planche 3. Concernant les dispositions réglementaires, il convient d’appliquer les dispositions de l’article R111-2 du code de l’urbanisme pour l’instruction des dossiers d’autorisation d’urbanisme dans l’attente de l’approbation des PPRI concernés. Pour ce faire, il convient de s’appuyer sur le porter à connaissance de l’Etat figurant au sein des Annexes du PLU (Tome 5). Cette application de l’article R111-2 du code de l’urbanisme vient en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s’impose alors au projet.

3. Modification du livre 3 – annexes – du tome 2 - état initial de l'environnement – du rapport de présentation

De manière à prendre en compte l'évolution des sources d'information sur les risques d'inondation, les fiches d'analyse des risques d'inondation par commune du livre 3 – annexes – du tome 2 – état initial de l'environnement – du rapport de présentation sont modifiées comme suit :

Duclair (P32) :

Risque Ruissellement			Risque Débordement de rivière		
Origine des données disponibles	Oui/Non	Année d'élaboration*	Origine des données disponibles	Oui/Non	Année d'élaboration
Cartographie du risque dans le PLU actuel	Oui	En cours	PPRi	Oui (prescrit Austreberthe Saffimbec)	En cours 2022
Bilan hydrologique communal	Non	-	Atlas des zones inondables (PHEC)	Oui	1992
Schéma de gestion des eaux pluviales	Oui	2015			
Etude de bassin versant	Oui (BV Austreberthe)	Inconnue	Cartographie du TRI	Oui	2014
PPRi (Ruissellements)	Oui (BV Austreberthe Saffimbec)	En cours 2022			

Epinay-sur-Duclair (P36) :

Risque Ruissellement		
Origine des données disponibles	Oui/Non	Année d'élaboration*
Cartographie du risque dans le PLU actuel	Non	1995 ?
Bilan hydrologique communal	Oui	2013
Schéma de gestion des eaux pluviales	Non	-
Etude de bassin versant	Non	-
PPRi (Ruissellements)	Oui (prescrit Rançon Fontenelle)	En cours 2020

Sainte-Marguerite-sur-Duclair :

Risque Ruissellement		
Origine des données disponibles	Oui/Non	Année d'élaboration*
Cartographie du risque dans le PLU actuel	Non	2005
Bilan hydrologique communal	Oui	2004
Schéma de gestion des eaux pluviales	Non	-
Etude de bassin versant	Non	-
PPRi (Ruissellements)	Oui (prescrit Rançon Fontenelle)	En cours 2020

Saint-Paër (P80) :

Risque Ruissellement

Origine des données disponibles	Oui/Non	Année d'élaboration*
Cartographie du risque dans le PLU actuel	Oui	2013
Bilan hydrologique communal	Oui	2013
Schéma de gestion des eaux pluviales	Non	
Etude de bassin versant	Oui (SMBVAS)	
PPRi (Ruissellements)	Oui (prescrit Austreberthe Saffimbec et Rançon-Fontenelle)	En-cours-2022 et 2020

Risque Débordement de rivière

Origine des données disponibles	Oui/Non	Année d'élaboration
PPRi	Oui (prescrit Austreberthe Saffimbec)	En-cours-2022
Atlas des zones inondables (PHEC)	Oui	1992
Cartographie du TRI	Oui	2014

Saint-Pierre-de-Varengeville (P82)

Risque Ruissellement

Origine des données disponibles	Oui/Non	Année d'élaboration*
Cartographie du risque dans le PLU actuel	Oui	2010
Bilan hydrologique communal	Non	-
Schéma de gestion des eaux pluviales	Oui	2006
Etude de bassin versant	Oui	SMBVAS
PPRi (Ruissellements)	Oui (prescrit Austreberthe Saffimbec)	En-cours 2022

Risque débordement de rivière

Origine des données disponibles	Oui/Non	Année d'élaboration
PPRi	Oui (prescrit Austreberthe Saffimbec)	En-cours-2022
Atlas des zones inondables (PHEC)	Oui	1992
Cartographie du TRI	Oui	2014

B. LA SUPPRESSION DE L'ARTICLE 6.C.2 RISQUE DE DEBORDEMENT DES COURS D'EAU AVEC ETUDE SPECIFIQUE

Les articles 6.C.1 et 6.C.2 du Livre 1 du règlement écrit ont exactement le même contenu. L'article 6.C.1 concerne les zones inondables identifiées sur la planche 3 du règlement graphique. L'article 6.C.2 concerne les zones inondables identifiées avec des études spécifiques fournies dans l'annexe 4.2.4.6 du règlement graphique. Cette différence de traitement graphique s'explique par l'absence de disponibilité des données géographiques des études spécifiques. De ce fait, il a été impossible d'intégrer ces données sous une forme identique à celle adoptée pour le reste du territoire. Cependant, dans les deux cas, il est identifié des zones à risque d'inondation avec un aléa faible, moyen ou fort. Les mêmes règles s'appliquent sur ces zones quelle que soit la représentation graphique. Par mesure de simplification, le contenu de l'article 6.C.1 est conservé et l'article 6.C.2 est supprimé.

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Livre 1 - Règlement écrit Section 6 – Les dispositions applicables aux zones à risques naturels Article 6.C.1 Risque de débordement des cours d'eau hors étude spécifique Article 6.C.2 Risque de débordement des cours d'eau avec étude spécifique	Modification du titre de l'article 6.C.1 et suppression de l'article 6.C.2	Modification du titre de l'article 6.C.1 de manière à ce qu'il s'applique pour les zones à risque d'inondation identifiées sur la planche 3 du règlement graphique ou dans l'annexe au règlement graphique 4.2.4.6. L'article 6.C.2 est supprimé.
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Les secteurs concernés par un risque de débordement des cours d'eau avec étude spécifique figurant sur la Planche 3 du règlement graphique en aléa faible	Voir ci-dessus.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
6.C Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI)		6.C Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI)
		Les risques de débordement des cours d'eau concernent à la fois les risques identifiés par des études spécifiques figurant en Annexe du règlement graphique (4.2.4.6) et hors étude spécifique figurant sur la Planche 3 du règlement graphique
6.C.1 Risque de débordement des cours d'eau hors étude spécifique		6.C.1 Risque de débordement des cours d'eau hors étude spécifique
Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités		Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités
1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits		1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Aléa fort (hauteur supérieure à 1 m)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

Aléa moyen (hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Aléa fort (hauteur supérieure à 1 m)

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- L'*extension* de 10% de l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à *destination* d'activités (artisanat, etc. ...), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, en intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote de plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans et à condition que cette *extension* n'augmente pas la population exposée au risque. Pour des *bâtiments* de stockage de produits non polluants, sans présence humaine supplémentaire (stockage par exemple), et sous réserve de prescriptions constructives permettant le libre écoulement des eaux (pilotis par exemple), l'*emprise au sol* de l'*extension* peut aller jusqu'à 20%.
- L'*extension*, sans limite de surface, des *bâtiments* techniques à usage agricole sans *logement*, dans la continuité des *bâtiments* existants, sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable sans mettre en péril l'activité. L'*extension* devra respecter les prescriptions suivantes :
 - Plancher utile 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, sauf s'il est démontré l'impossibilité technique,
 - Interdiction de stockage de produits dangereux ou polluants,
 - Dispositions constructives permettant la libre circulation de l'eau,
 - Matériaux utilisés insensibles à l'eau et réseau électrique 30 cm au-dessus de

Aléa fort (hauteur supérieure à 1 m)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

Aléa moyen (hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Aléa fort (hauteur supérieure à 1 m)

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- L'*extension* de 10% de l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à *destination* d'activités (artisanat, etc. ...), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, en intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote de plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans et à condition que cette *extension* n'augmente pas la population exposée au risque. Pour des *bâtiments* de stockage de produits non polluants, sans présence humaine supplémentaire (stockage par exemple), et sous réserve de prescriptions constructives permettant le libre écoulement des eaux (pilotis par exemple), l'*emprise au sol* de l'*extension* peut aller jusqu'à 20%.
- L'*extension*, sans limite de surface, des *bâtiments* techniques à usage agricole sans *logement*, dans la continuité des *bâtiments* existants, sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable sans mettre en péril l'activité. L'*extension* devra respecter les prescriptions suivantes :
 - Plancher utile 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, sauf s'il est démontré l'impossibilité technique,
 - Interdiction de stockage de produits dangereux ou polluants,
 - Dispositions constructives permettant la libre circulation de l'eau,
 - Matériaux utilisés insensibles à l'eau et réseau électrique 30 cm au-dessus de

la cote des plus hautes eaux connues. - Les <i>clôtures</i>, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement (<i>clôtures pleines</i> et leur <i>reconstruction</i> interdites). - L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des <i>constructions</i> existantes à usage d'<i>habitation</i> dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de <i>logements</i>. - Les piscines privées sans clos couvert. - Les tunnels plastiques. - L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées. - Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la cote du <i>terrain</i> naturel avant exploitation de la carrière. - Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage. Aléa moyen (hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m) Peuvent être autorisés : - Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés. - La <i>reconstruction</i> après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'<i>emprise au sol</i> ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm par rapport au <i>terrain</i> naturel - L'<i>extension</i>, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20 m² maximum de la <i>surface de plancher</i> des <i>constructions</i> existantes à usage d'<i>habitation</i>, dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de <i>logements</i>, et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm par rapport au <i>terrain</i> naturel - L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des <i>constructions</i> existantes à usage d'<i>habitation</i> dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de <i>logements</i>. - Les <i>clôtures</i>, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement (<i>clôtures pleines</i> et leur <i>reconstruction</i> interdites). - Les <i>annexes</i> ouvertes. - Les piscines privées sans clos couvert. - Les changements de <i>destination</i> à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer des personnes plus vulnérables au risque inondations.	la cote des plus hautes eaux connues. - Les <i>clôtures</i>, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement (<i>clôtures pleines</i> et leur <i>reconstruction</i> interdites). - L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des <i>constructions</i> existantes à usage d'<i>habitation</i> dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de <i>logements</i>. - Les piscines privées sans clos couvert. - Les tunnels plastiques. - L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées. - Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la cote du <i>terrain</i> naturel avant exploitation de la carrière. - Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage. Aléa moyen (hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m) Peuvent être autorisés : - Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés. - La <i>reconstruction</i> après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'<i>emprise au sol</i> ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm par rapport au <i>terrain</i> naturel. - L'<i>extension</i>, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20 m² maximum de la <i>surface de plancher</i> des <i>constructions</i> existantes à usage d'<i>habitation</i>, dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de <i>logements</i>, et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm par rapport au <i>terrain</i> naturel - L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des <i>constructions</i> existantes à usage d'<i>habitation</i> dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de <i>logements</i>. - Les <i>clôtures</i>, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement (<i>clôtures pleines</i> et leur <i>reconstruction</i> interdites). - Les <i>annexes</i> ouvertes. - Les piscines privées sans clos couvert. - Les changements de <i>destination</i> à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer des personnes plus vulnérables au risque inondations.
---	--

- L'*extension* de 10% de l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à *destination* d'activités (agriculture, artisanat, etc. ...), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, en intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote de plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans et à condition que cette *extension* n'augmente pas la population exposée au risque. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm. La rehausse est réalisée par rapport au *terrain* naturel. Pour des *bâtiments* de stockage de produits non polluants, sans présence humaine supplémentaire (stockage par exemple), et sous réserve de prescriptions constructives permettant le libre écoulement des eaux (pilotis par exemple), l'*emprise au sol* de l'*extension* peut aller jusqu'à 20%.
- L'*extension*, sans limite de surface, des *bâtiments* techniques à usage agricoles sans *logement*, dans la continuité des *bâtiments* existants, sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable sans mettre en péril l'activité. L'*extension* devra respecter les prescriptions suivantes :
 - Plancher utile 30 cm au-dessus de la cote de PHE, sauf s'il est démontré l'impossibilité technique,
 - Interdiction de stockage de produits dangereux ou polluants,
 - Dispositions constructives permettant la libre circulation de l'eau,
 - Matériaux utilisés insensibles à l'eau et réseau électrique 30 cm au-dessus de la cote de PHE.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- Les tunnels plastiques et serres maraîchères.
- L'*extension* de 20% de la surface du plancher maximum des *constructions* à usage d'activités économiques.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la cote du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.

Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m)

Peuvent être autorisés :

- Les changements de *destination*.
- Toute nouvelle *construction*, y compris les extensions, de quelque nature que ce soit intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au *terrain* naturel

- L'*extension* de 10% de l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à *destination* d'activités (agriculture, artisanat, etc. ...), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, en intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote de plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans et à condition que cette *extension* n'augmente pas la population exposée au risque. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm. La rehausse est réalisée par rapport au *terrain* naturel. Pour des *bâtiments* de stockage de produits non polluants, sans présence humaine supplémentaire (stockage par exemple), et sous réserve de prescriptions constructives permettant le libre écoulement des eaux (pilotis par exemple), l'*emprise au sol* de l'*extension* peut aller jusqu'à 20%.
- L'*extension*, sans limite de surface, des *bâtiments* techniques à usage agricoles sans *logement*, dans la continuité des *bâtiments* existants, sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable sans mettre en péril l'activité. L'*extension* devra respecter les prescriptions suivantes :
 - Plancher utile 30 cm au-dessus de la cote de PHE, sauf s'il est démontré l'impossibilité technique,
 - Interdiction de stockage de produits dangereux ou polluants,
 - Dispositions constructives permettant la libre circulation de l'eau,
 - Matériaux utilisés insensibles à l'eau et réseau électrique 30 cm au-dessus de la cote de PHE.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- Les tunnels plastiques et serres maraîchères.
- L'*extension* de 20% de la surface du plancher maximum des *constructions* à usage d'activités économiques.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la cote du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.

Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m)

Peuvent être autorisés :

- Les changements de *destination*.
- Toute nouvelle *construction*, y compris les extensions, de quelque nature que ce soit intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au *terrain* naturel

- Les tunnels plastiques et serres maraîchères. - Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés. - Les aménagements de <i>terrains</i> de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement. - Les <i>clôtures</i>, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des eaux (<i>clôtures pleines</i> interdites). - Les <i>annexes</i> ouvertes. - Les piscines privées sans clos couvert. - Les aires de stationnement de surface à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte aux conditions d'écoulement et d'expansion des crues, qu'ils soient réalisés au niveau du <i>terrain</i> naturel et qu'ils limitent les surfaces imperméabilisées. - L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées. - Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du <i>terrain</i> naturel avant exploitation de la carrière. - Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.	- Les tunnels plastiques et serres maraîchères. - Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés. - Les aménagements de <i>terrains</i> de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement. - Les <i>clôtures</i>, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des eaux (<i>clôtures pleines</i> interdites). - Les <i>annexes</i> ouvertes. - Les piscines privées sans clos couvert. - Les aires de stationnement de surface à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte aux conditions d'écoulement et d'expansion des crues, qu'ils soient réalisés au niveau du <i>terrain</i> naturel et qu'ils limitent les surfaces imperméabilisées. - L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées. - Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du <i>terrain</i> naturel avant exploitation de la carrière. - Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.
6.C.2 Risque de débordement des cours d'eau avec étude spécifique [...] 	6.C.2 Risque de débordement des cours d'eau avec étude spécifique [...]

C. LA MODIFICATION DU REGLEMENT POUR LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT EN ZONE INONDABLE

Les dispositions générales du règlement écrit du PLU fixent, entre autres, les règles de construction applicables en zones inondables par ruissellement ou débordement de cours d'eau dans les secteurs non couverts par un PPRI. En matière d'infrastructures, ces règles n'évoquent que les aires de stationnement publics autorisées uniquement en aléa faible. Les infrastructures existantes en zones inondables nécessitent parfois des adaptations et de nouvelles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics. Du fait du règlement actuel du PLU, ces adaptations ou créations ne sont pas possibles.

Les règlements des 3 PPRI qui impactent le territoire métropolitain sont très précis quant aux possibilités d'adaptation et de réalisation d'infrastructures. Ils fixent les conditions de réalisation en fonction des aléas et précisent les prescriptions adaptées aux risques d'inondations.

De manière à permettre la réalisation d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et homogénéiser les pratiques à l'échelle du territoire métropolitain, les paragraphes 6.B articles 1.2 et 6.C articles 1.2 sont modifiés en intégrant des dispositions concernant les infrastructures identiques à celles existantes dans le règlement du PPRI Cailly-Aubette-Robec approuvé en juillet 2022.

L'ensemble des dispositions concernant les infrastructures présentes dans le règlement du PPRI Cailly-Aubette-Robec a été repris de la manière suivante :

- Dispositions du zonage bleu clair du PPRI reprises pour les aléas faibles ruissellement et débordement de cours d'eau du règlement du PLU ;
- Dispositions du zonage rouge du PPRI reprises pour les aléas forts ruissellement et débordement de cours d'eau du règlement du PLU ;
- Dispositions du zonage bleu foncé du PPRI reprises pour les aléas moyens ruissellement et débordement de cours d'eau du règlement du PLU ;

Ces modifications portent sur l'ensemble des communes concernées par les zonages du PLU débordement de cours d'eau hors ou avec étude spécifique et les ruissellements hors PPRI. Lorsqu'il existe un PPRI approuvé, c'est le règlement de celui-ci qui s'applique. Pour les débordements de Seine, les PPRI de la boucle d'Elbeuf et de Rouen sont assez permissifs et autorisent un grand nombre d'infrastructures en zones inondables y compris en zone d'aléa fort. Pour les ruissellements et débordement des cours d'eau latéraux à la Seine, les 3 PPRI impactant le territoire ont des règlements assez proches en matière d'infrastructures. Ils diffèrent entre autres sur la possibilité de réaliser des aires de caravanage en zone inondable avec un aléa faible ou moyen.

Seules les communes de Cléon, Freneuse, Le Grand-Quevilly, Le Petit-Quevilly, Saint-Aubin-lès-Elbeuf et Sotteville-lès-Rouen ne sont pas concernés car aucune zones inondables hors PPRI n'est identifiée sur ces communes.

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT – Livre 1 – Section 6 - Article 6.B – 1.2	6.B Risque ruissellement (hors PPRI) 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions	Article complété pour intégrer des dispositions concernant les infrastructures identiques à celles présentes dans le règlement du PPRI Cailly- Aubette-Robec
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Ensemble des secteurs en zone inondable par ruissellement ou débordement de cours d'eau	Cette modification doit permettre l'adaptation et la création en zone inondable des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement des services publics. Le règlement du PLU métropolitain fixe les conditions de réalisation de ces adaptations ou créations en fonction de la nature du risque. Le choix de reprendre les éléments des règlements des PPRI existants sur le territoire métropolitain dans le règlement du PLU permet d'harmoniser les pratiques sur l'ensemble du territoire métropolitain concerné par un risque d'inondations, qu'il soit concerné ou non par un PPRI.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
En secteur d'aléa fort et moyen Peuvent être autorisés : - Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés. - La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher par rapport au terrain naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort. - L'extension, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20 m² maximum de la surface du plancher des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de logements et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher par rapport au terrain naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort. - L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de logements. - Les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer davantage de personnes au risque d'inondation. - L'extension, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20% maximum de la surface du plancher des constructions existantes à usage d'activité, dès lors qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher par rapport au terrain naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort. - La mise aux normes des exploitations agricoles. - Les clôtures, portes et portails, sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites). - Les annexes ouvertes dans le sens du courant.		En secteur d'aléa fort et moyen Peuvent être autorisés : - Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés. - La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher par rapport au terrain naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort. - L'extension, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20 m² maximum de la surface du plancher des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de logements et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher par rapport au terrain naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort. - L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de logements. - Les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer davantage de personnes au risque d'inondation. - L'extension, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20% maximum de la surface du plancher des constructions existantes à usage d'activité, dès lors qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher par rapport au terrain naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort. - La mise aux normes des exploitations agricoles. - Les clôtures, portes et portails, sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites). - Les annexes ouvertes dans le sens du courant.

- Les piscines privées sans clos couvert. - L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées. - Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du terrain naturel avant exploitation de la carrière. - Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.	- Les piscines privées sans clos couvert. - L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées. - Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du terrain naturel avant exploitation de la carrière. - Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage. Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés...) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation. - L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes...), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général existants à condition : • de démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ; • de fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ; • de limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ; • de prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ; • pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont. - La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que : • les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant la circulation des eaux (noues, fossés...), n'aggravant pas les risques
--	---

	et leurs effets ; • les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d’approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ; • les ouvrages hydrauliques résultent d’une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l’objet de mesures de surveillance, d’inspection et d’entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique. - La création d’infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions : • le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d’inondation. Il limitera en particulier la gêne à l’écoulement et l’emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L’imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l’axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d’une étude justificative) ; • toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises. - Les parcs de stationnement ouverts au public, résidentiels ou nécessaires au bon fonctionnement d’une activité sans exhaussement à condition : • d’être situés en aléa moyen pour les parcs de stationnement ouverts au public ; • de les réaliser au niveau du terrain naturel ; • de ne pas modifier l’écoulement des eaux ni aggraver les risques ; ou de collecter et d’évacuer les eaux de ruissellement via des aménagements adéquats ; • d’utiliser des matériaux de revêtements perméables n’aggravant pas l’imperméabilisation du type « revêtement poreux » (techniques alternatives d’hydraulique douce...) ; • de comporter une structure de chaussée résistante aux aléas concernés ; • que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers de manière visible et permanente ; • que l’exploitant ou le gestionnaire, prenne toute disposition pour interdire l’accès et organise l’évacuation à partir de la première diffusion des messages d’alerte. À l’occasion de l’entretien du parking, des dispositions sont prises pour protéger les voies contre l’érosion due aux phénomènes concernés. L’entretien de ces dispositifs est assuré par le maître d’ouvrage ou le gestionnaire. - Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d’ouvrages et d’équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d’eau, stations d’épuration...) et/ou d’intérêt général sous réserve qu’il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
--	---

En secteur d'aléa faible

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel.
- Sont autorisés les constructions, extensions et annexes dès lors que le plancher habitable soit supérieur de 50 cm au terrain naturel.

L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation.

- Les changements de destination.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- Les clôtures, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites).

- fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires...);
- absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
- ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil ;
- l'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé par rapport au terrain naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort ;
- les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;
- les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique* au niveau de leur fondation ;
- le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

En secteur d'aléa faible

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel.
- Sont autorisés les constructions, extensions et annexes dès lors que le plancher habitable soit supérieur de 50 cm au terrain naturel.
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les changements de destination.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- Les clôtures, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites).

— Les parkings recevant du public

- Les parkings recevant du public. - Les annexes ouvertes dans le sens du courant. - Les piscines privées sans clos couvert. - L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées. - Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du terrain naturel avant exploitation de la carrière. - Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.	- Les annexes ouvertes dans le sens du courant. - Les piscines privées sans clos couvert. - L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées. - Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du terrain naturel avant exploitation de la carrière. - Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage. Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés...) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation. - L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes...), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général existants à condition : • de démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ; • de fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ; • de limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ; • de prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ; • pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont. - La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que : • les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant
---	--

	la circulation des eaux (noues, fossés...), n'aggravant pas les risques et leurs effets ; • les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ; • les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique. - La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions : • le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ; • toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises. - Les parcs de stationnement ouverts au public, résidentiels ou nécessaires au bon fonctionnement d'une activité (hors aires de caravanage) sans exhaussement à condition : • de les réaliser au niveau du terrain naturel ; • de ne pas modifier l'écoulement des eaux, ni aggraver les risques ; ou de collecter et d'évacuer les eaux de ruissellement via des aménagements adéquats ; • d'utiliser des matériaux de revêtements perméables n'aggravant pas l'imperméabilisation du type « revêtement poreux » (techniques alternatives d'hydraulique douce...) ; • de comporter une structure de chaussée résistante aux aléas concernés ; • que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers de manière visible et permanente ; • que l'exploitant ou le gestionnaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte. À l'occasion de l'entretien du parking, des dispositions sont prises pour protéger les voies contre l'érosion due aux phénomènes concernés. L'entretien de ces dispositifs est assuré par le maître d'ouvrage ou le gestionnaire. - Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
--	--

	• fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires...); • absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau; • ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil non rehaussé par rapport au terrain naturel de 50 cm; • l'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé par rapport au terrain naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort; • les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation; • les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leur fondation; • le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement; • pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.
--	--

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT – Livre 1 – Section 6 - Article 6.C – 1.2	6.C Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI) 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions	Article complété pour intégrer des dispositions concernant les infrastructures identiques à celles présentes dans le règlement du PPRI Caillly-Aubette-Robec
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Ensemble des secteurs en zone inondable par ruissellement ou débordement de cours d'eau	Cette modification doit permettre l'adaptation et la création en zone inondable des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement des services publics. Il fixe les conditions de réalisation de ces adaptations ou créations en fonction de la nature du risque. Le choix de reprendre les éléments des règlements des PPRI existants sur le territoire métropolitain dans le règlement du PLU permet d'harmoniser les pratiques sur l'ensemble du territoire métropolitain concerné par un risque d'inondations, qu'il soit concerné ou non par un PPRI.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION

Aléa fort (hauteur supérieure à 1 m)

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- L'extension de 10% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'activités (artisanat, etc. ...), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, en intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote de plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans et à condition que cette extension n'augmente pas la population exposée au risque. Pour des bâtiments de stockage de produits non polluants, sans présence humaine supplémentaire (stockage par exemple), et sous réserve de prescriptions constructives permettant le libre écoulement des eaux (pilotis par exemple), l'emprise au sol de l'extension peut aller jusqu'à 20%.
- L'extension, sans limite de surface, des bâtiments techniques à usage agricole sans logement, dans la continuité des bâtiments existants, sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable sans mettre en péril l'activité. L'extension devra respecter les prescriptions suivantes :
 - Plancher utile 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, sauf s'il est démontré l'impossibilité technique,
 - Interdiction de stockage de produits dangereux ou polluants,
 - Dispositions constructives permettant la libre circulation de l'eau,
 - Matériaux utilisés insensibles à l'eau et réseau électrique 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
 - Les clôtures, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites).
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de logements.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- Les tunnels plastiques.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la cote du terrain naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.

Aléa fort (hauteur supérieure à 1 m)

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- L'extension de 10% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'activités (artisanat, etc. ...), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, en intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote de plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans et à condition que cette extension n'augmente pas la population exposée au risque. Pour des bâtiments de stockage de produits non polluants, sans présence humaine supplémentaire (stockage par exemple), et sous réserve de prescriptions constructives permettant le libre écoulement des eaux (pilotis par exemple), l'emprise au sol de l'extension peut aller jusqu'à 20%.
- L'extension, sans limite de surface, des bâtiments techniques à usage agricole sans logement, dans la continuité des bâtiments existants, sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable sans mettre en péril l'activité. L'extension devra respecter les prescriptions suivantes :
 - Plancher utile 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, sauf s'il est démontré l'impossibilité technique,
 - Interdiction de stockage de produits dangereux ou polluants,
 - Dispositions constructives permettant la libre circulation de l'eau,
 - Matériaux utilisés insensibles à l'eau et réseau électrique 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
 - Les clôtures, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites).
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de logements.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- Les tunnels plastiques.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la cote du terrain naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.
- L'aménagement de pistes cyclables est autorisé sous conditions :
 - Toutes dispositions (techniques alternatives, fossés, ...) doivent être prises pour gérer les écoulements superficiels des voiries existantes et futures ;
 - Des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre

	l'érosion due au phénomène d'inondation ; ○ Les voiries doivent disposer de dispositifs permettant d'en interdire l'accès en cas d'inondation ; ○ Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdits (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ; ○ Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises ; ○ De les réaliser au niveau du terrain naturel. Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés...) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation. - L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes...), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général existants à condition : - de démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ; - de fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ; - de limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ; - de prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
--	---

	- pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont. - La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que : - les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant la circulation des eaux (noues, fossés...), n'aggravant pas les risques et leurs effets ; - les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ; - les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique. - La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions : - le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ; - toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises. - Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes : - fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires...) ; - absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ; - ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil ; - l'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé de 30 cm par rapport à la cote des plus
--	---

Aléa moyen (hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m)

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm par rapport au terrain naturel
- L'extension, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20 m² maximum de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de logements, et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm par rapport au terrain naturel
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de logements.
- Les clôtures, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites).
- Les annexes ouvertes.
- Les piscines privées sans clos couvert.

Les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer des personnes plus vulnérables au risque inondations.

- L'extension de 10% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'activités (agriculture, artisanat, etc. ...), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, en intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote de plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans et à condition que cette extension n'augmente pas la population exposée au risque. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm. La hausse est réalisée par rapport au terrain naturel. Pour des bâtiments de stockage de produits non polluants, sans présence humaine supplémentaire (stockage par exemple), et sous réserve de prescriptions constructives permettant le libre écoulement des eaux (pilotis par exemple), l'emprise au sol de l'extension peut aller jusqu'à 20%.
- L'extension, sans limite de surface, des bâtiments techniques à usage agricoles sans logement, dans la continuité des bâtiments existants, sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable sans mettre

hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement doit être de 130 cm par rapport au terrain naturel ;

- les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;
- les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique* au niveau de leur fondation ;
- le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

Aléa moyen (hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m)

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm par rapport au terrain naturel
- L'extension, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20 m² maximum de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de logements, et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm par rapport au terrain naturel
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de logements.
- Les clôtures, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites).

en péril l'activité. L'extension devra respecter les prescriptions suivantes : • Plancher utile 30 cm au-dessus de la cote de PHE, sauf s'il est démontré l'impossibilité technique, • Interdiction de stockage de produits dangereux ou polluants, • Dispositions constructives permettant la libre circulation de l'eau, • Matériaux utilisés insensibles à l'eau et réseau électrique 30 cm au-dessus de la cote de PHE. - La mise aux normes des exploitations agricoles. - Les tunnels plastiques et serres maraîchères. - L'extension de 20% de la surface du plancher maximum des constructions à usage d'activités économiques. - L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées. - Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du terrain naturel avant exploitation de la carrière. - Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.	- Les annexes ouvertes. - Les piscines privées sans clos couvert. Les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer des personnes plus vulnérables au risque inondations. - L'extension de 10% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'activités (agriculture, artisanat, etc. ...), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, en intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote de plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans et à condition que cette extension n'augmente pas la population exposée au risque. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm. La rehausse est réalisée par rapport au terrain naturel. Pour des bâtiments de stockage de produits non polluants, sans présence humaine supplémentaire (stockage par exemple), et sous réserve de prescriptions constructives permettant le libre écoulement des eaux (pilotis par exemple), l'emprise au sol de l'extension peut aller jusqu'à 20%. - L'extension, sans limite de surface, des bâtiments techniques à usage agricoles sans logement, dans la continuité des bâtiments existants, sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable sans mettre en péril l'activité. L'extension devra respecter les prescriptions suivantes : - Plancher utile 30 cm au-dessus de la cote de PHE, sauf s'il est démontré l'impossibilité technique, - Interdiction de stockage de produits dangereux ou polluants, - Dispositions constructives permettant la libre circulation de l'eau, - Matériaux utilisés insensibles à l'eau et réseau électrique 30 cm au-dessus de la cote de PHE. - La mise aux normes des exploitations agricoles. - Les tunnels plastiques et serres maraîchères. - L'extension de 20% de la surface du plancher maximum des constructions à usage d'activités économiques. - L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées. - Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du terrain naturel avant exploitation de la carrière. - Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage. - L'aménagement de pistes cyclables est autorisé sous conditions : ○ Toutes dispositions (techniques alternatives, fossés, ...) doivent être prises pour gérer les écoulements superficiels des voiries existantes et futures ; ○ Des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation ;
--	---

- Les voiries doivent disposer de dispositifs permettant d'en interdire l'accès en cas d'inondation ;
- Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdits (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
- Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises ;
- De les réaliser au niveau du terrain naturel

Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés...) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes...), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général existants à condition :
- de démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
- de fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ;
- de limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;
- de prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents

Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m) Peuvent être autorisés : - Les changements de destination.	à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont. - La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que : - les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant la circulation des eaux (noues, fossés...), n'aggravant pas les risques et leurs effets ; - les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ; - les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique. - La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions : - le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ; - toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises. - Les parcs de stationnement ouverts au public, résidentiels ou nécessaires au bon fonctionnement d'une activité sans exhaussement à condition : - de les réaliser au niveau du terrain naturel ; - de ne pas modifier l'écoulement des eaux, ni aggraver les risques ; ou de collecter et d'évacuer les eaux de ruissellement via des aménagements adéquats ; - d'utiliser des matériaux de revêtements perméables n'aggravant pas l'imperméabilisation du type « revêtement poreux » (techniques alternatives d'hydraulique douce...) ; - de comporter une structure de chaussée résistante aux aléas concernés ; - que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers de manière visible et permanente ; - que l'exploitant ou le gestionnaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte. À l'occasion de l'entretien du parking, des dispositions sont prises pour protéger les voies contre l'érosion due aux phénomènes concernés. L'entretien de ces dispositifs
--	--

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au terrain naturel
- Les tunnels plastiques et serres maraîchères.
- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.
- Les clôtures, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des eaux (clôtures pleines interdites).
- Les annexes ouvertes.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- Les aires de stationnement de surface à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte aux conditions d'écoulement et d'expansion des crues, qu'ils soient réalisés au niveau du terrain naturel et qu'ils limitent les surfaces imperméabilisées.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la cote du terrain naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.

est assuré par le maître d'ouvrage ou le gestionnaire.

- Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
- fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires...);
- absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
- ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil ;
- l'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement doit être de 130 cm par rapport au terrain naturel ;
- les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;
- les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique* au niveau de leur fondation ;
- le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m)

Peuvent être autorisés :

- Les changements de destination.
- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au terrain naturel

	- Les tunnels plastiques et serres maraîchères. - Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés. - Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement. - Les clôtures, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des eaux (clôtures pleines interdites). - Les annexes ouvertes. - Les piscines privées sans clos couvert. - Les aires de stationnement de surface à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte aux conditions d'écoulement et d'expansion des crues, qu'ils soient réalisés au niveau du terrain naturel et qu'ils limitent les surfaces imperméabilisées. - L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées. - Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du terrain naturel avant exploitation de la carrière. - Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage. - L'aménagement de pistes cyclables est autorisé sous conditions : - o Toutes dispositions (techniques alternatives, fossés, ...) doivent être prises pour gérer les écoulements superficiels des voiries existantes et futures ; - o Des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation ; - o Les voiries doivent disposer de dispositifs permettant d'en interdire l'accès en cas d'inondation ; - o Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdits (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ; - o Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises ;
--	---

- De les réaliser au niveau du terrain naturel.

Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés...) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes...), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général existants à condition :
- de démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
- de fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ;
- de limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;
- de prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.
- La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que :
- les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant la circulation des eaux (noues, fossés...), n'aggravant pas les risques et leurs effets ;
- les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ;

	- les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique. - La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions : - le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ; - toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises. - Les parcs de stationnement ouverts au public, résidentiels ou nécessaires au bon fonctionnement d'une activité sans exhaussement à condition : - de les réaliser au niveau du terrain naturel ; - de ne pas modifier l'écoulement des eaux, ni aggraver les risques ; ou de collecter et d'évacuer les eaux de ruissellement via des aménagements adéquats ; - d'utiliser des matériaux de revêtements perméables n'aggravant pas l'imperméabilisation du type « revêtement poreux » (techniques alternatives d'hydraulique douce...) ; - de comporter une structure de chaussée résistante aux aléas concernés ; - que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers de manière visible et permanente ; - que l'exploitant ou le gestionnaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte. À l'occasion de l'entretien du parking, des dispositions sont prises pour protéger les voies contre l'érosion due aux phénomènes concernés. L'entretien de ces dispositifs est assuré par le maître d'ouvrage ou le gestionnaire. - Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes : - fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires...) ; - absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
--	---

	- ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil ; - l'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement doit être de 80 cm par rapport au terrain naturel ; - les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ; - les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique* au niveau de leur fondation ; - le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ; - pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.
--	---

LES EVOLUTIONS DES RISQUES DE PRESENCE DE CAVITES SOU- TERRAINES

Dans cette partie, sont explicitées les raisons pour lesquelles la présence des risques cavités a évolué (partie A, B, C et D). Ces évolutions sont détaillées et cartographiées à l'échelle communale (partie F).

A. LA REALISATION DU RICS DE OISSEL ET L'ACTUALISATION DES RICS DE BELBEUF, ELBEUF, FONTAINE-SOUS-PREAUX, HOUPEVILLE ET MONTMAIN

La réglementation impose la prise en compte des risques naturels dans les Plans Locaux d'Urbanisme. Ainsi, l'**article L121-1** du CU précise que :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable : [...]

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et **la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature** ».

L'article R151-31 de ce même code indique que :

« Dans les zones U, AU, A et N, **les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu** : [...]

2° **Les secteurs** où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou **l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols** ».

Les risques de présence de cavités souterraines font de plus l'objet d'un traitement particulier du fait de l'article L563-6 du Code de l'Environnement :

« 1.- Les communes ou **leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.** [...] ».

Pour répondre à ces obligations réglementaires, le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Rouen Normandie identifie sur la planche 3 de son règlement graphique les zones de risque de présence de cavités souterraines. L'article 6.G de son règlement écrit définit les constructions ou installations autorisées dans ces zones.

Pour identifier ces zones de risque de présence de cavités souterraines, un Recensement des Indices de Cavités Souterraines (RICS) est effectué à l'échelle communale. Certains de ces RICS communaux ont été réalisés par les communes avant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Métropole Rouen Normandie approuvé en février 2020. Leur niveau de fiabilité était différent du fait de leur ancienneté et de la qualité des études menées. La connaissance des risques de présence de cavité a généralement évolué depuis la réalisation de ces RICS du fait de la réalisation de reconnaissances géologiques locales ou de l'apparition de nouveaux effondrements. Du fait de l'hétérogénéité des connaissances sur le territoire métropolitain, les services de l'Etat ont procédé à une analyse multicritère afin de déterminer les besoins en matière d'investigations complémentaires.

Cette analyse a pu mettre en évidence la nécessité d'actualiser de manière plus ou moins importante la connaissance des risques en matière de risque de présence de cavités souterraines pour 39 communes du territoire métropolitain lors de l'élaboration du PLU.

Ce travail d'actualisation des connaissances a été mené pour 34 de ces communes. Faute de temps, ce travail n'a pu être mené avant l'arrêt du PLU métropolitain pour 5 communes : Belbeuf, Elbeuf, Fontaine-sous-Préaux, Houpeville et Montmain. Il est donc apparu nécessaire de procéder à cette actualisation après l'approbation du PLU métropolitain de manière à assurer une connaissance homogène des risques de présence de cavités souterraines sur le territoire métropolitain. Lors des échanges préparatoires à la réalisation des études nécessaires à cette actualisation avec les services de l'Etat, il est apparu que la commune de Oissel n'avait jamais fait l'objet d'un RICS et donc que ce travail devait également être mené sur cette commune.

C'est ainsi qu'une étude visant à réaliser ou actualiser les RICS des communes de Belbeuf, Elbeuf, Fontaine-sous-Préaux, Houpeville, Montmain et Oissel a été réalisée par la Métropole Rouen Normandie entre septembre 2020 et mai 2022.

La méthodologie de Recensement des Indices de Cavités Souterraines en Seine-Maritime a été définie par le Laboratoire Central des Ponts et Chaussée en septembre 2008 dans le guide technique « Les marnières de Haute-Normandie, méthodologie d'étude et de prévention ». Elle repose sur 4 étapes :

- **Une enquête bibliographique** qui vise à rechercher et analyser les documents pouvant permettre d'identifier et de localiser des indices de présence de cavités souterraines. Il est en particulier procédé à une recherche de tous les documents anciens relatifs aux exploitations de matériaux présents dans les archives communales ou départementales. Cette recherche est complétée de tous les documents plus récents tels que les constats d'effondrement, les reconnaissances géologiques menées ces dernières décennies ou encore les bases de données du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) ou les archives des services de l'Etat.
- Ensuite, il est procédé à **une analyse des photos aériennes**. Celle-ci vise à identifier sur des photographies stéréoscopiques ou non, les indices en lien avec l'exploitation de matériaux souterrains ou l'effondrement ou l'affaissement de terrain en surface.

L'enquête bibliographique et l'analyse des photos aériennes permettent de produire une première carte des indices de cavités souterraines.

- La méthodologie de recensement préconise également **une enquête locale** dans le but de recueillir auprès de la population toute information susceptible d'apporter un intérêt particulier dans le cadre du Recensement mené. Pour les 6 communes concernées, l'enquête locale n'a pas été menée du fait d'une part du profil de la population dont une grande partie est installée depuis peu sur les communes concernées, et d'autre part du fait du contexte sanitaire en période de pandémie de COVID-19. Cependant, des contacts ont été pris avec l'Office National des Forêts dans le but de recueillir des éléments sur la présence éventuelle de carrière dans les secteurs boisés des communes concernées. Ces contacts n'ont pas apporté d'éléments.
- Enfin, le bureau d'études réalise une **reconnaissance de terrain** visant à vérifier les informations recueillies lors des étapes précédentes et à les compléter avec les indices observés.

Ces étapes permettent d'aboutir à une cartographie des indices de cavités souterraines. Pour chacun de ces indices, une fiche est produite reprenant l'ensemble des informations disponibles.

Il convient ensuite d'associer aux indices le justifiant une zone de risque. La zone de risque à prendre en compte est déterminée par un périmètre, soit parfaitement établi dans le cas où la cavité souterraine a été visitée et dimensionnée, soit forfaitaire en fonction de la nature des matériaux extraits :

- 60 mètres de large ou de rayon pour une extraction de marne ou une origine de l'indice indéterminée ;
- 35 mètres de large ou de rayon pour une extraction d'argile ou de sable ;
- 15 mètres de large ou de rayon pour une extraction de cailloux avec une possible adaptation pour les indices parcellaires ;
- 35 mètres de large ou de rayon pour des indices d'origine naturelle.

Les zones de risque peuvent être adaptées pour plusieurs raisons :

- La réalisation d'études spécifiques à un indice visant à vérifier la présence effective d'une cavité souterraine ;
- La topographie des lieux qui contraint les possibles exploitations de matériaux ;
- L'expertise du bureau d'études en charge du recensement pour certains cas particuliers.

Ce travail s'est fait en concertation avec les communes concernées avec une réunion de démarrage présentant l'objet de l'étude et une réunion de restitution pendant laquelle le plan des indices de cavités avec les zones de risque et les fiches des indices ont été présentés.

L'ensemble de ce travail permet d'aboutir à une cartographie des zones de risque de présence de cavités souterraines qui peut être intégrée à la planche 3 du règlement graphique du PLU de la Métropole Rouen Normandie.

B. LA DEFINITION DES ZONES DE RISQUE DES INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES D'EPINAY-SUR-DUCLAIR ET DE SAINT-PAËR

1. La méthodologie employée

Les RICS des communes d'Epinay-sur-Duclair et Saint-Paër ne faisaient pas apparaître les zones de risque associées à chaque indice de cavités souterraines. De ce fait, la planche 3 du règlement graphique ne faisait pas apparaître ces zones de risque sur la commune de Saint-Paër et seulement les zones de risque issues d'études récentes pour Epinay. En l'absence de zone de risque matérialisée, il est nécessaire pour chaque autorisation d'urbanisme à proximité d'un indice de cavité souterraine, de reprendre les informations du RICS et d'estimer le risque auquel est soumis le projet. De manière à harmoniser la connaissance à l'échelle de la Métropole Rouen Normandie, une étude a été menée pour associer à chaque indice de ces 2 communes, les zones de risque de manière à les faire apparaître sur la planche 3 du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme. Pour la commune de Saint-Paër, la planche 3 du règlement graphique fait apparaître les indices de cavités sans périmètre de risque. Du fait de l'absence de zones de risque identifiées pour cette commune sur la planche 3 du règlement graphique, l'article 6.G.2 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole est spécifiquement dédié à la prise en compte des risques de présence de cavités souterraines pour la commune de Saint-Paër.

Les RICS des communes d'Epinay-sur-Duclair et de Saint-Paër n'ont pas été actualisés. Le travail réalisé a uniquement consisté à associer à chaque indice de cavité souterraine, la zone de risque adaptée au vu des connaissances existantes. L'intégration des zones de risque de ces deux communes dans la planche 3 du règlement graphique ne constitue donc pas une évolution de la connaissance des risques qui devait déjà être prise en compte pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elle a pour objet de faciliter cette instruction en matérialisant les zones de risque.

Les zones de risque à prendre en compte sont déterminées par un périmètre, soit parfaitement établi dans le cas où la cavité souterraine a été visitée et dimensionnée, soit forfaitaire en fonction de la nature des matériaux extraits :

- 60 mètres de large ou de rayon pour une extraction de marne ou une origine de l'indice indéterminée ;
- 35 mètres de large ou de rayon pour une extraction d'argile ou de sable ;
- 15 mètres de large ou de rayon pour une extraction de cailloux avec une possible adaptation pour les indices parcellaires ;
- 35 mètres de large ou de rayon pour des indices d'origine naturelle.

Les zones de risque peuvent être adaptées pour plusieurs raisons :

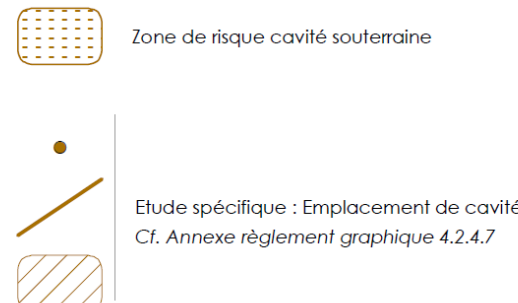
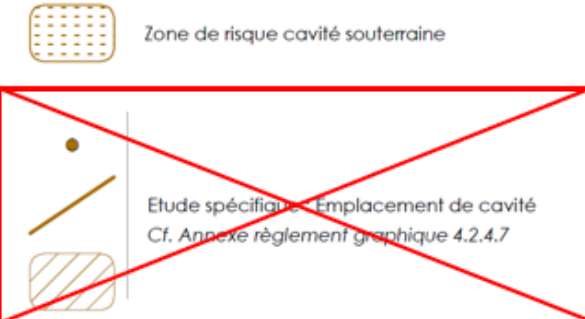
- La réalisation d'études spécifiques à un indice visant à vérifier la présence effective d'une cavité souterraine ;
- La topographie des lieux qui contraint les possibles exploitations de matériaux ;

Ce travail s'est fait en concertation avec les communes concernées avec une réunion de démarrage présentant l'objet de l'étude et une réunion de restitution pendant laquelle le plan des zones de risque a été présenté.

2. La suppression des règles de gestion des risques cavités spécifiques à la commune de Saint-Paër

Du fait de l'absence de définition des zones de risque des indices de cavités souterraines de la commune de Saint-Paër, la planche 3 du règlement graphique du PLU fait apparaître sur cette commune l'emplacement des cavités et fait référence à l'annexe 4.2.4.7 du règlement graphique. Cette annexe correspond au plan des indices de cavités souterraines de la commune issu du RICS réalisé en 2012. En complément de ces éléments graphiques spécifiques, le règlement écrit dispose de l'article 6.G.2 créé spécifiquement pour la commune de Saint-Paër. Il impose une zone de risque de présence de cavité forfaitaire autour de ces indices.

Du fait de la définition des périmètres de risque des indices de la commune et de leur intégration dans la planche 3 du règlement graphique du PLU, ces dispositions spécifiques n'ont plus lieu d'être. L'article 6.G.2 du règlement écrit, l'annexe 4.2.4.7 du règlement graphique et le zonage d'étude spécifique en matière de risque cavités de la planche 3 du règlement graphique sont supprimés.

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Planche 3 du règlement graphique	Risque cavité : Etude spécifique : emplacement de cavité (cf annexe règlement graphique 4.2.4.7)	Suppression de cette zone devenue obsolète à la suite de l'étude de définition des périmètres de risque des indices de cavités pour la commune de Saint-Paër
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Les zones 1AUB2, UBA2, UE, UBH1, UXM, A, NA, NB, NO	La définition des zones de risque des indices de cavités souterraines présents sur le territoire de la commune de Saint-Paër permet de les intégrer à la planche 3 du règlement graphique sous la même forme que pour les autres communes. La localisation des indices de cavités de la commune n'est donc plus nécessaire. Cela permet d'harmoniser la représentation des risques cavités avec un seul zonage pour l'ensemble des périmètres de risques identifiés sur le territoire métropolitain.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
Extrait de la légende de la planche 3 du règlement graphique : Risque cavité  Zone de risque cavité souterraine Etude spécifique : Emplacement de cavité Cf. Annexe règlement graphique 4.2.4.7		Extrait de la légende de la planche 3 du règlement graphique : Risque cavité  Zone de risque cavité souterraine Etude spécifique : Emplacement de cavité Cf. Annexe règlement graphique 4.2.4.7

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Annexe 4.2.4.7 du règlement graphique	Zone de risques liées aux études spécifiques de cavités	Suppression de cette annexe devenue obsolète à la suite de l'étude de définition des périmètres de risque des indices de cavités pour la commune de Saint-Paër
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Les zones 1AUB2, UBA2, UE, UBH1, UXM, A, NA, NB, NO	La définition des zones de risque des indices de cavités souterraines présents sur le territoire de la commune de Saint-Paër permet de les intégrer à la planche 3 du règlement graphique sous la même forme que pour les autres communes. La localisation des indices de cavités de la commune n'est donc plus nécessaire. De ce fait l'annexe 4.2.4.7 du règlement graphique, qui permet de connaître le numéro de ces indices, n'est plus nécessaire.	

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT – Livre 1 – Section 6 - Article 6.G.2	Indices de suspicion de cavités avec une étude spécifique	Suppression de l'article devenu obsolète à la suite de l'étude de définition des périmètres de risque des indices de cavités pour la commune de Saint-Paër
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Les zones 1AUB2, UBA2, UE, UBH1, UXM, A, NA, NB, NO	Du fait de la suppression du zonage risque cavité : Etude spécifique de la planche 3 du règlement graphique et de l'annexe 4.2.4.7 au règlement graphique, l'article 6.G.2 qui s'y rapporte est devenu obsolète.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
6.G.2 Indices de suspicion de cavités avec une étude spécifique Commune de Saint-Paër Les indices de suspicion de cavités (points) indiqués au règlement graphique – Planche 3, sont représentés pour information dans l'attente d'un complément d'étude qui définira les zones de risque. En l'absence d'étude, un principe de précaution s'applique et au sein d'un périmètre de 60 m autour de chaque indice seuls sont autorisés : - L'adaptation, la réfection des constructions existantes et leur extension (20 m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour les activités) dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction. - Les structures légères (abri de jardin, abri à bois, auvent/préau de faible emprise au sol, portail/porte, clôture à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des enjeux (stockage, abris de matériel...).		6.G.2 Indices de suspicion de cavités avec une étude spécifique Commune de Saint-Paër Les indices de suspicion de cavités (points) indiqués au règlement graphique – Planche 3, sont représentés pour information dans l'attente d'un complément d'étude qui définira les zones de risque. En l'absence d'étude, un principe de précaution s'applique et au sein d'un périmètre de 60 m autour de chaque indice seuls sont autorisés : — L'adaptation, la réfection des constructions existantes et leur extension (20 m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour les activités) dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction. — Les structures légères (abri de jardin, abri à bois, auvent/préau de faible emprise au sol, portail/porte, clôture à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des enjeux (stockage, abris de matériel...)). — La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré.

- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré. - L'aménagement des combles autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire. Au sein du Tome 5 « annexes informatives », figure une cartographie détaillée des indices cavités et un tableau de ces indices.	L'aménagement des combles autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire. Au sein du Tome 5 « annexes informatives », figure une cartographie détaillée des indices cavités et un tableau de ces indices.
---	---

C. LES EVOLUTIONS PONCTUELLES

La connaissance des risques de présence de cavités souterraines évolue régulièrement. Il est donc nécessaire de mettre à jour la planche 3 du règlement graphique du PLU pour prendre en compte ces évolutions. Elles ont plusieurs origines possibles :

- La réalisation d'études spécifiques visant à vérifier la présence effective de cavités souterraines ;
- Le constat d'effondrements de terrain qui en l'absence de plus d'information peuvent être la conséquence de la présence d'une cavité souterraine ;
- La correction d'erreurs constatées depuis l'arrêt du PLU.

La liste des modifications apportées par commune est précisée dans la seconde partie de cette notice. Elle comprend l'ensemble des évolutions ponctuelles quelle qu'en soit l'origine. Les modifications prises en compte sont celles modifiant les zones de risque de présence de cavités souterraines connues par la Métropole au 30 juin 2022.

Un certain nombre de modifications ou d'erreurs ont été constatées entre l'arrêt et l'approbation du PLU. Du fait de contraintes réglementaires, seules celles signalées par les communes ou dans le cadre de l'enquête publique pendant la procédure d'approbation du PLU ont pu être intégrées à la planche 3 du règlement graphique. Les modifications ou erreurs découvertes en dehors de la procédure d'approbation du PLU n'ont pu être intégrées à la planche 3 du règlement graphique. Elles ont cependant été prises en compte dans les cartes de l'annexe informative 3 concernant les cavités souterraines. La présente modification intègre ces éléments de manière à mettre à jour la planche 3. Ce type de changement est signalé dans la liste des modifications par commune.

1. La prise en compte des études récentes

Les RICS de chaque commune identifient les indices de cavités souterraines et définissent les zones de risque associées. Le guide technique « Les marnières de Haute-Normandie, méthodologie d'étude et de prévention » rédigé par le Laboratoire Central des Ponts et Chaussées en 2008, précise que 20 à 30 % de ces indices ne correspondent pas à des cavités. Ce sont des leurres tels que par exemple une cuvette topographique qui ne soit pas en lien avec la ruine d'une cavité souterraine mais avec la présence d'une ancienne mare dont la présence a été oubliée.

D'autre part, les zones de risque correspondent à l'extension maximale possible d'une exploitation souterraine. Elle entoure l'indice faute de connaître précisément la géométrie de la cavité. La zone sous cavée ne s'étend donc pas sous l'ensemble de la zone de risque.

Pour lever ces incertitudes, le guide du Laboratoire Central des Ponts et Chaussées fixe les modalités de reconnaissance des indices de cavités souterraines. Elles sont de deux types différents :

- **Les décapages et sondages à la pelle mécanique** : Ils consistent à retirer les couches superficielles de terrains pour vérifier la présence de remblais ou d'anomalies de terrain. Il est ainsi possible de localiser un puits de marnière, des bêtouilles ou des fontis remblayés ;
- **Les sondages destructifs profonds** : Ils visent à vérifier la présence effective de vides en profondeur en enregistrant les paramètres de forage et en les comparant à ceux correspondant à la traversée d'une cavité.

Ces études peuvent être menées par des particuliers, des entreprises ou encore des communes ou collectivités territoriales. De manière à pouvoir les prendre en compte et mettre à jour la connaissance des risques, la Métropole a mis en place un processus organisant les échanges et les responsabilités entre les acteurs (voir annexe 1). Il organise les relations entre la Métropole et les communes et prévoit les modalités de validation systématique des études par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime.

2. Les effondrements

Les effondrements ou affaissements de terrain peuvent avoir pour origine la ruine d'une cavité souterraine. En l'absence de plus de précision, ils constituent des indices de cavités souterraines d'origine indéterminée avec une zone de risque de 60 mètres de large. A ce titre, ils doivent être ajoutés à la planche 3 du règlement graphique. Si besoin, des relevés topographiques permettent de les localiser précisément.

La création d'un nouvel indice lié à un effondrement ou affaissement de terrain est fait en concertation avec la commune concernée.

Le processus de création d'un nouvel indice de cavité souterraine à la suite d'un effondrement est également décrit dans le processus organisant les échanges et les responsabilités entre les acteurs présentés en annexe 1.

3. Les corrections des erreurs constatées depuis l'arrêt du PLU

La cartographie des zones de risque de présence de cavités souterraines dans le PLU a nécessité d'intégrer les RICS de chaque commune et les éléments récents d'évolution. Ceci a pu être la source de diverses erreurs :

- L'absence de prise en compte d'études antérieures non connues de la Métropole au moment de l'approbation du PLU ;
- Des erreurs de localisation des indices ou de forme de zones de risque dans les PLU communaux repris dans le PLU métropolitain ;
- Des erreurs de saisie des indices et des zones de risque dans la cartographie du PLU de la Métropole.

La mise en ligne de l'application de visualisation des risques de présence de cavités souterraines sur le territoire métropolitain a permis à tous de constater l'état de la connaissance des risques et de favoriser la remontée des éventuelles erreurs.

Toutes ces erreurs ont été immédiatement corrigées et mises en ligne. Elles doivent être également corrigées dans la planche 3 du règlement graphique du PLU.

D. LES MODIFICATIONS DES ZONES DE RISQUE DES CAILLOUTIERES

Le Direction Départementale des Territoire et de la Mer de Seine-Maritime a commandé au CEREMA, expert technique de l'Etat sur la problématique des cavités souterraines normandes, une étude statistique sur les cailloutières afin de faire évoluer, le cas échéant, les principes appliqués aujourd'hui en matière de zone de risque. Cette étude a permis aux services de l'Etat de faire évoluer la doctrine départementale concernant la définition des zones de risque des cailloutières en février 2020 (cf annexe 2). Ainsi, les zones de risque de présence de cavités souterraines peuvent être réduites à 15 mètres de largeur pour les cailloutières.

Sur le territoire métropolitain, les cailloutières sont des indices de cavités souterraines de type surfacique issus de la découverte en archive de documents montrant l'exploitation de cailloux utilisés pour la construction ou l'entretien des voiries. Jusqu'en février 2020, la zone de risque appliquée à ces indices comprenait une largeur de 35 mètres autour des indices conformément à la doctrine départementale en vigueur jusque début 2020.

Pour prendre en compte cette évolution de la doctrine départementale, la Métropole a procédé à l'examen de l'ensemble des indices de cavités souterraines de type surfacique pour identifier les cailloutières. Les zones de risque de ces indices ont ensuite été réduites à 15 mètres. Les communes concernées sont les suivantes : Amfreville-la-Mivoie, Boos, Duclair, Franqueville-Saint-Pierre, Grand-Couronne, Isneauville, La Londe, Le Mesnil-Esnard, Orival, Roncherolles-sur-le-Vivier et Sainte-Marguerite-sur-Duclair. Elles ont été informées de ces changements début 2022.

Il est nécessaire d'intégrer ces changements dans la planche 3 du règlement graphique.

E. LA SUPPRESSION DE L'ANNEXE N°3 CARTOGRAPHIE ET LISTE DES INDICES DE CAVITES DU TOME 5 ANNEXES INFORMATIVES DU PLU – CARTOGRAPHIE ET LISTE DES INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES

La planche 3 du règlement graphique fait apparaître les zones de risque de présence de cavités souterraines mais pas l'ensemble des indices de cavités souterraines identifiés sur les différentes communes de la Métropole. Il est donc apparu nécessaire de compléter la planche 3 avec une cartographie et un tableau des indices de cavités souterraines par commune de manière à identifier facilement l'origine des zones de risque de la planche 3 du règlement graphique. Ces cartes et tableaux constituent l'annexe informative n°3 du tome 5 annexes informatives du PLU.

L'annexe informative n°3 – cartographie et liste des indices de cavités souterraines ne peut être actualisée qu'au moyen d'une modification du PLU. Elle n'est donc pas régulièrement mise à jour et ne joue pas son rôle d'information détaillée à jour.

Pour remédier à ce manque d'information à jour et améliorer la communication sur le risque de présence de cavités souterraines, la Métropole a mis en ligne sur son site internet une application permettant de visualiser l'ensemble des indices de cavités et leur périmètre de risque (<https://sigapp.metropole-rouen-normandie.fr/www/w/env/cavites/>). Cette application permet de visualiser l'emplacement des zones de risque de présence de cavités souterraines et d'identifier les indices ne générant pas de zone de risque (indices donnés à titre informatif ou levés). Elle permet également d'éditer la fiche de chaque indice de cavités souterraines pour en connaître l'origine. Elle est mise à jour très régulièrement à chaque évolution de la connaissance. Elle constitue la source d'information la plus à jour en matière de risque de présence de cavités souterraines sur le territoire métropolitain.

Avec la disponibilité de cette application cavités, l'annexe informative n°3 – cartographie et liste des indices de cavités souterraines – du tome 5 – annexes informatives – du PLU n'est plus nécessaire. Elle est une potentielle source d'incompréhension du fait d'une mise à jour décalée car devant se faire avec une procédure de modification du PLU. De ce fait, elle est supprimée du PLU.

F. DETAIL DES MODIFICATIONS CAVITES PAR POLE DE PROXIMITE ET PAR COMMUNE

1. Pôle de Proximité Austreberthe Cailly

- Bardouville

Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Bardouville sont l'objet de modifications ponctuelles.

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Bardouville	76056_5	Suppression de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Le RICS de la commune, réalisé par Ingetec en décembre 2018, indique que l'indice est une carrière à ciel ouvert mais lui attribue un périmètre de risque. Le bureau d'étude a confirmé par mail en date du 02/01/2020 une erreur avec un périmètre de risque ajouté sans fondement. Celui-ci est donc retiré. Cette suppression est visible sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation.

Une seule modification à Bardouville pour corriger une erreur dans le RICS de la commune, réalisé en 2018.

Cartographie des modifications



- Canteleu

Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Canteleu sont l'objet de modifications ponctuelles.

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Canteleu	76157_43	Relocalisation de la zone de risque	Etude documentaire	Indice resitué à la suite d'une étude de document d'archive transmis par un habitant (cf. étude 2022/03/21 - FORTEC - Affaire n°76157-8)
Canteleu	76157_62	Suppression de la zone de risque	Reconnaissance géologique	Indice levé à la suite d'une reconnaissance géologique par décapage (cf. étude 2022/05/25 - FORTEC - Affaire F76157/7)
Canteleu	76157_63	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout du périmètre de risque de l'indice oublié dans le PLU.
Canteleu	76157_64	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice requalifié en leurre à la suite d'une étude documentaire (cf. étude 2021/10/05 - EXPLORE - Affaire n°76157-06-01)
Canteleu	76157_65	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice et zone de risque réduits à la suite d'une étude documentaire (cf. étude 2021/10/05 - EXPLORE - Affaire n°76157-06-01)
Canteleu	76157_77	Ajout de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice surfacique créé en lien avec l'indice 65 à la suite d'une étude documentaire (cf. étude 2021/10/05 - EXPLORE - Affaire n°76157-06-01)
Canteleu	76157_78	Ajout de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice surfacique créé en lien avec l'indice 65 à la suite d'une étude documentaire (cf. étude 2021/10/05 - EXPLORE - Affaire n°76157-06-01)
Canteleu	76157_79	Ajout de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice créé en lien avec le mauvais positionnement de l'indice 64 constaté dans le cadre d'une étude documentaire (cf. étude 2021/10/05 - EXPLORE - Affaire n°76157-06-01)

8 modifications à Canteleu avec une correction d'une erreur lors de l'élaboration du PLU, la création de 3 nouvelles zones de risque, 2 modifiées et 2 supprimées à la suite d'études documentaires et d'une reconnaissance géologique.

Cartographie des modifications



- **Déville-lès-Rouen**

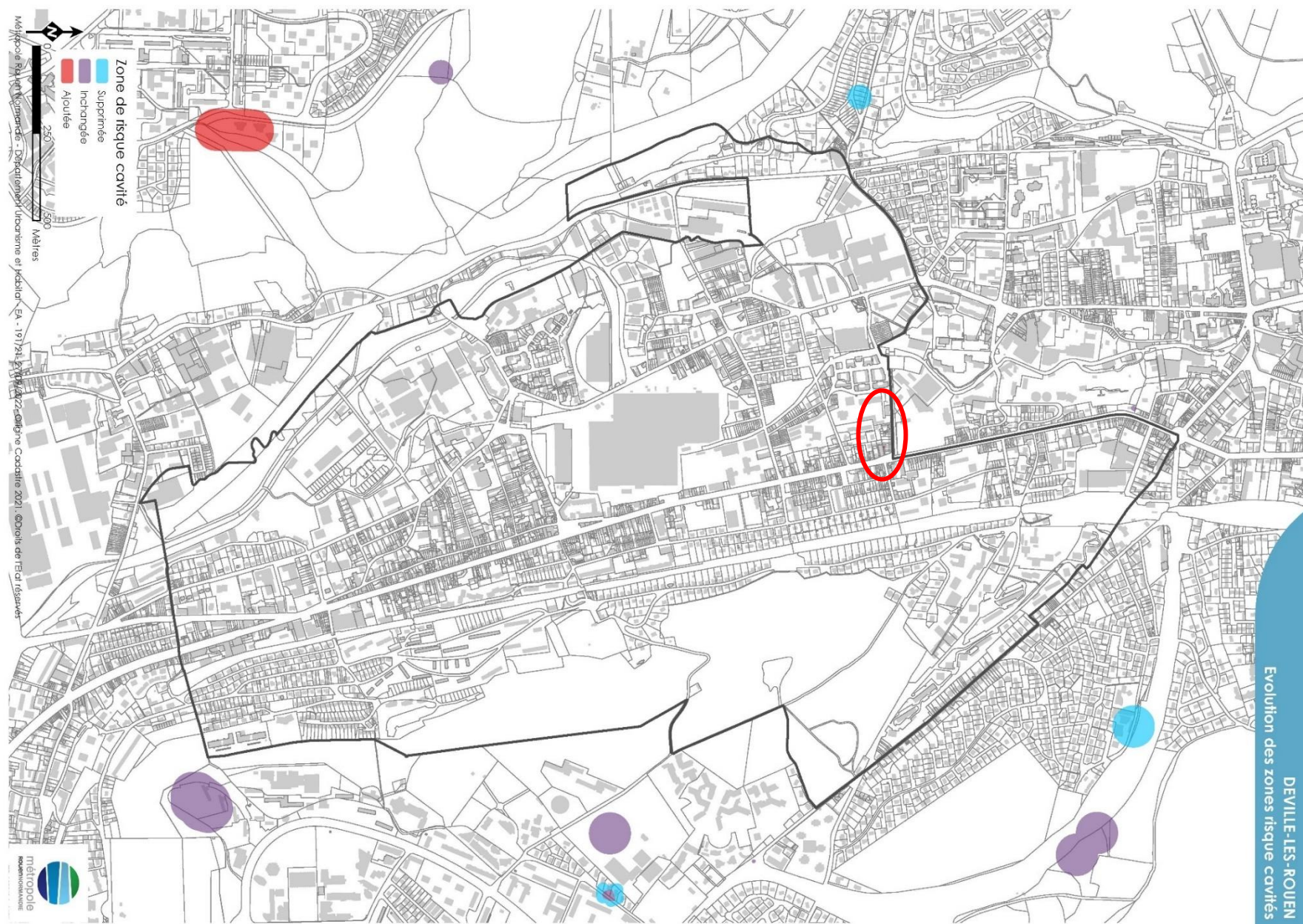
Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Déville-lès-Rouen sont l'objet d'une modification ponctuelle visant à corriger la représentation d'un indice dans le PLU.

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Déville-lès-Rouen	76216_1	Relocalisation de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Une confusion a été faite entre le périmètre de risque et le périmètre de l'ICS. Il a été repositionné en tant que ponctuel avec une zone de risque modifiée tel que le mentionne le rapport de présentation du PLU communal et l'affaire d'EXPLORE n°76216-01 du 28/09/2012

Une seule modification de zone de risque à Déville-lès-Rouen pour corriger une erreur de représentation de l'indice de cavité souterraine 76216_1.

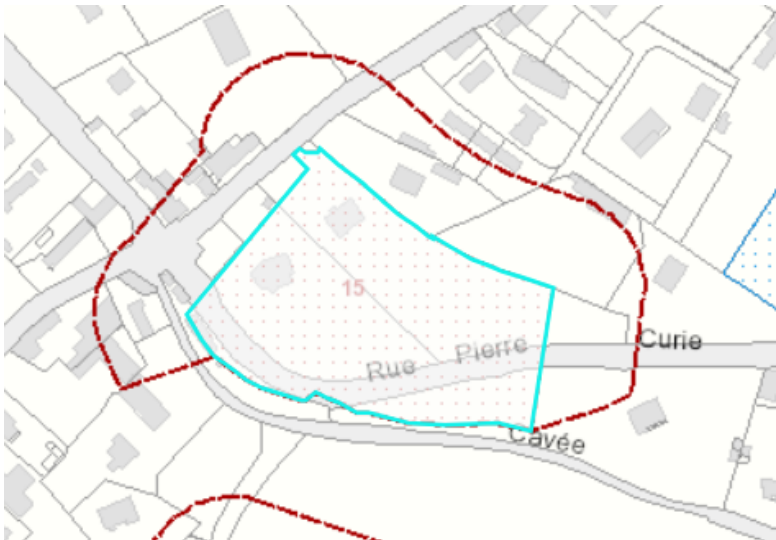
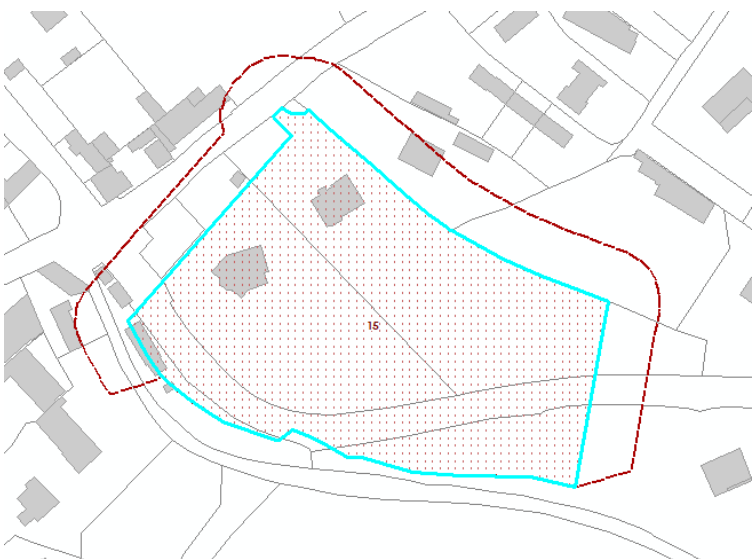
Cartographie des modifications



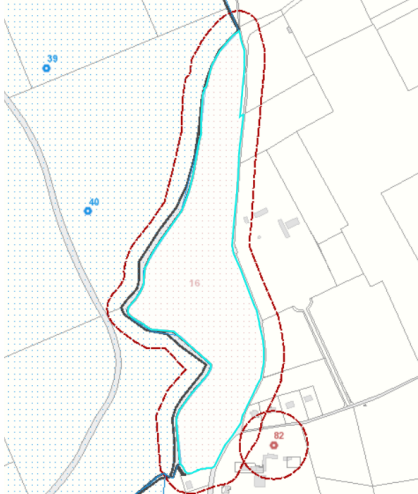
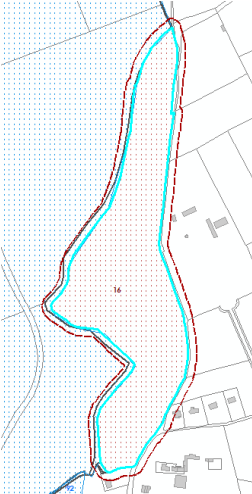
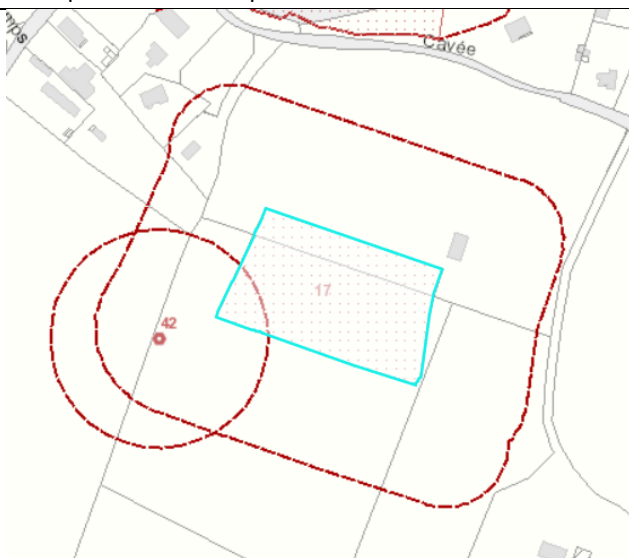
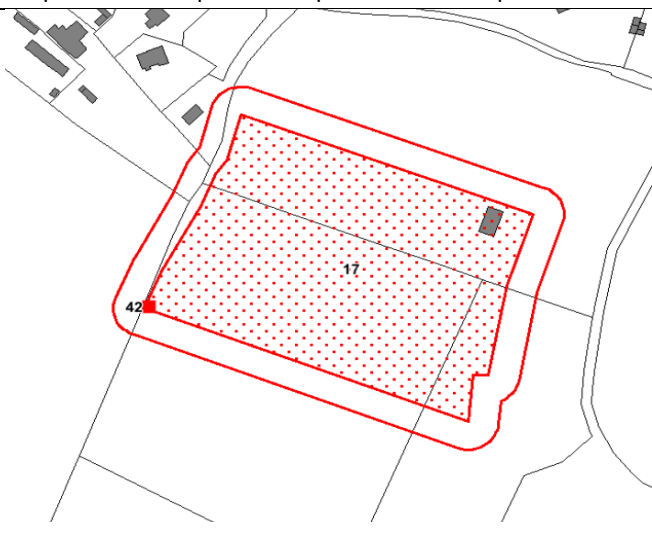
- **Duclair - mise à jour suite à l'enquête publique**

Les modifications des risques liés à la présence de cavités souterraines à Duclair sont issues de l'évolution de la doctrine départementale en matière de taille de la zone de risque des cailloutières et de modifications ponctuelles.

Modifications liées au changement de doctrine en matière de zone de risque de présence de cavités souterraines pour les cailloutières :

DUCLAIR	
Indice 76222_15	Source : RICS ALISE janvier 2014 -Archive départementale inconnue
Indice et périmètre de risque existant 	Proposition d'adaptation du périmètre de risque 

DUCLAIR

Indice 76222_16	Source : RICS ALISE janvier 2014 -Archive départementale inconnue	
Indice et périmètre de risque existant		
Indice 76222_17	Source : RICS ALISE janvier 2014 -Archive départementale inconnue – Etude spécifique Explor-e mars 2021	
Cette modification intègre une correction du périmètre de l'indice 76222_17 dont la surface a été réduite à l'approbation du PLU Métropolitain.		

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Duclair	76222_11	Suppression de la zone de risque	Rectification erreur dans le PLU	Indice de cavités en lien avec la présence de chambre troglodytes en pied de falaise. Pour être cohérent avec la doctrine départementale qui associe les chambre troglodytes aux risques de présence de falaises fluviales, la zone de risque de l'indice a été supprimée, remplacée par un risque falaise.
Duclair	76222_19	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	L'expertise géologique réalisée par le bureau d'études For&Tec (ref F76222/7 version A du 20 octobre 2022) conclut à la possibilité de lever les indices de cavité souterraine 76222_19 et 76222_21 et de supprimer leurs zones de risque. Ces conclusions ont été validées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime par courriel le 9 décembre 2022 et formalisée par un arrêté de monsieur le Maire du 6 février 2023.
Duclair	76222_20	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé en conclusion de la reconnaissance géologique menée par FOR&TEC en août 2020 (rapport F76222-5) - arrêté du 07/10/2020
Duclair	76222_21	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé en conclusion de la reconnaissance géologique menée par FOR&TEC en août 2020 (rapport F76222-5) - arrêté du 07/10/2020. L'expertise géologique réalisée par le bureau d'études For&Tec (ref F76222/7 version A du 20 octobre 2022) conclut à la possibilité de lever les indices de cavité souterraine 76222_19 et 76222_21 et de supprimer leurs zones de risque. Ces conclusions ont été validées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime par courriel le 9 décembre 2022 et formalisée par un arrêté de monsieur le Maire du 6 février 2023.
Duclair	76222_29	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé suite à une campagne de sondages réalisée en 2021 (Cf étude ESIRIS RO20 1611-1)
Duclair	76222_43	Suppression de la zone de risque	Rectification erreur dans le PLU	Indice de cavités en lien avec la présence de chambres troglodytes en pied de falaise. Pour être cohérent avec la doctrine départementale qui associe les chambres troglodytes aux risques liés à la présence de falaises fluviales, la zone de risque de l'indice a été supprimée, remplacée par un risque falaise.
Duclair	76222_45	Suppression de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Indice requalifié en levé après échange avec la commune et la DDTM76. Erreur de report du RICS dans le PLU communal. Cette suppression est visible sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation.
Duclair	76222_98	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé suite à une campagne de sondages réalisée en 2021 (Cf étude ESIRIS RO20 1611-1)
Duclair	76222_99	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé suite à une campagne de sondages réalisée en 2021 (Cf étude ESIRIS RO20 1611-1)
Duclair	76222_108	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Création de l'indice à la suite d'un effondrement en 2018 - Périmètre de risque aménagé à la suite de reconnaissances géologiques (cf. étude FORTEC août 2019 F76222-4)

12 modifications de zones de risque cavités à Duclair avec :

- 2 erreurs dont une dans le PLU communal antérieur au PLU métropolitain.
- 8 modifications qui sont le fruit d'études documentaires ou de reconnaissances géologiques,
- 3 modifications du fait de l'évolution de la doctrine départementale concernant les cailloutières.

Cartographie des modifications



- **Epinay-sur-Duclair**

Les modifications des risques liés à la présence de cavités souterraines à Epinay-sur-Duclair sont le fait de la définition des zones de risques réalisée par le bureau d'études Explor-e pour le compte de la Métropole et d'une modification ponctuelle à la suite d'un effondrement.

Modifications liées à la caractérisation des zones de risque des indices de cavités souterraines :

137 indices de cavités souterraines sont recensés à Epinay-sur-Duclair :

12 indices sont non reportés du fait d'absence d'information leur localisation exacte.

Les travaux du bureau d'études Explor-e ont permis de définir les zones de risque de 116 indices de cavités souterraines pour une surface totale de 145 ha. 8 indices sont conservés à titre informatif sans zone de risque et 1 indice est levé.

A l'approbation du PLU, seules 5 zones de risque étaient identifiées représentant une surface de 4,6ha.

L'étude de caractérisation des zones de risque de la commune menée en 2020 et 2021 aura permis de mettre à niveau les connaissances en matière de risque de présence de cavités souterraines.



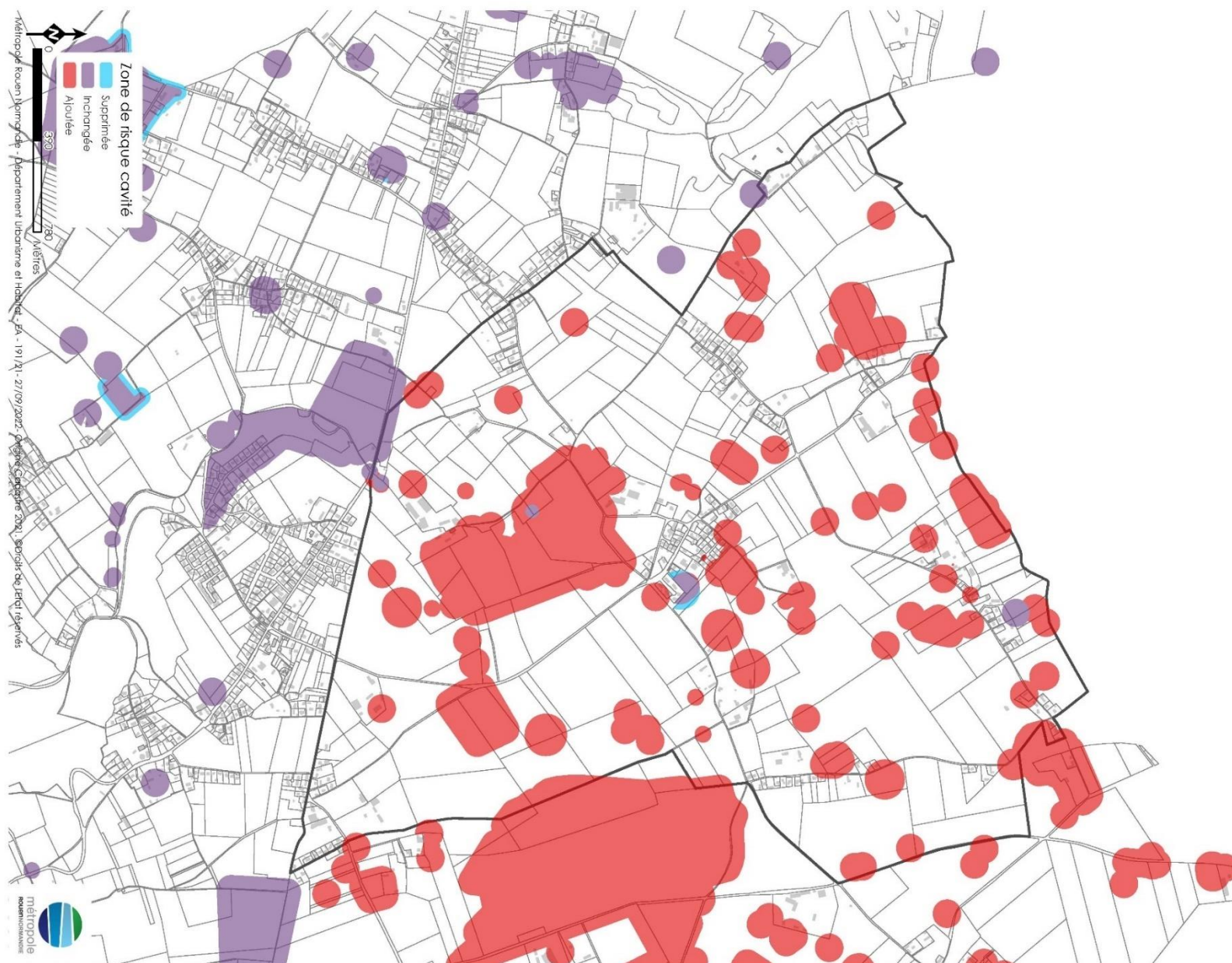
Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Épinay-sur-Duclair	76237_123	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Ajout d'un nouvel indice indéterminé à la suite d'un effondrement constaté en novembre 2019. Les investigations menées par le CEREMA laissent à penser qu'il s'agit d'une tête de puits de manière (arrêté du 17/07/2020)

Une seule étude réalisée à la suite d'un effondrement qui crée une nouvelle zone de risque de présence de cavités souterraines.

La plupart des modifications proviennent de l'ajout de zones de risque de présence de cavités souterraines à la suite de l'étude visant à les définir sur l'ensemble de la commune.

Cartographie des modifications



EPINAY-SUR-DUCLAIR
Evolution des zones risque cavités

- **Hénouville**

Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Hénouville sont l'objet de modifications ponctuelles.

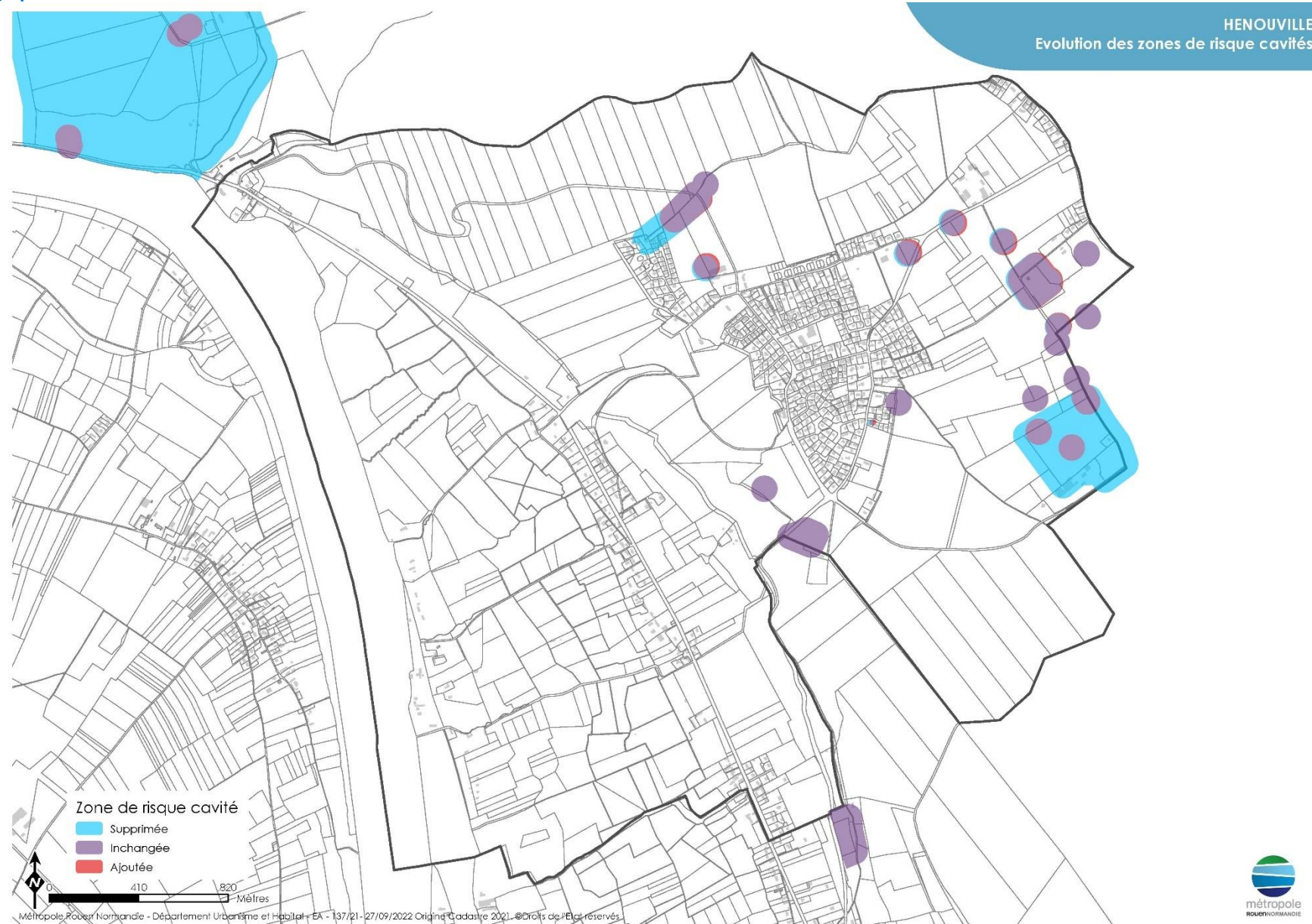
Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Hénouville	76354_2	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Modification de la zone de risque pour prendre en compte les reconnaissances géologiques réalisées en décembre 2013 et qui n'avait pas été reprise dans le PLU
Hénouville	76354_5	Suppression de la zone de risque	Reconnaissance géologique	Indice de type parcelle napoléonienne requalifié à titre informatif après découverte du puits (indice 76354_49) (cf. étude 2022/04/05 - EXPLORE - Affaire n° 76354-06-01)
Hénouville	76354_22	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	Périmètre de l'indice et de la zone de risque précisés (cf. étude 2021/03/18 - EXPLORE - Affaire n°76354-05)
Hénouville	76354_49	Ajout d'un périmètre de risque	Reconnaissance géologique	Nouvel indice (puits d'accès) en lien avec l'indice 76354_5 (cf. étude 2022/04/05 - EXPLORE - Affaire n° 76354-06-01). Cette zone de risque étant superposée à celle des indices 76354_5, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous

3 modifications à Hénouville ayant abouti à la création d'une zone de risque de présence de cavités souterraines, la suppression d'une autre et la modification d'une troisième du fait d'une étude documentaire et d'une reconnaissance géologique. Une modification pour rectifier une erreur dans le PLU qui n'avait pas pris en compte une étude.

Une partie des indices de la commune ont été renumérisés pour plus de précision de leur localisation. Ces modifications sont de faible ampleur. Elles apparaissent sur la carte des modifications avec un léger décalage sur les côtés des zones de risque de présence de cavités souterraines.

Cartographie des modifications



- **Houpeville- mise à jour suite à l'enquête publique**

Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Houpeville sont issues de la mise à jour du RICS communal. Cette mise à jour intègre les études et constats d'effondrement ayant eu lieu depuis l'arrêt du PLU.

Modifications liées à l'actualisation du RICS :

L'actualisation du RICS de la commune de Houpeville a permis de recenser 182 indices d'exploitations de matériaux souterraines ou à ciel ouvert contre 109 au moment de l'approbation du PLU. Ces indices se répartissent de la façon suivante :

- 30 indices non reportés du fait d'absence d'information sur leur localisation exacte (42 au moment de l'approbation du PLU) ;
- 73 indices sans périmètre de risque (exploitation de matériaux à ciel ouvert, indice levé à la suite d'études ou de comblement, puisards ou puits à eau, ...) contre 3 à l'approbation du PLU ;
- 67 indices avec une zone de risque contre 57 à l'approbation du PLU.
- 12 indices levés ou leurre (5 à l'approbation).

La surface totale des zones de risque de présence de cavités souterraines après actualisation du RICS est de 97 ha contre 7 3ha sur la planche 3 du règlement graphique du PLU de la Métropole Rouen Normandie au moment de l'approbation.

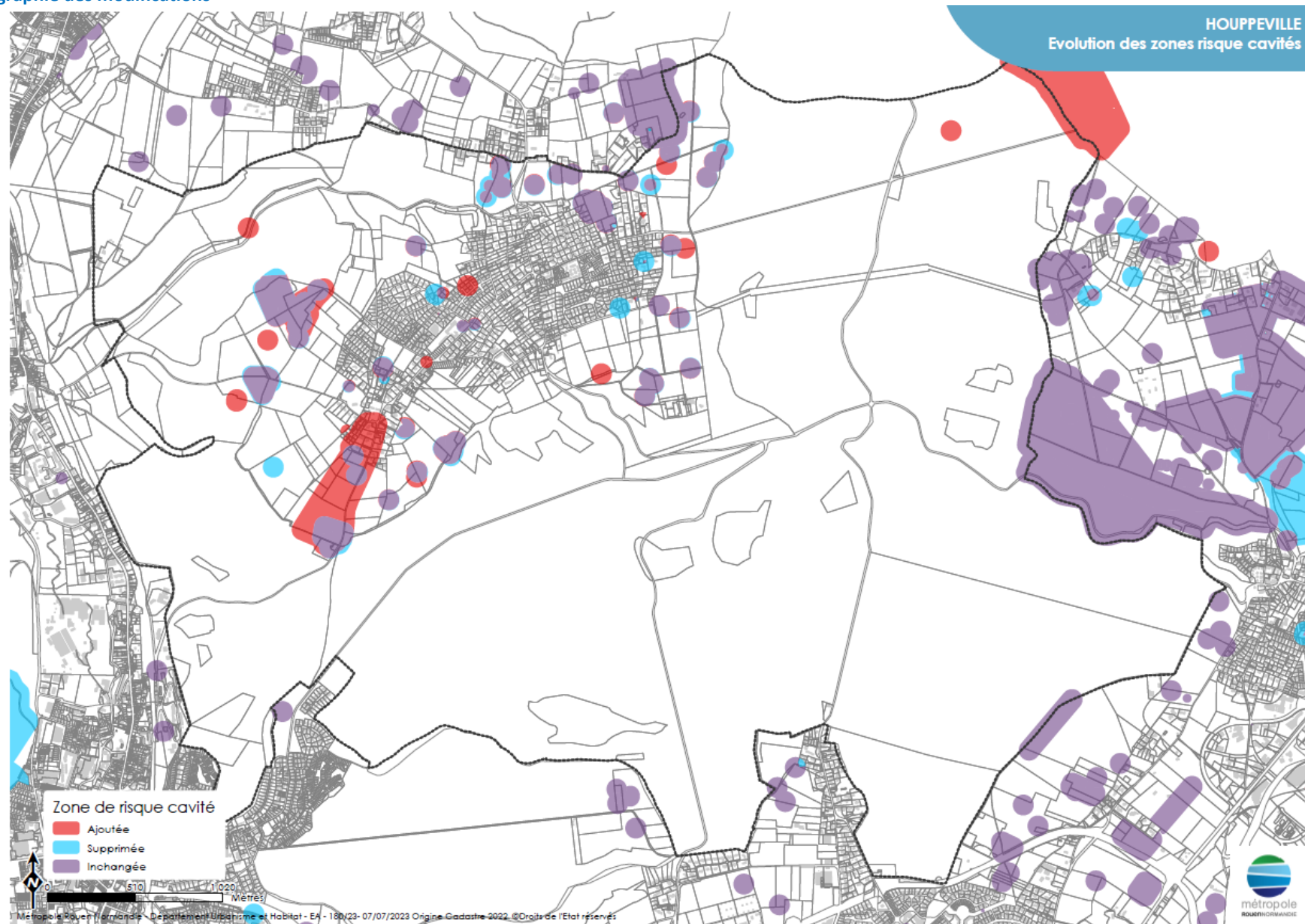
Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Houpeville	76367_88	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire	Le témoignage d'un habitant a permis la levée de la zone de risque de l'indice 76367_88. Cette levée a été validée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime, par courriel le 30 mars 2023
Houpeville	76367_94	Suppression de la zone de risque	Reconnaissance géologique	L'étude de reconnaissance géologique réalisée par le bureau d'études For&Tec (ref F76367/14 - Version A du 12 décembre 2022) conclut à la modification de la zone de risque de l'indice 76367_152, la suppression de la zone de risque de l'indice 76367_94 et la création des indices 76367_184 et 76367_185 avec une zone de risque de 60 mètres de rayon. Les conclusions de cette étude ont été validées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime par courriel le 6 février 2023. Ces modifications ont été formalisées par arrêté de Mme la Maire de Houpeville du 3 mars 2023

Houpeville	76367_109	Modification de la zone de risque	Reconnaissance géologique	L'étude d'investigation par sondages réalisée par le bureau d'études ALISE Environnement (ref Aff. : ALI/FOR/RAYNAUD/HOUPPEVILLE/2105542 version 0 de février 2022) préconise l'adaptation de la zone de risque de l'indice 76367_109. Ces conclusions ont fait l'objet d'échanges entre la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime et le Bureau de Recherches Géologiques et Minières en janvier et février 2023. Elles ont été validées par courriel le 8 février 2023.
Houpeville	76367_152	Modification de la zone de risque	Reconnaissance géologique	L'étude de reconnaissance géologique réalisée par le bureau d'études For&Tec (ref F76367/14 - Version A du 12 décembre 2022) conclut à la modification de la zone de risque de l'indice 76367_152, la suppression de la zone de risque de l'indice 76367_94 et la création des indices 76367_184 et 76367_185 avec une zone de risque de 60 mètres de rayon. Les conclusions de cette étude ont été validées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime par courriel le 6 février 2023. Ces modifications ont été formalisées par arrêté de Mme la Maire de Houpeville du 3 mars 2023
Houpeville	76367_183	Ajout d'un périmètre de risque	Effondrement	Un effondrement survenu en juin 2022 a fait l'objet d'investigations géologiques en août 2022 par le bureau d'études HYDROGEOTECHNIQUE (ref C,22,31,184 indice 1 du 12/08/2022). Il conclut à la nécessité de créer un indice de cavité souterraine avec une zone de risque de 35 mètres de rayon. L'indice créé est le 76367_183.
Houpeville	76367_184	Ajout d'un périmètre de risque	Reconnaissance géologique	L'étude de reconnaissance géologique réalisée par le bureau d'études For&Tec (ref F76367/14 - Version A du 12 décembre 2022) conclut à la modification de la zone de risque de l'indice 76367_152, la suppression de la zone de risque de l'indice 76367_94 et la création des indices 76367_184 et 76367_185 avec une zone de risque de 60 mètres de rayon. Les conclusions de cette étude ont été validées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime par courriel le 6 février 2023. Ces modifications ont été formalisées par arrêté de Mme la Maire de Houpeville du 3 mars 2023
Houpeville	76367_185	Ajout d'un périmètre de risque	Reconnaissance géologique	L'étude de reconnaissance géologique réalisée par le bureau d'études For&Tec (ref F76367/14 - Version A du 12 décembre 2022) conclut à la modification de la zone de risque de l'indice 76367_152, la suppression de la zone de risque de l'indice 76367_94 et la création des indices 76367_184 et 76367_185 avec une zone de risque de 60 mètres de rayon. Les conclusions de cette étude ont été validées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime par courriel le 6 février 2023. Ces modifications ont été formalisées par arrêté de Mme la Maire de Houpeville du 3 mars 2023

Deux suppressions, deux modification et trois ajouts de zones de risque à Houpeville intervenus après la mise à jour du RICS de la commune.

Cartographie des modifications



- **Malaunay**

Modifications du zonage du risque lié à la présence de cavités souterraines

Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Malaunay sont l'objet de modifications ponctuelles.

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Malaunay	76402_8	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre de risque aménagé avec la prise en compte d'une étude FOR&TEC de mars 2013 (référence F76402/13)
Malaunay	76402_12	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Confusion entre la forme de l'indice et la forme du périmètre de risque à l'élaboration du PLU - ajout de la zone de risque adaptée. Cet ajout est visible sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation.
Malaunay	76402_24	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Confusion entre la forme de l'indice et la forme du périmètre de risque à l'élaboration du PLU - ajout de la zone de risque adaptée. Cet ajout est visible sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation.
Malaunay	764002_34	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Erreur de représentation de la zone de risque. Cette zone de risque étant superposée à celle des indices 76402_3, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Malaunay	76402_42	Modification de la zone de risque	Reconnaitances géologiques	Modification du périmètre de risque à la suite de l'étude CEREMA de mai 2019 (référence 19RR0041)

2 modifications et 2 ajouts de zones de risque à la suite du constat d'une erreur dans le PLU et une modification à la suite d'une reconnaissance géologique à Malaunay.

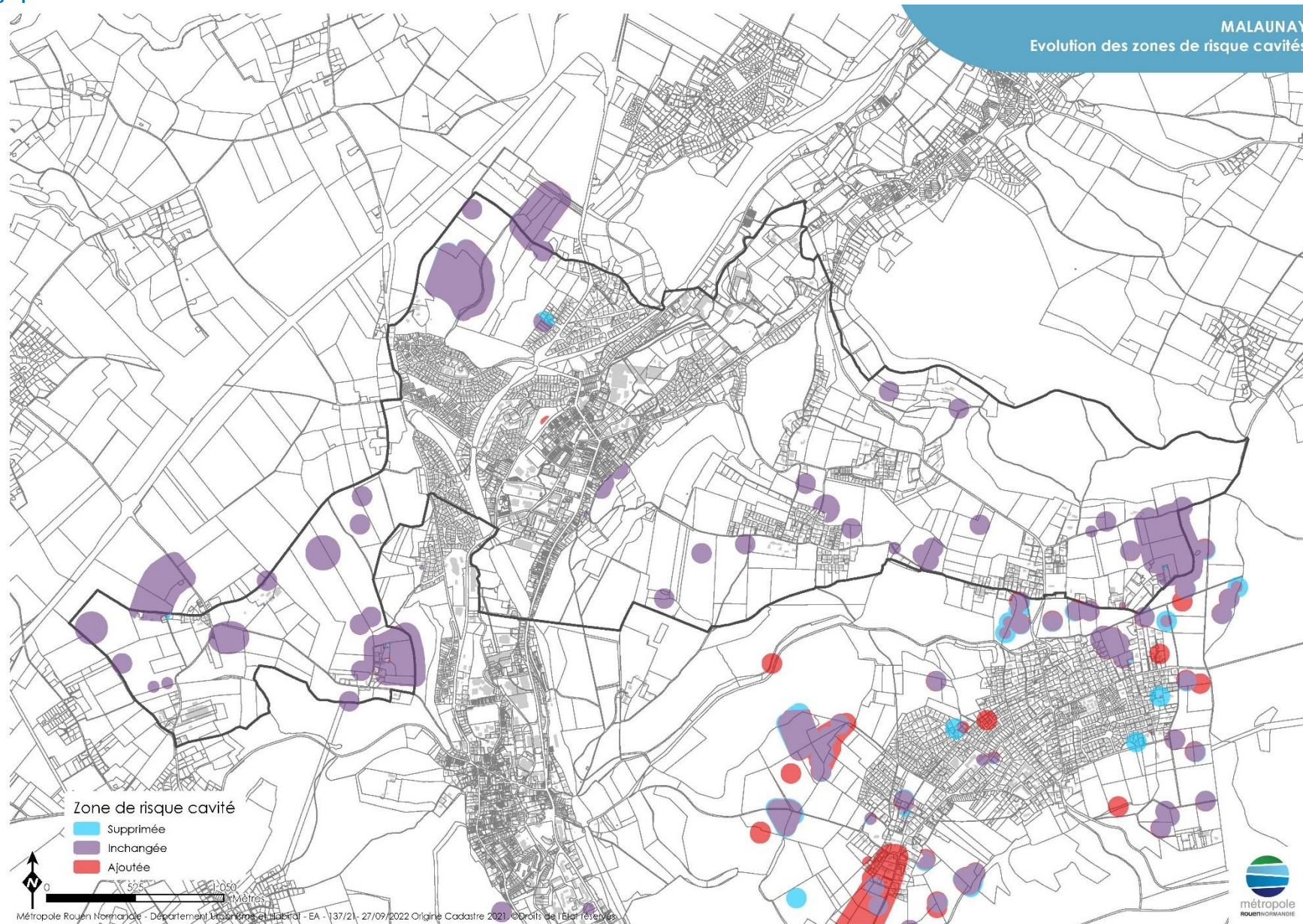
Modifications ponctuelles des indices de cavités souterraines des communes limitrophes à la Métropole

Les zones de risque des indices de cavités souterraines limitrophes à la Métropole peuvent impacter son territoire. Dans ce cas, elles sont représentées sur la planche 3 du règlement graphique et évoluent de la même façon que celles liées aux indices de cavités souterraines présents sur le territoire métropolitain.

Un indice de la commune de Pissy-Pôville a fait l'objet de reconnaissance géologique dans le but d'aménager son périmètre situé à Malaunay. La zone concernée apparaît sur la cartographie des modifications de la commune de Malaunay.

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Pissy-Pôville	76503_3_4	Modification de la zone de risque	Reconnaissance géologique	Périmètre de risque aménagé à la suite d'une reconnaissance géologique (cf. étude 2021/10/12 - FORTEC - Affaire n°76402/27)

Cartographie des modifications



- **Maromme**

Modifications du zonage du risque lié à la présence de cavités souterraines

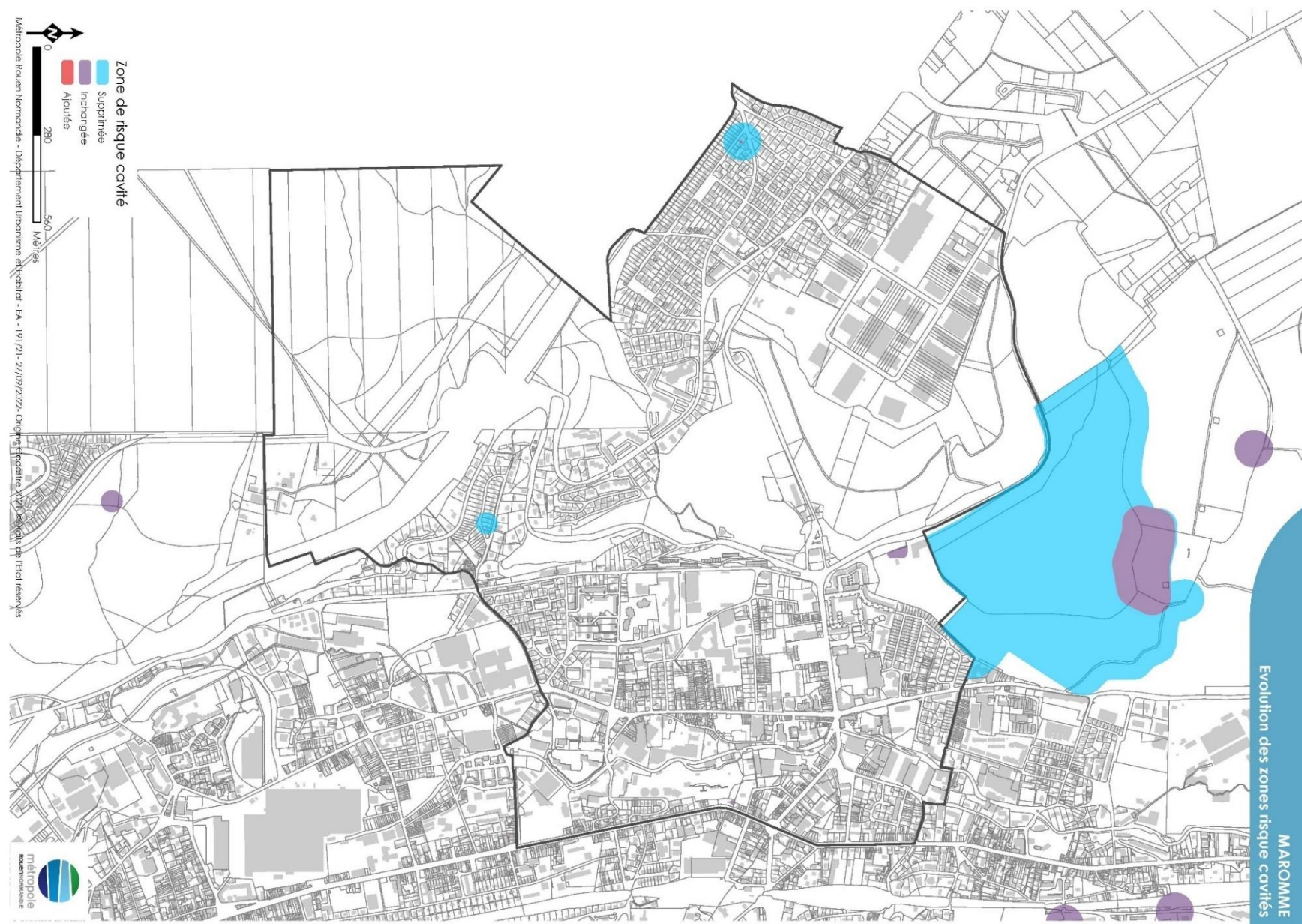
Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Maromme sont l'objet de modifications ponctuelles.

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Maromme	76410_21	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Prise en compte de l'aménagement du périmètre de risque à la suite des études d'Ingetec entre 2006 et 2010 (affaire 3519)
Maromme	76410_31	Suppression de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Prise en compte de la fiche de l'indice actualisée en 2010 par Ingetec qui précise que l'indice est un puisard. Le périmètre de risque est supprimé et l'indice conservé à titre informatif. Cette suppression est visible sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation.

Une modification et une suppression d'une zone de risque corrigeant des erreurs dans le PLU à Maromme.

Cartographie des modifications



- **Mont-Saint-Aignan**

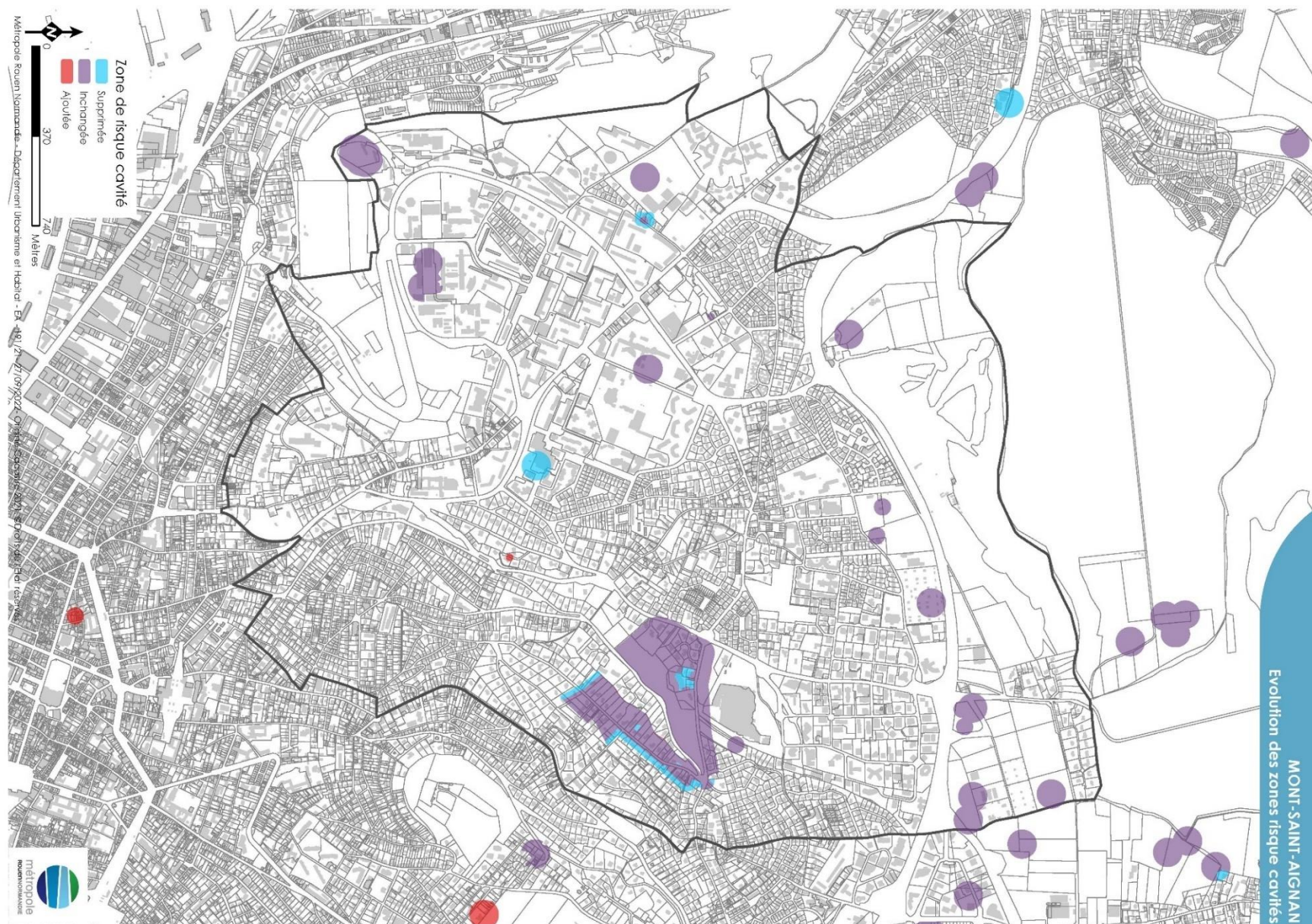
Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Mont-Saint-Aignan sont l'objet de modifications ponctuelles.

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Mont-Saint-Aignan	76451_113	Modification de la zone de risque	Modification doctrine départementale et reconnaissances géologiques	Réduction à 15 m du périmètre de risque - Application de la doctrine départementale pour les cailloutières – Prise en compte des reconnaissances géologiques réalisées en 2021 (cf. étude 2021/08 - ALISE - Affaire n°2103419 et étude 2021/02/05 - ESIRIS - Affaire RO20 1363-1)
Mont-Saint-Aignan	76451_114	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Les reconnaissances géologiques réalisées par ALISE en avril et mai 2019 (affaires n°1807072 et n°1901274) viennent modifier la zone de risque de l'indice n°114
Mont-Saint-Aignan	76451_134	Modification de la zone de risque	Comblement	Cavité traitée en avril 2019 mais conservation d'une zone d'inconstructibilité (rapport Explor-e 76451-03-03 du 06/05/2019) - Arrêté 2020-1501 du 01/12/2020
Mont-Saint-Aignan	76451_140	Suppression de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre supprimé sur carte en annexe informative lors de l'approbation du PLU métropolitain mais oublié sur planche 3 du règlement graphique. Cette suppression est visible sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation
Mont-Saint-Aignan	76451_145	Modification de la zone de risque	Modification doctrine départementale	Réduction à 15m du périmètre de risque - Application de la doctrine départementale pour les cailloutières
Mont-Saint-Aignan	76451_153	Ajout de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Les reconnaissances géologiques réalisées par ALISE en avril et mai 2019 (affaires n°1807072 et n°1901274) créent un indice 153 avec un périmètre de risque adapté
Mont-Saint-Aignan	76451_156	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Effondrement survenu en février 2020 - Reconnaissance géologiques réalisées en avril 2020 par HYDROGEOTECHNIQUES (référence C.20.31032)

7 zones de risque modifiées à Mont-Saint-Aignan dont une erreur dans le PLU et 1 effondrement en 2020 ayant fait l'objet de reconnaissances géologiques. 4 indices de cavités souterraines ont fait l'objet de reconnaissances géologiques ayant permis de réduire les zones de risque. 2 zones de risque ont été réduites du fait de l'application de la doctrine départementale sur les cailloutières par la commune antérieurement au travail réalisé par la Métropole sur l'ensemble de sa base de données.

Cartographie des modifications



- **Notre-Dame-de-Bondeville**

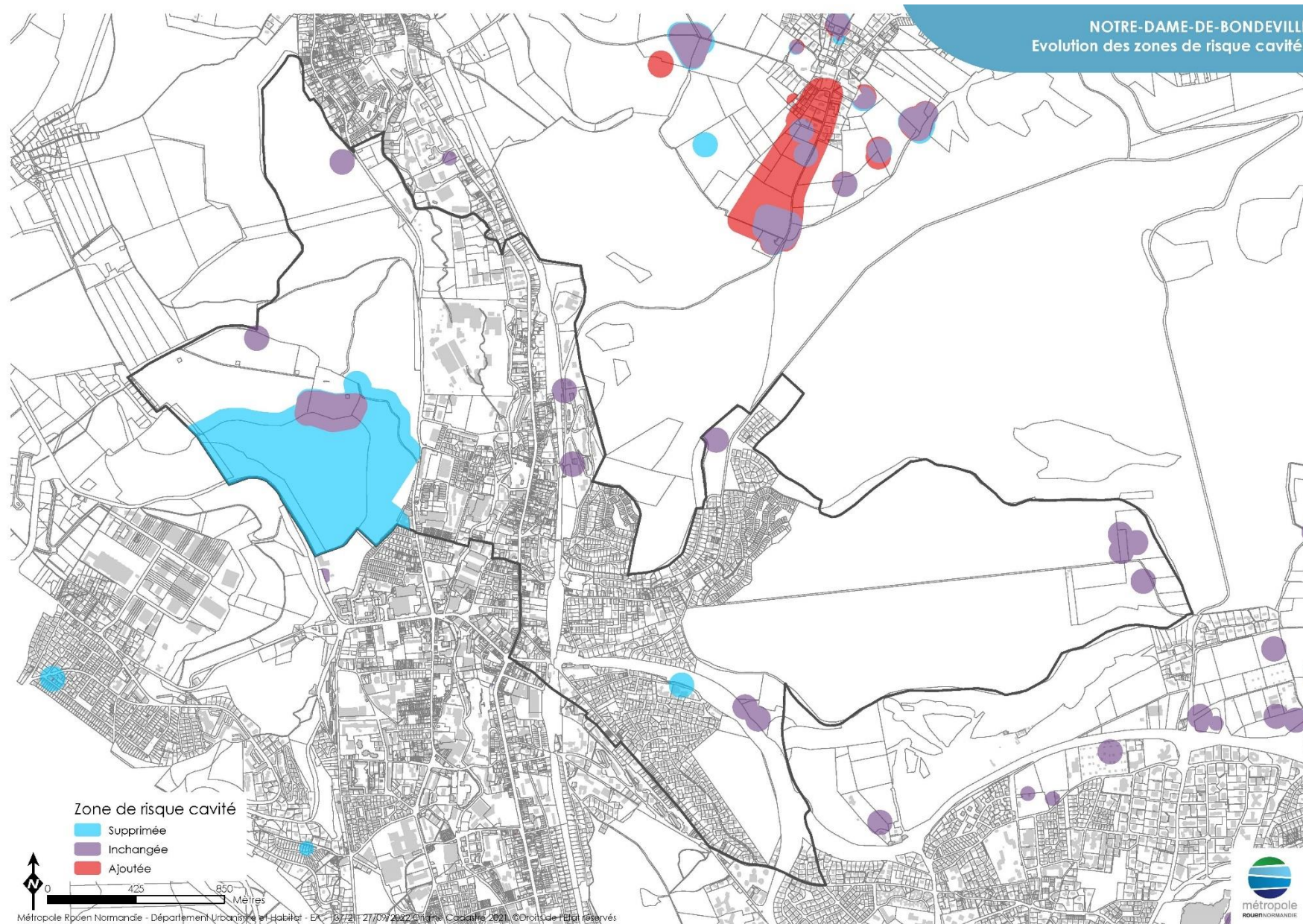
Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Notre-Dame-de-Bondeville sont l'objet de modifications ponctuelles.

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Notre-Dame-de-Bondeville	76474_3	Relocalisation de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Relocalisation de l'indice et de sa zone de risque après vérification auprès du CEREMA en avril 2020
Notre-Dame-de-Bondeville	76474_5	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire	L'avis de la DDTM du 2019/12/16 vient lever la zone de risque de l'indice en se basant sur les conclusions d'une étude du CEREMA. Cette suppression est visible sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation.
Notre-Dame-de-Bondeville	76474_17	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire	Indice requalifié en exploitation à ciel ouvert (cf. étude 2022/05/03 - EXPLORE - Affaire n°76464-02)
Notre-Dame-de-Bondeville	76474_25_2 6_27_28	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire	Indice requalifié en exploitation à ciel ouvert (cf. étude 2022/05/03 - EXPLORE - Affaire n°76464-02)

4 zones de risques modifiées à Notre-Dame-de-Bondeville dont une du fait de la correction d'une erreur dans le PLU et trois à la suite d'études documentaires.

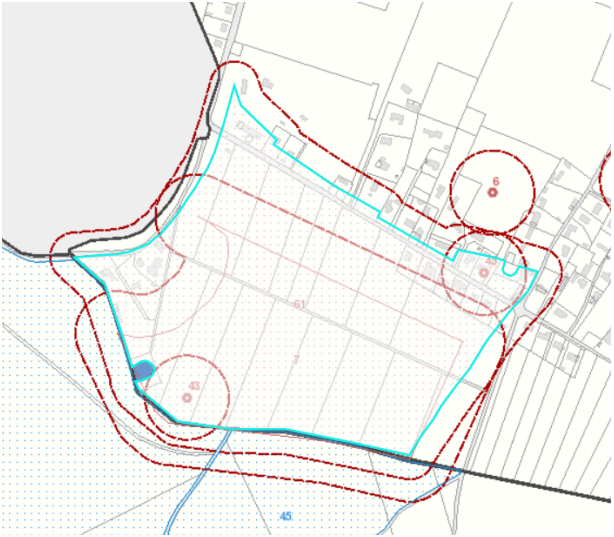
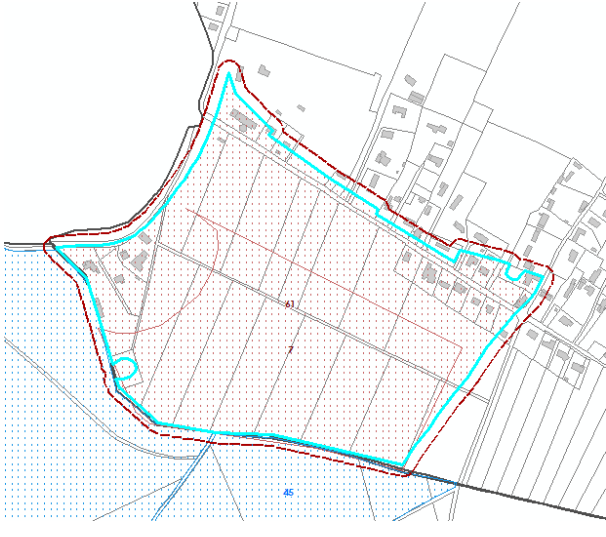
Cartographie des modifications



- **Sainte-Marguerite-sur-Duclair**

Les modifications des risques liés à la présence de cavités souterraines à Sainte-Marguerite-sur-Duclair sont issues d'une part de l'évolution de la doctrine départementale en matière de taille de la zone de risque des cailloutières et de modifications ponctuelles.

Modifications liées au changement de doctrine en matière de zone de risque de présence de cavités souterraines pour les cailloutières :

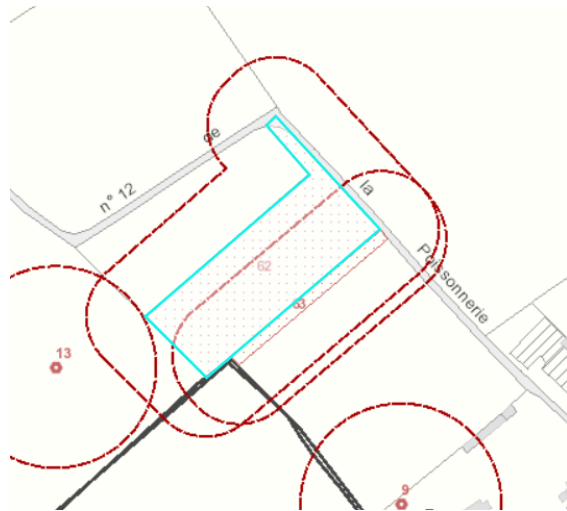
SAINTE MARGUERITE SUR DUCLAIR	
Indice 7608_61	Source : RICS Ingetec décembre 2018 – Archive départementale 3OP560 – 1860
Indice et périmètre de risque existant 	Proposition d'adaptation du périmètre de risque 

SAINTE MARGUERITE SUR DUCLAIR

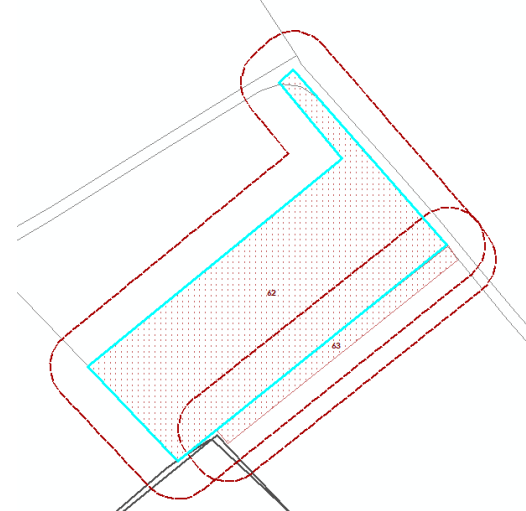
Indice 7608_62

Source : RICS Ingetec décembre 2018 – Archive départementale 3OP560 – 1868 et 1873

Indice et périmètre de risque existant



Proposition d'adaptation du périmètre de risque



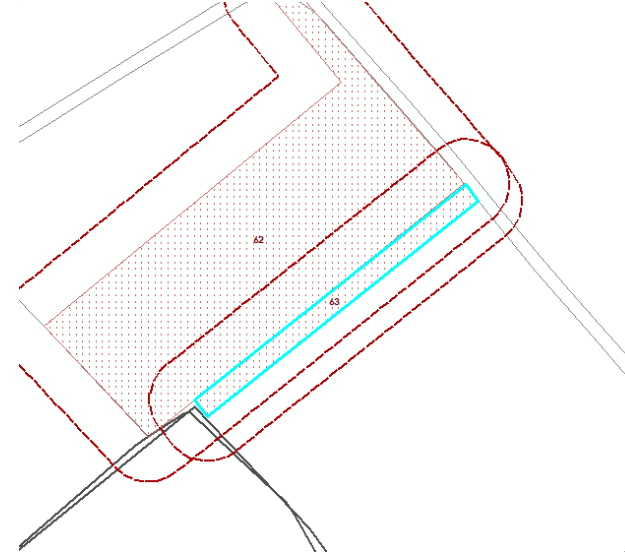
Indice 7608_63

Source : RICS Ingetec décembre 2018 – Archive départementale 3OP560 – 1868 et 1869-1873

Indice et périmètre de risque existant



Proposition d'adaptation du périmètre de risque

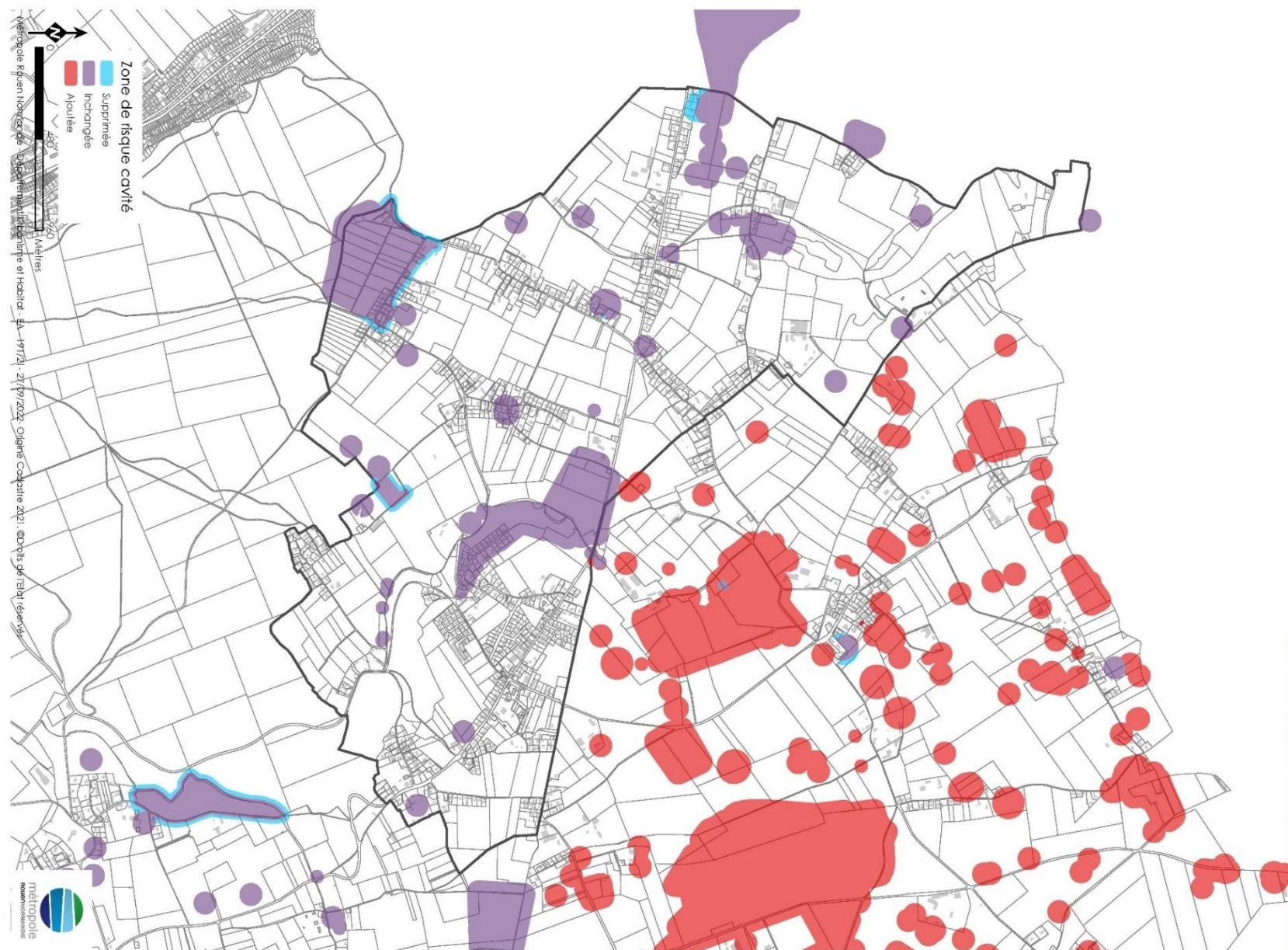


Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Sainte Marguerite sur Duclair	76608_1	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque modifié suite à un décapage réalisé fin 2020 (cf étude CEREMA 20RR0122) - arrêté 24/2021 du 02/04/2021
Sainte Marguerite sur Duclair	76608_14	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé suite à une campagne de sondages réalisée en 2019 (Cf étude FORTEC - Affaire F76608/8) - arrêté 23/2021 du 02/04/2021

Deux modifications de zones de risque issues de reconnaissances géologiques à Sainte-Marguerite-sur-Duclair.

Cartographie des modifications



- **Saint-Paër - mise à jour suite à l'enquête publique**

Les modifications des risques liés à la présence de cavités souterraines à Saint-Paër sont le fait de la définition des zones de risques réalisée par le bureau d'études Explor-e pour le compte de la Métropole.

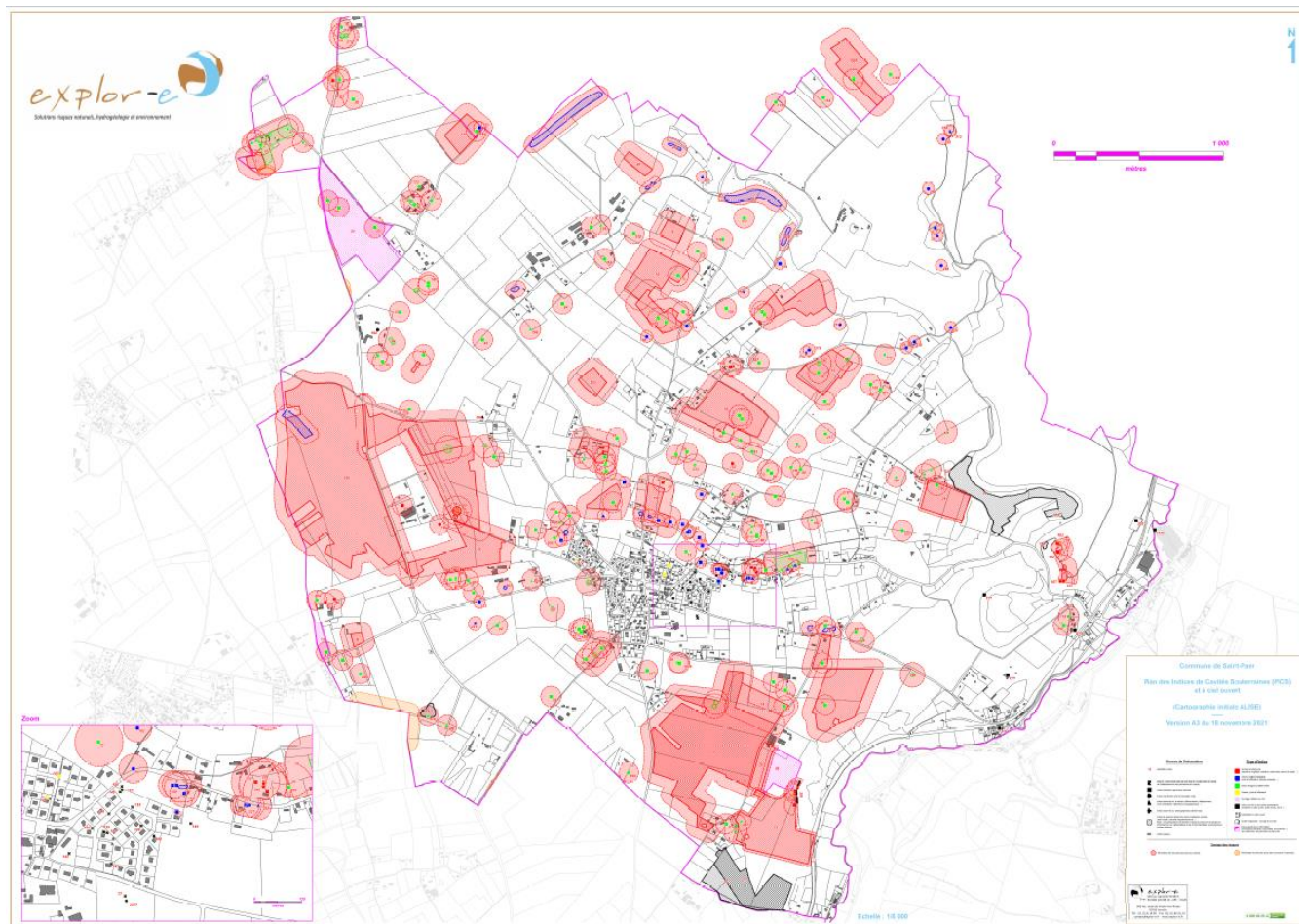
323 indices de cavités souterraines sont recensés à Saint-Paër :

23 indices sont non reportés du fait d'absence d'information sur leur localisation exacte ;

Les travaux du bureau d'études Explor-e ont permis de définir les zones de risque de 262 indices de cavités souterraines pour une surface totale de 473 ha. 19 indices sont conservés à titre informatif sans zone de risque et 19 indices sont considérés levés ou comme un leurre.

A l'approbation, aucune zone de risque n'était identifiée pour cette commune qui bénéficiait d'un article spécifique du règlement écrit et d'une annexe spécifique au règlement graphique.

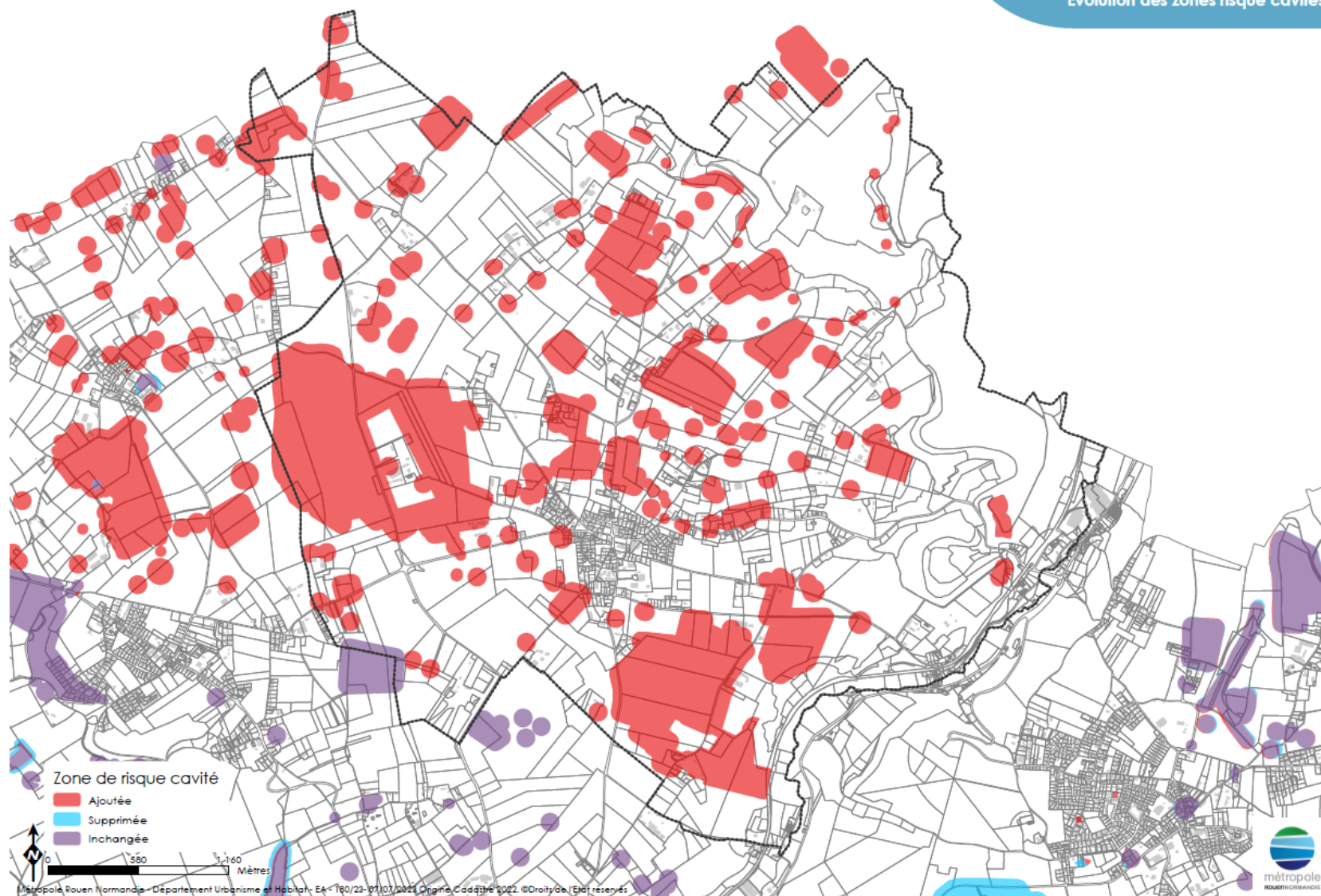
L'étude de caractérisation des zones de risque de la commune menée en 2020 et 2021 aura permis de mettre à niveau les connaissances en matière de risque de présence de cavités souterraines.



Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Saint-Paër	76631_14	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque modifié suite à des investigations géologiques réalisées par le bureau d'études For&Tec (ref F76631/7 version A du 7 novembre 2022). Cette conclusion a été validée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime par courriel le 28 novembre 2022

Une modification d'une zone de risque issue de reconnaissances géologiques à Saint-Paër intervenue après la mise à jour du RICS de la commune.



- **Saint-Pierre-de-Varengville**

Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Saint-Pierre-de-Varengville sont l'objet de modifications ponctuelles.

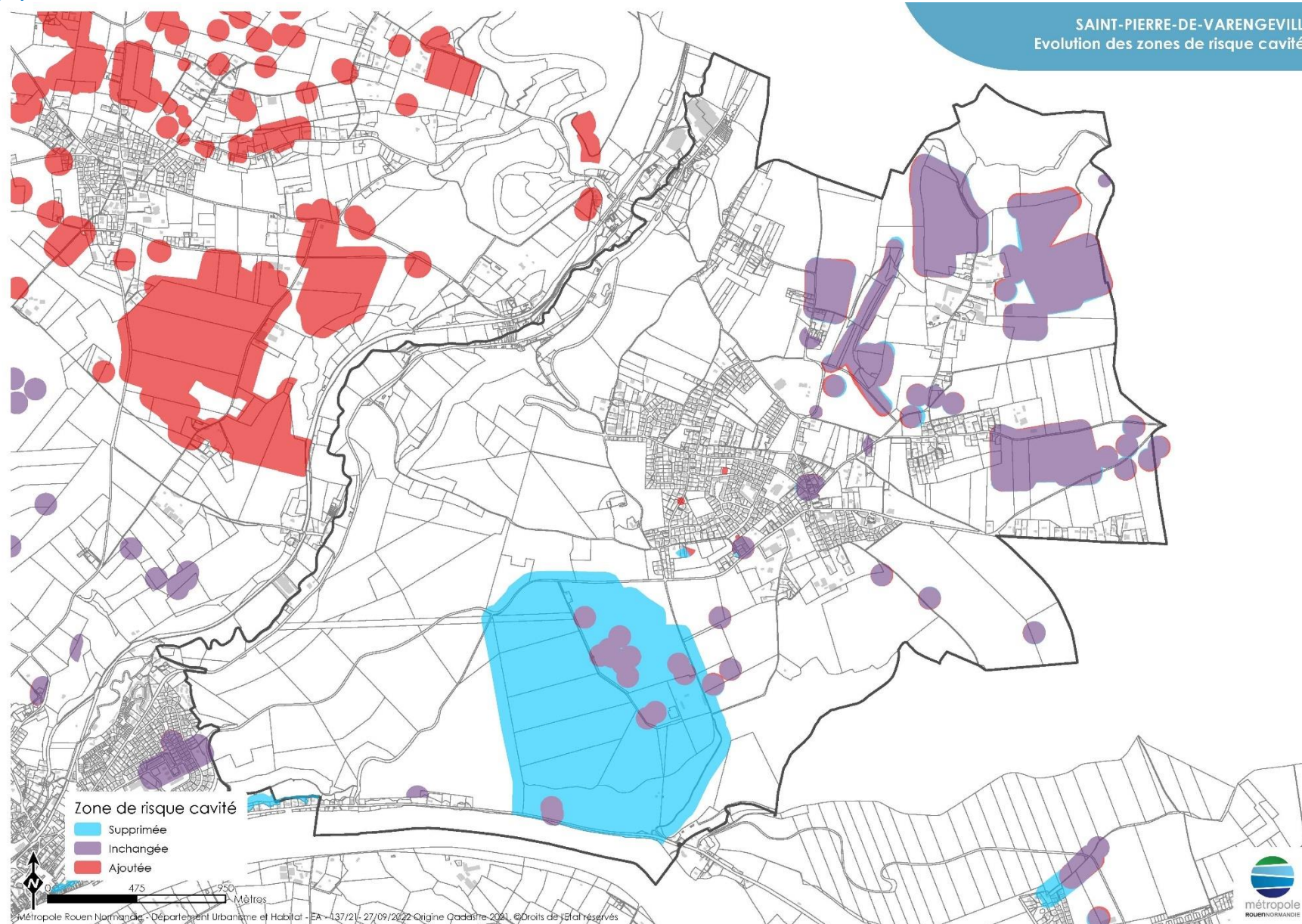
Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Saint-Pierre-de-Varengville	76636_1	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout de la zone de risque de l'indice conformément au PLU communal. Cet ajout apparaît sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation.
Saint-Pierre-de-Varengville	76636_22	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout de la zone de risque conformément à l'étude For&Tec d'avril 2012 (Affaire n°F76636/4). Cet ajout apparaît sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation.
Saint-Pierre-de-Varengville	76636_34	Suppression de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Suppression du périmètre de risque et indice conservé à titre informatif conformément à l'étude ALISE de 2009. Cette suppression est visible sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation.
Saint-Pierre-de-Varengville	76636_54	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout du périmètre de risque pour corriger une erreur de saisie à l'approbation - Cette zone de risque étant superposée à celle des indices 76636_93 l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous. Cet ajout est visible sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation.
Saint-Pierre-de-Varengville	76636_2001	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Modification du périmètre de risque préconisé dans l'étude EXPLORE d'août 2019 (référence 76636-01-02) - arrêté 89/19 du 03/09/2019
Saint-Pierre-de-Varengville	76636_91	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé suite à une étude réalisée en août 2019 par Explore (référence 76636-03) - arrêté 90/19 du 03/09/2019.
Saint-Pierre-de-Varengville	76636_97	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout du périmètre de l'indice conformément aux conclusions de l'étude FORTEC 76636/03 de mars 2011. Elle apparaît sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation.

7 zones de risque modifiées à Saint-Pierre-de-Varengville dont 5 corrections d'erreurs dans le PLU. 2 modifications sont le fait de prise en compte de reconnaissances géologiques.

Une partie des indices de la commune ont été renumérisés pour plus de précision de leur localisation. Ces modifications sont de faible ampleur. Elles apparaissent sur la carte des modifications avec un léger décalage sur les côtés des zones de risque de présence de cavités souterraines.

Cartographie des modifications



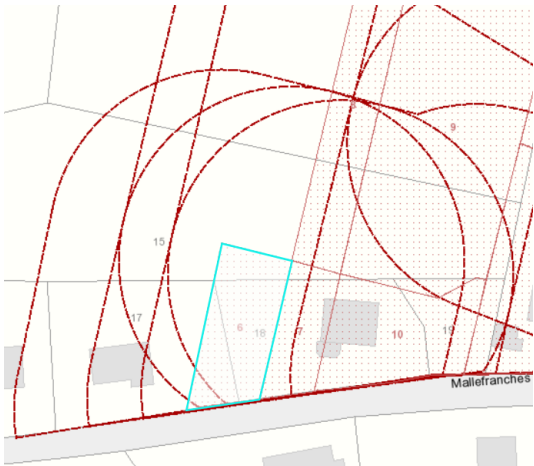
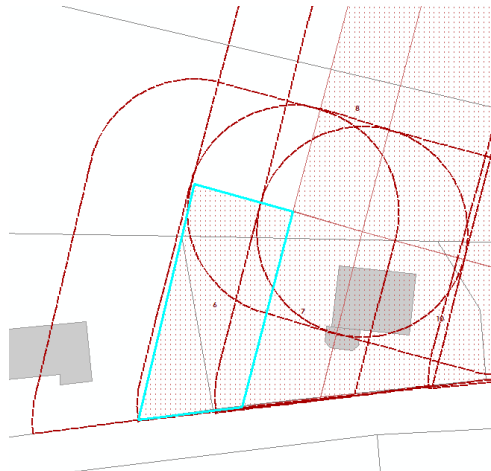
2. Pôle de Proximité Plateaux-Robec

- Commune d'Amfreville-la-Mivoie

A Amfreville-la-Mivoie, les modifications portent sur les risques de présence de falaises fluviales et les cavités souterraines.

Les modifications concernant les cavités souterraines ne concernent que la réduction de 12 zones de risque à la suite de la modification de la doctrine départementale.

Modifications liées au changement de doctrine en matière de zone de risque de présence de cavités souterraines pour les cailloutières :

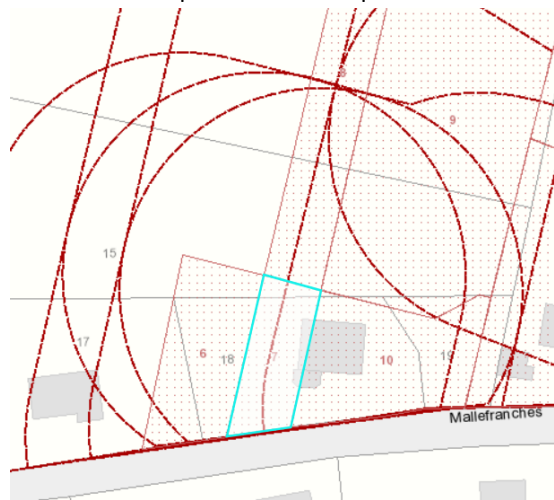
AMFREVILLE-LA-MIVOIE	
Indice 76005_6	Source : RICS Ingetec décembre 2018 -Archive départementale 2SP1347 – Devis d'entretien de chaussées 1886-1890 et 1891-1895
Indice et périmètre de risque existant	Proposition d'adaptation du périmètre de risque
	

AMFREVILLE-LA-MIVOIE

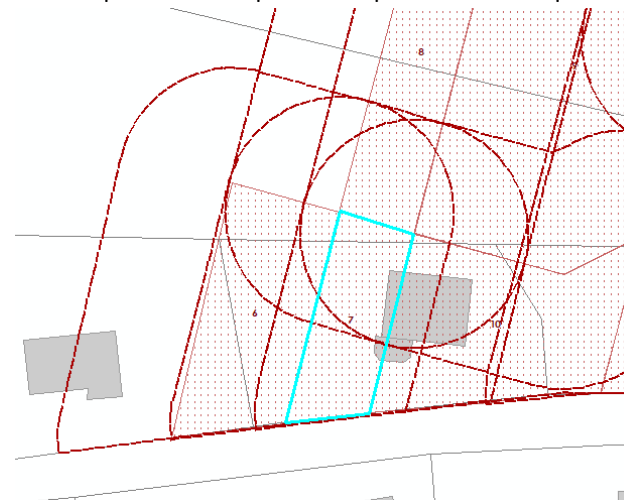
Indice 76005_7

Source : RICS Ingetec décembre 2018 -Archive départementale 2SP1347 – Devis d'entretien de chaussées 1886-1890 et 1891-1895

Indice et périmètre de risque existant



Proposition d'adaptation du périmètre de risque



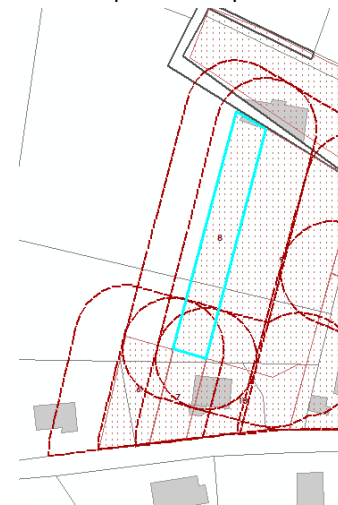
Indice 76005_8

Source : RICS Ingetec décembre 2018 -Archive départementale 2SP1347 – Devis d'entretien de chaussées 1886-1890 et 1891-1895

Indice et périmètre de risque existant



Proposition d'adaptation du périmètre de risque



AMFREVILLE-LA-MIVOIE

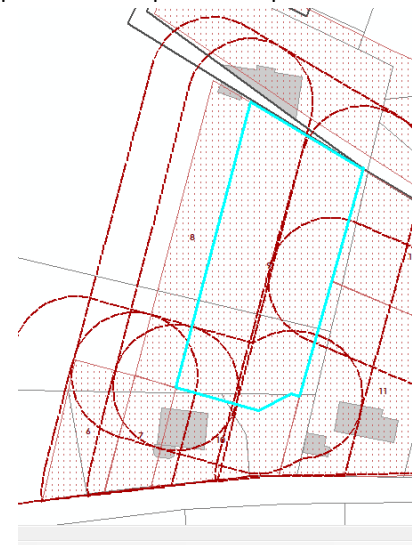
Indice 76005_9

Source : RICS Ingetec décembre 2018 -Archive départementale 2SP1347 – Devis d'entretien de chaussées 1886-1890 et 1891-1895

Indice et périmètre de risque existant



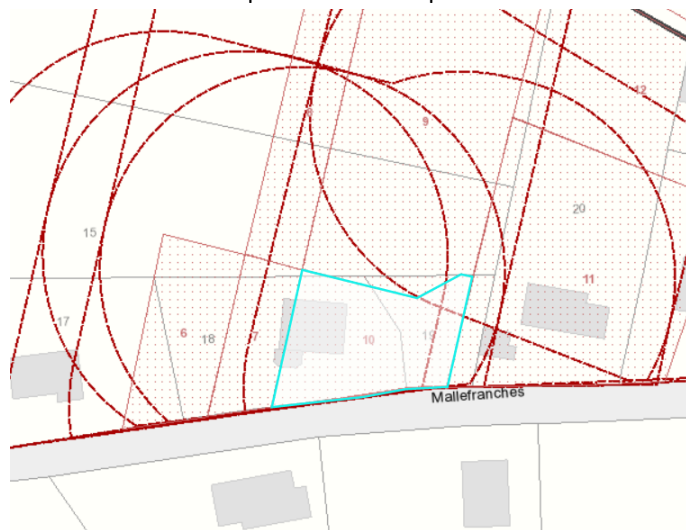
Proposition d'adaptation du périmètre de risque



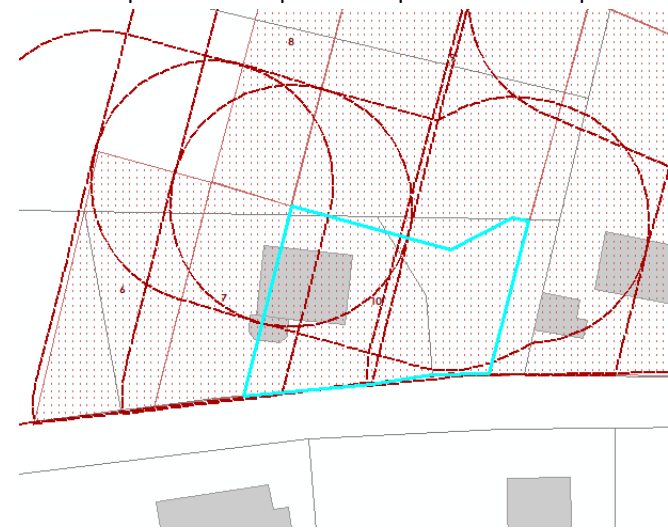
Indice 76005_10

Source : RICS Ingetec décembre 2018 -Archive départementale 2SP1347 – Devis d'entretien de chaussées 1886-1890 et 1891-1895

Indice et périmètre de risque existant



Proposition d'adaptation du périmètre de risque



AMFREVILLE-LA-MIVOIE

Indice 76005_11

Source : RICS Ingetec décembre 2018 -Archive départementale 2SP1347 – Devis d'entretien de chaussées 1886-1890 et 1891-1895

Indice et périmètre de risque existant



Proposition d'adaptation du périmètre de risque



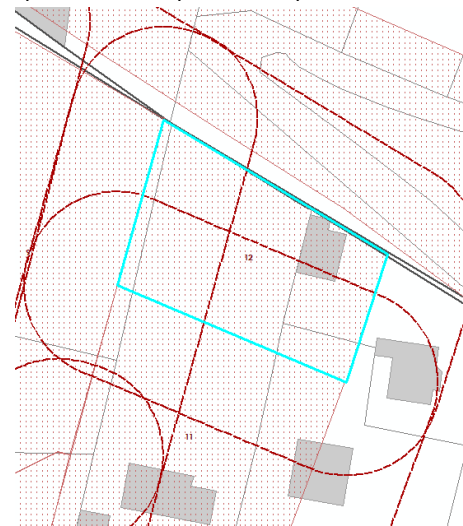
Indice 76005_12

Source : RICS Ingetec décembre 2018 -Archive départementale 2SP1347 – Devis d'entretien de chaussées 1886-1890 et 1891-1895

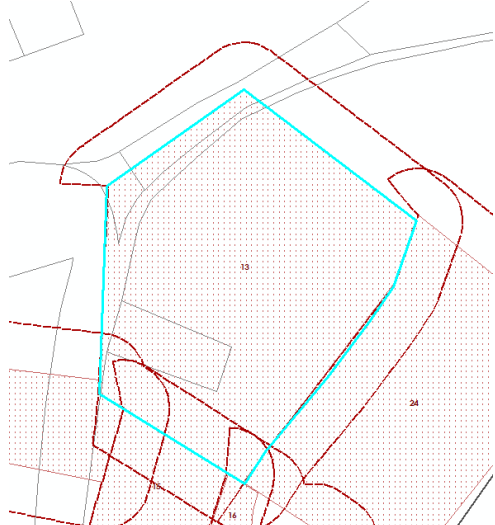
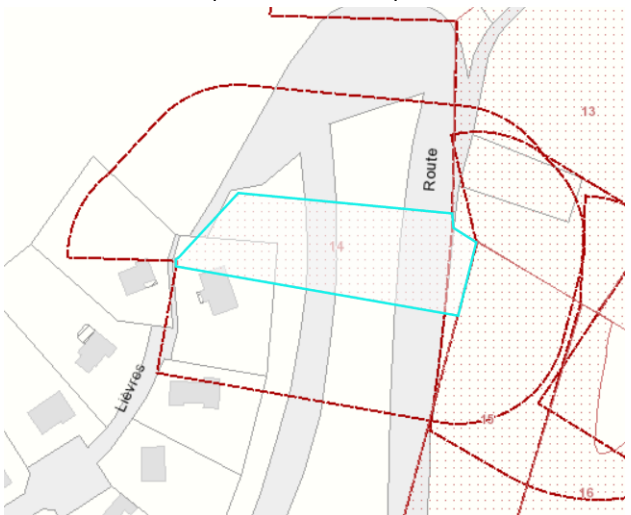
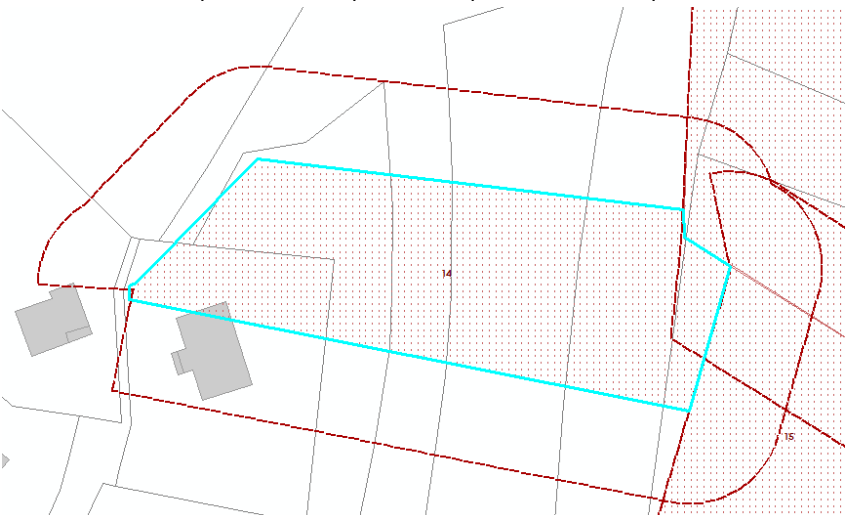
Indice et périmètre de risque existant



Proposition d'adaptation du périmètre de risque



AMFREVILLE-LA-MIVOIE

Indice 76005_13	Source : RICS Ingetec décembre 2018 -Archive départementale 2SP1347 – Devis d'entretien de chaussées 1861-1865	
La fiche de l'indice indique l'exploitation probable de cailloux et marne. Un périmètre de risque de 60 m a été appliqué. Cependant, la fiche précise que cet indice est issu des mêmes déclarations que 76005_14 et 76005_24. Pour ces indices, seule une exploitation de cailloux est retenue. Les archives mettent en évidence uniquement l'exploitation de cailloux. Par mail reçu le 9 décembre 2021, le bureau d'études Ingetec confirme une erreur dans le RICS pour l'indice 13 qui est une cailloutière.	Indice et périmètre de risque existant 	Proposition d'adaptation du périmètre de risque 
Indice 76005_14	Source : RICS Ingetec décembre 2018 -Archive départementale 2SP1347 – Devis d'entretien de chaussées 1861-1865	
Indice et périmètre de risque existant 	Proposition d'adaptation du périmètre de risque 	

AMFREVILLE-LA-MIVOIE

Indice 76005_15

Source : RICS Ingetec décembre 2018 -Archive départementale 2SP1347 – Devis d'entretien de chaussées 1861-1865

Indice et périmètre de risque existant



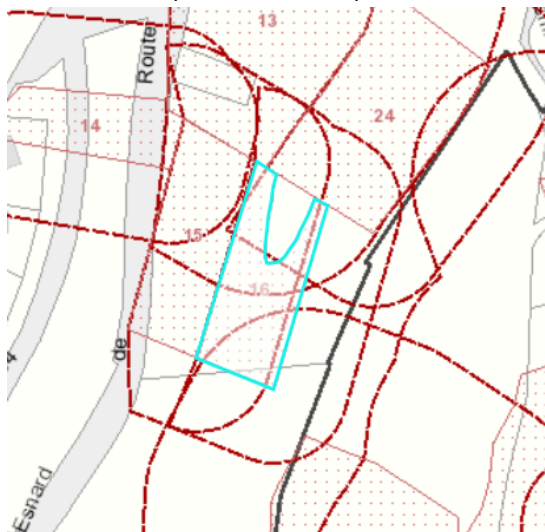
Proposition d'adaptation du périmètre de risque



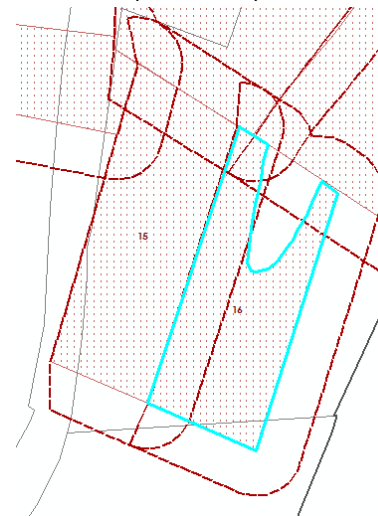
Indice 76005_16

Source : RICS Ingetec décembre 2018 -Archive départementale 2SP1347 – Devis d'entretien de chaussées 1861-1865

Indice et périmètre de risque existant



Proposition d'adaptation du périmètre de risque

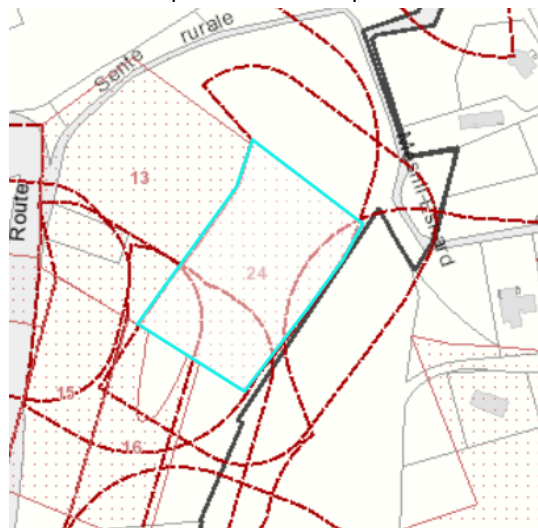


AMFREVILLE-LA-MIVOIE

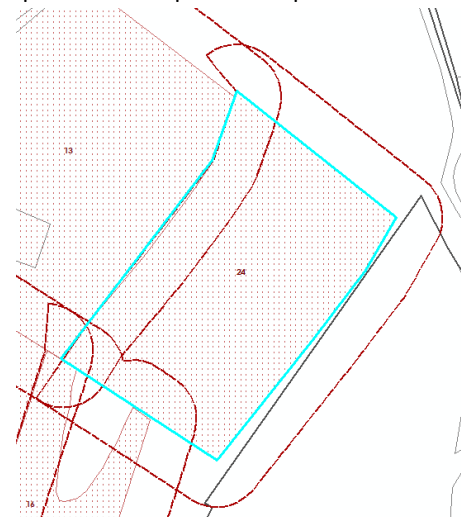
Indice 76005_24

Source : RICS Ingetec décembre 2018 -Archive départementale 2SP1347 – Devis d'entretien de chaussées 1861-1865

Indice et périmètre de risque existant



Proposition d'adaptation du périmètre de risque



Cartographie des modifications



- **Belbeuf**

Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Belbeuf sont issues de la mise à jour du RICS communal. Cette mise à jour intègre les études et constats d'effondrement ayant eu lieu depuis l'arrêt du PLU.

Modifications liées à l'actualisation du RICS :

L'actualisation du RICS de la commune de Belbeuf a permis de recenser 84 indices d'exploitations de matériaux souterraines ou à ciel ouvert contre 14 à l'approbation du PLU. Ceux-ci se répartissent de la façon suivante :

- 13 indices non reportés du fait d'absence d'information sur leur localisation exacte (aucun à l'approbation) ;
- 48 indices sans périmètre de risque (exploitation de matériaux à ciel ouvert, indice levé à la suite d'études ou de comblement, puisards ou puits à eau, ...) (aucun à l'approbation) ;
- 22 indices avec une zone de risque contre 13 à l'approbation ;
- 1 indice levé comme à l'approbation.

La surface totale des zones de risque de présence de cavités souterraines après actualisation du RICS est de 44ha contre 13ha dans la planche 3 du règlement graphique du PLU de la Métropole Rouen Normandie au moment de l'approbation.

Cartographie des modifications



- **Bihorel**

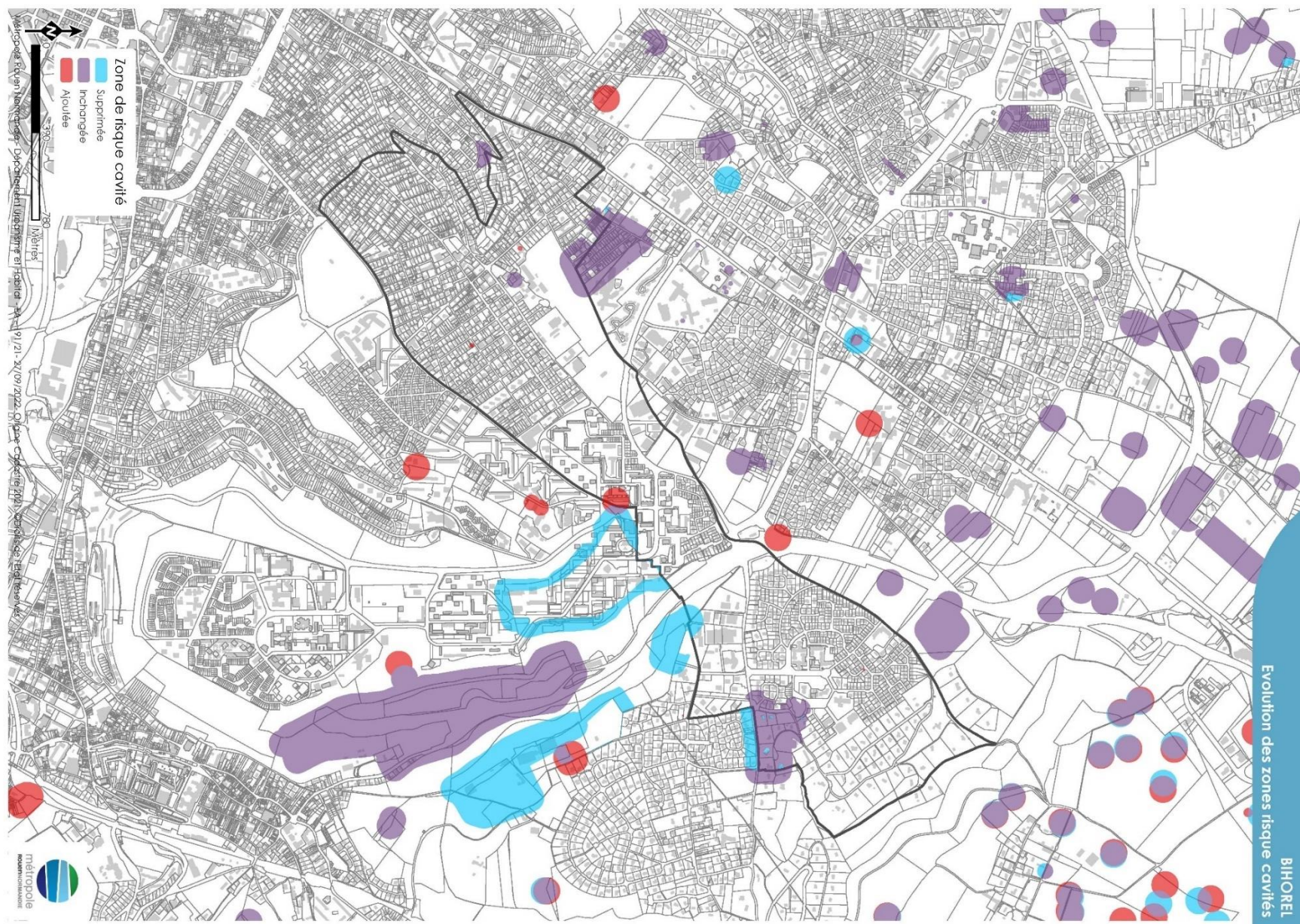
Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Bihorel sont l'objet de modifications ponctuelles.

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Bihorel	76095_5	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite d'une campagne de sondages réalisée en 2021 (Cf étude 2021/07/13 - FORTEC - Affaire n°F76617/11) - arrêté du Maire de Saint Martin du Vivier 115/21 du 08/10/2021
Bihorel	76095_9	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'une zone de risque de 10 m de rayon qui était présente dans le PLU communal mais n'a pas été reprise dans le PLU métropolitain.
Bihorel	76095_14	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'une zone de risque de 5m de rayon qui était présente dans le PLU communal mais n'a pas été reprise dans le PLU métropolitain.
Bihorel	76095_15	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'une zone de risque de 10m de rayon qui était présente dans le PLU communal mais n'a pas été reprise dans le PLU métropolitain.
Bihorel	76095_166	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite d'une campagne de sondages réalisée en 2021 (Cf étude 2021/07/13 - FORTEC - Affaire n°F76617/11) - arrêté du Maire de Saint Martin du Vivier 115/21 du 08/10/2021
Bihorel	76095_170	Ajout de la zone de risque	Etude documentaire locale	Ajout d'un indice avec un périmètre de 60 mètres (cf. étude EXPLORE 76540-11_01)

5 modifications de zones de risque à Bihorel dont trois corrections d'erreurs dans le PLU et 2 à la suite d'une reconnaissance géologique. Ces deux modifications sont situées sur la commune de Saint-Martin-du-Vivier mais sont comptabilisées à Bihorel car les indices à l'origine des zones de risque sont situés sur cette commune. Enfin, un ajout d'un indice avec une zone de risque de 60 mètres de rayon à la suite d'une étude documentaire.

Cartographie des modifications



- Bois-Guillaume - mise à jour suite à l'enquête publique

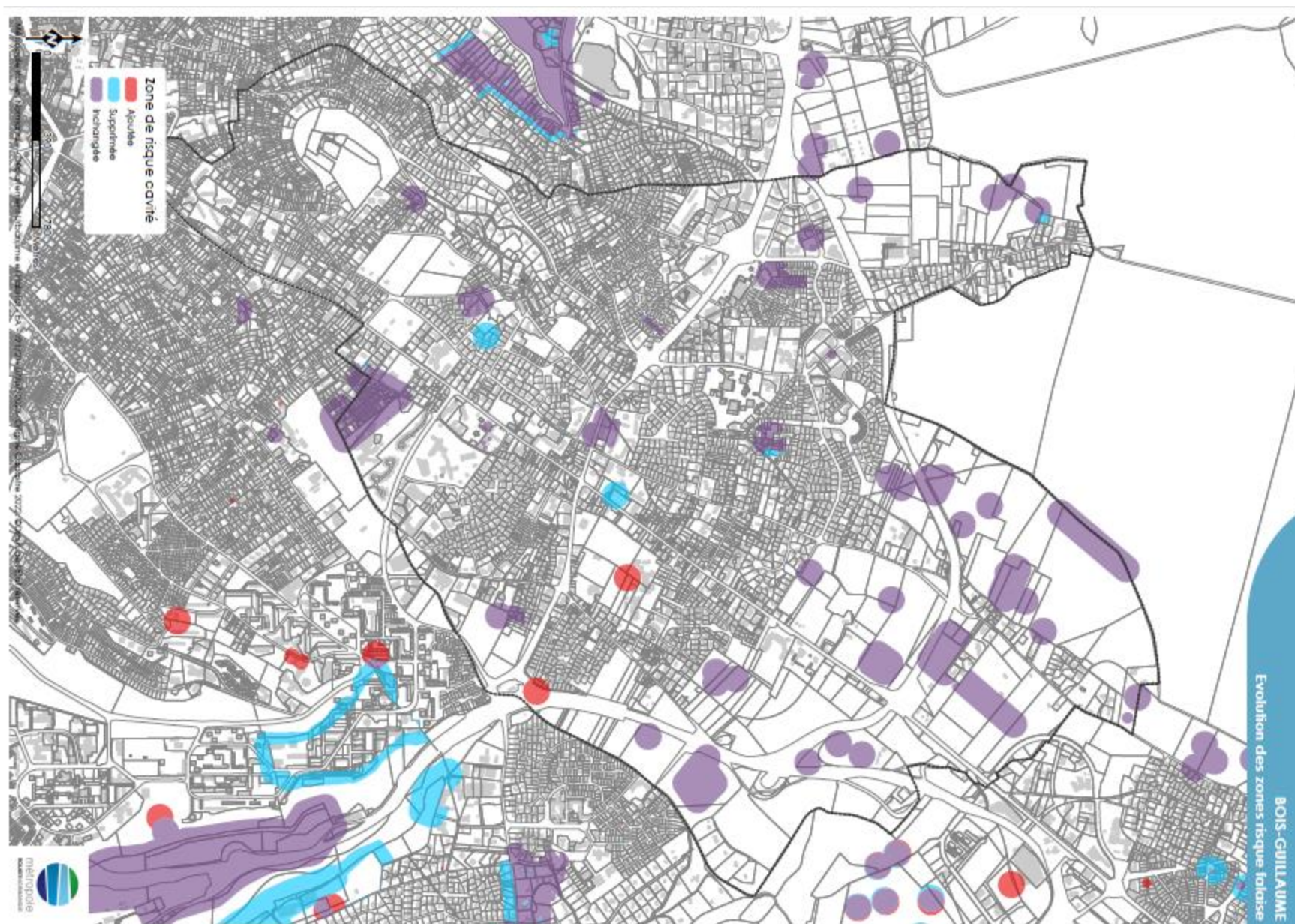
Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Bois-Guillaume sont l'objet de modifications ponctuelles.

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Bois-Guillaume	76108_17	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé (cf. étude 2021/12/13 - EXPLORE - Affaire n°76108-10)
Bois-Guillaume	76108_22	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	L'arrêté n°2019/253/UBAP du 2019/10/23 (ainsi que celui de 2017) vient aménager le périmètre de risque de l'CIS suites aux conclusions des affaires n° F76108/54 et F76108/63 de FORTEC
Bois-Guillaume	76108_106	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre aménagé à la suite d'une campagne de sondages en décembre 2020 (cf. étude FORTEC affaire-76108-76) - Arrêté 2021/80/URB
Bois-Guillaume	76108_165	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques et comblement	Périmètre aménagé à la suite d'une reconnaissance géologique qui a mis en évidence une ancienne carrière parfaitement circonscrite (Cf. étude Forte F76108/78 du 07/01/2021) - Arrêté 2021/167/URB - L'indice de cavité 76108_165 a été comblé fin 2021. Ce comblement a fait l'objet d'un rapport de suivi rédigé par For&Tec en janvier 2022 (ref F76108/86 version A). Il propose la levée de l'indice et la suppression de sa zone de risque. Ces conclusions ont été validées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime (DDTM76) par courriel en novembre 2022. La levée de l'indice a été formalisée par un arrêté de monsieur le Maire du 5 décembre 2022.
Bois-Guillaume	76108_170	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Effondrement survenu en 2021, indice figurant en levé a été remis en indéterminé avec périmètre de risque de 60m à la demande la commune
Bois-Guillaume	76108_134	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice levé à la suite de reconnaissances géologiques (Cf ; compte rendu d'intervention du CEREMA 20RR0017 du 12/05/2022 – Arrêté 2021/139/URB
Bois-Guillaume	76108_172	Aucun changement	Effondrement puis reconnaissance géologique	L'arrêté n°2019/96/URB du 2019/04/29 vient rajouter l'ICS à la suite d'un effondrement survenu le 2019/04/23 (voir fiche de constat). Cet ajout est visible sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation. Une expertise géologique réalisée en octobre 2022 par le bureau d'études For&Tec (ref F76108/102 version A) conclut à la possibilité de lever l'indice 76108_172 et de supprimer sa zone de risque. Le rapport de cette expertise a été validé par la DDTM76 par courriel du 14 octobre 2022
Bois-Guillaume	76108_173	Ajout de la zone de risque	Etude documentaire locale	Ajout d'un indice avec un périmètre de 60 mètres (cf étude EXPLORE 76540-11_01) – Arrêté 2021/140/URB

7 modifications à Bois-Guillaume dont 1 ajout d'une zone de risque à la suite d'un effondrement de terrain et 1 ajout du fait d'une étude documentaire. 3 modifications et 2 suppressions de zone de risque à la suite de reconnaissances géologiques.

Cartographie des modifications



- **Bonsecours - mise à jour suite à l'enquête publique**

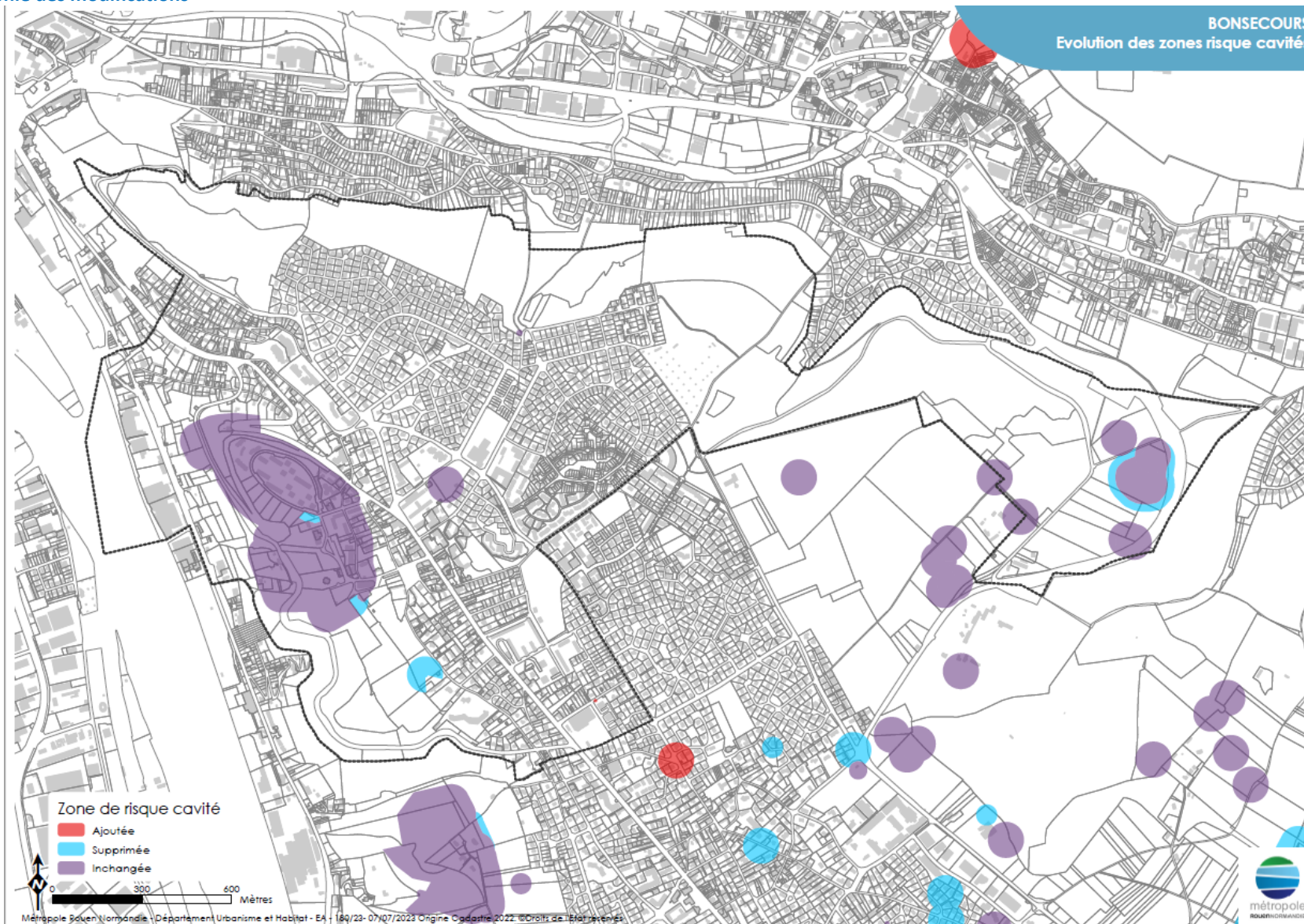
Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Bonsecours sont l'objet de modifications ponctuelles.

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Bonsecours	76103_1	Modification de la zone de risque	Reconnaitssances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite des reconnaissances géologiques réalisées en 2020 (Cf étude For&Tec F76103/5-ICS1 et EXPLORE 76103-03-01)
Bonsecours	76103_6	Suppression de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre de risque précisé avec une étude documentaire visant à vérifier l'interprétation de l'ensemble des études existantes pour cet indice (Cf. étude 2022/05/03 - EXPLORE - Affaire n°76103-05)
Bonsecours	76103_7	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre de risque précisé avec une étude documentaire visant à vérifier l'interprétation de l'ensemble des études existantes pour cet indice (Cf. étude 2022/05/03 - EXPLORE - Affaire n°76103-05)
Bonsecours	76103_33	Suppression de la zone de risque	Reconnaitssances géologiques	Indice levé à la suite de l'étude For&Tec de décembre 2019 (affaire F76103-5-ICS 33)
Bonsecours	76103_40	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Modification du périmètre de risque - Indice karstique donc périmètre 35m et non 60m
Bonsecours	76103_50	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Ajout d'un indice avec une zone de risque d'un rayon de 6m à la suite d'un effondrement ayant fait l'objet d'investigations géotechniques rue Achavannes

3 modifications de périmètres de risque à Bonsecours dont deux issus de reconnaissances géologiques et un à la suite d'une étude documentaire venant préciser la zone de risque résiduel d'indices ayant fait l'objet d'études anciennes. Deux suppressions d'une zone de risque à la suite de reconnaissances géologiques et d'une étude documentaire et un effondrement en 2021.

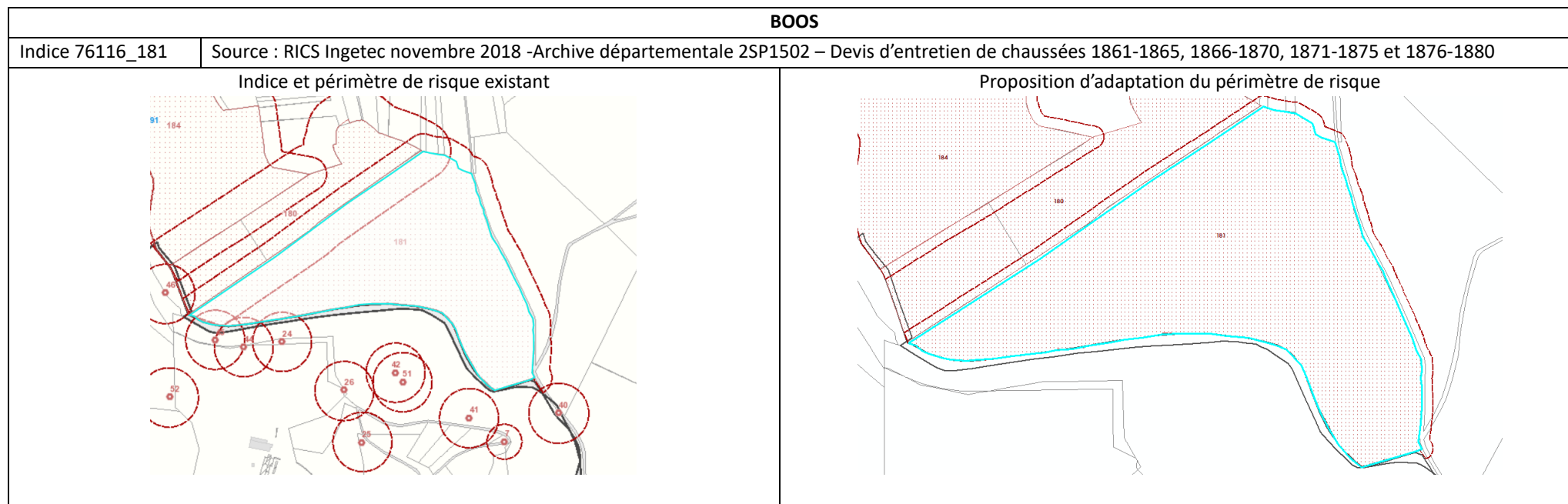
Cartographie des modifications



- **Boos - mise à jour suite à l'enquête publique**

Les modifications des risques liés à la présence de cavités souterraines à Boos sont issues d'une part de l'évolution de la doctrine départementale en matière de taille de la zone de risque des cailloutières et de modifications ponctuelles.

Modifications liées au changement de doctrine en matière de zone de risque de présence de cavités souterraines pour les cailloutières :

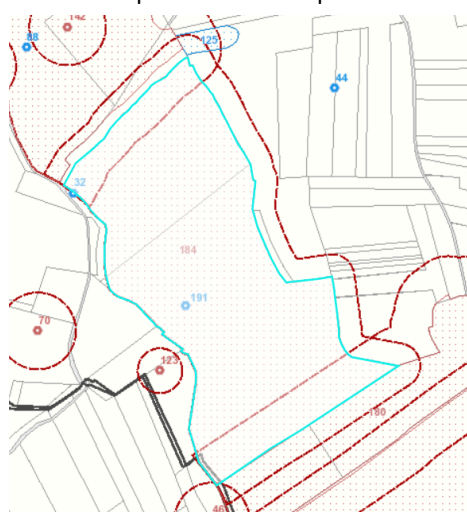


BOOS

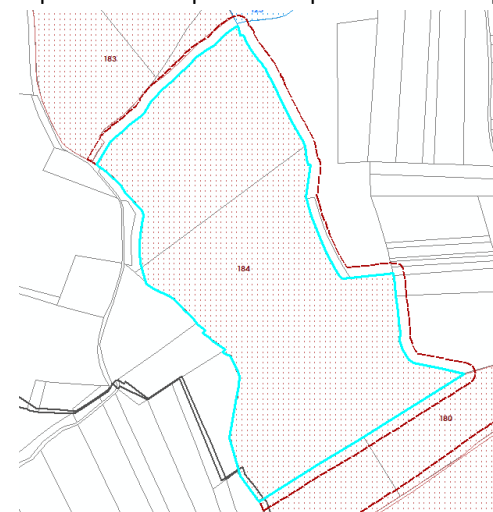
Indice 76116_184

Source : RICS Ingetec novembre 2018 -Archive départementale 3OP741 – Devis d'entretien de chaussées 1881, 1884-188 et 1884

Indice et périmètre de risque existant



Proposition d'adaptation du périmètre de risque



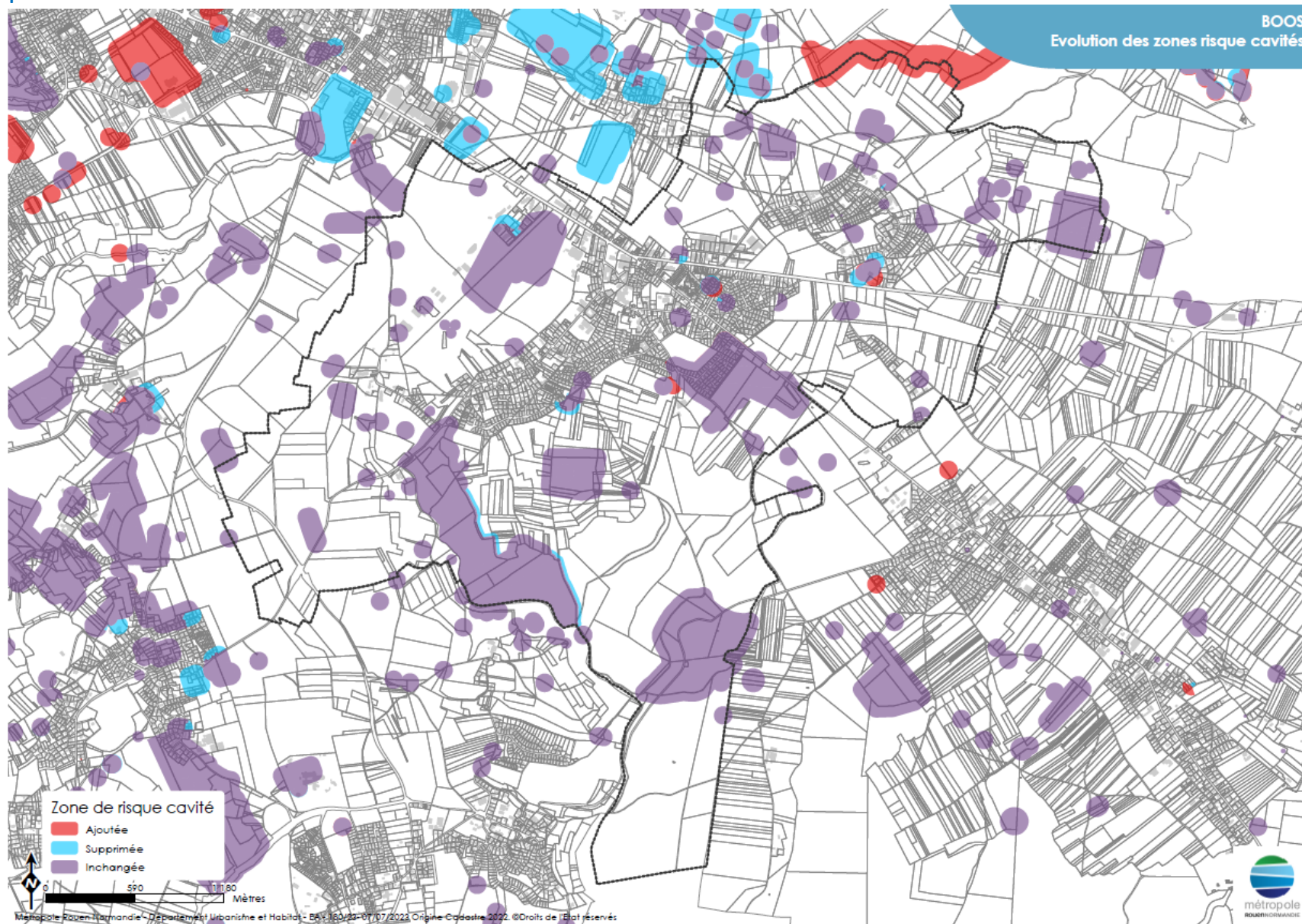
Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Boos	76116_38	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice relocalisé à la suite de la réalisation d'une reconnaissance géologique (cf. étude 2022/05/03 - EXPLORE - Affaire n°76116-12)
Boos	76116_39	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice relocalisé à la suite de la réalisation d'une reconnaissance géologique (cf. étude 2022/05/03 - EXPLORE - Affaire n°76116-12)
Boos	76116_61	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite d'une reconnaissance géologique (cf. étude 2022/01/25 - FORTEC - Affaire n° F76116/21)
Boos	76116_83	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice recalé d'après l'étude EXPLORE 2019-11-28_EXPLORE_ETUD-affaire-76116-07_ind83-90-147-171
Boos	76116_90	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice modifié en leurre et périmètre de risque supprimé à la suite de l'étude Explor-e de novembre 2019 (cf EXPLORE 76116-07)
Boos	76116_104	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite de reconnaissances géologiques réalisées en août 2020 (rapport ALISE ALI/FOR/DAILLY/BOOS/2006508) - Périmètre de risque aménagé
Boos	76116_133	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite d'une campagne de sondages réalisée en 2020 (EXPLORE 76116-09) -

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Boos	76116_147	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice modifié en leurre et périmètre de risque supprimé à la suite de l'étude Explor-e de novembre 2019 (cf EXPLORE 76116-07)
Boos	76116_171	Relocalisation de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice relocalisé à la suite de l'étude Explor-e de novembre 2019 (cf EXPLORE 76116-7)
Boos	76116_177	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite de l'étude de reconnaissance géologique réalisé par ECR en mai 2020 (dossier 7601118) -
Boos	76116_194	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Réduction du périmètre de risque à 5 mètres à la suite de reconnaissances géologiques réalisée en 2020 (Rp-RO19 0617-1 - arrêté du 03/06/2020)
Boos	76116_195	Suppression de la zone de risque	Témoignage	Indice surfacique de type parcelle napoléonienne levé à la suite d'un témoignage précisant la localisation du puits d'une marnière avortée.
Boos	76116_196	Ajout de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice de cavité identifié dans le cadre de l'étude de reconnaissance géologique réalisé par ECR en mai 2020 (dossier 7601118) - Ajout d'un indice avec un périmètre de risque de 60 mètres.
Boos	76116_197	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Création d'un indice suite à un effondrement (cf. étude 2021/04/06 - HYDROGEOTECHNIQUE - Affaire C.20.31001)
Boos	76116_198	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Ajout d'un indice avec un périmètre de 60 mètres à la suite d'un effondrement survenu en août 2021
Boos	76116_199	Ajout de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Nouvel indice créé à la suite d'une reconnaissance géologique (cf. étude 2022/05/03 - EXPLORE - Affaire n°76116-12)
Boos	76116_200	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Ajout d'un indice avec un périmètre de 60 mètres à la suite d'un effondrement survenu en décembre 2022

Deux réductions de la zone de risque du fait de la modification de la doctrine départementale sur les cailloutières à Boos et 9 modifications de zones de risque du fait de reconnaissances géologiques. A noter trois ajouts d'indices avec leur périmètre de risque à la suite d'effondrements et deux autres à la suite de reconnaissances géologiques. Enfin, une modification du fait d'un témoignage venant conforter la position d'un puits de marnière dont l'exploitation n'a pu se faire.

Cartographie des modifications



- **Darnétal - mise à jour suite à l'enquête publique**

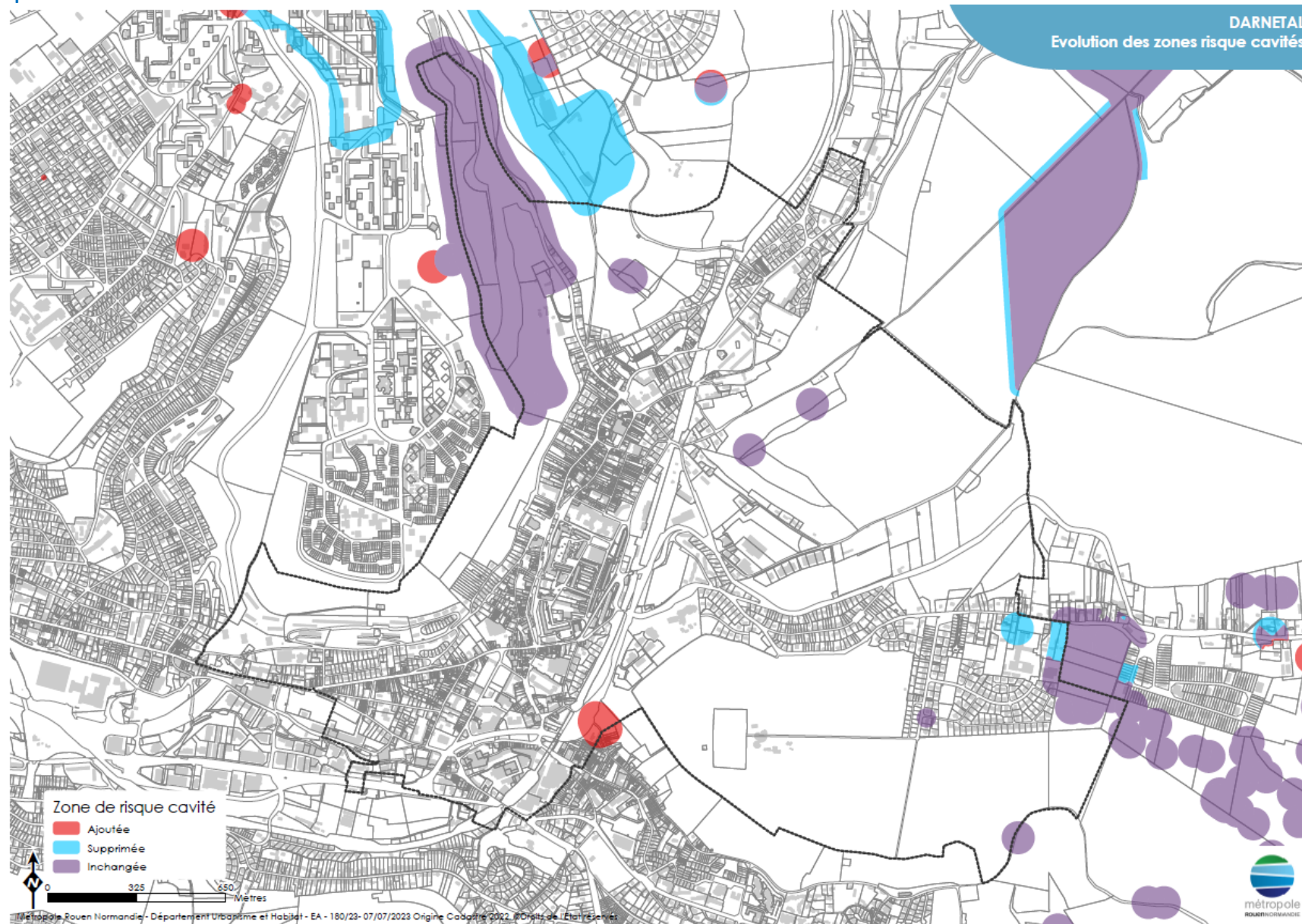
Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Darnétal sont l'objet de d'une modification ponctuelle visant à corriger la représentation d'une zone de risque dans le PLU.

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Darnétal	76212_6	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Le périmètre de risque de 60m a été oublié dans le PLU. Il a donc été rajouté tel que le mentionne le PLU communal. Cet ajout est visible sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation.
Darnétal	76212_13	Suppression de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Les échanges entre la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime et la Métropole du mois de novembre 2022 ont permis de valider la levée de la zone de risque de l'indice de cavité 76212_13

Deux modifications à Darnétal, 'un ajout et une suppression d'une zone de risque pour corriger deux erreurs dans le PLU.

Cartographie des modifications



- **Fontaine-sous-Préaux**

Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Fontaine Sous Préaux sont issues de la mise à jour du RICS communal. Cette mise à jour intègre les études ayant eu lieu depuis l'arrêt du PLU.

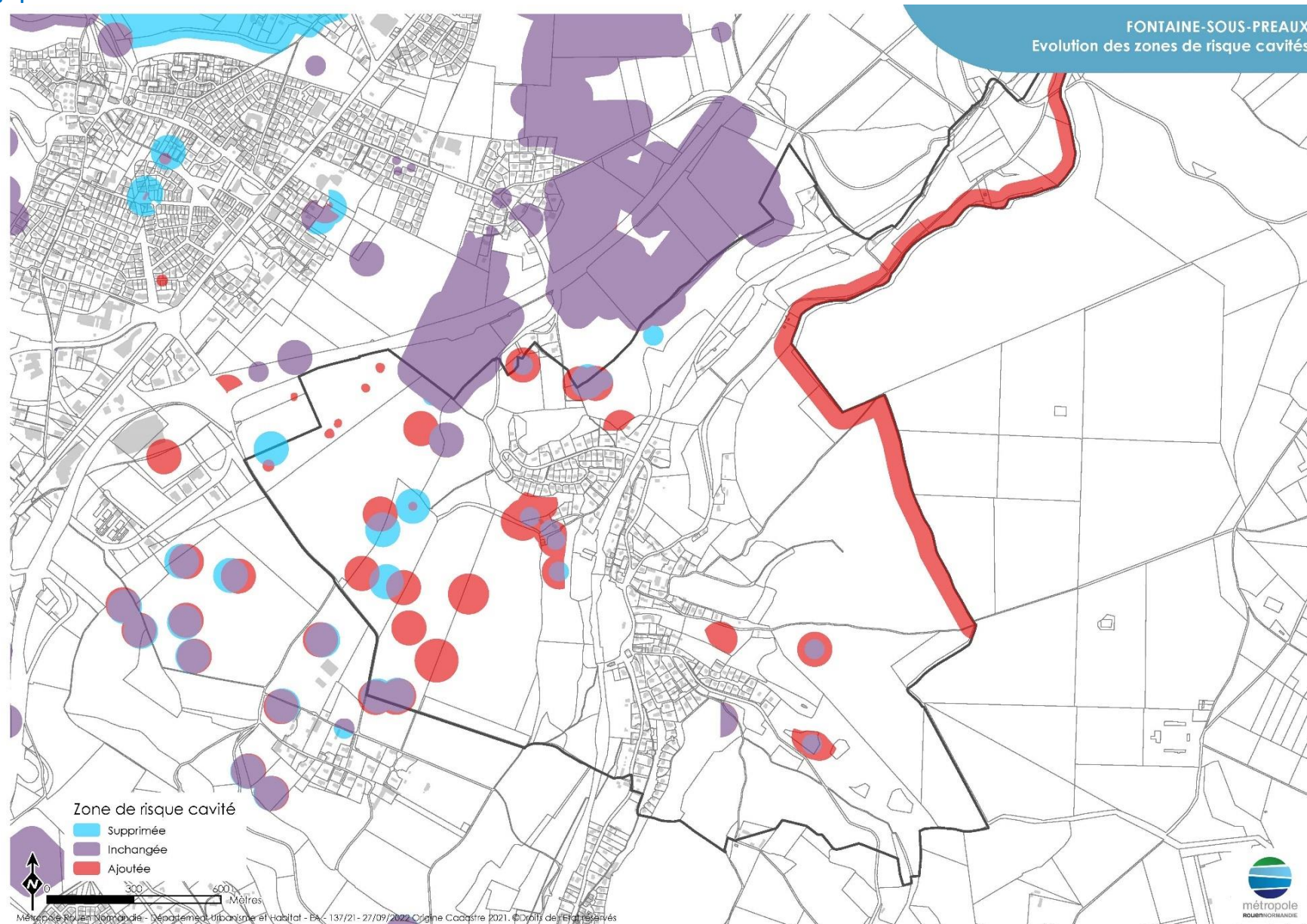
Modifications liées à l'actualisation du RICS :

L'actualisation du RICS de la commune de Fontaine-sous-Préaux a permis de recenser 67 indices d'exploitations de matériaux souterraines ou à ciel ouvert contre 18 à l'approbation du PLU. Ceux-ci se répartissent de la façon suivante :

- 1 indice non reporté du fait d'absence d'information sur leur localisation exacte (aucun à l'approbation du PLU) ;
- 27 indices sans périmètre de risque (exploitation de matériaux à ciel ouvert, indice levé à la suite d'études ou de comblement, puisards ou puits à eau, ...) contre 2 seulement à l'approbation du PLU ;
- 34 indices avec une zone de risque contre 16 à l'approbation du PLU ;
- 3 indices levé ou leurre (0 à l'approbation).

La surface totale des zones de risque de présence de cavités souterraines après actualisation du RICS est de 43ha contre 16ha dans la planche 3 du règlement graphique du PLU de la Métropole Rouen Normandie au moment de l'approbation.

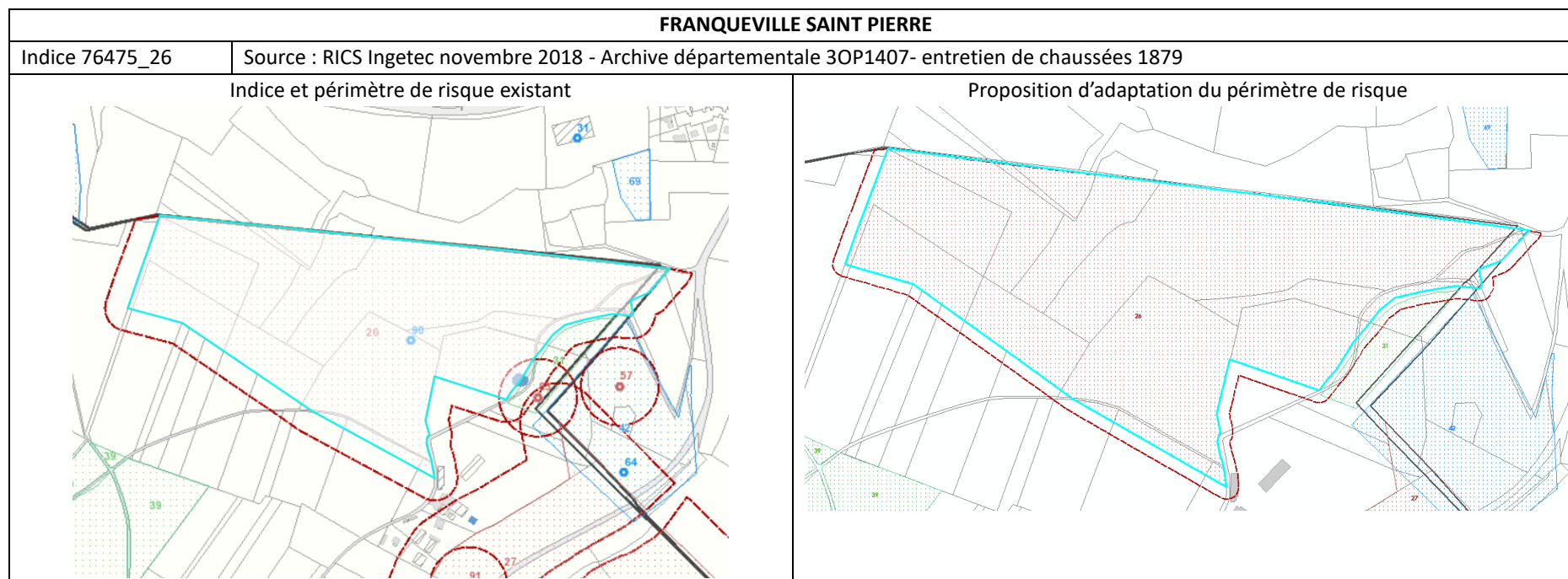
Cartographie des modifications



- **Franqueville-Saint-Pierre - mise à jour suite à l'enquête publique**

Les modifications des risques liés à la présence de cavités souterraines à Franqueville-Saint-Pierre sont issues d'une part de l'évolution de la doctrine départementale en matière de taille de la zone de risque des cailloutières et de modifications ponctuelles dont une grande partie issue d'un complément d'étude réalisé à la suite de la mise à jour du RICS communal.

Modifications liées au changement de doctrine en matière de zone de risque de présence de cavités souterraines pour les cailloutières :



Modifications ponctuelles :

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Franqueville-Saint-Pierre	76475_6	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite de plusieurs reconnaissances géologiques et du comblement partiel de la marnière (Cf études FORTEC - Affaire n° F76475/10, F76475/13 et F76475/14)
Franqueville-Saint-Pierre	76475_9	Relocalisation de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre aménagé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - Cette zone de risque étant superposée à celle des indices 76475_48 et 76475_47, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Franqueville-Saint-Pierre	76475_10	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite de l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) puis une campagne de sondages réalisée en 2020 (Cf étude ALISE - Affaire n° 2005469)
Franqueville-Saint-Pierre	76475_11	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite de une campagne de sondages réalisée en 2020 (Cf étude ALISE - Affaire n° 2005469)
Franqueville-Saint-Pierre	76475_18	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020 - Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76475_37, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Franqueville-Saint-Pierre	76475_24	Modification de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque de 60m réattribué à la suite de l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) et de l'avis du CEREMA du 05/08/2020 - Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76475_43, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Franqueville-Saint-Pierre	76475_25	Suppression de la zone de risque	Comblement	Indice levé à la suite du comblement de marnière sous la supervision du CEREMA (rapport 19RR00222) - arrêté 2020-021 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_28	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Indice redéfini et requalifié en carrière à ciel ouvert à la suite d'une étude documentaire. Son périmètre de risque est supprimé (cf. étude EXPLORE 76475-02 du 20/01/2020)
Franqueville-Saint-Pierre	76475_31	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_32	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_37	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_38	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Franqueville-Saint-Pierre	76475_39	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_41	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_42	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_43	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_44	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_45	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_46	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_47	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_48	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_49	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_50	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_51	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_53	Ajout de la zone de risque	Etude documentaire locale	Ajout d'un deuxième indice 53 et son périmètre de risque selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76475_38, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Franqueville-Saint-Pierre	76475_56	Suppression de la zone de risque	Arrêté Maire	Indice levé par arrêté 2020-018 du 12/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_57	Suppression de la zone de risque	Arrêté Maire	Indice levé par arrêté 2020-018 du 12/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_58	Suppression de la zone de risque	Arrêté Maire	Indice levé par arrêté 2020-018 du 12/05/2020

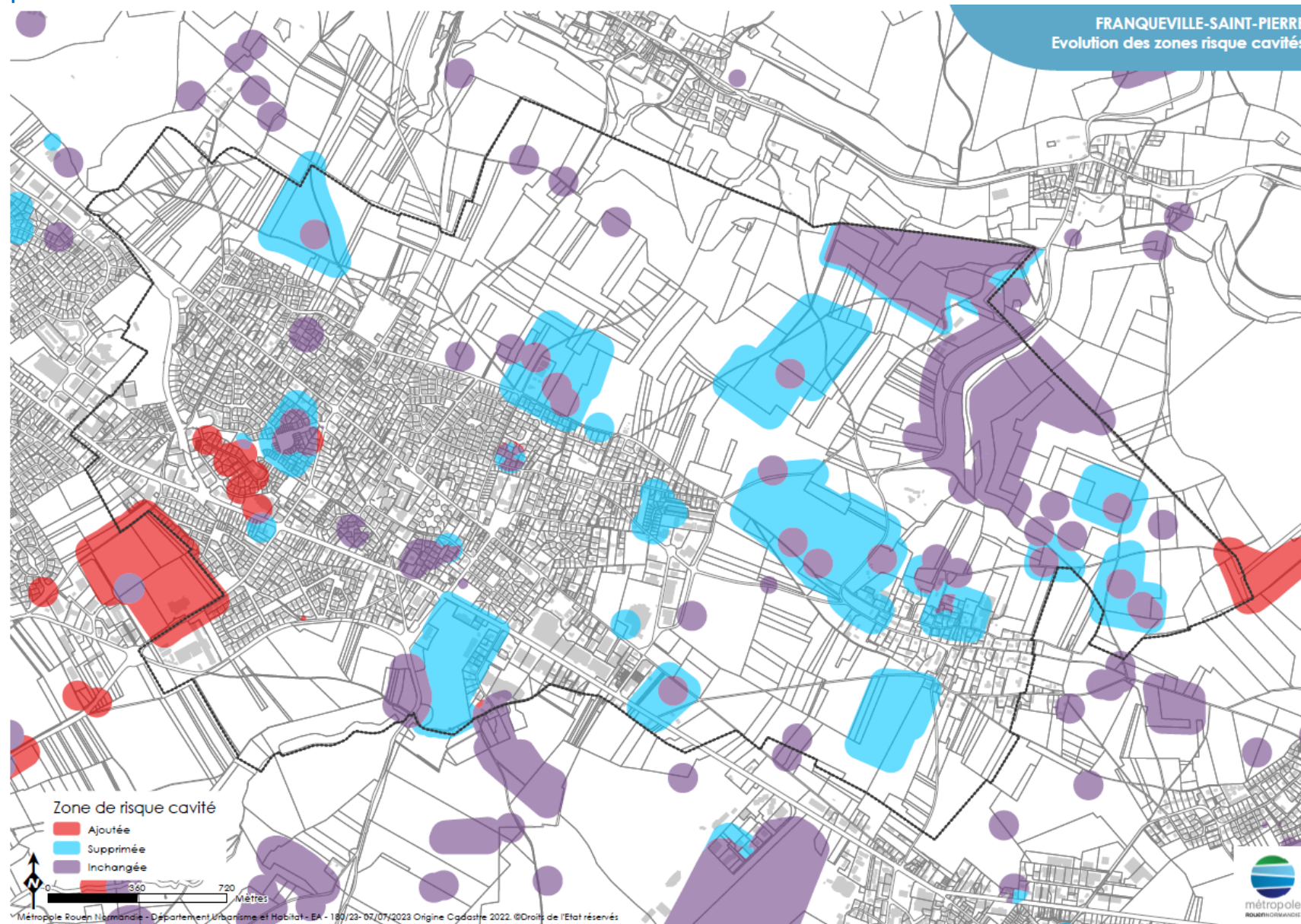
COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Franqueville-Saint-Pierre	76475_59	Suppression de la zone de risque	Arrêté Maire	Indice levé par arrêté 2020-018 du 12/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_60	Suppression de la zone de risque	Arrêté Maire	Indice levé par arrêté 2020-018 du 12/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_61	Suppression de la zone de risque	Arrêté Maire	Indice levé par arrêté 2020-018 du 12/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_65	Relocalisation de la zone de risque	Etude documentaire locale	Indice repositionné selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 1165/9) - Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76475_51, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Franqueville-Saint-Pierre	76475_66	Modification de la zone de risque	Reconnaitances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite de 5 études (Cf études FORTEC – Affaire n°F76475/8 du 10/09/2021 – Affaire F76475/6 du 31/08/2020 – Affaire F76475/4 du 28/05/2020- Affaire 76475/17 du 15 décembre 2022)
Franqueville-Saint-Pierre	76475_67	Ajout de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre aménagé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76475_42, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Franqueville-Saint-Pierre	76475_68	Relocalisation de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre aménagé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - Cette zone de risque étant superposée à celle des indices 76475_32 et 76475_41, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Franqueville-Saint-Pierre	76475_70	Relocalisation de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre aménagé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76475_51, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Franqueville-Saint-Pierre	76475_71	Relocalisation de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre aménagé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76475_44, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Franqueville-Saint-Pierre	76475_75	Relocalisation de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre aménagé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76475_49, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Franqueville-Saint-Pierre	76475_78	Relocalisation de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre aménagé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76475_50, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Franqueville-Saint-Pierre	76475_81	Relocalisation de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre aménagé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76475_39, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Franqueville-Saint-Pierre	76475_85	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Franqueville-Saint-Pierre	76475_86	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre supprimé après échange avec le BRGM qui précise que cet indice fait doublon avec l'indice 76475_21 (Cf. courriel du 23/09/2020)
Franqueville-Saint-Pierre	76475_93	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre supprimé selon l'étude bibliographique complémentaire INGETEC février 2020 (rapport 11169/5) - arrêté 2020-020 du 18/05/2020
Franqueville-Saint-Pierre	76475_113	Ajout de la zone de risque	Etude documentaire locale	Indice Ajouté par INGETEC dans son étude bibliographique complémentaire de 2020 (rapport 11169/5) - informations issues d'une ancienne étude CETE et dans l'inventaire de 1998
Franqueville-Saint-Pierre	76475_114	Ajout de la zone de risque	Etude documentaire locale	Indice Ajouté par INGETEC dans son étude bibliographique complémentaire de 2020 (rapport 11169/5) - informations issues d'une ancienne étude CETE et dans l'inventaire de 1998 - Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76475_43, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Franqueville-Saint-Pierre	76475_115	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Indice Ajouté par INGETEC dans son étude bibliographique complémentaire de 2020 (rapport 11169/5) - informations issues d'une ancienne étude CETE et dans l'inventaire de 1998. Indice levé à la suite d'une étude documentaire (cf. étude 2022/04/07 - EXPLORE - Affaire n°76475-03_01)
Franqueville-Saint-Pierre	76475_117	Ajout de la zone de risque	Etude documentaire locale	Indice Ajouté par INGETEC dans son étude bibliographique complémentaire de 2020 (rapport 11169/5) - informations issues d'une ancienne étude CETE et dans l'inventaire de 1998
Franqueville-Saint-Pierre	76475_118	Ajout et relocalisation de la zone de risque	Etude documentaire locale	Indice Ajouté par INGETEC dans son étude bibliographique complémentaire de 2020 (rapport 11169/5) - informations issues d'une ancienne étude CETE et dans l'inventaire de 1998 – Indice relocalisé à la suite d'une étude documentaire (cf. étude 2022/04/07 - EXPLORE - Affaire n°76475-03_01)
Franqueville-Saint-Pierre	76475_119	Ajout de la zone de risque	Etude documentaire locale	Indice Ajouté par INGETEC dans son étude bibliographique complémentaire de 2020 (rapport 11169/5) - informations issues d'une ancienne étude CETE et dans l'inventaire de 1998 – Indice relocalisé à la suite d'une étude documentaire (cf. étude 2022/04/07 - EXPLORE - Affaire n°76475-03_01)
Franqueville-Saint-Pierre	76475_120	Ajout de la zone de risque	Etude documentaire locale	Indice Ajouté par INGETEC dans son étude bibliographique complémentaire de 2020 (rapport 11169/5) - informations issues d'une ancienne étude CETE et dans l'inventaire de 1998 – Indice relocalisé à la suite d'une étude documentaire (cf. étude 2022/04/07 - EXPLORE - Affaire n°76475-03_01)
Franqueville-Saint-Pierre	76475_123	Ajout de la zone de risque	Etude documentaire locale	Indice ajouté à la suite d'une étude documentaire (cf. étude 2022/04/07 - EXPLORE - Affaire n°76475-03_01)
Franqueville-Saint-Pierre	76475_125	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Nouvel indice karstique avec périmètre de 10m (Cf étude HYDROGEOTECHNIQUE - Affaire n°C.20.31.114)
Franqueville-Saint-Pierre	76475_126	Ajout de la zone de risque	Etude documentaire locale	Indice ajouté à la suite d'une étude documentaire (cf. étude 2022/04/07 - EXPLORE - Affaire n°76475-03_01)

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Franqueville-Saint-Pierre	76475_128	Ajout de la zone de risque	Etude documentaire locale	Indice ajouté à la suite d'une étude documentaire (cf. étude 2022/04/07 - EXPLORE - Affaire n°76475-03_01)

54 zones de risque d'indices de cavités ont été modifiées à Franqueville-Saint-Pierre. Une grande partie de ces modifications est la conséquence de 2 études documentaires complémentaires au RICS de la commune réalisées par la Métropole en 2020 et la commune en 2022. A cela s'ajoute des reconnaissances géologiques pour plusieurs indices ponctuels avec le comblement partiel d'une marnière et un effondrement dans un bassin de gestion des eaux pluviales.

Cartographie des modifications



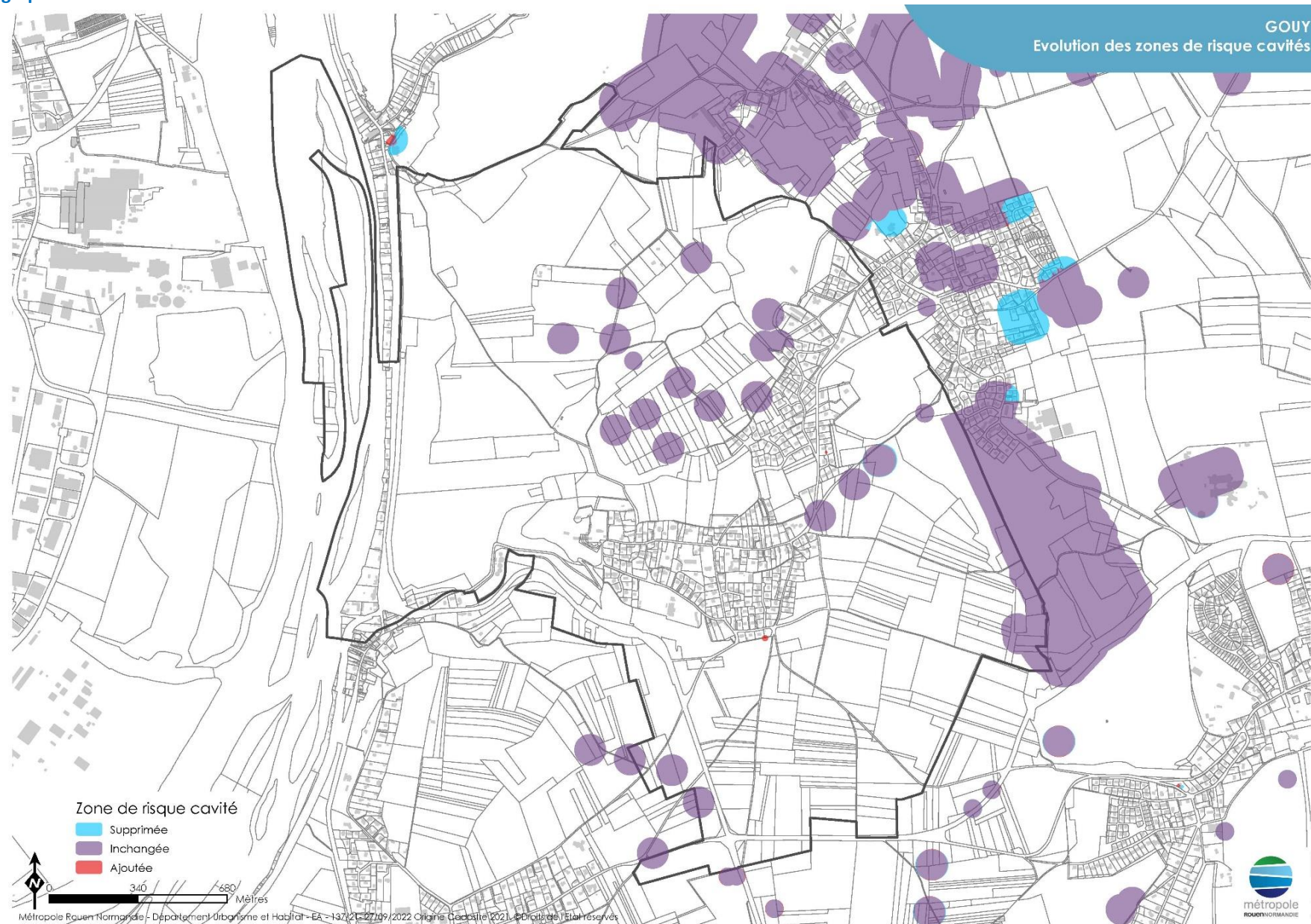
- Gouy

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Gouy	76313_20	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	L'indice et son périmètre a été rajouté. Ils étaient présents dans le PLU communal mais n'ont pas été repris dans le PLU. La localisation et le périmètre de risque sont issus de l'étude CETE de mai 2006 (Affaire 7724) et de l'avis de la DDTM76 du 24 juillet 2006. Cet ajout est visible sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation
Gouy	76313_22	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	L'indice et son périmètre a été rajouté. Ils étaient présents dans le PLU communal mais n'ont pas été repris dans le PLU. Cet ajout est visible sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation
Gouy	76313_23	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	L'indice 76313_23_24_25 était la concaténation des indices n°23, 24 et 25 lors de l'approbation du PLU. L'indice a été dissocié en trois comme indiqué dans le RICS (selon les coordonnées GPS des fiches) et le périmètre a été ajusté (celui-ci étant légèrement différents).
Gouy	76313_24	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	L'indice 76313_23_24_25 était la concaténation des indices n°23, 24 et 25 lors de l'approbation du PLU. L'indice a été dissocié en trois comme indiqué dans le RICS (selon les coordonnées GPS des fiches) et le périmètre a été ajusté (celui-ci étant légèrement différents).
Gouy	76313_25	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	L'indice 76313_23_24_25 était la concaténation des indices n°23, 24 et 25 lors de l'approbation du PLU. L'indice a été dissocié en trois comme indiqué dans le RICS (selon les coordonnées GPS des fiches) et le périmètre a été ajusté (celui-ci étant légèrement différents).
Gouy	76313_58	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Indice karstique créé avec un périmètre de 15 m (cf. étude 2021/09/28 - HYDROGEOTECHNIQUE - Affaire n°C.21.31.217) - Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76313_53, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous

3 modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Gouy et 3 ajouts dont deux sont le fait de corrections d'erreurs de représentation dans le PLU et un du fait d'un effondrement au bord d'une voirie.

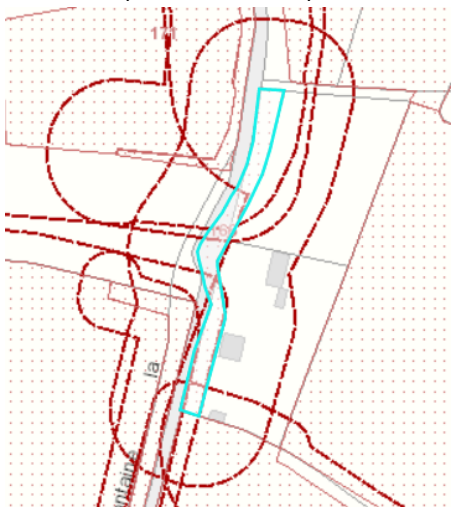
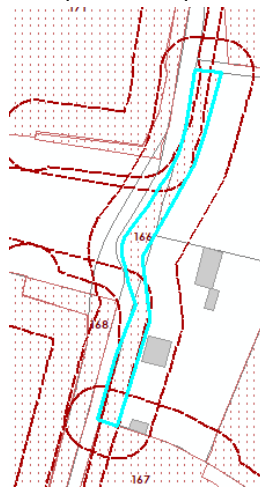
Cartographie des modifications



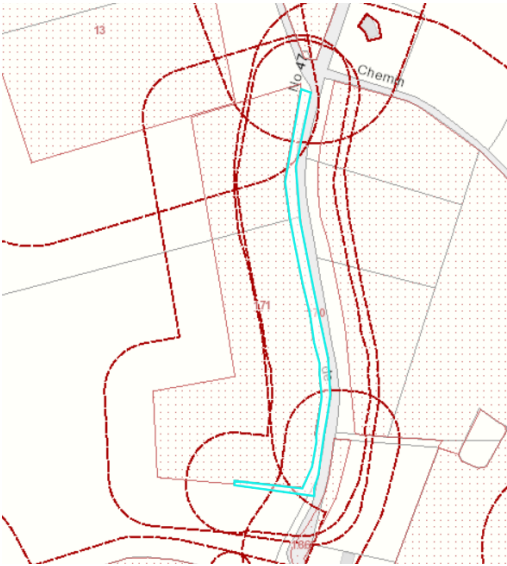
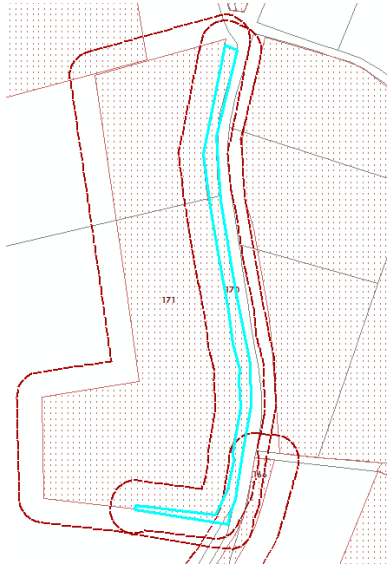
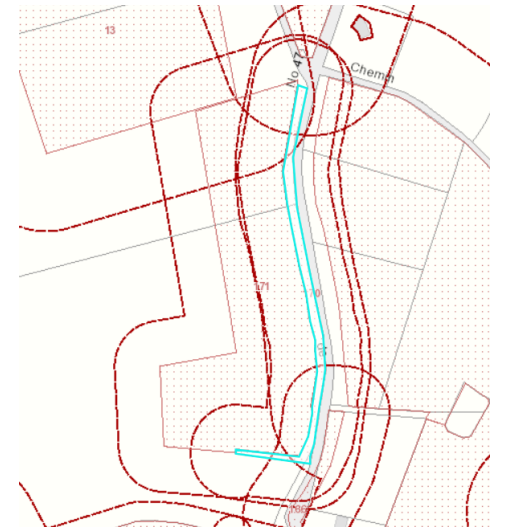
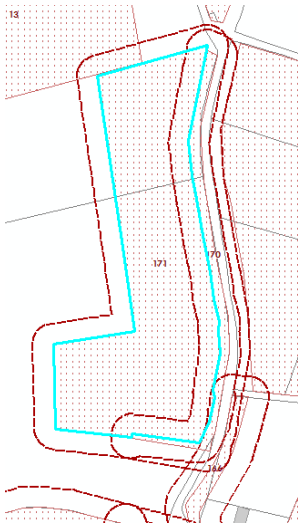
- Isneauville - mise à jour suite à l'enquête publique

Les modifications des risques liés à la présence de cavités souterraines à Isneauville sont issues d'une part de l'évolution de la doctrine départementale en matière de taille de la zone de risque des cailloutières et de modifications ponctuelles.

Modifications liées au changement de doctrine en matière de zone de risque de présence de cavités souterraines pour les cailloutières :

ISNEAUVILLE	
Indice 76377_166	Source : RICS Ingetec décembre 2018 - Archive départementale 2SP1687 - Devis d'entretien de chaussées 1861-1865
Indice et périmètre de risque existant 	Proposition d'adaptation du périmètre de risque 

ISNEAUVILLE

Indice 76377_170	Source : RICS Ingetec décembre 2018 - Archive départementale 2SP1687 - Devis d'entretien de chaussées1861-1865	
Indice et périmètre de risque existant 		Proposition d'adaptation du périmètre de risque 
Indice 76377_171	Source : RICS Ingetec décembre 2018 - Archive départementale 2SP1687 - Devis d'entretien de chaussées1861-1865	
Indice et périmètre de risque existant 		Proposition d'adaptation du périmètre de risque 

ISNEAUVILLE

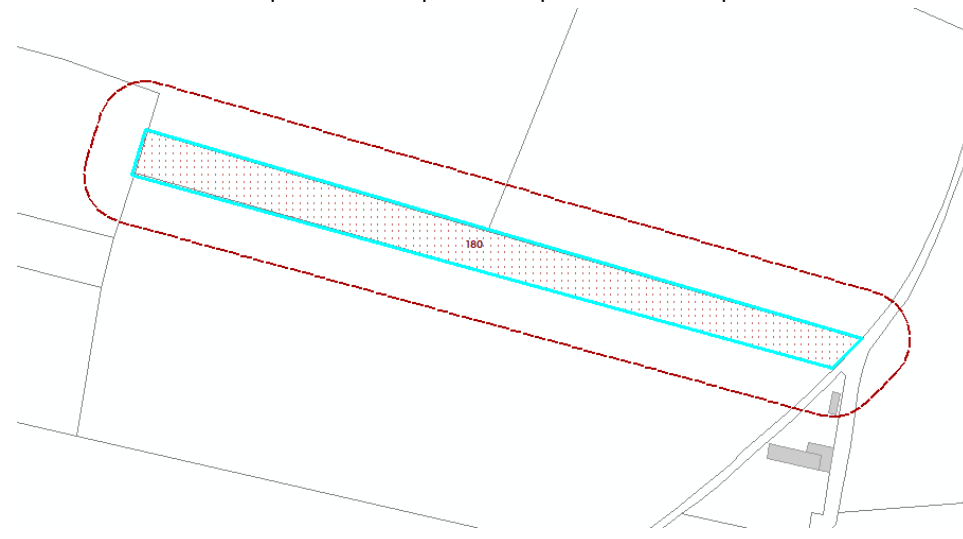
Indice 76377_180

Source : RICS Ingetec décembre 2018 - Archive départementale 3OP617 – Fourniture matériaux d'entretien de chaussées1862

Indice et périmètre de risque existant



Proposition d'adaptation du périmètre de risque



Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Isneauville	76377_13	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite d'une campagne de sondages réalisée en 2021 par FOR&TEC (rapport F76377/59) - arrêté du 15/05/2021 et à la suite de reconnaissances géologiques (cf. étude ALISE n°2111203) – arrêté du 25/04/2022
Isneauville	76377_14	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques et Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre de risque aménagé à la suite de reconnaissances géologiques (cf. étude 2022/05 - ALISE - Affaire n°2205465) – arrêté du 22/06/2022 - Rectification d'une erreur de découpage du périmètre de risque de l'indice 15 dans le RICS réalisés par INGETEC en décembre 2018 - Erreur confirmée par Ingetec par mail du 02/09/2021
Isneauville	76377_15	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre de risque aménagé à la suite de reconnaissances géologiques (cf. étude 2022/05 - ALISE - Affaire n°2205465) – arrêté du 22/06/2022 - Rectification d'une erreur de découpage du périmètre de risque de l'indice 15 dans le RICS réalisés par INGETEC en décembre 2018 - Erreur confirmée par Ingetec par mail du 02/09/2021

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Isneauville	76377_17	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite de reconnaissances géologiques (cf. étude Explor-e 2019_05_02 - Affaire 76377-15) – arrêté du 05/12/2019 -
Isneauville	76377_19	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite de reconnaissances géologiques (cf. étude GEOTECHNIQUE SAS 2019_02_15 – dossier 2019-01-26 et Explor-e 2021_02_04 - Affaire 76377-17) – arrêté du 15/03/2021-
Isneauville	76377_29	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque levé (cf. étude ALISE 2021-09_ALISE_ETUD-affaire-2105564_ind167-168-169-29) – Arrêté du 25/10/2021
Isneauville	76377_37	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice levé en conclusion de l'étude ALISE du 08/ 2018 (Affaire 1802305) - arrêté du 17/02/2021
Isneauville	76377_38	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice levé en conclusion de l'étude ALISE du 12/2020 (Affaire 2003351) - arrêté du 17/02/2021
Isneauville	76377_47	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice levé en conclusion de l'étude ALISE du 04/ 2018 (affaire 1802305) - arrêté du 17/02/2021
Isneauville	76377_95	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite de reconnaissances géologiques (cf. étude EXPLORE n°76377-19)
Isneauville	76377_96	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite de reconnaissances géologiques (cf. étude EXPLORE n°76377-19) - Arrêté du 03/06/2022
Isneauville	76377_113	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque supprimé à la suite d'un décapage réalisé en 2020 (Cf étude FORTEC - Affaire n°F76377/50-1) - arrêté du 20/04/2021
Isneauville	76377_115	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre aménagé à la suite de reconnaissances géologiques selon l'étude ESIRIS de juillet 2019 (RP-RN18 1668-2) - arrêté du 05/12/2019
Isneauville	76377_116	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice levé à la suite de reconnaissances géologiques réalisées par ESIRIS en juillet et octobre 2019 (RP-RN18 1668-2 et RP-RN18 16668-3) - (arrêté du 05/12/2019)
Isneauville	76377_126	Suppression de la zone de risque	Comblement	Levée des indices 126 et 212 et création d'un indice 126_212 selon les études EXPLOR-E réalisées en 2019 (76377-13-01 et 76377-13-02) et l'avis de la DDTM76 de juillet 2020 (arrêté du 03/07/2020)
Isneauville	76377_126_212	Ajout de la zone de risque	Comblement	Levée des indices 126 et 212 et création d'un indice 126_212 selon les études réalisées en 2019 et l'avis de la DDTM76 de juillet 2020 (arrêté du 03/07/2020)
Isneauville	76377_133	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Les investigations géologiques réalisées par le bureau d'études ALISE Environnement (ref ALI/DECAP/MEHAMMEDIA/ISNEAUVILLE/2209074 de septembre 2022) ont conclu à la possibilité de lever l'indice 76377_134 et de repositionner l'indice 76377_133 en adaptant sa zone de risque. Les conclusions de ces investigations ont été validées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime (DDTM76) par courriel du 23 novembre 2022

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Isneauville	76377_134	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Les investigations géologiques réalisées par le bureau d'études ALISE Environnement (ref ALI/DECAP/MEHAMMEDIA/ISNEAUVILLE/2209074 de septembre 2022) ont conclu à la possibilité de lever l'indice 76377_134 et de repositionner l'indice 76377_133 en adaptant sa zone de risque. Les conclusions de ces investigations ont été validées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime (DDTM76) par courriel du 23 novembre 2022
Isneauville	76377_156	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Rectification d'une erreur de découpage du périmètre de risque de l'indice 156 dans le RICS réalisés par INGETEC en décembre 2018 - RICS modifié transmis par mail le 08/04/2020
Isneauville	76377_167	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre de risque aménagé à la suite de reconnaissances géologiques (cf. étude ALISE 2021-09_ALISE_ETUD-affaire-2105564_ind167-168-169-29) – Arrêté du 25/10/2021
Isneauville	76377_168	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre de risque aménagé à la suite de reconnaissances géologiques (cf. étude ALISE 2021-09_ALISE_ETUD-affaire-2105564_ind167-168-169-29) – Arrêté du 25/10/2021
Isneauville	76377_169	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre de risque aménagé à la suite de reconnaissances géologiques (cf. étude ALISE 2021-09_ALISE_ETUD-affaire-2105564_ind167-168-169-29) – Arrêté du 25/10/2021
Isneauville	76377_181	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Indice requalifié en carrière à ciel ouvert (cf étude FOR&TEC F76377/62) -arrêté du 17/06/2021
Isneauville	76377_212	Suppression de la zone de risque	Comblement	Levée des indices 126 et 212 et création d'un indice 126_212 selon les études EXPLOR-E réalisées en 2019 (76377-13-01 et 76377-13-02) et l'avis de la DDTM76 de juillet 2020 (arrêté du 03/07/2020)
Isneauville	76377_219	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque levé à la suite de reconnaissances géologiques (cf. étude 2018/10/29 - ABRO-TEC - Affaire n° RN18 1553-1)
Isneauville	76377_220	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite de reconnaissances géologiques (cf. étude 2018/10/29 - ABROTEC - Affaire n° RN18 1553-1)
Isneauville	76377_225	Ajout de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Ajout d'un nouvel indice avec périmètre de risque aménagé à la suite des études EXPLOR-E d'avril et juillet 2020 (76377-16 et 76377-16-01) - arrêtés du 28/11/2019, du 27/05/2020 et du 11/08/2020. Le périmètre de risque non aménagé de l'indice est visible sur l'annexe informative mais pas sur la planche 3 du règlement graphique à l'approbation
Isneauville	76377_226	Modification de la zone de risque	Effondrement et reconnaissances géologiques	Création de l'indice à la suite d'un effondrement – Arrêté du 28/11/2019 - Adaptation du périmètre de risque de l'indice à la suite des études ESIRIS et janvier 2020 et mars 2021 (RP-RO19 0672-1 et RP-RO19 0672-2) et de l'avis du CEREMA d'août 2020 (Affaire 20RR0069) - arrêtés du 14/09/2020

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
				et 03/05/2021
Isneauville	76377_227	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Nouvel indice suite à un effondrement (arrêté du 04/06/2020)
Isneauville	76377_235	Aucun changement	Effondrement	Nouvel indice à la suite d'un effondrement dans un bassin le long de l'A28 avec périmètre de risque aménagé à la suite de l'étude FOR&TEC de septembre 2021 (Rapport F76377-66) - arrêtés du 26/07/2021 et 06/10/2021 - Le rapport du CEREMA d'août 2022 sur le suivi du comblement de l'indice de cavité 76377_235 conclut à la possibilité de lever l'indice et de supprimer sa zone de risque. Cette levée a fait l'objet d'un arrêté de Monsieur le Maire le 26 septembre 2022
Isneauville	76377_236	Aucun changement	Reconnaisances géologiques	Nouvel indice à la suite de reconnaissances géologiques (Cf. 2020/10/12 - FORTEC - Affaire n°F76377/50-1 et 2021/01/08 - FORTEC - Affaire n°F76377/53-IC15) - Le rapport de suivi du comblement de l'indice de cavité 76377_236 conclut à la possibilité de lever l'indice de cavité et de supprimer sa zone de risque
Isneauville	76377_238	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Une expertise du Bureau de Recherches Géologiques et Minières du 5 octobre 2022 à la suite du témoignage d'un riverain a conclu à la nécessité de créer un nouvel indice de cavité souterraine 76377_238 avec une zone de risque de 35 mètres de diamètre
Isneauville	76377_240	Modification de la zone de risque	Reconnaisances géologiques	Indice créé avec périmètre de risque aménagé à la suite des études ESIRIS de juillet et octobre 2019 (RP-RN18 1668-2 et RP-RN18 16668-3) - (arrêté du 05/12/2019) – Indice provisoirement identifié avec le numéro 2001 renommé en 240 en novembre 2022.

4 réductions de la zone de risque de cailloutières et 31 modifications ponctuelles à Isneauville dont 11 suppressions de périmètres de risque, 4 ajouts et 16 modifications. Ces Modifications sont le fait d'études documentaires ou de reconnaissances géologiques qui ont affiné la connaissance des risques ou de comblement de cavités.

Modifications ponctuelles des indices de cavités souterraines des communes limitrophes à la Métropole

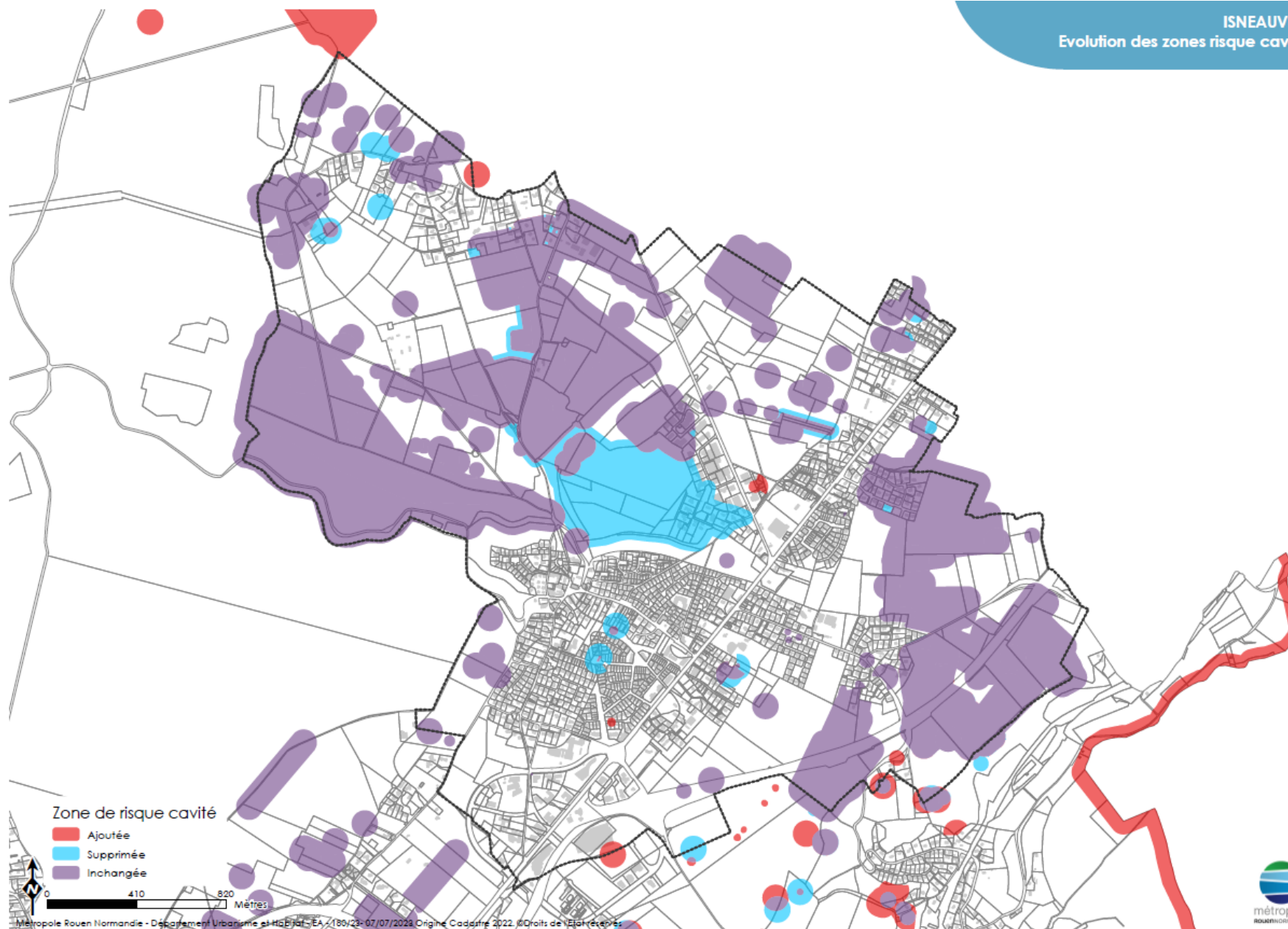
Les zones de risque des indices de cavités souterraines limitrophes à la Métropole peuvent impacter son territoire. Dans ce cas, elles sont représentées sur la planche 3 du règlement graphique et évoluent de la même façon que celles liées aux indices de cavités souterrains présents sur le territoire métropolitain.

2 zones de risque des indices de Quincampoix impactant la commune d'Isneauville ont été ajoutés à la suite du constat d'une erreur dans l'actualisation du RICS de la commune d'Isneauville réalisé en 2019 par Ingetec. La zone concernée apparaît sur la cartographie des modifications de la commune d'Isneauville.

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
---------	--------	---------------------------	----------------------------	-------------

Quincampoix	76517_35	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice surfacique avec un périmètre de 60 mètres impactant la commune d'Houpeville et Isneauville après échange avec INGETEC en mars 2021
Quincampoix	76517_55	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice surfacique avec un périmètre de 60 mètres impactant la commune d'Houpeville et Isneauville après échange avec INGETEC en mars 2021

Cartographie des modifications



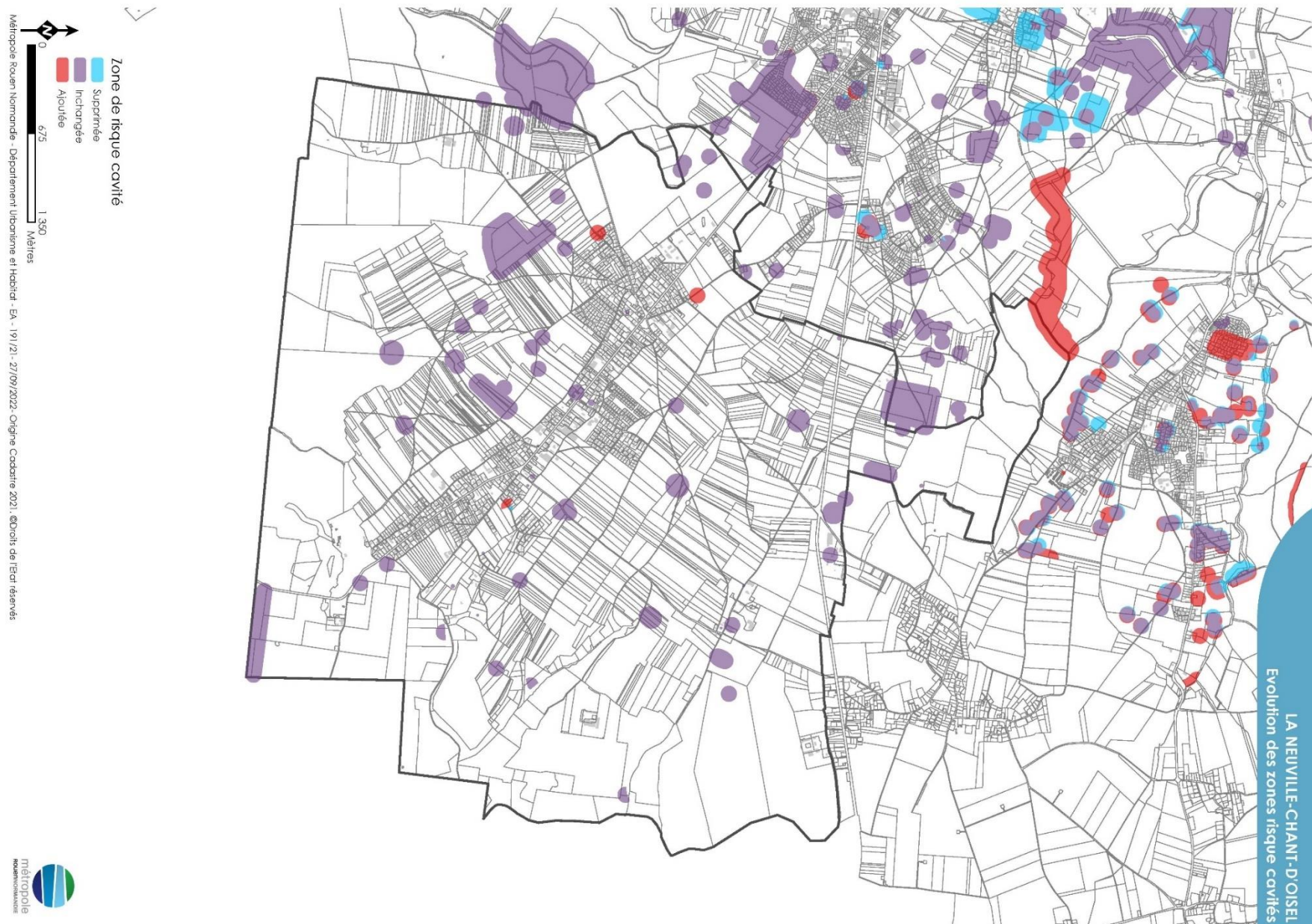
- **La Neuville-Chant-d'Oisel**

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
La Neuville-Chant-d'Oisel	76464_60	Suppression de la zone de risque	Reconnaissance géologique	Indice levé à la suite de plusieurs reconnaissances géologiques (cf études ALISE du 02/2021, 05/ 2021 et du 07/2021 - affaire n°2009108-v2)
La Neuville-Chant-d'Oisel	76464_101	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Effondrement postérieure au RICS de la commune mais non repris lors de l'approbation du PLU (fiche intervention CEREMA affaire 14RR0214)
La Neuville-Chant-d'Oisel	76464_102	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Effondrement survenu en mars 2020 - Relevés topographiques réalisés pour le localiser précisément.
La Neuville-Chant-d'Oisel	76464_103	Ajout de la zone de risque	Reconnaissance géologique	Indice créé avec un périmètre de risque aménagé à la suite de plusieurs reconnaissances géologiques (cf. études ALISE du 02/2021, 05/ 2021 et du 07/2021 - affaire n°2009108-v2)

1 modification pour corriger l'absence d'un effondrement antérieur au PLU à la Neuville-Chant-d'Oisel. 1 ajout d'un indice avec sa zone de risque de 60 mètres de rayon à la suite d'un effondrement. Enfin, 1 ajout et 1 suppression d'indices à la suite d'une reconnaissance géologique.

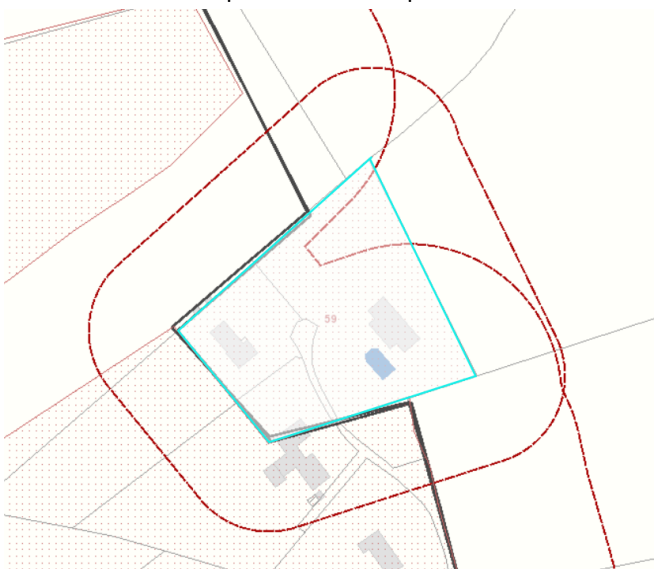
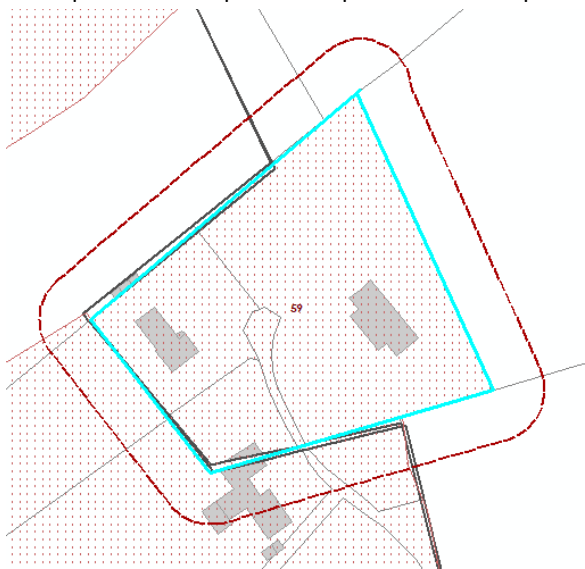
Cartographie des modifications



- **Le Mesnil-Esnard - mise à jour suite à l'enquête publique**

Les modifications des risques liés à la présence de cavités souterraines à Le Mesnil-Esnard sont issues d'une part de l'évolution de la doctrine départementale en matière de taille de la zone de risque des cailloutières et de modifications ponctuelles.

Modifications liées au changement de doctrine en matière de zone de risque de présence de cavités souterraines pour les cailloutières :

LE MESNIL-ESNARD	
Indice 76429_59	Source : RICS Ingetec décembre 2018 - Archive départementale 2SP1046- Devis d'entretien de chaussées 1871-1875
Indice et périmètre de risque existant 	Proposition d'adaptation du périmètre de risque 

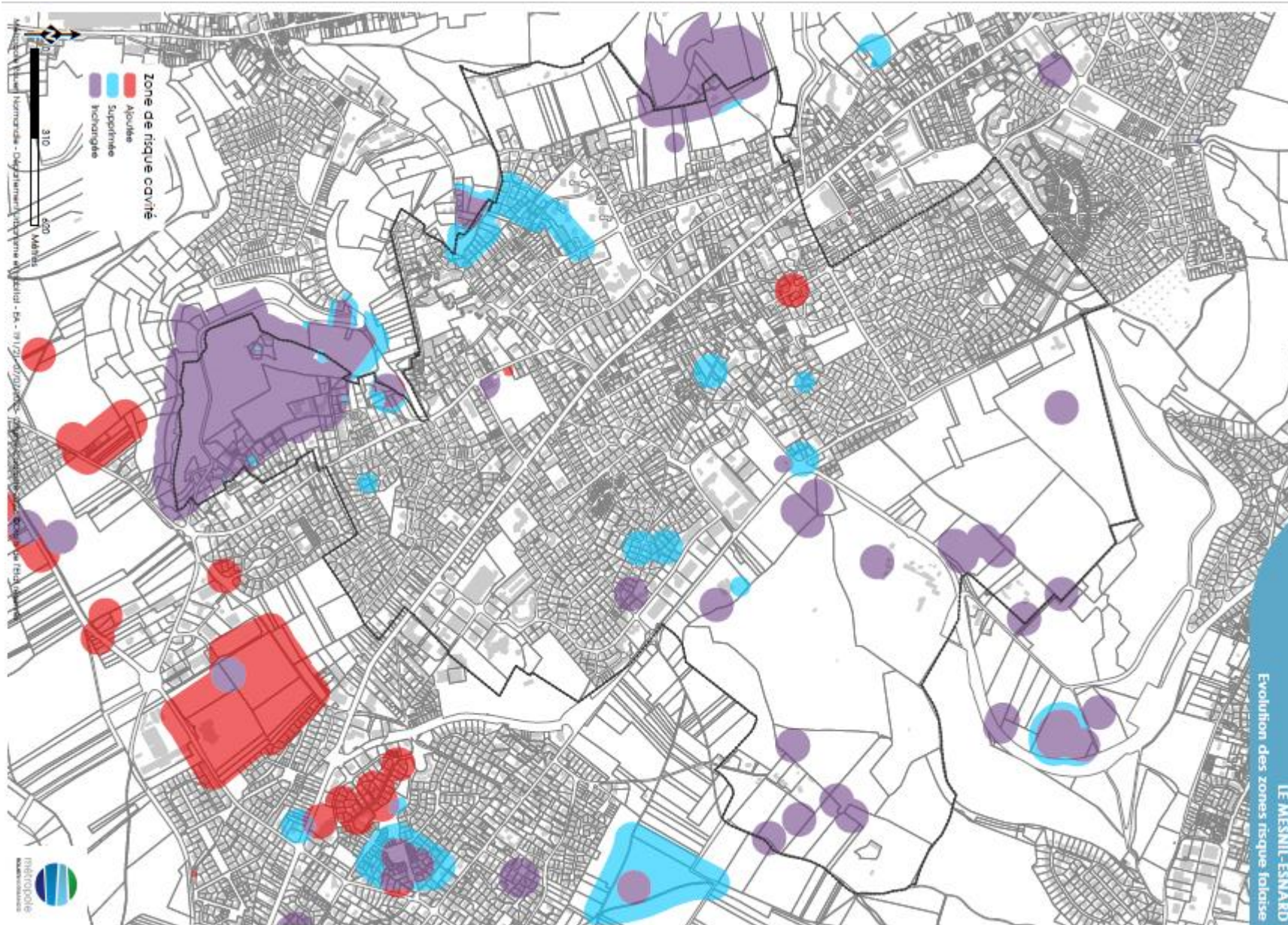
Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Le Mesnil-Esnard	76429_47	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice levé à la suite de l'étude ALISE d'avril 2020 (réf. 2002346) - Arrêté DIV2020-036 du 19/08/2020
Le Mesnil-Esnard	76429_48	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice levé à la suite de l'étude ALISE d'avril 2020 (réf. 2002346) - Arrêté DIV2020-036 du 19/08/2020
Le Mesnil-Esnard	76429_60	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques et étude documentaire	Périmètre aménagé selon l'étude FORTEC Affaire F76429/12 sur la parcelle AP 25 et réduction du périmètre de risque à 15 mètres à la suite de la modification de la doctrine départementale pour les cailloutières en février 2020 - arrêté DIV2020-064 du 23/12/2020 – Indice levé à la suite d'une étude documentaire (cf étude For&Tec F76429-17) – arrêté DIV2022-024 – L'indice est découpé en deux et une partie renommée 601 est conservée à titre informatif.
Le Mesnil-Esnard	76429_62	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre aménagé suite à une campagne de sondages en mars 2020 par FORTEC (ref F76429/10) - arrêté DIV2020-060 du 09/12/2020
Le Mesnil-Esnard	76429_63	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre aménagé à la suite de plusieurs études - Etude FORTEC n°F76429/7 du 2019/03/06 - Arrêté DIV2019-005 du 2019/06/18 - Etude GEOTECHNIQUE SAS de novembre 2019 (référence 2019-01-217) - campagne de sondages en mars 2020 par FORTEC (ref F76429/10) - arrêté DIV2020-060 du 09/12/2020 - Campagne de sondages réalisée en mars 2021 par FORTEC (référence F76429/15)
Le Mesnil-Esnard	76429_71	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	L'arrêté DIV2019-031 du 2019/06/18 vient lever le périmètre de risque de l'ICS suite aux conclusions de l'affaire n°76429-09 d'EXPLORE du 2019/05/29 (l'étude fait le rapprochement entre les indices n°76429-11 et 76429-71)
Le Mesnil-Esnard	76429_72	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé car doublon avec l'indice 7 (cf. étude EXPLOR-E 76429-03 de novembre 2018)
Le Mesnil-Esnard	76429_77	Suppression de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre supprimé - Indice requalifié à titre informatif - Rapport Modificatif 11169/1 INGETEC juillet 2020
Le Mesnil-Esnard	76429_78	Suppression de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre supprimé - Indice requalifié à titre informatif - Rapport Modificatif 11169/1 INGETEC juillet 2020
Le Mesnil-Esnard	76429_79	Suppression de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre supprimé - Indice requalifié à titre informatif - Rapport Modificatif 11169/1 INGETEC juillet 2020
Le Mesnil-Esnard	76429_80	Suppression de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre supprimé - Indice requalifié à titre informatif - Rapport Modificatif 11169/1 INGETEC juillet 2020
Le Mesnil-Esnard	76429_81	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	L'arrêté DIV2019-014 du 2019/06/18 vient lever le périmètre de risque de l'ICS considérant que les échanges entre la DDTM et le BRGM ont révélés un manque d'information précise sur la localisation de l'effondrement

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Le Mesnil-Esnard	76429_83	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques et étude documentaire	L'arrêté DIV2019-030 du 2019/06/18 vient aménager le périmètre de risque de l'ICS suite aux conclusions de l'affaire n°F76429/5 de FORTEC du 2018/10/17 - L'expertise documentaire réalisée par le bureau d'études Explor-e en novembre 2022 (ref 76429-11 version A) a permis de conclure à une erreur de localisation de l'indice de cavité souterraine 76429_83
Le Mesnil-Esnard	76429_92	Ajout de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Indice créé avec périmètre de risque aménagé à la suite de l'étude ALISE d'avril 2020 (réf. 2002346) - Arrêté DIV2020-036 du 19/08/2020
Le Mesnil-Esnard	76429_93	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Ajout d'un indice avec un périmètre de 60 mètres à la suite d'un effondrement début 2021 - Modification du périmètre de la zone de risque (zone inconstructible) (Cf étude EXPLORE n°76429-09 du 12/10/2021) – Arrêté DIV2022-023
Le Mesnil-Esnard	76429_95	Ajout de la zone de risque	Etude documentaire	L'expertise documentaire réalisée par le bureau d'études Explor-e en novembre 2022 (ref 76429-11 version A) a permis de conclure à une erreur de localisation de l'indice de cavité souterraine 76429_83. Un nouvel indice 76429_95 est créé au bon emplacement.

16 modifications ponctuelles de zone de risque à le Mesnil-Esnard dont 11 suppressions. A noter plusieurs corrections à la suite d'études documentaires complémentaires au RICS et 1 effondrement.

Cartographie des modifications



- **Montmain - mise à jour suite à l'enquête publique**

Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Montmain sont issues de la mise à jour du RICS communal. Cette mise à jour intègre les études et constats d'effondrement ayant eu lieu depuis l'arrêt du PLU.

Modifications liées à l'actualisation du RICS :

L'actualisation du RICS de la commune de Montmain a permis de recenser 161 indices d'exploitations de matériaux souterraines ou à ciel ouvert contre 118 à l'approbation. Ceux-ci se répartissent de la façon suivante :

- 8 indices non reportés du fait d'absence d'information sur leur localisation exacte (4 à l'approbation) ;
- 56 indices sans périmètre de risque (exploitation de matériaux à ciel ouvert, indice levé à la suite d'études ou de comblement, puisards ou puits à eau, ...) contre 18 à l'approbation ;
- 88 indices avec une zone de risque contre 85 à l'approbation ;
- 9 indices levés ou leurre contre 11 à l'approbation.

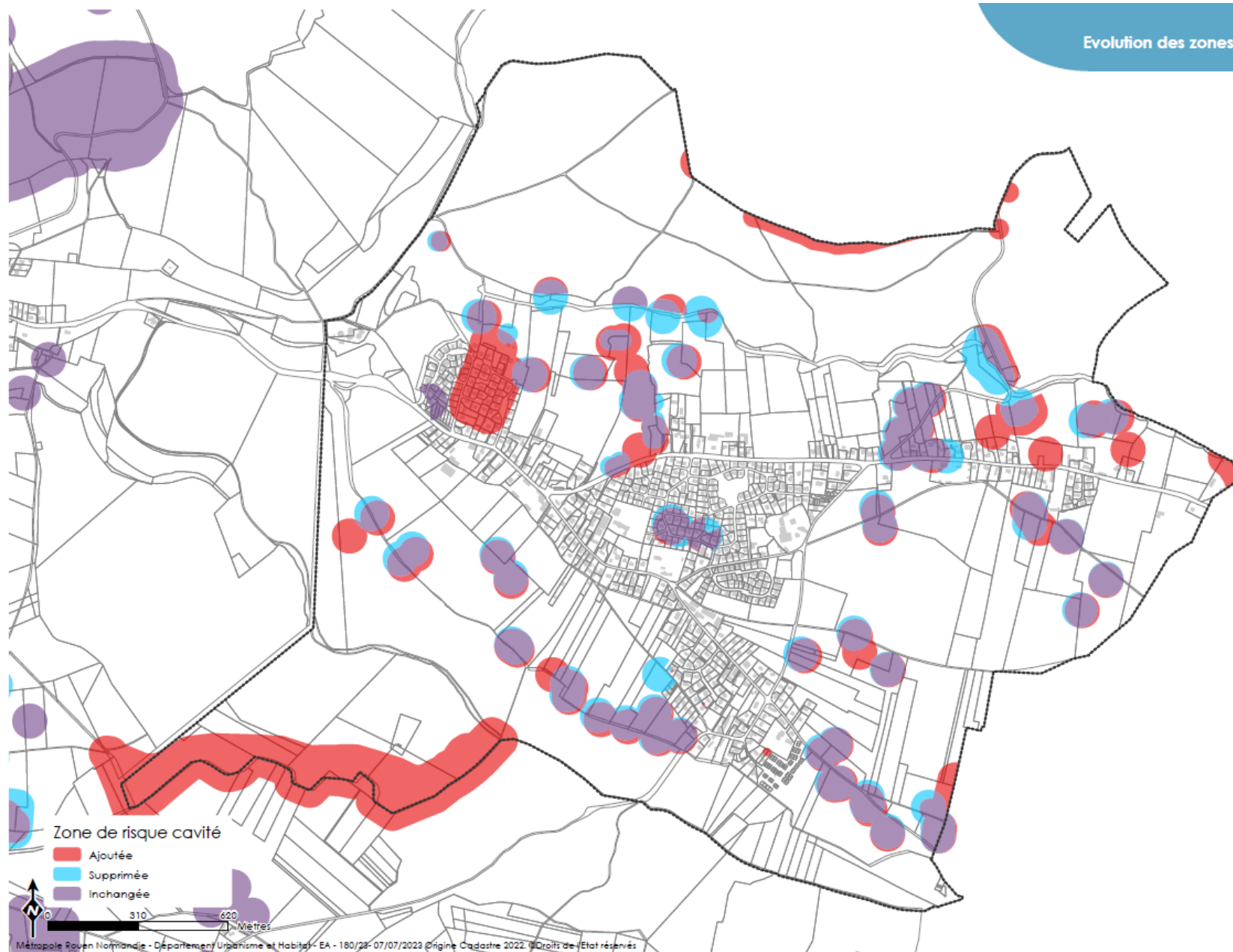
La surface totale des zones de risque de présence de cavités souterraines après actualisation du RICS est de 90ha contre 61ha dans la planche 3 du règlement graphique du PLU de la Métropole Rouen Normandie au moment de l'approbation.

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Montmain	76448_139	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Le rapport de reconnaissances géologiques menées par le bureau d'études Explor-e en juin 2022 conclut à la possibilité d'adapter la zone de risque de l'indice de cavité souterraine 76448_139. Ce rapport a été validé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime (DDTM76) par courriel le 5 août 2022. L'adaptation de la zone de risque a été formalisée par un arrêté de Madame la Maire du 8 septembre 2022

Une modification d'une zone de risque issue de reconnaissances géologiques à Montmain intervenue après la mise à jour du RICS de la commune.

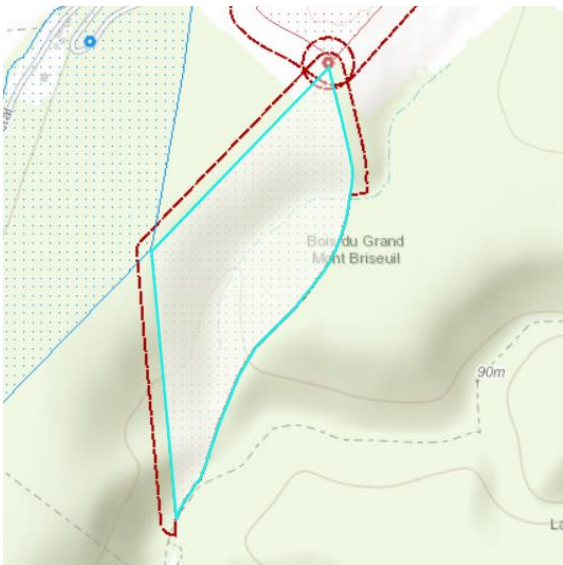
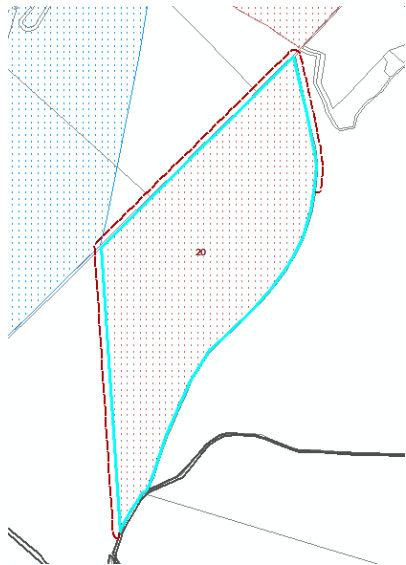
Cartographie des modifications



- Roncherolles-sur-le-Vivier

Les modifications des risques liés à la présence de cavités souterraines à Roncherolles-sur-le-Vivier sont issues d'une part de l'évolution de la doctrine départementale en matière de taille de la zone de risque des cailloutières et de modifications ponctuelles.

Modifications liées au changement de doctrine en matière de zone de risque de présence de cavités souterraines pour les cailloutières :

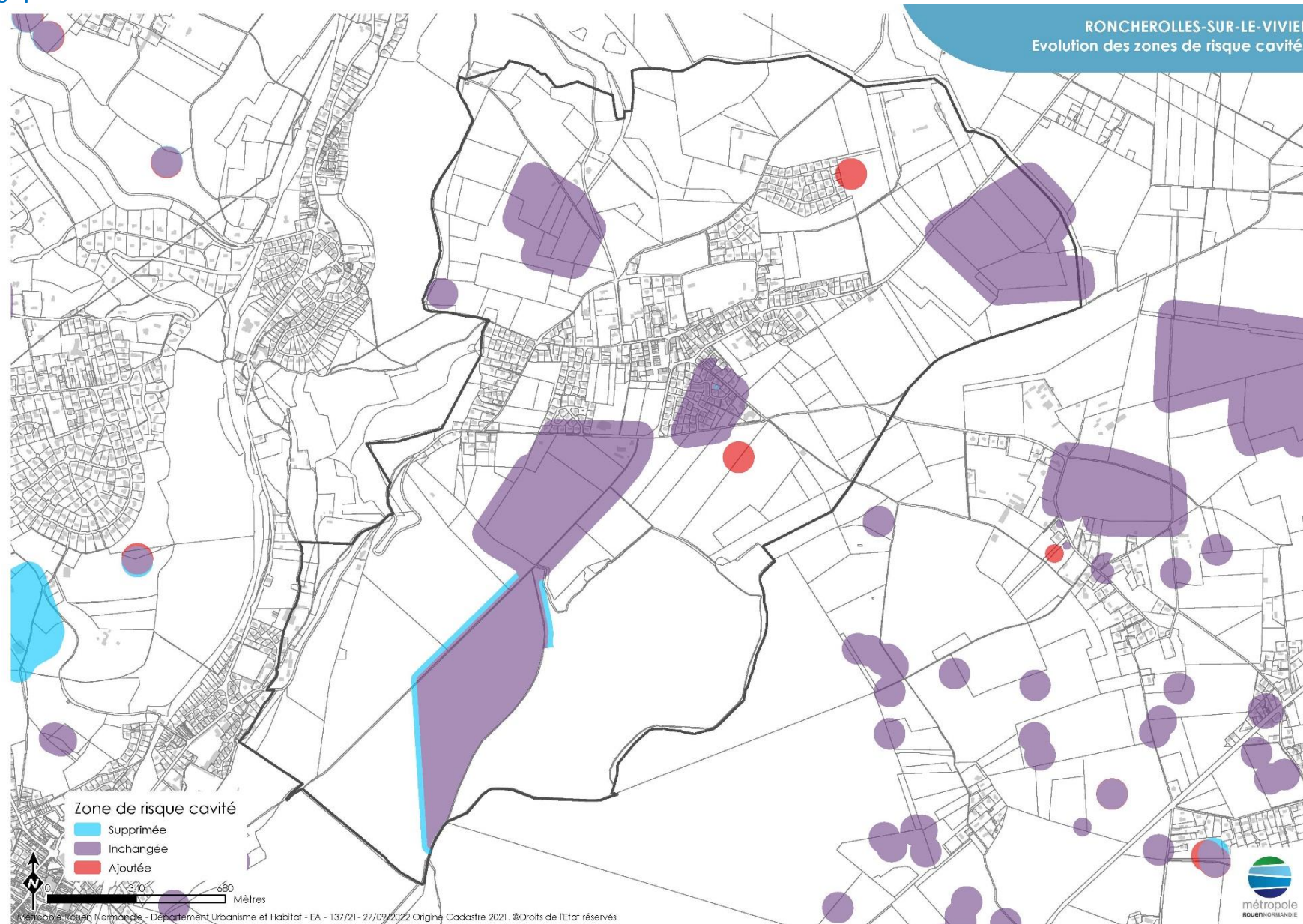
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	
Indice 76536_20	Source : RICS Ingetec décembre 2018 – Origine archives inconnue - devis d'entretien de chaussées 1869-1873, 1874-1878 et 1879-1883
Indice et périmètre de risque existant 	Proposition d'adaptation du périmètre de risque 

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Roncherolles-sur-le-Vivier	76536_11	Modification de la zone de risque	Reconnaitssances géologiques	Périmètre de risque aménagé suite à une campagne de sondages réalisée en 2021 (Cf étude FORTEC- Affaire n° F76536/7) - arrêté n°07653621R022 du 15/07/2021
Roncherolles-sur-le-Vivier	76536_29	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Création d'un indice avec un périmètre de risque de 60m à la suite d'un effondrement survenu février 2021 - arrêté n°07653621R0006 du 23/02/2021
Roncherolles-sur-le-Vivier	76536_30	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Ajout d'un indice avec un périmètre de 60m à la suite à un effondrement en mars 2021 - arrêté n°07653621R0011 du 01/04/2021

2 indices ajoutés à Roncherolles-sur-le-Vivier du fait d'effondrements survenus en 2021 et 1 adaptation d'une zone de risque à la suite d'une reconnaissance géologique.

Cartographie des modifications



- **Saint-Aubin-Celloville**

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Saint-Aubin-Celloville	76558_40_41_42_43_44	Modification de la zone de risque	Reconnaitssances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite de reconnaissances géologiques (cf. étude ALISE 2021-09_ALISE_ETUD-affaire-2103435-v2) – Arrêté 2021-40
Saint-Aubin-Celloville	76558_65_91	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Adaptation du périmètre de risque pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353)
Saint-Aubin-Celloville	76558_66	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Adaptation du périmètre de risque pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353)
Saint-Aubin-Celloville	76558_73_88_93	Suppression de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Suppression du périmètre de risque pour corriger une erreur de saisie lors de l'élaboration du PLU.
Saint-Aubin-Celloville	76558_75	Suppression de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre de risque supprimé pour prendre en compte l'étude CETE d'avril 2006 (affaire 10534). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_89, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_83	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout du périmètre de risque à la suite d'un échange avec le CEREMA confirmant une erreur dans l'actualisation du RICS en 2009 (Cf. courriel du 29/04/2020)
Saint-Aubin-Celloville	76558_84	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout du périmètre de risque à la suite d'un échange avec le CEREMA confirmant une erreur dans l'actualisation du RICS en 2009 (Cf. courriel du 29/04/2020)
Saint-Aubin-Celloville	76558_89	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre de risque aménagé à la suite à des précisions de conclusion d'étude apportées par FONDOUEST en août 2021 (courrier du 10/08/2021) - arrêté 2021-28 du 06/09/2021
Saint-Aubin-Celloville	76558_125	Modification de la zone de risque	Reconnaitssances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite de reconnaissances géologiques (cf. étude ALISE 2021-09_ALISE_ETUD-affaire-2103435-v2) – Arrêté 2021-40
Saint-Aubin-Celloville	76558_160	Suppression de la zone de risque	Reconnaitssances géologiques	Indice levé à la suite à la découverte de la tête de puits (création de l'indice 348) (cf. étude 2021/11 - ALISE - Affaire n°2109124) – Arrêté 2022-21
Saint-Aubin-Celloville	76558_165	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout du périmètre de risque pour corriger une erreur de saisie à l'approbation. Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_15, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_254	Suppression de la zone de risque	Reconnaitssances géologiques	Périmètre de risque supprimé à la suite de reconnaissances géologiques (cf. étude ALISE 2021-09_ALISE_ETUD-affaire-2103435-v2) – Arrêté 2021-40
Saint-Aubin-Celloville	76558_320	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout du périmètre de risque pour corriger une erreur de saisie à l'approbation. Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_89, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Saint-Aubin-Celloville	76558_322	Ajout de la zone de risque	Etude documentaire locale	Ajout de l'indice avec un périmètre de risque de 60 mètres à la suite de l'étude bibliographique complémentaire INGETEC concernant Franqueville Saint Pierre de février 2020 (rapport 11169/5)
Saint-Aubin-Celloville	76558_323	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_66, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_324	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_66, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_325	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_66, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_326	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_66, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_327	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_66, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_328	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_66, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_329	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_66, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_330	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_331	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_332	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_333	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Saint-Aubin-Celloville	76558_334	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_335	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_336	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_337	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_338	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_339	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_340	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_341	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_342	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_343	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_344	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_345	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Saint-Aubin-Celloville	76558_346	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_347	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice avec un périmètre de 10 mètres pour prendre en compte l'étude FONDOUEST de mai 2011 (Affaire FON/16353). Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_65_91, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Aubin-Celloville	76558_348	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Création de l'indice à la suite à la découverte de la tête de puits (cf. étude 2021/11 - ALISE – Affaire n°2109124) – Arrêté 2022-21. Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76558_160, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous

40 modifications à Saint-Aubin-Celloville principalement pour corriger des erreurs dans le PLU liées à l'absence d'études réalisées après le RICS de la commune en 2005 et 2009. A noter la création de 25 indices avec une zone de risque de 10 mètres de rayon issus d'une même étude qui a mis en évidence des zones décomprimées d'origine naturelle.

Cartographie des modifications



- **Saint-Jacques-sur-Darnétal - mise à jour suite à l'enquête publique**

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_14	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout du périmètre de risque pour corriger une erreur de saisie à l'approbation. Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76591_3, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_15	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout du périmètre de risque pour corriger une erreur de saisie à l'approbation. Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76591_5, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_17_18	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU et reconnaissances géologiques	Les affaires n°0804197 et n°0809061 d'ALISE ainsi que les études n°76591-1-a et n°76591-2-a de FORTEC de 2011 viennent aménager le périmètre de l'ICS. Ces modifications n'étaient pas toutes prises en compte à l'approbation du PLU. Périmètre de risque adapté à la suite de l'étude ALISE 1907053 réalisée en octobre 2020 - arrêté du 02/03/2021
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_27	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout du périmètre de risque pour corriger une erreur de saisie à l'approbation. Cette zone de risque étant superposée à celle des indices 76591_236 et 76591_239, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_28	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout du périmètre de risque pour corriger une erreur de saisie à l'approbation. Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76591_236, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_34	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre de risque aménagé à la suite des études EXPLORE n°76591-02 de 2013 et ALISE en août 2018 (référence 1803345)
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_40	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout du périmètre de risque pour corriger une erreur de saisie à l'approbation
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_47	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	L'étude n°1205334 d'ALISE d'octobre 2012 requalifie l'ICS en tant que karstique avec un périmètre de risque de 35m. Le périmètre de risque absent sur la planche 3 à l'approbation a été ajouté.
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_52	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout du périmètre de risque pour corriger une erreur de saisie à l'approbation. Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76591_3, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_53	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Marnière découverte lors d'une campagne de sondages réalisée en août 2020 par ALISE (Affaire 2006474) – Courrier Mairie du 10/12/2020
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_54	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Marnière découverte lors d'une campagne de sondages réalisée en août 2020 par ALISE (Affaire 2006474) - Courrier Mairie du 10/12/2020

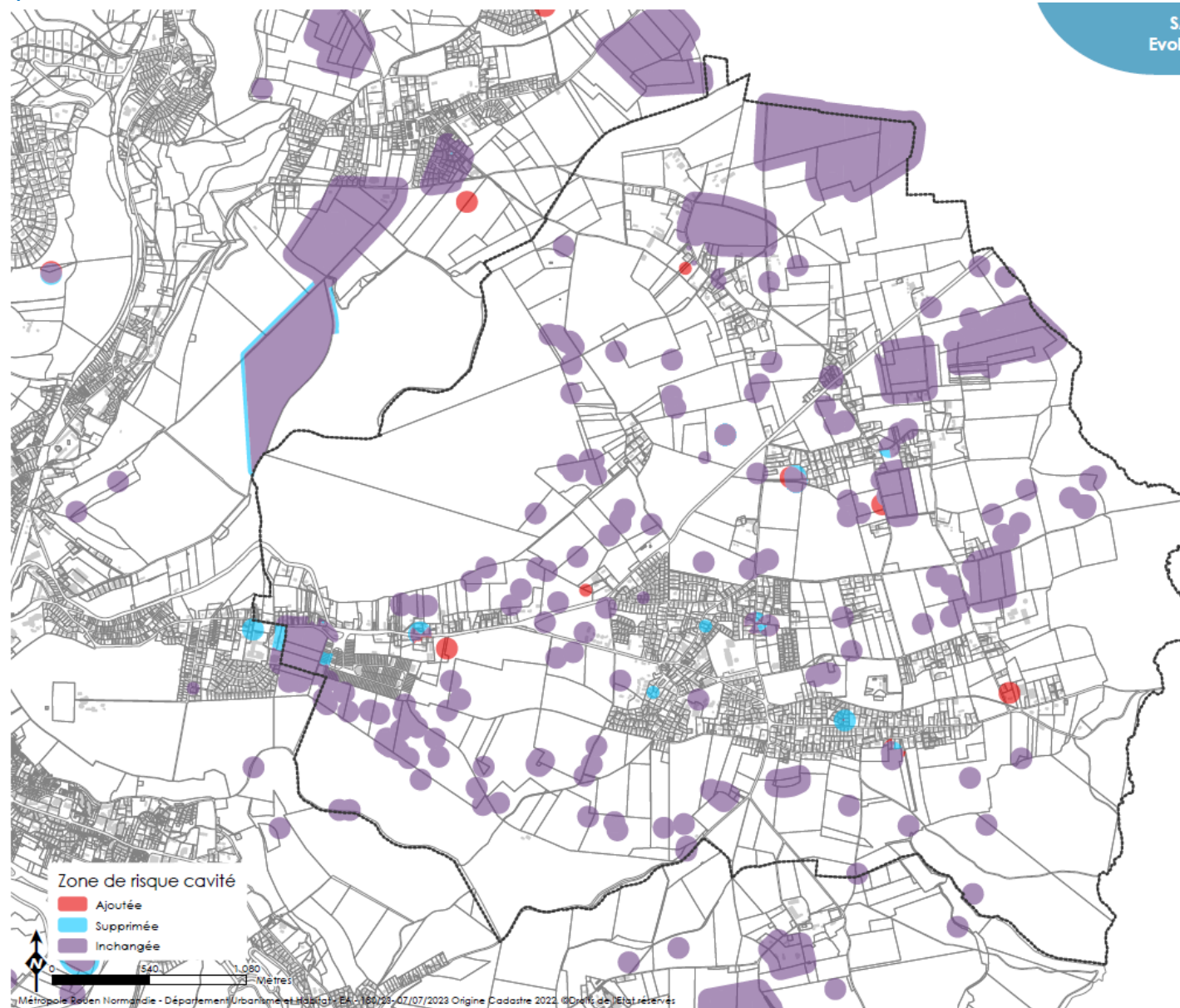
COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_68	Relocalisation de la zone de risque	Témoignage	Indice et zone de risque relocalisés à l'issue d'un témoignage
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_69	Modification de la zone de risque	Reconnaitssances géologiques	L'étude de reconnaissance géologique du bureau d'études ALISE Environnement (ref : ALI/FOR/MAIRIE/SAINT JACQUES SUR DARNETAL/2206520 de décembre 2022) propose la modification de la zone de risque de l'indice de cavité souterraine 76591_69. Elle a fait l'objet d'un avis favorable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime en mars 2023 et d'un arrêté de Monsieur le Maire de Saint-Jacques-sur-Darnétal en avril 2023.
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_78	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout du périmètre de risque pour corriger une erreur de saisie à l'approbation. Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76591_17_18, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous.
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_79	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU et reconnaissances géologiques	Ajout du périmètre de risque pour corriger une erreur de saisie à l'approbation - Périmètre de risque adapté à la suite de l'étude ALISE 1907053 réalisée en octobre 2020 - arrêté du 02/03/2021
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_85	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire	Les échanges entre le Bureau de Recherches Géologiques et Minières, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime et la Métropole de février 2023 ont permis de valider la levée de la zone de risque de l'indice de cavité souterraine 76591_85.
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_86	Suppression de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Suppression de la zone de risque pour prendre en compte l'avis de la DDTM concernant le permis de construire n°PC07659109R0007 qui précise que l'indice est à rapprocher avec l'ICS n°76591_222 qui est un puit filtrant.
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_118	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'une zone de risque pour corriger une erreur de saisie à l'approbation. Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76591_5, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous.
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_119	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'une zone de risque pour corriger une erreur de saisie à l'approbation. Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76591_5, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous.
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_120	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'une zone de risque pour corriger une erreur de saisie à l'approbation. Cette zone de risque étant superposée à celle de l'indice 76591_5, l'ajout n'apparaît pas sur la carte des modifications ci-dessous.
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_142	Modification de la zone de risque	Reconnaitssances géologiques	Périmètre de risque aménagé suite à une campagne de sondages réalisée en 2020 (Cf étude ALISE - Affaire n° 2007032) - arrêté du 17/05/2021
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_148	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Périmètre de risque aménagé à la suite d'une étude réalisée par ALISE en août 2018 (référence 1803345)
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_157	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout du périmètre de risque pour corriger une erreur de saisie à l'approbation

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_173	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	L'affaire d'ANTEA n°A64726/A de novembre 2011 et l'avis de le la DDTM de 31/08/2012 viennent repositionner et requalifient l'origine de l'ICS en mare et fixe le périmètre de risque à 5m.
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_241	Ajout de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Création d'un nouvel indice à la suite de la découverte d'une marnière lors d'une campagne de sondages réalisée en août 2020 par ALISE (Affaire 2006474)
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_242	Ajout de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Marnière identifiée dans le cadre de reconnaissances géologiques menées par FONDOUEST en octobre 2019 (Affaire RO000103) - arrêté du 07/09/2021
Saint-Jacques-sur-Darnétal	76591_243	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Nouvel indice créé à la suite d'un effondrement constaté début 2022 – Arrêté du 22/02/2022

27 modifications à Saint-Jacques-sur-Darnétal dont une grande partie de corrections de saisie et de prise en compte d'étude antérieure à l'approbation du PLU. 15 ajouts de zones de risque qui sont en grande partie le fait de correction du PLU et dont l'impact est limité du fait d'une superposition de zones de risque.

Cartographie des modifications

SAINT-JACQUES-SUR-DARNETAL
Evolution des zones risque cavités



- **Saint-Martin-du-Vivier - mise à jour suite à l'enquête publique**

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Saint-Martin-du-Vivier	76617_1	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	L'indice et son périmètre ont été déplacés pour correspondre au RICS initial (cf. étude 2022-05-03_EXPLORE_ETUD-affaire-76474-03)
Saint-Martin-du-Vivier	76617_2	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	L'indice et son périmètre ont été déplacés pour correspondre au RICS initial (cf. étude 2022-05-03_EXPLORE_ETUD-affaire-76474-03)
Saint-Martin-du-Vivier	76617_3	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	L'indice et son périmètre ont été déplacés pour correspondre au RICS initial (cf. étude 2022-05-03_EXPLORE_ETUD-affaire-76474-03)
Saint-Martin-du-Vivier	76617_4	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	L'indice et son périmètre ont été déplacés pour correspondre au RICS initial (cf. étude 2022-05-03_EXPLORE_ETUD-affaire-76474-03)
Saint-Martin-du-Vivier	76617_5	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	L'indice et son périmètre ont été déplacés pour correspondre au RICS initial (cf. étude 2022-05-03_EXPLORE_ETUD-affaire-76474-03)
Saint-Martin-du-Vivier	76617_6	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	L'indice et son périmètre ont été déplacés pour correspondre au RICS initial (cf. étude 2022-05-03_EXPLORE_ETUD-affaire-76474-03)
Saint-Martin-du-Vivier	76617_7	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	L'indice et son périmètre ont été déplacés pour correspondre au RICS initial (cf. étude 2022-05-03_EXPLORE_ETUD-affaire-76474-03)
Saint-Martin-du-Vivier	76617_8	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	L'indice et son périmètre ont été déplacés pour correspondre au RICS initial (cf. étude 2022-05-03_EXPLORE_ETUD-affaire-76474-03)
Saint-Martin-du-Vivier	76617_11	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	L'indice et son périmètre ont été déplacés pour correspondre au RICS initial (cf. étude 2022-05-03_EXPLORE_ETUD-affaire-76474-03)
Saint-Martin-du-Vivier	76617_14	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	L'indice et son périmètre ont été déplacés pour correspondre au RICS initial (cf. étude 2022-05-03_EXPLORE_ETUD-affaire-76474-03)
Saint-Martin-du-Vivier	76617_15	Modification de la zone de risque	Reconnaitssances géologiques	Périmètre aménagé à la suite d'une campagne de sondages en mai 2019 par GEOTECHNIQUE SAS (rapport 2018-05-105) - arrêté 56/20 du 25/08/2020
Saint-Martin-du-Vivier	76617_16	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	L'indice et son périmètre ont été déplacés pour correspondre au RICS initial (cf. étude 2022-05-03_EXPLORE_ETUD-affaire-76474-03)
Saint-Martin-du-Vivier	76617_17	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	L'indice et son périmètre ont été déplacés pour correspondre au RICS initial (cf. étude 2022-05-03_EXPLORE_ETUD-affaire-76474-03)
Saint-Martin-du-Vivier	76617_18	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	L'indice et son périmètre ont été déplacés pour correspondre au RICS initial (cf. étude 2022-05-03_EXPLORE_ETUD-affaire-76474-03)
Saint-Martin-du-Vivier	76617_19	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	L'indice et son périmètre ont été déplacés pour correspondre au RICS initial (cf. étude 2022-05-03_EXPLORE_ETUD-affaire-76474-03)

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Saint-Martin-du-Vivier	76617_2	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	L'indice et son périmètre ont été déplacés pour correspondre au RICS initial (cf. étude 2022-05-03_EXPLORE_ETUD-affaire-76474-03)
Saint-Martin-du-Vivier	76617_20	Modification de la zone de risque	Etude documentaire	L'indice et son périmètre ont été déplacés pour correspondre au RICS initial (cf. étude 2022-05-03_EXPLORE_ETUD-affaire-76474-03)
Saint-Martin-du-Vivier	76617_25	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Création d'un indice avec périmètre de risque modifié (puits avorté) (Cf. étude 2021/04/13 - EXPLORE - Affaire n°76617-04-01)

18 modifications à Saint-Martin-du-Vivier principalement la relocalisation des indices. Cette relocalisation suit les conclusions d'une étude documentaire commandée par la Métropole à la suite du constat d'un décalage des indices sur certaines sources. A noter un effondrement dans un jardin correspondant à un puits de marnière avortée.

A noter la suppression de la partie de la zone de risque située sur le territoire de la commune de Saint-Martin-Du-Vivier de l'indice 76540_82 situé à Rouen



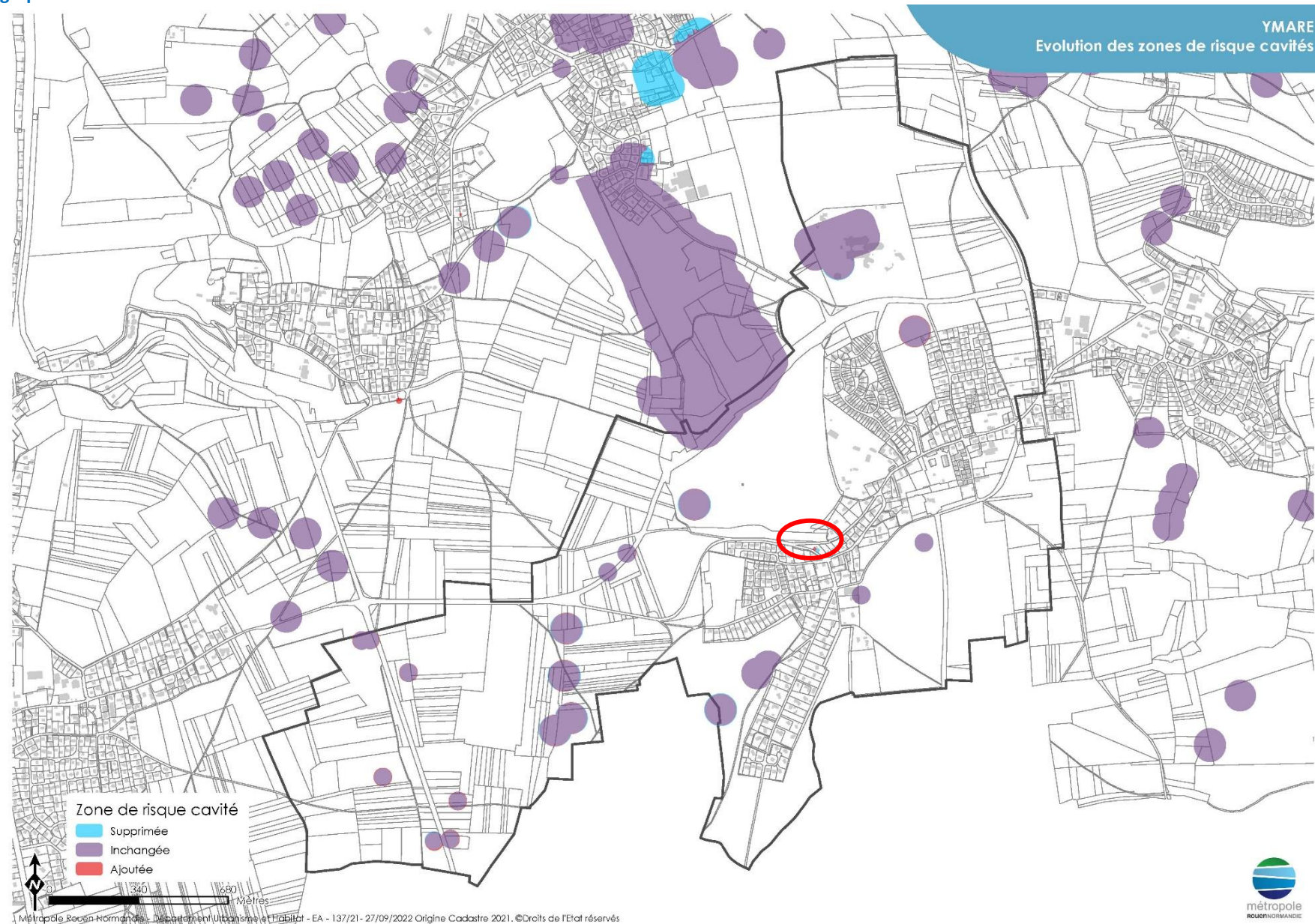
- **Ymare**

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Ymare	76753_23	Modification de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Relocalisation du périmètre de risque résiduel pour tenir compte de l'étude CETE d'août 2004 (référence 2004 8382)

1 seule modification ponctuelle à Ymare. A noter un léger recalage de certains indices du fait de la récupération des données de localisation des indices du RICS initial de la commune.

Cartographie des modifications



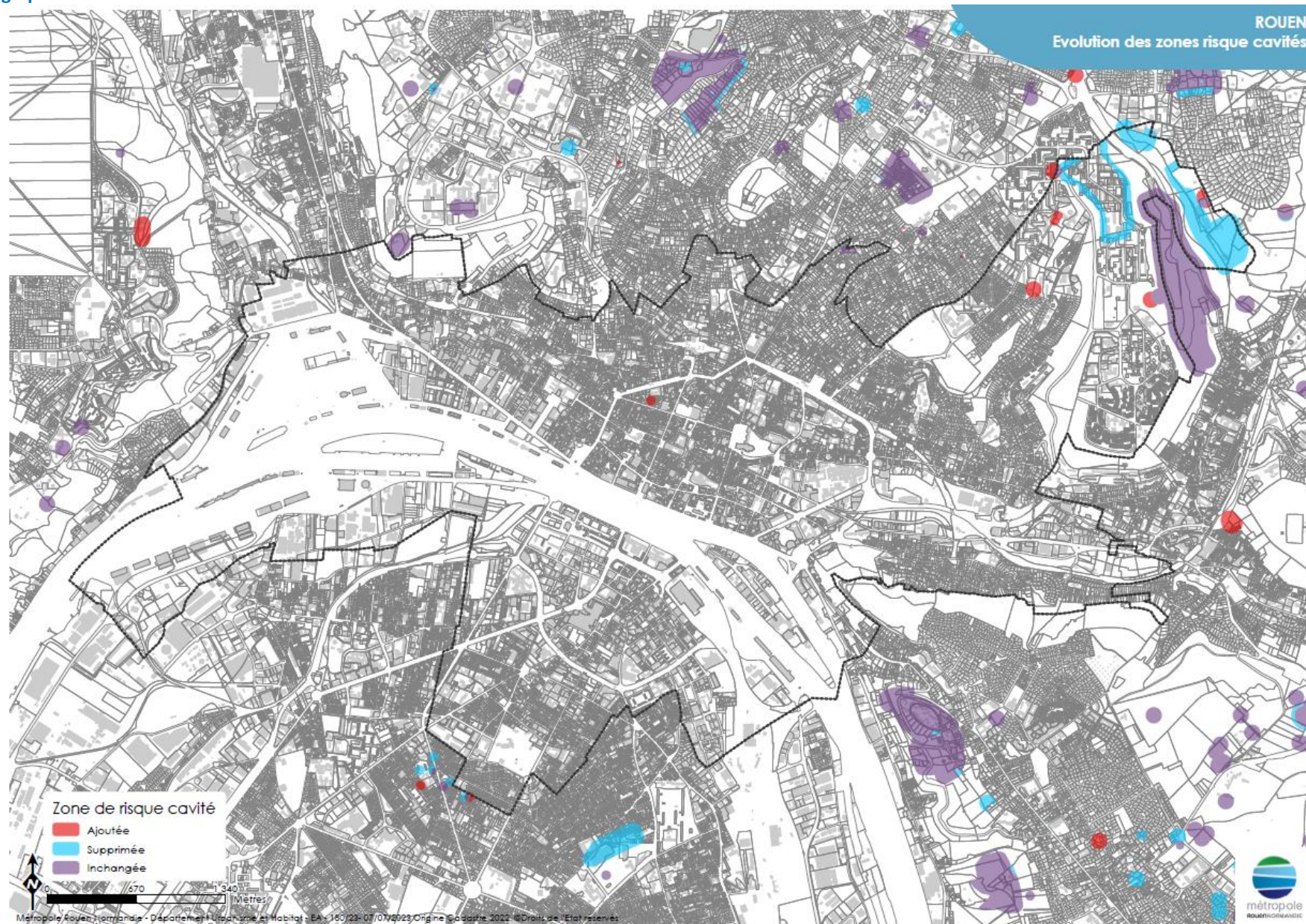
3. Pôle de Proximité de Rouen- mise à jour suite à l'enquête publique

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Rouen	76540_10	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Requalification de l'indice comme exploitation à ciel ouvert et suppression du périmètre de risque à la suite de l'étude documentaire Explor-e de janvier 2021 (référence 76540-11_01)
Rouen	76540_34	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout de deux indices et des périmètres de risque pour prendre en compte les études existantes et le rapport de présentation du PLU communal de 2012
Rouen	76540_51	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un deuxième indice et de son périmètre de risque pour prendre en compte les études existantes
Rouen	76540_76	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice identifié dans le rapport de présentation du PLU communal de 2012 et localisé dans l'étude Ingetec 4195-2-3 d'août 2006
Rouen	76540_77	Ajout de la zone de risque	Rectification erreur dans RICS ou PLU	Ajout d'un indice et de son périmètre de risque pour prendre en compte les études existantes et le rapport de présentation du PLU communal de 2012
Rouen	76540_82	Ajout de la zone de risque	Etude documentaire et reconnaissance géologique	L'expertise géologique réalisée par le bureau d'études For&Tec (ref F76617/14 du 14 décembre 2022) conclut à la possibilité d'aménager la zone de risque de l'indice 76540_82 pour sa partie située sur la commune de Saint-Martin-du-Vivier. Ces conclusions ont été validées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime par courriel du 20 janvier 2023
Rouen	76540_147	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Requalification de l'indice comme exploitation à ciel ouvert et suppression du périmètre de risque à la suite de l'étude documentaire Explor-e de janvier 2021 (référence 76540-11_01)
Rouen	76540_152	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Requalification de l'indice comme exploitation à ciel ouvert et suppression du périmètre de risque à la suite de l'étude documentaire Explor-e de janvier 2021 (référence 76540-11_01)

7 modifications à Rouen avec la requalification d'indices de type parcelle napoléonienne en exploitation à ciel ouvert avec suppression de la zone de risque dans le quartier des Hauts-de-Rouen et ajout de plusieurs indices à la suite d'une prise en compte du rapport de présentation du PLU communal de 2012.

Cartographie des modifications



4. Pôle de Proximité de Seine Sud

• Oissel-sur-Seine - mise à jour suite à l'enquête publique

Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à Oissel-sur-Seine sont issues de la mise à jour du RICS communal. Cette mise à jour intègre les études et constats d'effondrement ayant eu lieu depuis l'arrêt du PLU.

Modifications liées à la réalisation du RICS :

La réalisation du RICS de la commune de Oissel a permis de recenser 115 indices d'exploitations de matériaux souterraines ou à ciel ouvert contre 13 à l'approbation. Ceux-ci se répartissent de la façon suivante :

- 29 indices non reportés du fait d'absence d'information sur leur localisation exacte contre aucun à l'approbation ;
- 73 indices sans périmètre de risque (exploitation de matériaux à ciel ouvert, indice levé à la suite d'études ou de comblement, puisards ou puits à eau, ...) contre 10 à l'approbation ;
- 10 indices avec une zone de risque contre 2 à l'approbation ;
- 3 indices levés ou leurre contre 1 à l'approbation.

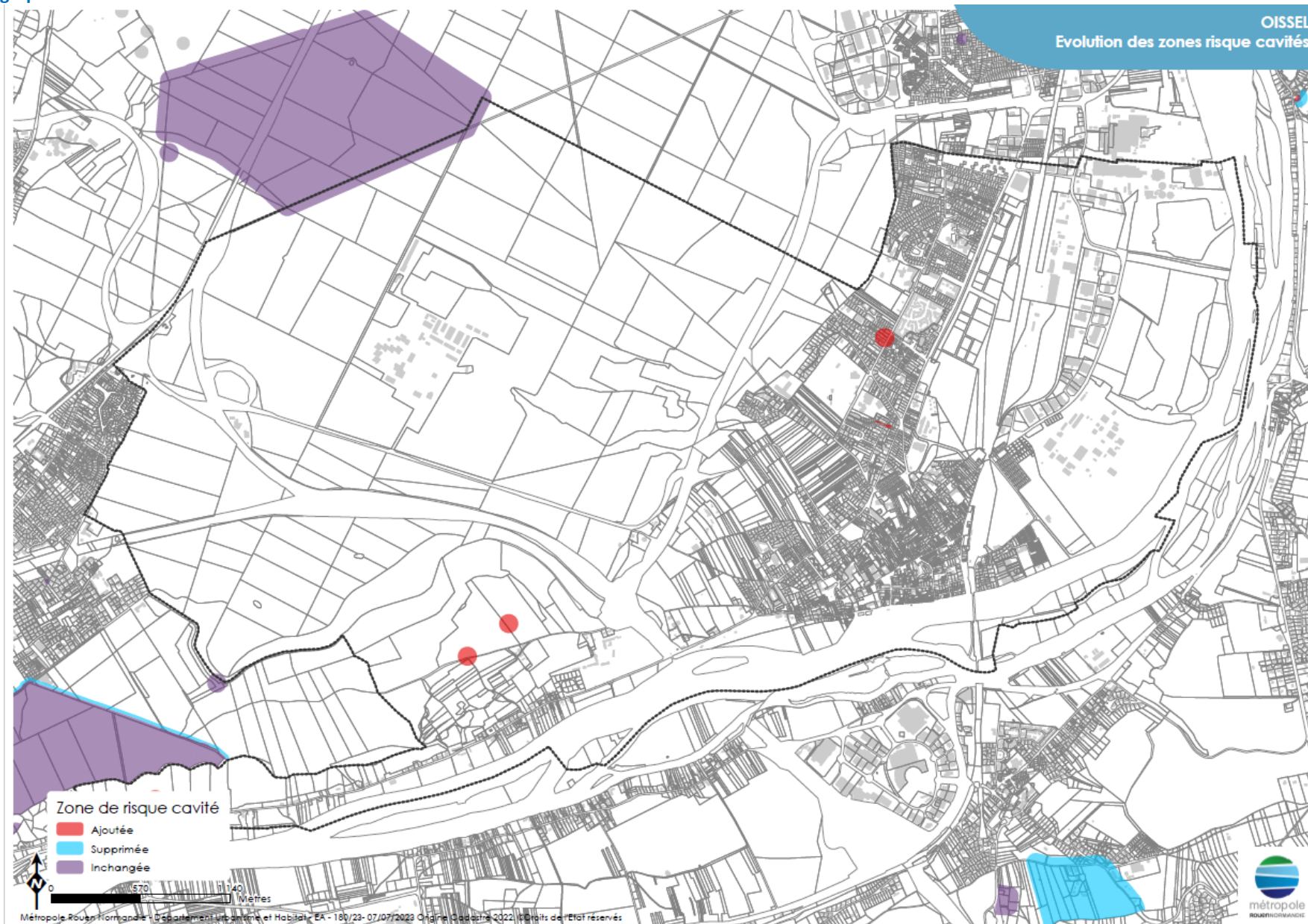
La surface totale des zones de risque de présence de cavités souterraines après actualisation du RICS est de 15ha contre 9ha dans la planche 3 du règlement graphique du PLU de la Métropole Rouen Normandie au moment de l'approbation.

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Oissel	76484_1	Suppression de la zone de risque	Reconnaissance géologique	Les reconnaissances géologiques menées en février 2023 par le bureau d'études GEOTECHNIQUE (Ref 2022,03,798/4-G5 version B du 24 février 2023) permettent de lever l'indice de cavité souterraine 76484_1 et de supprimer sa zone de risque. Ces conclusions ont fait l'objet d'un avis favorable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime par courriel le 9 mars 2023 et d'un arrêté de Monsieur le maire de Oissel du 30 mars 2023.
Rouen	76484_101	Modification de la zone de risque	Reconnaissance géologique	Les reconnaissances géologiques menées par le bureau d'études GEOTECHNIQUE en septembre 2022 (Ref 2022,03,798/1-G5 version A du 19 septembre 2022) et décembre 2022 (ref 2022.03.798/4-G5 version C du 02/05/2023) permettent de modifier la zone de risque de l'indice 76484_101.

Une suppression et une modification d'une zone de risque issue de reconnaissances géologiques à Oissel intervenues après la mise à jour du RICS de la commune.

Cartographie des modifications



- **Le Petit-Quevilly - mise à jour suite à l'enquête publique**

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Le Petit-Quevilly	76498_27	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Le rapport du bureau d'étude ALISE environnement de septembre 2022 (ref ALI/FOR/MAIRIE/PETIT_QUEVILLY/2202313) conclut à la possibilité d'aménager la zone de risque de l'indice 76498_27. Ce rapport a fait l'objet d'un avis favorable de la DDDTM76 le 1er février 2023. La modification de la zone de risque a été formalisée par l'arrêté de madame le Maire du 10 février 2023
Le Petit-Quevilly	76498_28	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque réduit à 10 m de rayon à la suite du diagnostic réalisé par HYDROGEOTECHNIQUE en juin 2020 (référence C.20.31093) - Arrêté 2020/570 du 11/12/2020
Le Petit-Quevilly	76498_29	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Indice relocalisé à la suite de l'étude GINGER CEBTP (référence DRN2.K.2073 du 29/10/2020) - Arrêté 2021/017 du 19/01/2021
Le Petit-Quevilly	76498_30	Relocalisation de la zone de risque	Etude documentaire locale	A la suite d'échange avec un riverain, il a été constaté en juillet 2022 une erreur de localisation de l'indice 76498_30 en juillet 2022. Après avis du BRGM, l'indice 76498_30 a été repositionné fin juillet 2022.
Le Petit-Quevilly	76498_31	Relocalisation de la zone de risque	Etude documentaire locale	Indice relocalisé à la suite de l'étude GINGER CEBTP (référence DRN2.K.2073 du 29/10/2020) - Arrêté 2021/017 du 19/01/2021
Le Petit-Quevilly	76498_44	Aucune modification	Effondrement	Ajout d'un indice avec un périmètre aménagé à la suite d'un effondrement en 2021 - Indice investigué d'origine karstique (cf. étude ALISE 2021-08_ALISE_ETUD-affaire-2104505) - L'indice a été comblé par le propriétaire. Le rapport de comblement a été transmis en avril 2023. De ce fait, la zone de risque créée a pu être levée.
Le Petit-Quevilly	76498_46	Ajout de la zone de risque	Effondrement	Ajout d'un indice avec un périmètre aménagé à la suite d'un effondrement en 2021 - Indice type puisard avec périmètre de risque (Cf. étude 2021/11 - ALISE - Affaire n°2108057)

7 modifications à Le Petit-Quevilly dont la création de deux indices avec une zone de risque aménagée à la suite d'effondrements survenus en 2021 et 2 indices relocalisés ou supprimés à la suite d'une étude documentaire.

Cartographie des modifications



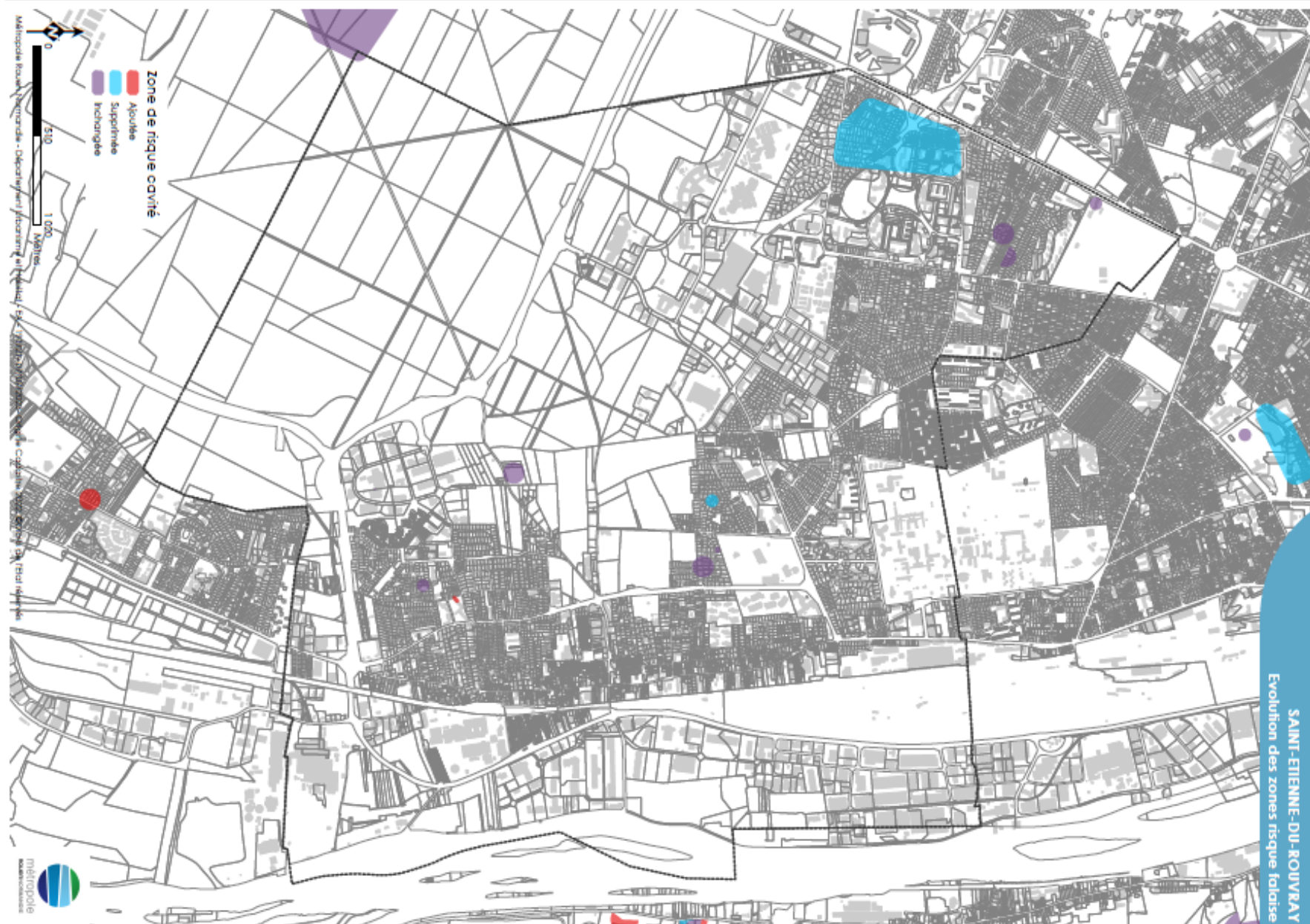
- **Saint-Etienne-du-Rouvray - mise à jour suite à l'enquête publique**

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Saint-Étienne-du-Rouvray	76575_12	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé à la suite de la requalification de l'indice en carrière à ciel ouvert (cf. étude EXPLORE 76575-04) - arrêté 2021-04-153 du 12/04/2021
Saint-Étienne-du-Rouvray	76575_39	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Suppression d'un périmètre de 35m à la suite de la confirmation d'un problème de canalisation sans lien avec un indice de cavité souterraine par le CEREMA (courriel du 07/05/2021) - arrêté 2021-05-273 du 26/05/2021
Saint-Étienne-du-Rouvray	76575_48	Ajout d'une zone de risque	Effondrement et reconnaissances géologiques	Les études menées par GINGER CEBTP en 2021 ont été validées par le CEREMA en décembre 2022. Le CEREMA a complété ces éléments en préconisant la création d'un nouvel indice de cavité souterraine dont il a produit la fiche en mars 2023 à la suite d'une visite sur place en février. La création de ce nouvel indice de cavité souterraine 76575_48 a été formalisée par un arrêté de Monsieur le Maire du 14 mars 2023

3 modifications à Saint-Etienne-du-Rouvray dont la suppression de la zone de risque d'une grande parcelle napoléonienne en zone urbaine dense et l'ajout d'une zone de risque à la suite d'un effondrement.

Cartographie des modifications



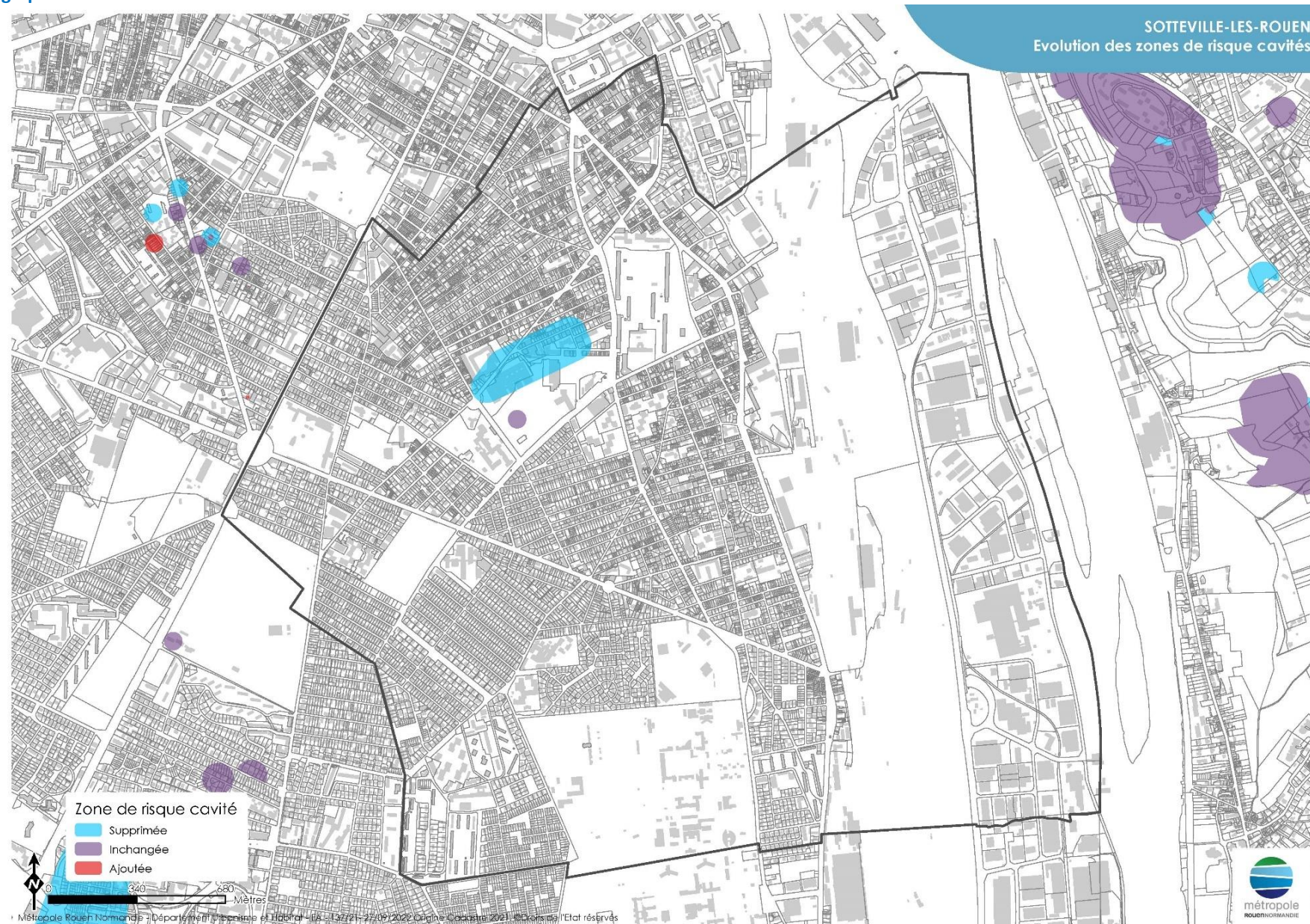
- **Sotteville-lès-Rouen**

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Sotteville-lès-Rouen	76681_50	Suppression de la zone de risque	Etude documentaire locale	Périmètre de risque supprimé à la suite de la requalification de l'indice en carrière à ciel ouvert (cf. étude 2022/04/04 - FORTEC - Affaire n°F76681/2)

Une seule modification à Sotteville-lès-Rouen dont l'impact est très significatif avec la suppression de la zone de risque d'une parcelle napoléonienne en zone urbaine dense.

Cartographie des modifications



5. Pôle de Proximité de Val-de-Seine

• Elbeuf-sur-Seine

Les modifications des zones de risque de présence de cavités souterraines à d'Elbeuf-sur-Seine sont issues de la mise à jour du RICS communal. Cette mise à jour intègre les études et constats d'effondrement ayant eu lieu depuis l'arrêt du PLU.

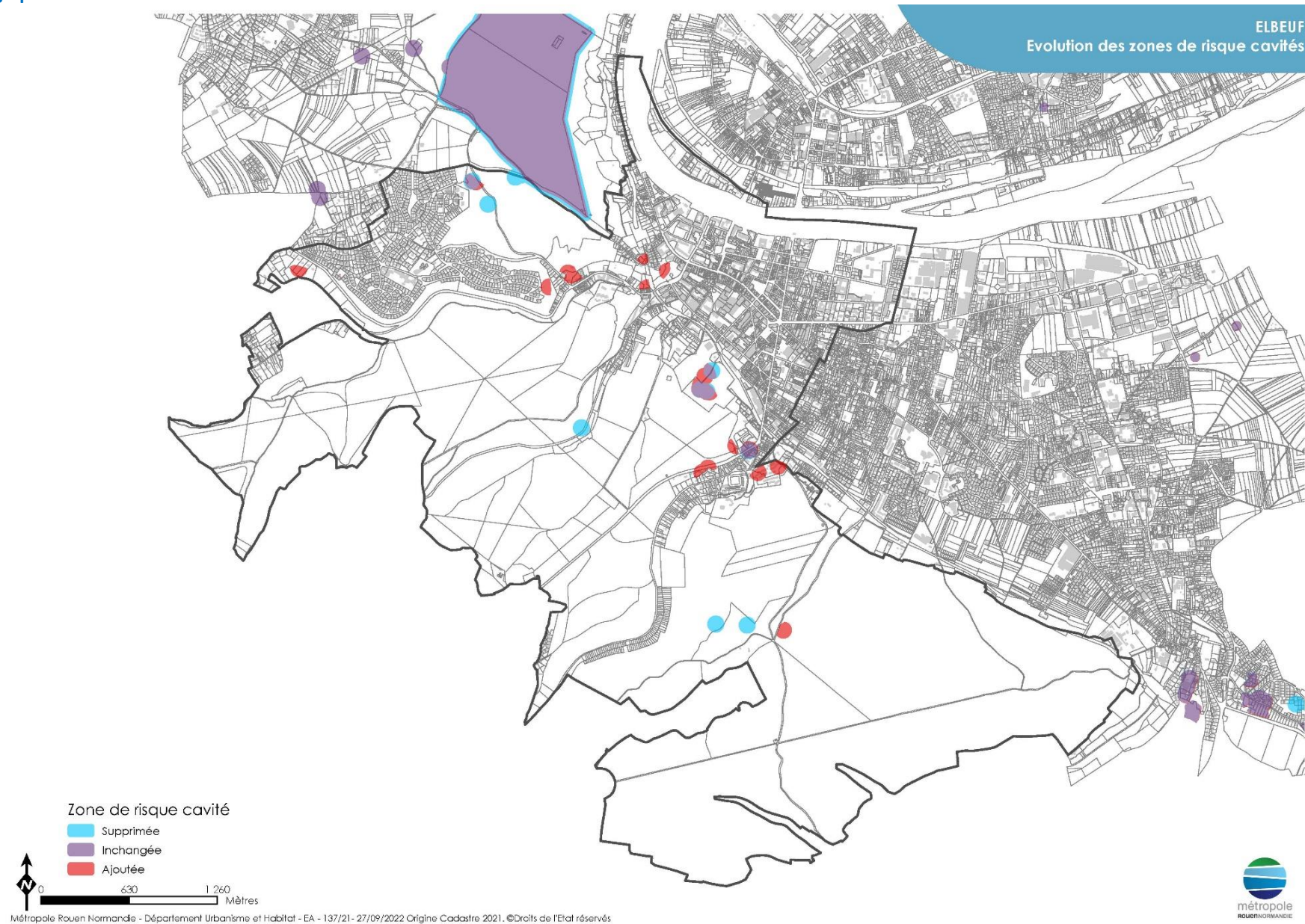
Modifications liées à la réalisation du RICS :

L'actualisation du RICS de la commune d'Elbeuf-sur-Seine a permis de recenser 124 indices d'exploitations de matériaux souterraines ou à ciel ouvert contre 34 à l'approbation. Ceux-ci se répartissent de la façon suivante :

- 36 indices non reportés du fait d'absence d'information sur leur localisation exacte (0 à l'approbation) ;
- 60 indices sans périmètre de risque (exploitation de matériaux à ciel ouvert, indice levé à la suite d'études ou de comblement, puisards ou puits à eau, ...) contre 22 à l'approbation ;
- 25 indices avec une zone de risque contre 11 à l'approbation ;
- 3 indices levés ou leurre contre 1 seul à l'approbation.

La surface totale des zones de risque de présence de cavités souterraines après actualisation du RICS est de 14ha contre 11ha dans la planche 3 du règlement graphique du PLU de la Métropole Rouen Normandie au moment de l'approbation.

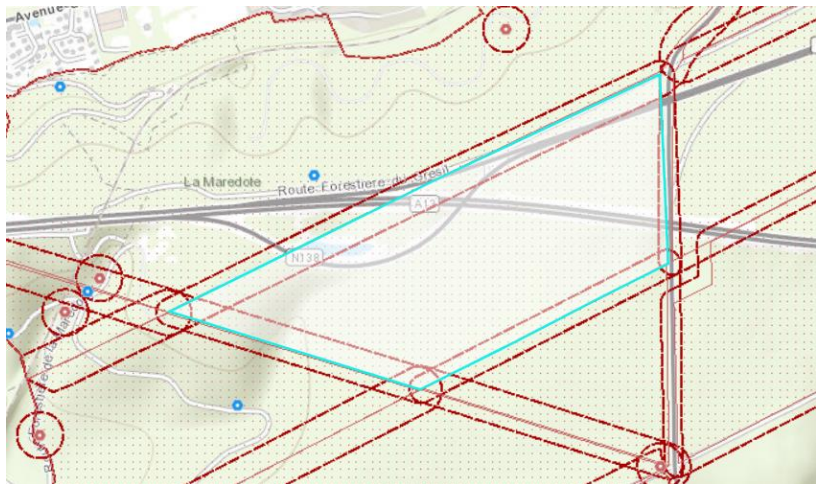
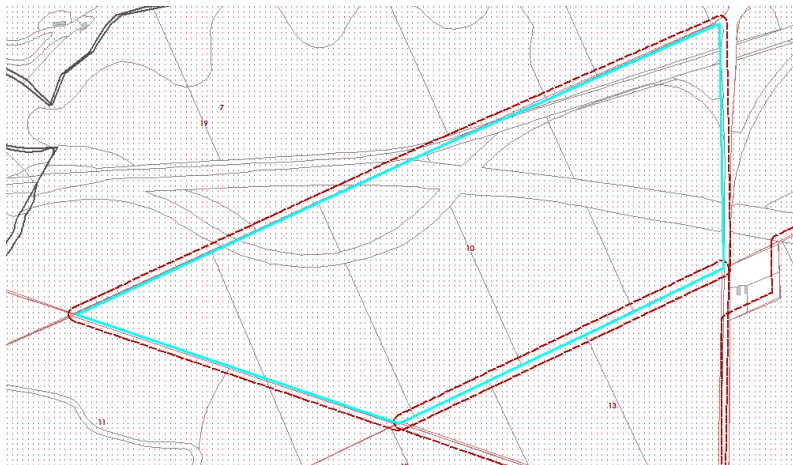
Cartographie des modifications



- **Grand-Couronne**

A Grand-Couronne, les modifications portent sur les risques de présence de falaises fluviales et les cavités souterraines.

Modifications liées au changement de doctrine en matière de zone de risque de présence de cavités souterraines pour les cailloutières :

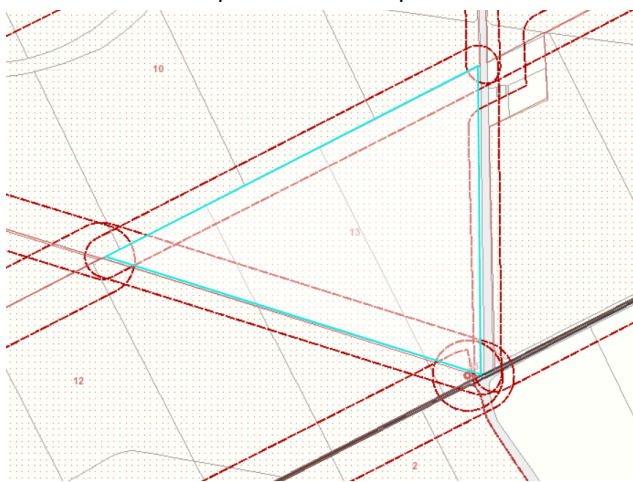
GRAND-COURONNE	
Indice 76319_10	Source : RICS Ingetec décembre 2018 - Archive départementale 2SP1407 – Devis d'entretien de chaussées 1866-1870, 1876-1880, 1871-1875, 1881-1885 et 1886-1890
Indice et périmètre de risque existant 	Proposition d'adaptation du périmètre de risque 

GRAND-COURONNE

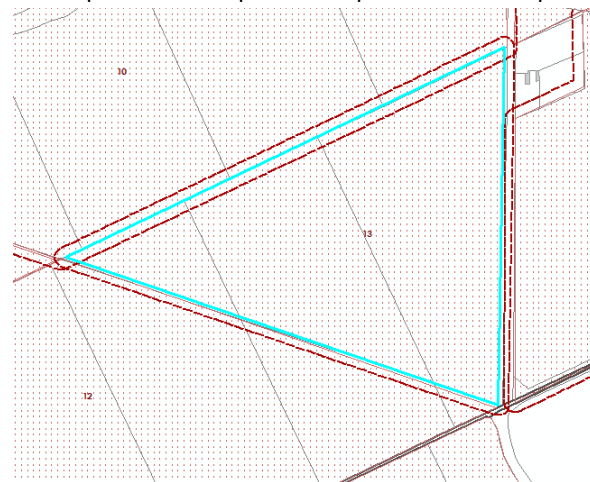
Indice 76319_13

Source : RICS Ingetec décembre 2018 - Archive départementale 2SP1407 et 3OP916– Devis d'entretien de chaussées 1871-1875, 1876-1880, 1881-1885, 1886-1890 et 1896-1900

Indice et périmètre de risque existant



Proposition d'adaptation du périmètre de risque



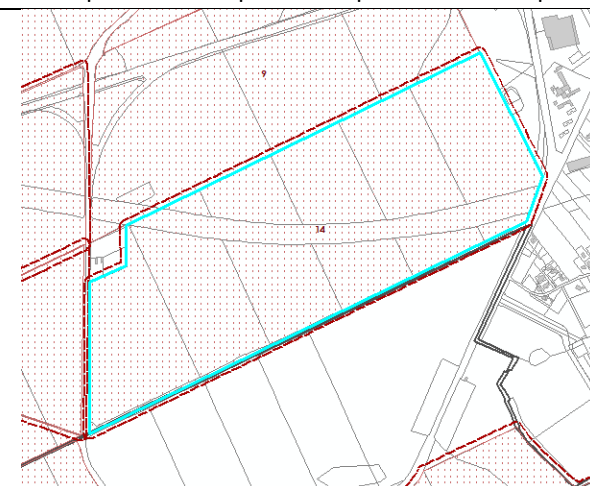
Indice 76319_14

Source : RICS Ingetec décembre 2018 - Archive départementale 2SP1407– Devis d'entretien de chaussées 1871-1875, 1876-1880, 1881-1885 et 1886-1890

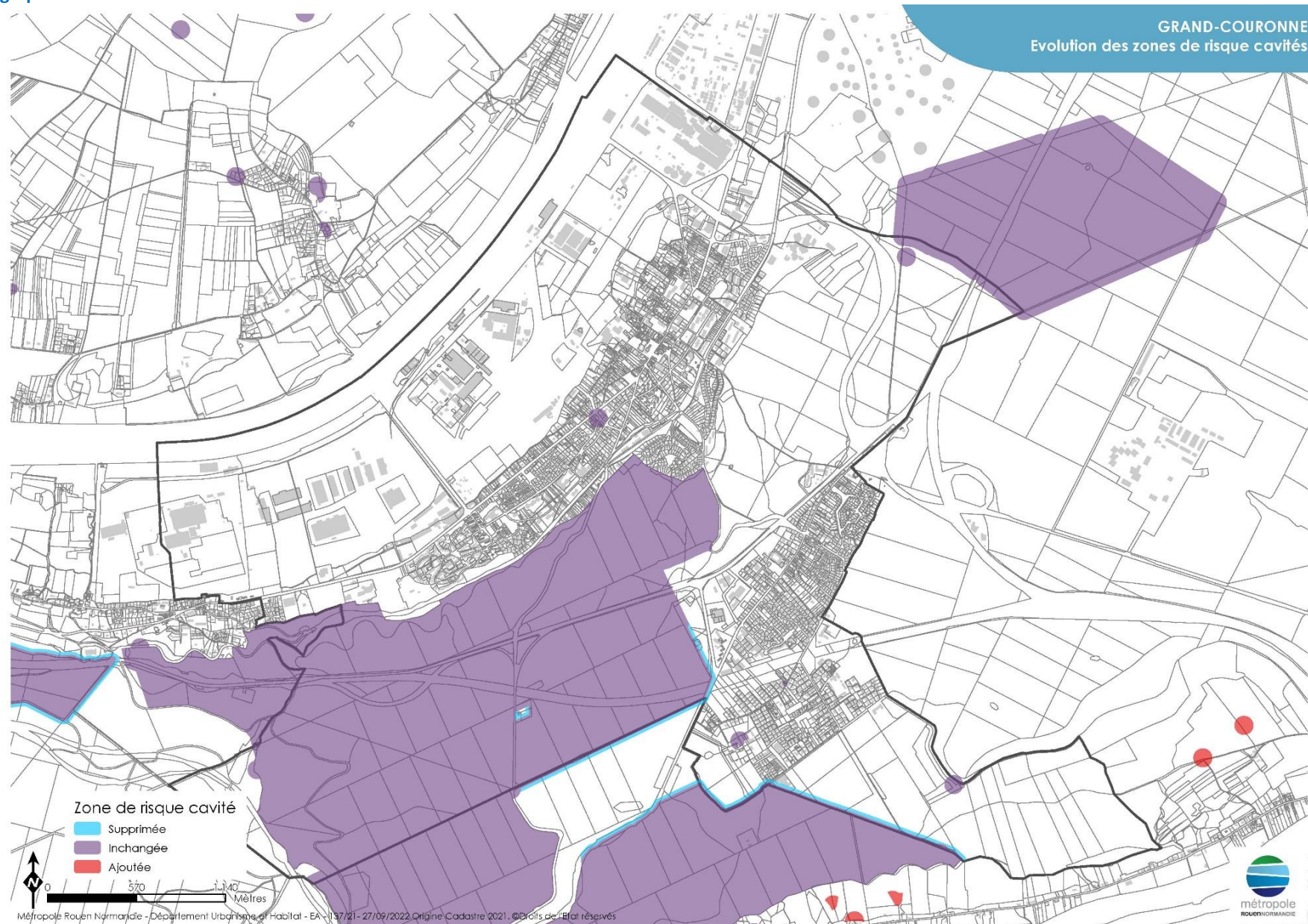
Indice et périmètre de risque existant



Proposition d'adaptation du périmètre de risque



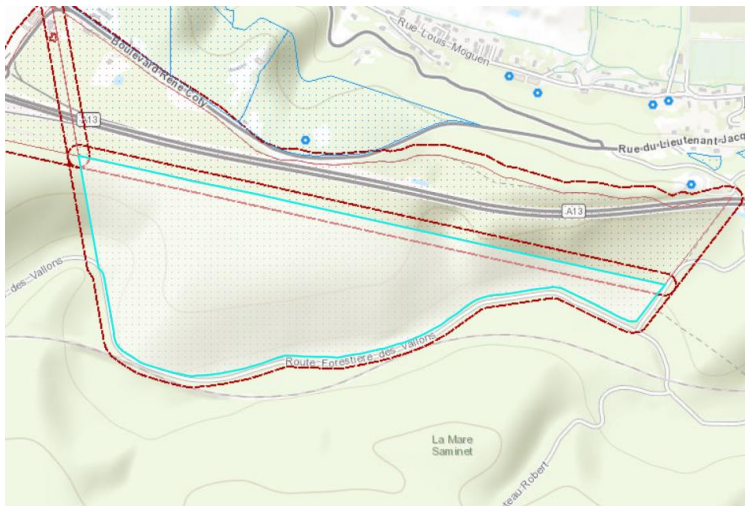
Cartographie des modifications



- **La Londe**

Les modifications des risques liés à la présence de cavités souterraines à La Londe sont uniquement issues de l'évolution de la doctrine départementale en matière de taille de la zone de risque des cailloutières.

Modifications liées au changement de doctrine en matière de zone de risque de présence de cavités souterraines pour les cailloutières :

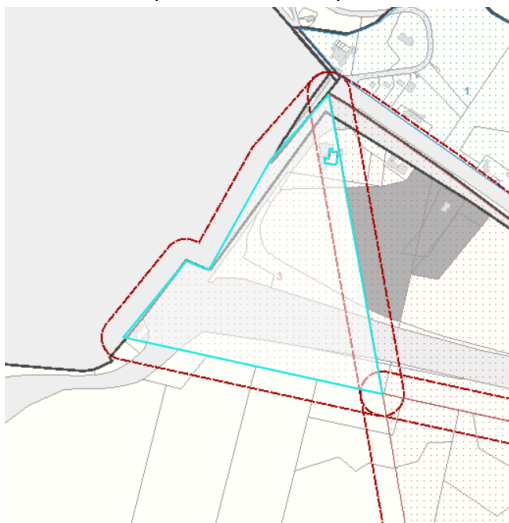
LA LONDE	
Indice 76391_2	Source : RICS Ingetec décembre 2018 - Archive départementale 2SP1407, 2SP1552, 2SP1183, 3OP577, 3OP580, 3OP914, 3OP920 et 3OP1539- Devis d'entretien de chaussées entre 1881 et 1905
Indice et périmètre de risque existant 	Proposition d'adaptation du périmètre de risque 

LA LONDE

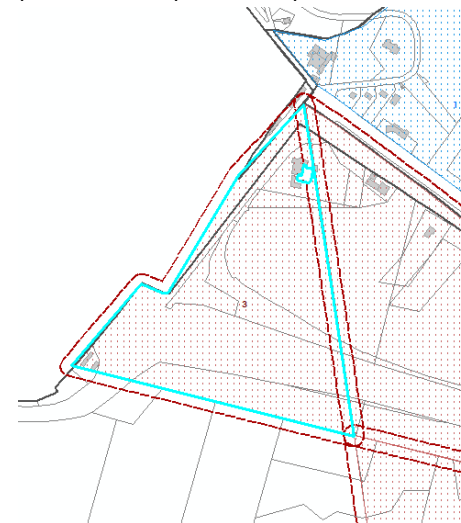
Indice 76391_3

Source : RICS Ingetec décembre 2018 - Archive départementale 3OP558, 3OP560 et 3OP920 - Devis d'entretien de chaussées entre 1869 et 1901

Indice et périmètre de risque existant



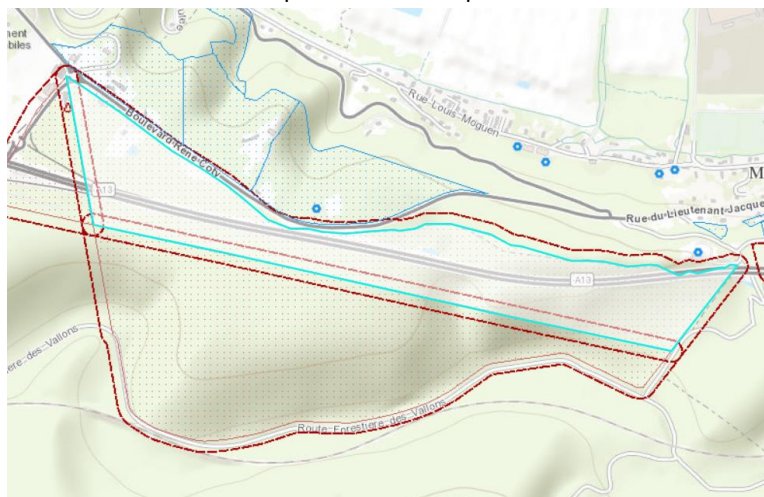
Proposition d'adaptation du périmètre de risque



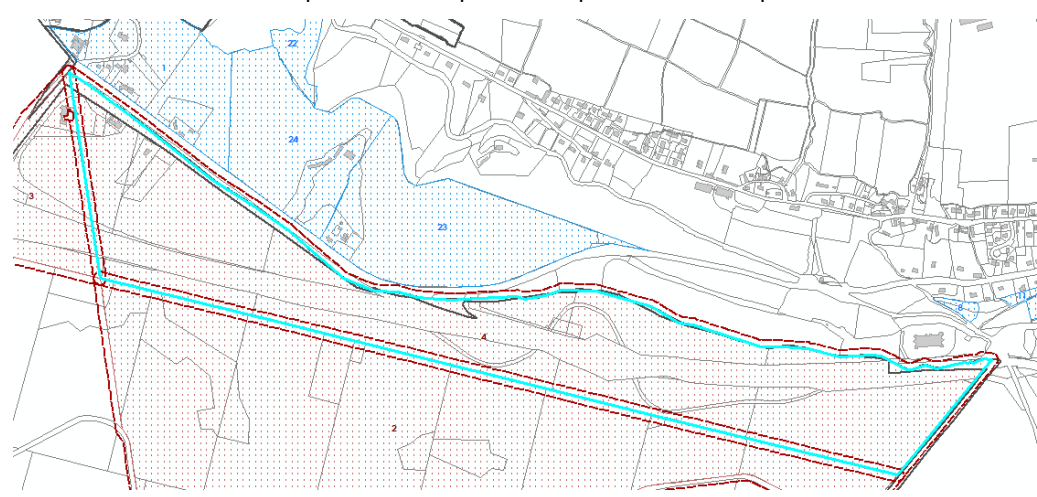
Indice 76391_4

Source : RICS Ingetec décembre 2018 - Archive départementale 2SP1183, 2SP1407, 3OP558, 3OP560 et 3OP916- Devis d'entretien de chaussées entre 1868 et 1905

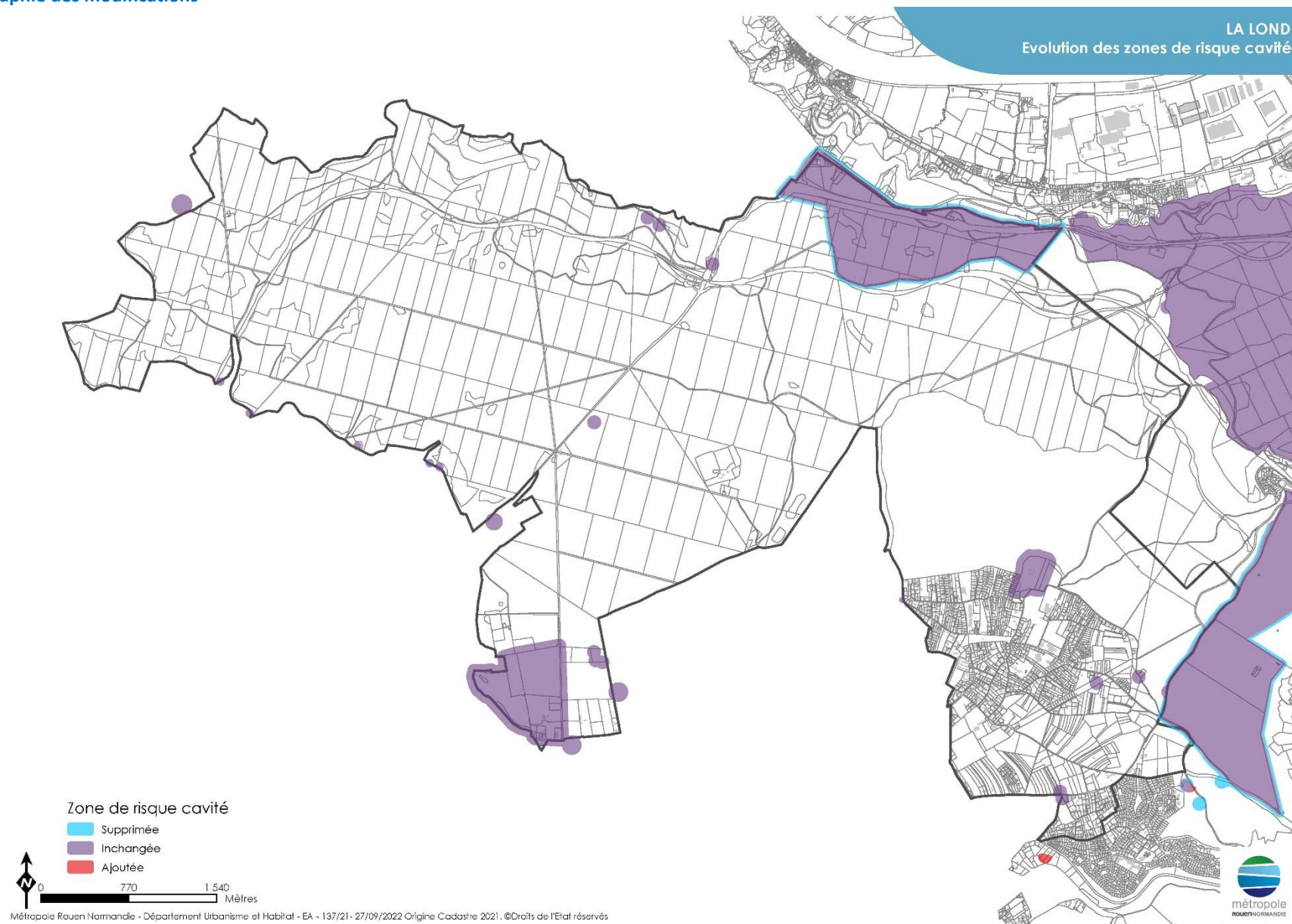
Indice et périmètre de risque existant



Proposition d'adaptation du périmètre de risque



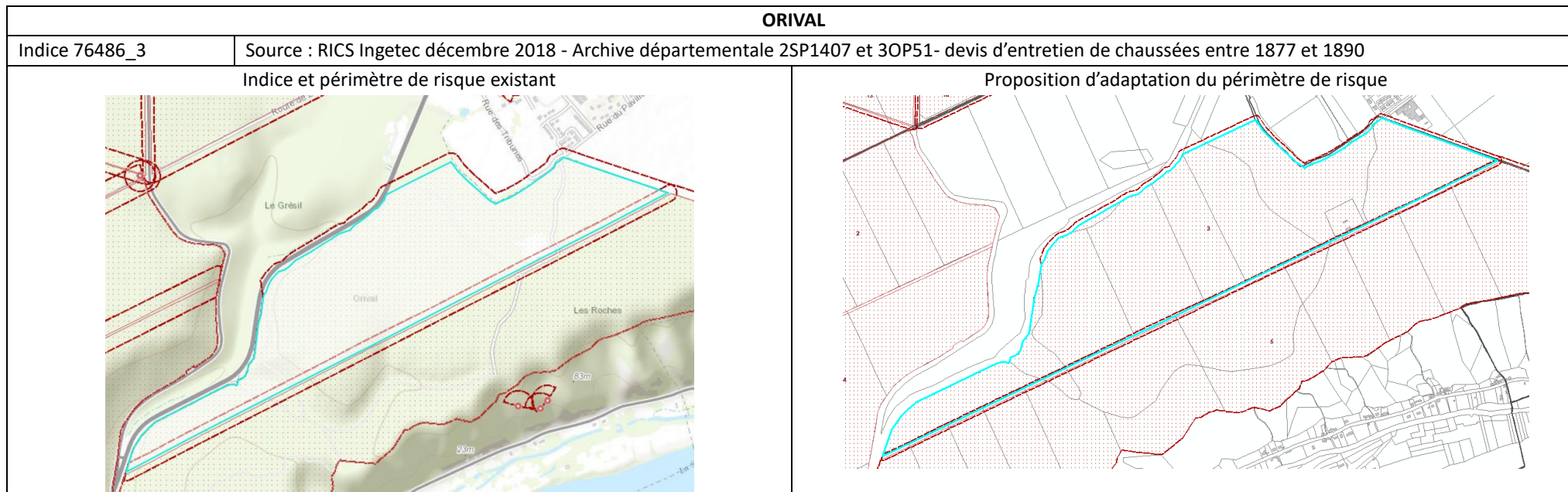
Cartographie des modifications



- Orival

Les modifications des risques liés à la présence de cavités souterraines à Orival sont uniquement issues de l'évolution de la doctrine départementale en matière de taille de la zone de risque des cailloutières.

Modifications liées au changement de doctrine en matière de zone de risque de présence de cavités souterraines pour les cailloutières :

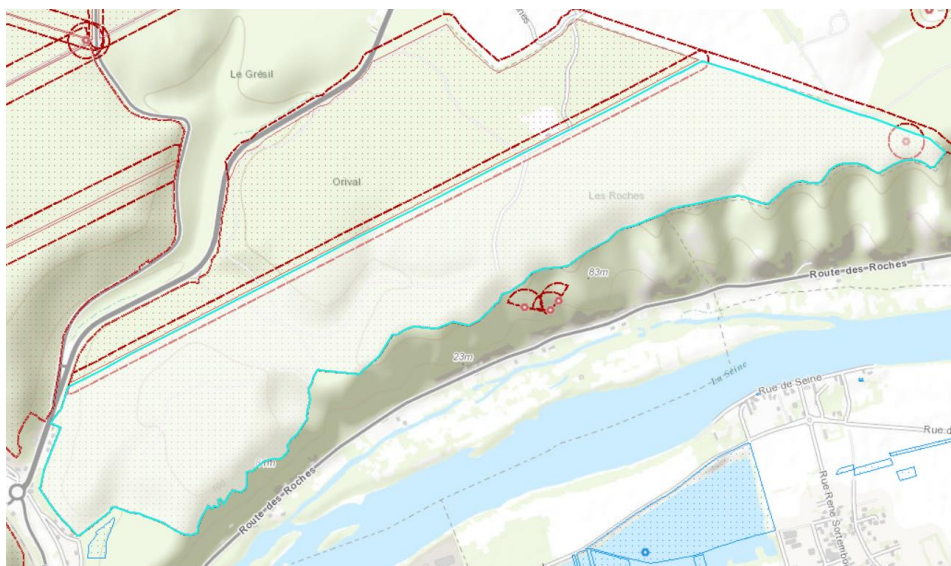


ORIVAL

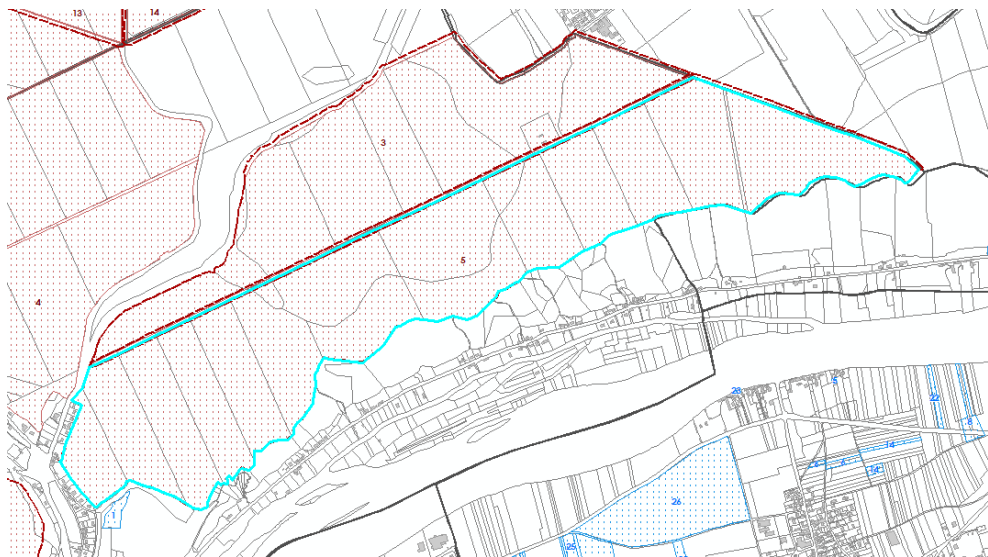
Indice 76486_5

Source : RICS Ingetec décembre 2018 - Archive départementale 3OP913- rapports agent voyer 1896-1900

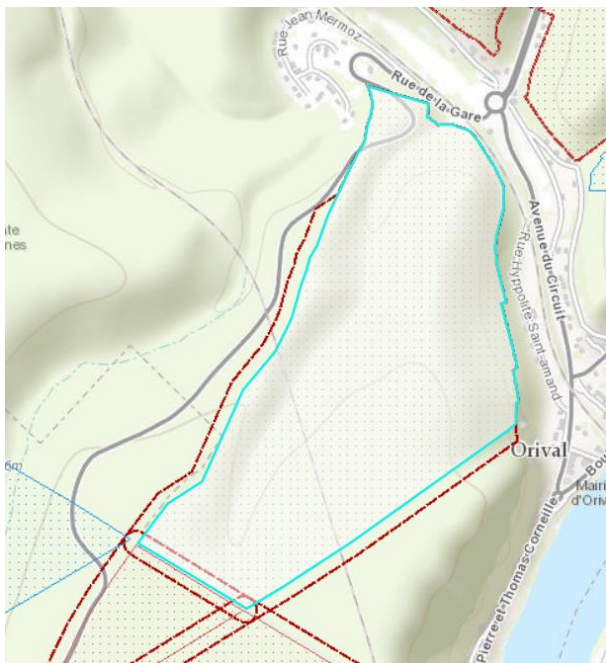
Indice et périmètre de risque existant



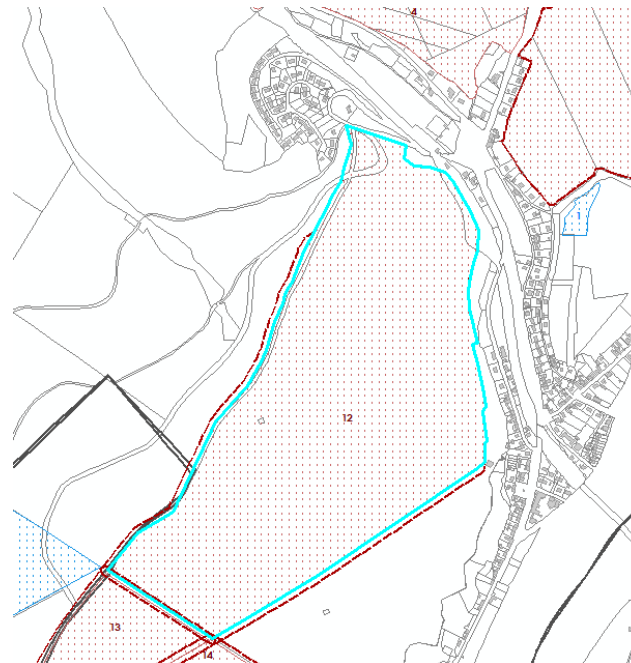
Proposition d'adaptation du périmètre de risque



Indice et périmètre de risque existant



Proposition d'adaptation du périmètre de risque



ORIVAL

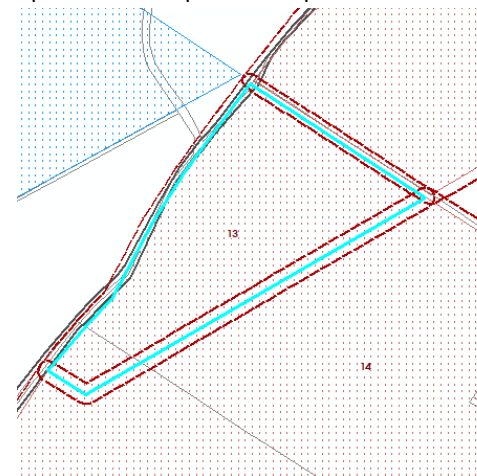
Indice 76486_13

Source : RICS Ingetec décembre 2018 - Archive départementale 3OP51- devis d'entretien de chaussées 1884-1888

Indice et périmètre de risque existant



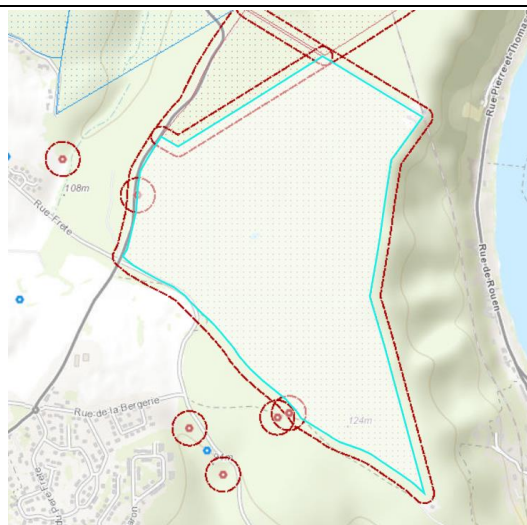
Proposition d'adaptation du périmètre de risque



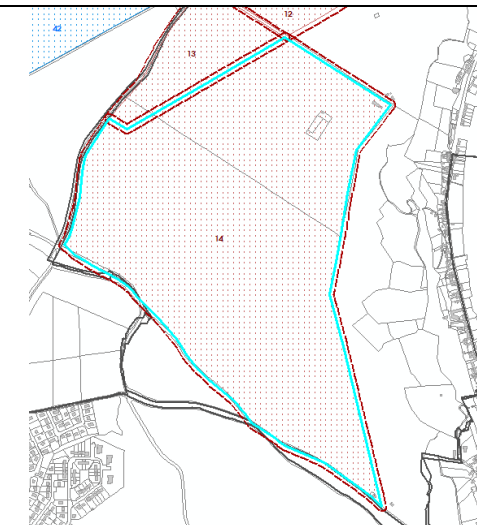
Indice 76486_14

Source : RICS Ingetec décembre 2018 - Archive départementale 3OP51 et 8S198 - devis d'entretien de chaussées 1884-1888 et déclaration d'ouverture de carrière 1932

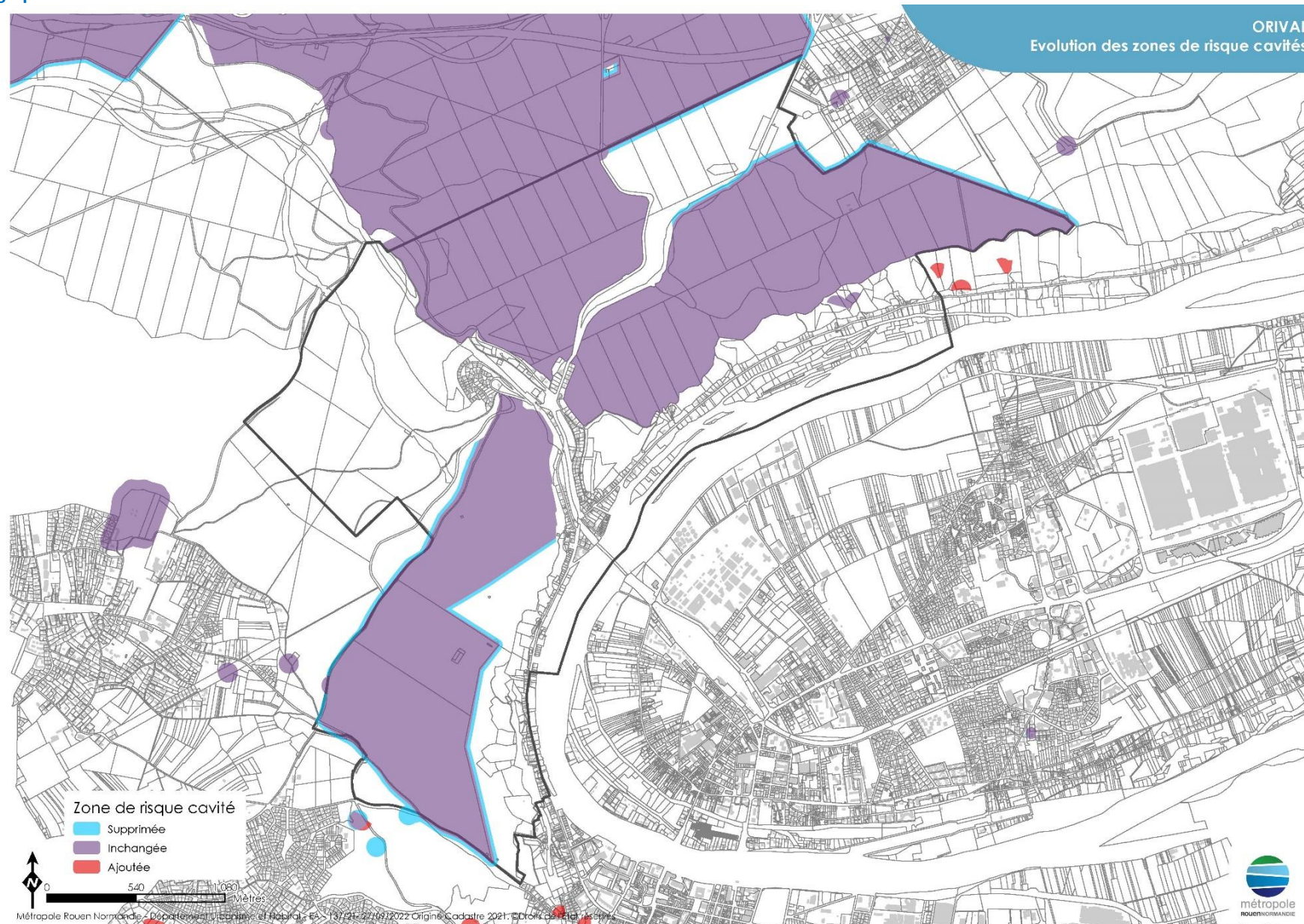
Indice et périmètre de risque existant



Proposition d'adaptation du périmètre de risque



Cartographie des modifications



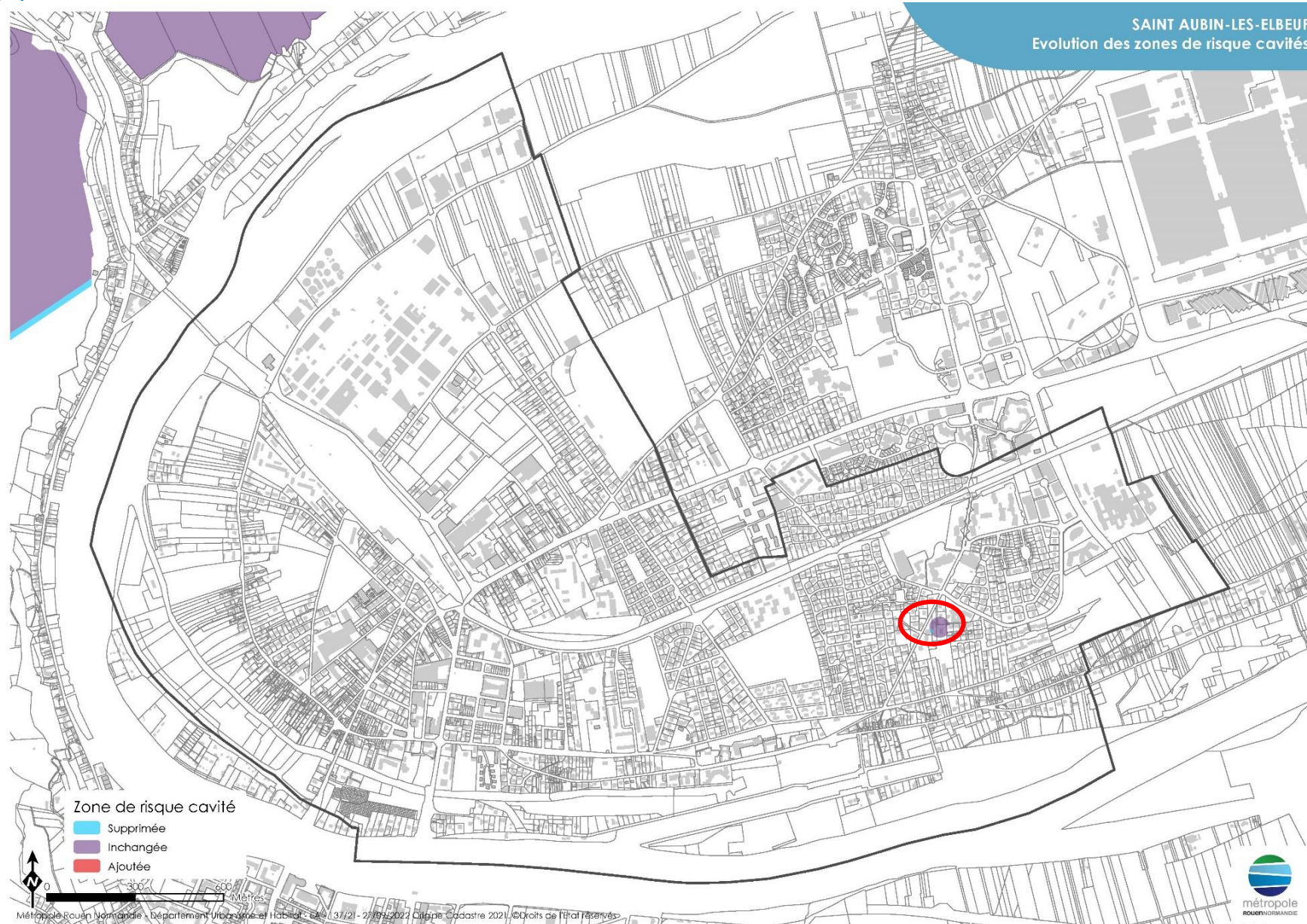
- **Saint-Aubin-lès-Elbeuf**

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Saint-Aubin-lès-Elbeuf	76561_21	Modification de la zone de risque	Reconnaitssances géologiques	Périmètre de risque aménagé à la suite d'une campagne de sondages réalisée par ALISE en novembre 2020 (référence 2007028) - arrêté TECH 2021/0042 du 15/02/2021

Une seule modification à Saint-Aubin-lès-Elbeuf à la suite d'une reconnaissance géologique.

Cartographie des modifications



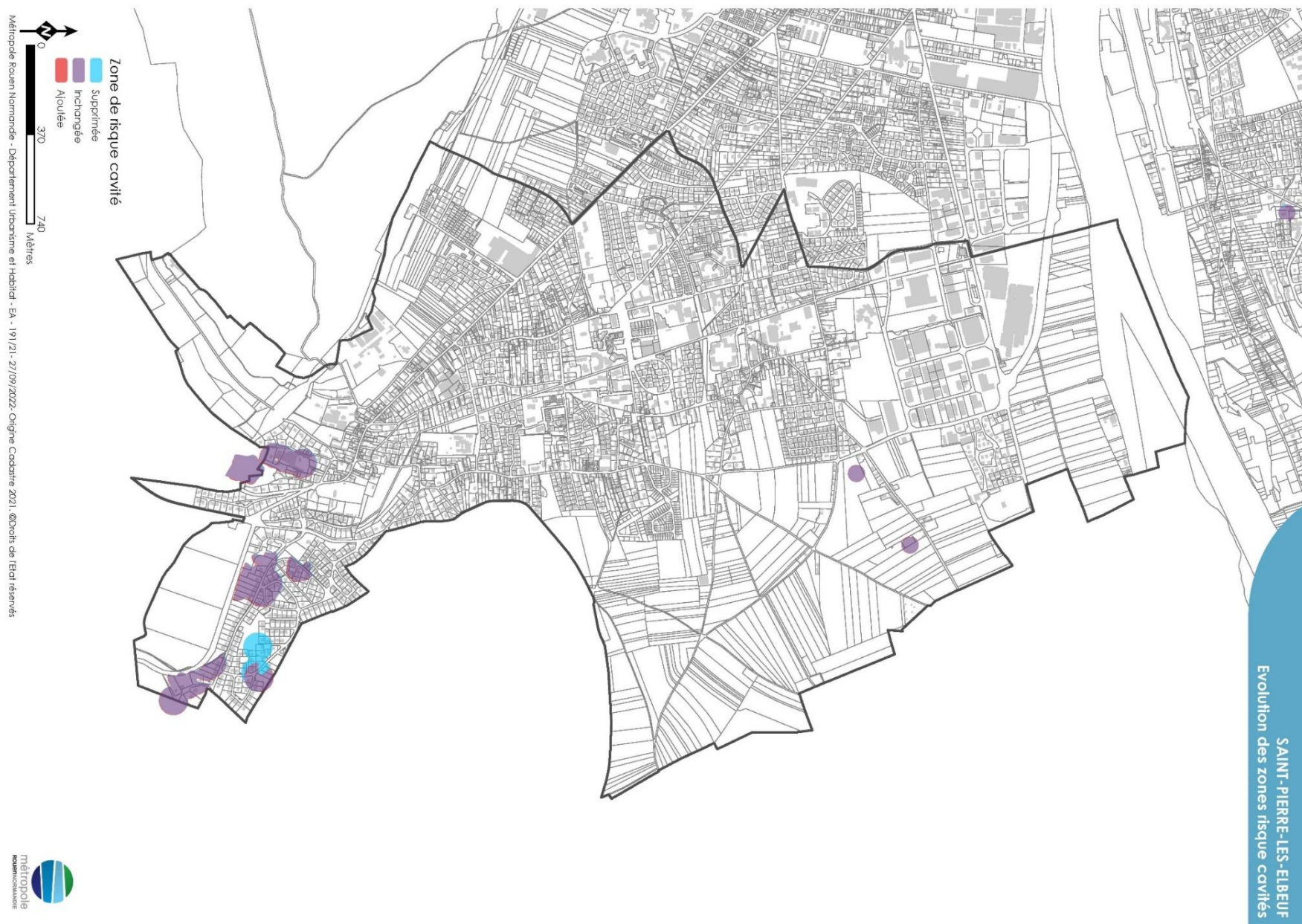
- **Saint-Pierre-lès-Elbeuf**

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION	Commentaire
Saint-Pierre-lès-Elbeuf	76640_17	Modification de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque réduit à la suite de l'étude d'HYDROGEOTECHNIQUE de décembre 2018 (référence C.18.31239) et de l'avis du CEREMA du 22 janvier 2019
Saint-Pierre-lès-Elbeuf	76640_71	Suppression de la zone de risque	Reconnaissances géologiques	Périmètre de risque supprimé suite à une campagne de sondages réalisée par FORTEC en février 2021 (référence F76640/5)

Deux modifications uniquement à Saint-Pierre-lès-Elbeuf à la suite de reconnaissances géologiques.

Cartographie des modifications



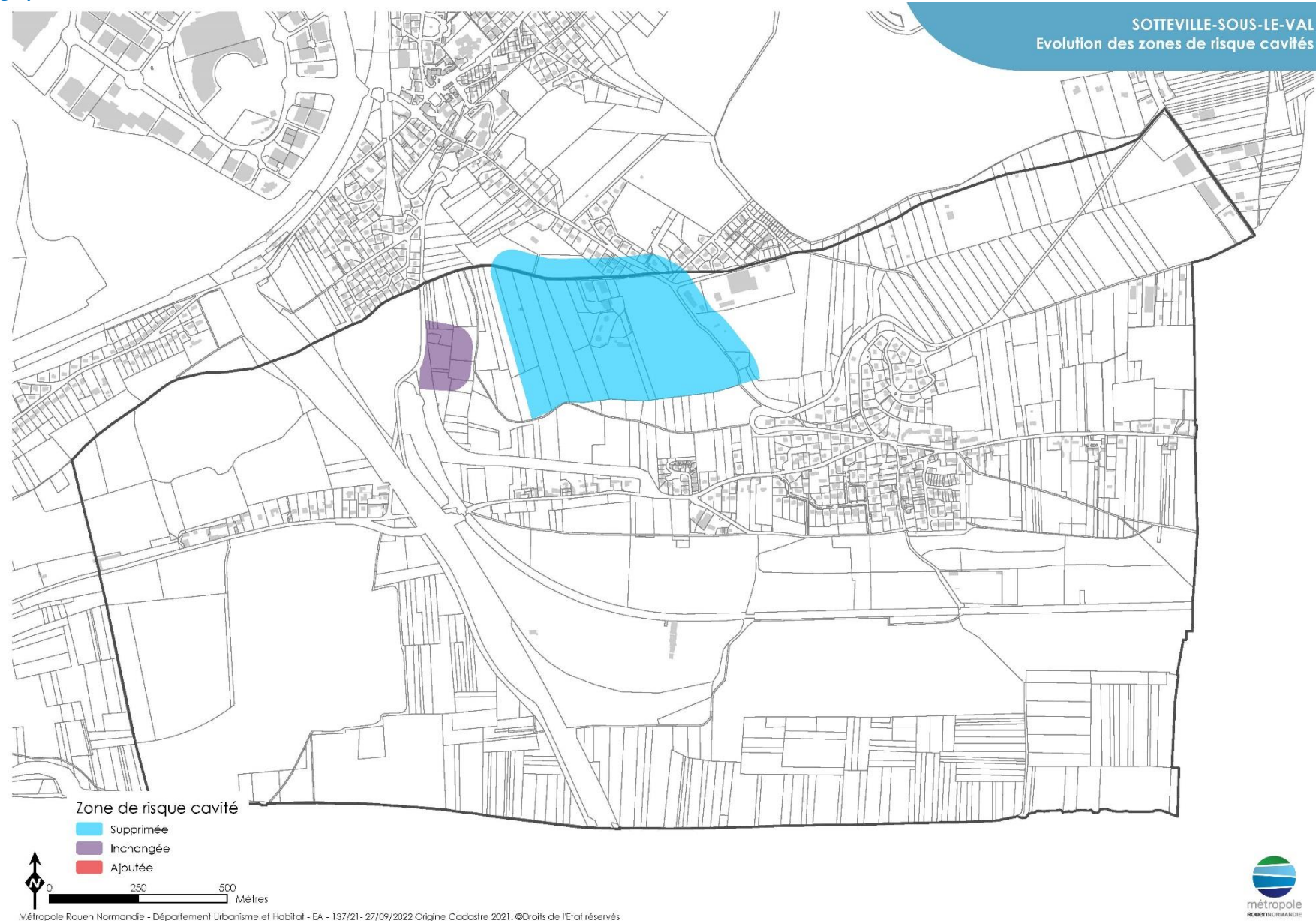
- **Sotteville-sous-le-Val**

Modifications ponctuelles

COMMUNE	INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE DE LA MODIFICATION		Commentaire
Sotteville-sous-le-Val	76682_5	Suppression de la zone de risque	Etude locale	documentaire	Périmètre supprimé - Indice requalifié en carrière à ciel ouvert conformément aux conclusions du rapport du CEREMA de janvier 2020 (référence 19RR0235)
Sotteville-sous-le-Val	76682_9	Suppression de la zone de risque	Etude locale	documentaire	Périmètre supprimé - Indice requalifié en carrière à ciel ouvert conformément aux conclusions du rapport du CEREMA de janvier 2020 (référence 19RR0235)

Deux modifications supprimant les zones de risque de parcelles napoléoniennes à Sotteville-sous-le-Val.

Cartographie des modifications



G. TABLEAU DE SYNTHESE DES MODIFICATIONS CONCERNANT LES CAVITES SOUTERRAINES – MIS A JOUR SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Tableau de synthèse de l'évolution du nombre d'indices de cavités souterraines entre l'approbation et la présente modification :

	ICS à titre informatif ne générant pas de périmètre de sécurité			ICS générant un périmètre de sécurité			ICS levé et leurre			ICS non reporté			Total communal		
Communes	APPRO	MODIF6	Différence	APPRO	MODIF6	Différence	APPRO	MODIF6	Différence	APPRO	MODIF6	Différence	APPRO	MODIF6	Différence
Amfreville-la-Mi-Voie	4	4		15	15					5	5		24	24	
Anneville-Ambourville	28	28											28	28	
Bardouville	10	11	1	2	1	-1				2	2		14	14	
Belbeuf		48	48	13	22	9	1	1			13	13	14	84	70
Berville-sur-Seine	15	15											15	15	
Bihorel	3		-3	8	12	4	7	7		5	5		23	24	1
Bois-Guillaume	9	10	1	61	61		74	76	2		18	18	144	165	21
Bonsecours	12	12		9	9		13	15	2	14	15	1	48	51	3
Boos	29	29		129	131	2	26	29	3	11	11		195	199	5
Canteleu	59	60	1	10	11	1	4	6	2	3	3		76	80	4
Caudebec-lès-Elbeuf	21	21					1	1		1	1		23	23	
Cléon	24	24								2	2		26	26	
Darnétal	16	15	-1	10	10		4	5	1	17	17		47	47	
Déville-lès-Rouen				1	1					3	3		4	4	
Duclair	30	32	2	69	64	-5	2	5	3	7	7		108	108	
Elbeuf	22	60	38	11	25	14	1	3	2		36	36	34	124	90
Épinay-sur-Duclair	119	8	-111	5	116	111	2	1	-1		12	12	126	137	11
Fontaine-sous-Préaux	2	29	27	16	34	18		3	3		1	1	18	67	49
Franqueville-Saint-Pierre	16	18	2	81	64	-17	12	43	31	2	3	1	111	128	17

	ICS à titre informatif ne générant pas de périmètre de sécurité			ICS générant un périmètre de sécurité			ICS levé et leurre			ICS non reporté			Total communal		
Communes	APPRO	MODIF6	Différence	APPRO	MODIF6	Différence	APPRO	MODIF6	Différence	APPRO	MODIF6	Différence	APPRO	MODIF6	Différence
Gouy	22	21	-1	25	28	3	3	3		9	9		59	61	2
Grand-Couronne	29	29		20	20		2	2		11	11		62	62	
Hautot-sur-Seine	20	20		4	4		3	3		3	3		30	30	
Hénouville	9	11	2	22	22		1	1			15	15	32	49	17
Houpeville	3	73	70	57	68	11	7	14	7	42	30	-12	109	185	76
Isneauville	20	20		161	153	-8	39	61	22	7	7		227	241	14
Jumièges	9	9		3	3					4	4		16	16	
La Bouille	8	7	-1							1	1		9	8	-1
La Londe	22	22		19	19		3	3		12	12		56	56	
La Neuville-Chant-d'Oisel	17	17		58	60	2	10	11	1	14	14		99	102	3
Le Grand-Quevilly	49	48	-1					2	2	20	20		69	70	1
Le Houlme	16	16		2	2								18	18	
Le Mesnil-Esnard	17	24	7	41	33	-8	18	24	6	15	15		91	96	5
Le Mesnil-sous-Jumièges	9	9								1	1		10	10	
Le Petit-Quevilly	25	25		7	7		1	4	3	14	14		47	50	3
Le Trait	35	35		1	1		1	1		11	11		48	48	
Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen	3	3		3	3		1	1		1	1		8	8	
Malaunay	29	29		47	49	2	11	11		6	13	7	93	102	9
Maromme	23	23		4	3	-1	2	4	2	4	4		33	34	1
Montmain	18	56	38	85	88	3	11	9	-2	4	8	4	118	161	43
Mont-Saint-Aignan	10	12	2	25	26	1	30	33	3	87	87		152	158	6
Moulineaux	19	19		4	4					1	1		24	24	
Notre-Dame-de-	5	8	3	16	13	-3	4	5	1	4	4		29	30	1

	ICS à titre informatif ne générant pas de périmètre de sécurité			ICS générant un périmètre de sécurité			ICS levé et leurre			ICS non reporté			Total communal		
Communes	APPRO	MODIF6	Différence	APPRO	MODIF6	Diffé- rence	APPRO	MODIF6	Diffé- rence	APPRO	MODIF6	Diffé- rence	APPRO	MODIF6	Diffé- rence
Bondeville															
Oissel	10	73	63	2	9	7	1	4	3		29	29	13	115	102
Orival	1	1		12	12					2	2		15	15	
Petit-Couronne	16	16		8	8								24	24	
Quevillon	32	32		2	2		9	9		1	1		44	44	
Quévreville-la-Poterie	1	1		31	31		1	1		17	17		50	50	
Roncherolles-sur-le-Vivier	15	14	-1	11	13	2	2	3	1				28	30	2
Rouen	2	55	53	5	6	1	3	5	2		25	25	10	91	81
Sahurs	31	31		9	9								40	40	
Saint-Aubin-Celloville	136	131	-5	140	167	27	7	10	3	27	27		310	335	25
Saint-Aubin-Épinay	56	56		17	17					4	4		77	77	
Saint-Aubin-lès-Elbeuf	1	1		1	1		1	1					3	3	
Sainte Marguerite sur Duclair	14	14		59	59		4	4		10	10		87	87	
Saint-Étienne-du-Rouvray	25	26	1	10	8	-2	4	5	1	8	8		47	47	
Saint-Jacques-sur-Darnétal	30	30		179	193	14	17	18	1	14	2	-12	240	243	3
Saint-Léger-du-Bourg-Denis	3	3		2	2					2	2		7	7	
Saint-Martin-de-Boscherville	17	17		1	1								18	18	
Saint-Martin-du-Vivier	1	1		16	17	1	6	6					23	24	1
Saint-Paër		19	19		262	262		19	19	75	23	-52	75	323	248
Saint-Pierre-de-Manneville	17	17								4	4		21	21	
Saint-Pierre-de-Varengueville	12	14	2	64	67	3	16	16		6	2	-4	98	99	1
Saint-Pierre-lès-Elbeuf	11	11		38	37	-1	27	28	1	12	12		88	88	

	ICS à titre informatif ne générant pas de périmètre de sécurité			ICS générant un périmètre de sécurité			ICS levé et leurre			ICS non reporté			Total communal		
Communes	APPRO	MODIF6	Différence	APPRO	MODIF6	Différence	APPRO	MODIF6	Différence	APPRO	MODIF6	Différence	APPRO	MODIF6	Différence
Sotteville-lès-Rouen	21	22	1	2	1	-1	2	2		34	34		59	59	
Sotteville-sous-le-Val	16	18	2	3	1	-2				3	3		22	22	
Tourville-la-Rivière	29	29								7	7		36	36	
Val-de-la-Haye	10	10		2	2					9	9		21	21	
Yainville	11	11		1	1					4	4		16	16	
Ymare	14	14		24	24		4	4		3	3		45	45	
Yville-sur-Seine	5	5								1	1		6	6	
Total général	1373	1632	259	1683	2139	456	398	508	110	586	668	82	4040	4947	907

ICS à titre informatif ne générant pas de périmètre de sécurité : Indice ne générant pas de contrainte en matière de construction dont il est utile de rappeler la présence. Ce sont en grande partie des puits ou des parcelles ayant fait l'objet d'exploitation de matériaux à ciel ouvert et pouvant être remblayées ou remaniées.

ICS générant un périmètre de sécurité : Indice laissant supposer la présence de cavité souterraine.

ICS levé et leurre : Indice de présence de cavité souterraine qui a fait l'objet d'investigations démontrant l'absence de cavité.

ICS non reporté : Indice de cavité souterraine recensé dont la localisation précise n'a pu être établie. Il s'agit en grande partie d'archives ou de documents ne permettant pas de localisation.

APPRO : Données à la date de l'approbation du PLU métropolitain

MODIF6 : Données à l'issue des modifications proposées dans cette notice

Tableau de synthèse de l'évolution des surfaces de zone de risque liées à la présence de cavités souterraines entre l'approbation et la présente modification :

Les surfaces sont en m²											
Commune	APPRO				MODIF6				Différence APPRO / MODIF6 surface en moins	Différence APPRO / MODIF6 surface en plus	Différence APPRO / MODIF6 surface totale
	Surface totale de zone de risque cavités	Dont surface en ha en zone U à dominante habitat	Dont surface en ha en zone A et N	Dont surface en ha en zone U activités et Equip + AU	Surface totale de zone de risque cavités	Dont surface en ha en zone U à dominante habitat	Dont surface en ha en zone A et N	Dont surface en ha en zone U activités et Equip + AU			
Amfreville-la-Mi-Voie	222 272	11 302	210 970	0	197 631	5 348	192 283	0	24 957	316	-24 641
Anneville-Ambourville	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bardouville	333 142	132	333 010	0	232 128	0	232 128	0	101 014	0	-101 014
Belbeuf	132 392	7 793	119 170	5 429	445 701	36 122	321 211	88 369	14 815	328 125	313 309
Berville-sur-Seine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bihorel	102 396	97 594	2 647	2 156	102 244	100 088	0	2 156	8 597	8 444	-152
Bois-Guillaume	674 257	158 194	437 331	78 733	681 691	152 612	439 153	89 926	26 4952	33 929	7 433
Bonsecours	360 892	144 616	194 692	21 584	334 735	142 049	181 281	11 406	26 278	121	-26 527
Boos	2 636 011	179 313	2 060 350	396 348	2 662 724	178 011	2 101 561	383 153	64 707	91 420	26 713
Canteleu	126 243	30 806	80 221	15 216	147 467	37 744	100 489	9 234	29 672	50 896	21 224
Caudebec-lès-Elbeuf	0	0	0	0	781	781	0	0	0	781	781
Cléon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Darnétal	408 726	30 726	372 411	5 590	400 590	15 448	379 593	5 590	23 183	15 048	-8 135
Déville-lès-Rouen	0	0	0	0	16	16	0	0	0	16	16
Duclair	1 038 978	138 547	879 627	20 803	901 409	89 767	794 491	17 150	148 306	10 736	-137 569
Elbeuf	107 214	24 717	79 471	3 025	137 580	66 397	64 194	6 988	63 855	94 221	30 366
Épinay-sur-Duclair	45 879	819	39 859	5 201	1 449 026	11 094	1 433 211	4 721	3 644	1 406 791	1 403 148
Fontaine-sous-Préaux	162 782	14 118	148 664	0	434 534	15 754	416 485	2 295	32 575	304 327	271 752
Franqueville-Saint-Pierre	2 201 464	310 778	1 856 487	34 199	1 105 627	168 900	903 317	33 410	1 215 544	119 707	-1 095 837
Gouy	297 546	3 869	293 677	0	297 125	5 828	291 296	0	899	478	-421
Grand-Couronne	4 349 920	29 655	4 305 319	14 947	4 297 579	25 584	4 265 990	6 005	52 341	0	-52 341

Les surfaces sont en m²											
Commune	APPRO				MODIF6				Différence APPRO / MODIF6 surface en moins	Différence APPRO / MODIF6 surface en plus	Différence APPRO / MODIF6 surface totale
	Surface totale de zone de risque cavités	Dont surface en ha en zone U à domi- nante habitat	Dont sur- face en ha en zone A et N	Dont surface en ha en zone U acti- vités et Equip + AU	Surface totale de zone de risque cavités	Dont surface en ha en zone U à domi- nante habitat	Dont sur- face en ha en zone A et N	Dont sur- face en ha en zone U activités et Equip + AU			
Hautot-sur-Seine	28 097	10 033	18 064	0	28 097	10 033	18 064	0	0	0	0
Hénouville	398 580	11 283	387 297	0	254 165	1 933	252 232	0	151 039	6 624	-144 416
Houpeville	726 944	78 271	639 735	8 938	967 968	116 581	842 946	8 440	108 935	349 960	241 024
Isneauville	3 442 041	300 461	3 066 941	74 638	3 035 483	239 181	2 760 275	36 027	432589	26031	-406 558
Jumièges	19 006	0	19 006	0	19 006	0	19 006	0	0	0	0
La Bouille	2 062	0	2 062	0	1 598	0	1 598	0	465	0	-465
La Londe	2 102 940	30 347	2 027 204	45 389	2 014 931	30 347	1 939 195	45 389	88 009	0	-88 009
La Neuville-Chant-d'Oisel	889 081	16 242	868 778	4 061	944 560	23 189	917 310	4 061	704	56 184	55 479
Le Grand-Quevilly	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Le Houllme	33 966	2 652	30 158	1 157	33 938	2 652	30 130	1 157	30	2	-28
Le Mesnil-Esnard	596 467	180 547	386 317	29 602	477 749	73 110	380 073	24 565	130 871	12 153	-118 718
Le Mesnil-sous-Jumièges	409	0	409	0	409	0	409	0	0	0	0
Le Petit-Quevilly	22 625	22 625	0	0	13 474	13474	0	0	13 185	4 034	-9 150
Le Trait	88 018	0	88 018	0	65 749	0	65 749	0	22 269	0	-22 269
Les Authieux-sur-le-Port- Saint-Ouen	30 936	0	30 936	0	30 936	0	30 936	0	0	0	0
Malaunay	760 299	13 928	746 372	0	754 591	10 720	743 870	0	8 255	2 547	-5 708
Maromme	23 541	16 452	5 300	1 789	2 039	250	0	1 789	21 502	0	-21 502
Montmain	609 470	63 020	546 450	0	903 464	119 113	784 351	0	119 871	413 865	293 994
Mont-Saint-Aignan	393 560	305 291	61 570	26 700	359 373	271 106	61 570	26 698	34 912	724	-34 187
Moulineaux	584 017	73	578 393	5 551	529 953	73	527 850	2 030	54 064	0	-54 064
Notre-Dame-de-Bondeville	678 304	37 193	607 769	33 341	172 311	22 805	149 506	0	505 996	3	-505 993
Oissel	90 068	0	90 068	0	133 020	3 316	129 314	390	0	42 952	42 952

Les surfaces sont en m²											
Commune	APPRO				MODIF6				Différence APPRO / MODIF6 surface en moins	Différence APPRO / MODIF6 surface en plus	Différence APPRO / MODIF6 surface totale
	Surface totale de zone de risque cavités	Dont surface en ha en zone U à domi- nante habitat	Dont sur- face en ha en zone A et N	Dont surface en ha en zone U acti- vités et Equip + AU	Surface totale de zone de risque cavités	Dont surface en ha en zone U à domi- nante habitat	Dont sur- face en ha en zone A et N	Dont sur- face en ha en zone U activités et Equip + AU			
Orival	4 981 636	84	4 981 553	0	4 856 546	84	4 856 462	0	125 091	0	-125 091
Petit-Couronne	1 606 706	28 459	1 548 869	29 378	1 606 706	28 459	1 548 869	29 378	0	0	0
Quevillon	22 570	0	22 570	0	22 570	0	22 570	0	0	0	0
Quévreville-la-Poterie	282 479	4 602	277 877	0	282 479	4 793	277 687	0	0	0	0
Roncherolles-sur-le-Vivier	930 309	67 057	856 688	6 564	922 228	68 064	847 600	6 564	30 701	22 619	-8 081
Rouen	430 950	98 853	216 487	115 610	171 705	39 227	119 695	12 783	295 355	36 110	-259 245
Sahurs	78 058	3 753	68 570	5 735	78 058	3 753	68 570	5 735	0	0	0
Saint-Aubin-Celloville	2 152 572	243 979	1 891 317	17 275	2 082 126	200 536	1 871 648	9 942	75 985	5 539	-70 446
Saint-Aubin-Épinay	708 115	1 219	706 896	0	705 124	1 219	703 905	0	15 232	12 241	-2 991
Saint-Aubin-lès-Elbeuf	3 622	3 622	0	0	3 508	3 508	0	0	114	0	-114
Sainte Marguerite sur Duclair	891 070	133 606	757 464	0	859 844	118 010	741 834	0	34 726	3 500	-31 226
Saint-Étienne-du-Rouvray	287 183	273 233	2 641	11 309	51 950	38 000	2 641	11 309	236 078	845	-235 233
Saint-Jacques-sur-Darnétal	2 453 674	144 749	2 274 789	34 135	2 460 726	118 857	2 299 787	42 082	31 338	38 390	7 052
Saint-Léger-du-Bourg- Denis	27 318	0	27 318	0	32 729	4 317	28 412	0	0	5 411	5 411
Saint-Martin-de- Boscherville	41 460	0	41 460	0	41 460	0	41 460	0	0	0	0
Saint-Martin-du-Vivier	179 717	28 691	148 587	2 440	166 180	17381	146 401	2 398	41 857	28 319	-13 538
Saint-Paër	37 858	0	37 858	0	4 732 318	19 379	4 710 965	1 973	0	4 69 4460	4 694 460
Saint-Pierre-de-Manneville	1 452	0	1 452	0	1 452	0	1 452	0	0	0	0
Saint-Pierre-de- Varengueville	2 579 979	31 697	2 542 410	5 872	1 263 330	31 499	1 226 008	5 823	1 348 718	32 066	-1 316 649
Saint-Pierre-lès-Elbeuf	116 679	99 044	17 635	0	101 428	83 764	17 664	0	16 823	1 572	-15 251

Les surfaces sont en m²											
Commune	APPRO				MODIF6				Différence APPRO / MODIF6 surface en moins	Différence APPRO / MODIF6 surface en plus	Différence APPRO / MODIF6 surface totale
	Surface totale de zone de risque cavités	Dont surface en ha en zone U à dominante habitat	Dont surface en ha en zone A et N	Dont surface en ha en zone U activités et Equip + AU	Surface totale de zone de risque cavités	Dont surface en ha en zone U à dominante habitat	Dont surface en ha en zone A et N	Dont surface en ha en zone U activités et Equip + AU			
Sotteville-lès-Rouen	81 481	49 099	0	32 382	3 848	3 848	0	0	77 632	0	-77 632
Sotteville-sous-le-Val	242 574	0	213 117	29 457	23 959	0	23 959	0	218 614	0	-218 614
Tourville-la-Rivière	26 714	11 519	15 195	0	0	0	0	0	26 714	0	-26 714
Val-de-la-Haye	26 099	0	26 099	0	26 099	0	26 099	0	0	0	0
Yainville	5 026	0	0	5 026	5 026	0	0	5 026	0	0	0
Ymare	211 849	2 662	157 524	51 662	209 711	2 646	155 814	51 251	3 444	1 306	-2 137
Yville-sur-Seine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	43 127 695	3 497 325	38 449 128	1 181 242	45 368 579	2 824 162	41 545 377	999 040	5 998 544	8 239 425	2 240 884

Zone U dominante habitat : UA, UBA, UBB, UBH, UCO, UD, UP, UZ, UR, URP = U_HAB

Zone U activités et Equip + AU : UE, UXA, UXC, UXI, UXM, UXT, URX, 1AU et 2AU = U_ACT

APPRO : Données à la date de l'approbation du PLU métropolitain

MODIF6 : Données à l'issue des modifications proposées dans cette notice

Les surfaces par type de zones du PLU sont calculées à partir du zonage prenant en compte la modification 5 pour la partie MODIF6.

Une modification d'une zone de risque d'un indice situé sur une commune peut avoir des impacts sur les communes limitrophes. Ceci explique des surfaces modifiées sur des communes dont aucune modification n'est mentionnée dans cette notice.

ANNEXE 1 : PROCESSUS DE MISE A JOUR DES CONNAISSANCES EN MATIERE DE CAVITES SOUTERRAINES



CAVITES

CONNAISSANCE

et MISE à JOUR de la CONNAISSANCE

COMMENT FAIT ON ?

Objet du présent document

Ce document présente les procédures qui ont pour objet de définir les éléments et étapes nécessaires à la création, modification ou suppression d'un périmètre de risque associé à un indice de cavité souterraine. Le respect de ces procédures vise à une mise à jour rapide et fiable des données de risques cavité dans le PLU Métropolitain en particulier pour sécuriser l'instruction des Autorisations Droit des Sols.

La création d'un nouvel indice de cavité souterraine avec son périmètre de risque associé et la modification d'un périmètre de risque préconisé par d'une étude de reconnaissance géotechnique font l'objet de deux procédures distinctes.

Dans ces procédures, le Maire, du fait de ses obligations en matière de sécurité publique et dans le cadre de sa compétence pour délivrer les Autorisations Droit des Sols, est au centre du dispositif de définition des périmètres de risque cavité. Les procédures présentées lui attribuent donc le rôle primordial de décider des créations et modification des périmètres de risque.

Pour une meilleure compréhension du processus de mise à jour des connaissances en matière de risque cavités décrit, une présentation simplifiée de la notion de "cavité", du contexte juridique et des acteurs en présence ainsi que leur responsabilité et champs d'intervention sont exposées en préalable.

Sommaire

I/ Cavités souterraines : ce qu'il faut savoir

Un territoire très impacté par le risque de cavité souterraine
Qu'est-ce qu'une cavité souterraine ?
Indice / leurre / périmètre associé / parcelle napoléonienne

II/ Les acteurs et leur responsabilité

L'Etat
La Métropole Rouen Normandie
Le maire
Les particuliers

III/ Risques cavités et PLU Métropolitain

Une obligation de recensement
Une retranscription dans le règlement graphique : planche 3
Une retranscription en annexe informative
Pourquoi le choix de 2 sources d'information ?
Application SIG cavités : de quoi parle-t-on ?

IV/ Création / suppression d'indice

Synoptique création d'indice suite à un effondrement
Synoptique suppression / modifications d'indices suite à étude et/ou travaux de comblement
Quelques précisions

I/ Cavités souterraines : ce qu'il faut savoir

La Métropole, un territoire très impacté par le risque cavité

Le sous-sol crayeux du territoire de la Métropole Rouen Normandie, comme dans toute la Normandie, recèle de nombreuses cavités souterraines, soit naturelles, soit taillées de la main de l'Homme. Ces cavités sont susceptibles de s'effondrer, exposant les personnes et les biens immobiliers à des risques importants.

On estime qu'il existe en moyenne 14 cavités par km² en Seine-Maritime. La plupart ne sont pas précisément localisées et sont invisibles en surface.

Qu'est-ce qu'une cavité souterraine ?

Les cavités souterraines sont des vides qui affectent le sous-sol, et dont l'origine dans notre département peut être soit humaine, soit naturelle.

Les cavités d'origine humaine sont la conséquence de l'exploitation des ressources du sous-sol. Les plus courantes sont les marnières qui ont permis d'extraire la marne (craie friable servant à l'amendement des sols). L'importance des besoins pour l'agriculture a entraîné l'ouverture de nombreuses marnières au plus près des champs.

Il existe également sur le territoire métropolitain des cailloutières (exploitations de cailloux ou silex), des sablières ou de~~s~~ argilières.

Les cavités naturelles sont issues de la dissolution de la craie par l'eau de pluie qui s'infiltre dans les sols. Ces galeries forment une structure géomorphologique souterraine appelée Karst.

Qu'elles soient anthropiques ou naturelles, les cavités concernées constituent un risque qualifié de naturel.

Indice / leurre / périmètre associé / parcelle napoléonienne

Pour limiter les risques liés aux cavités, il est apparu nécessaire de les localiser. Les techniques actuelles ne permettent pas de vérifier la présence de vides, de manière simple et sûre sur de grandes surfaces. Pour pallier cette difficulté, l'Etat a développé une méthode de recensement des indices de cavités souterraines consistant à rechercher tous les éléments pouvant présager l'existence de ces cavités. De ce fait, on ne recense pas les cavités mais les **indices** laissant supposer la présence d'une cavité.

Les archives départementales ou communales constituent une source majeure d'information sur la présence d'exploitation de matériaux. En effet, depuis le début du XIX^e siècle, les exploitations souterraines de matériaux sont soumises à déclaration. Celles-ci précisent parfois la localisation du puits. Cependant, on ne retrouve souvent que le numéro de la parcelle du cadastre de l'époque (dit cadastre napoléonien) sur laquelle s'est faite l'exploitation. Dans ce cas, toute la **parcelle « napoléonienne »** est considérée comme à risque.

Par ailleurs, les arbres isolés ou les dépressions de terrain constituent également des repères pouvant indiquer la présence de cavité souterraine. Ils sont recherchés à partir de photos aériennes ou de visites de terrain et ajoutés comme des indices de cavités souterraines dans les recensements.

Enfin, les témoignages de mouvements de terrains anciens permettent d'identifier des sites à risque.

Avec cette méthode de recensement, on estime que 60 à 70% des cavités existantes sur le territoire étudié sont identifiées. Cependant, elle présente des limites car 20 à 30% des indices recensés sont en fait **des leurres** (anciennes mares, anciennes fondations, anciennes citernes, etc.).

Pour prévenir les risques, l'Etat demande que soit associé à un indice de cavité un **périmètre de risque** qui représente la zone dans laquelle un mouvement de terrain peut se produire en cas d'effondrement de la cavité. La taille de ce périmètre de risque varie en fonction de la nature de l'indice (marnière, cailloutière, naturel, etc.). Dans ce périmètre de risque, les constructions nouvelles sont interdites. Pour réduire ou supprimer ce périmètre de risque, il est nécessaire de faire vérifier l'absence réelle d'une cavité (sondages géotechniques, décapages de sol, etc.).

II/ Les acteurs et leurs responsabilités

L'article L563-6 du Code de l'Environnement fixe les responsabilités en matière de prévention des risques de cavités souterraines. Toute personne qui a connaissance d'une cavité ou d'un indice doit prévenir le **Maire**. Celui-ci doit en informer le représentant de l'**Etat** et du Département. C'est donc l'Etat qui centralise la connaissance dans ce domaine.

Par ailleurs, l'article L. 2212-1 du Code Général des Collectivités Territoriales précise que le Maire est en charge de la police municipale et à ce titre doit prévenir et faire cesser "les accidents et fléaux calamiteux". **Le Maire est donc au centre du processus de prévention des risques en matière de cavités souterraines.**

De plus, le **Maire délivre les autorisations d'urbanisme** sur le territoire communal. Pour ce faire, il doit avoir une connaissance la plus à jour possible des risques.

Le Bureau des Risques Naturels et Technologiques de la Direction des Territoires et de la Mer (DDTM) est l'interlocuteur principal pour la prévention des risques de mouvements de terrains. Il apporte un appui technique aux collectivités, particuliers et aménageurs qui en font la demande.

La Métropole Rouen Normandie, compétente en matière de planification urbaine, doit prendre en compte les risques cavité dans l'aménagement du territoire. En ce sens, l'article R151-34 du code de l'urbanisme prévoit que les constructions et installations fassent l'objet de conditions spéciales dans les zones de risque.

Au sein de la Métropole Rouen Normandie, la Direction de la Planification Urbaine (DPU) est en responsabilité de la prise en compte du risque cavité dans l'aménagement du territoire. Elle élabore et met à jour les cartes des indices de cavité sur son territoire. Elle est donc l'interlocuteur technique préférentiel des communes en matière de risque cavité.

Compte tenu du nombre important de cavités souterraines présentes sur le territoire métropolitain, de nombreux **propriétaires fonciers** sont concernés par les risques de mouvement de terrain.

Si une parcelle est concernée par un indice ou un périmètre de risque, c'est qu'il existe une suspicion de cavité en profondeur. Il est alors possible de faire vérifier la réalité de ce risque en procédant à des investigations géotechniques telles que des sondages ou des décapages de sols. Ces méthodes d'investigations ont fait l'objet de guides techniques qu'il convient de respecter pour pouvoir lever les risques en particulier « Les marnières de Haute-Normandie - Méthodologie d'étude et de prévention » - Septembre 2008 - Edition LCPC.

Le **Bureau des Risques Naturels et Technologiques**, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, et la **Direction de la Planification Urbaine de la Métropole** peuvent aider les propriétaires fonciers dans leurs démarches pour préciser la nature et l'importance du risque identifié sur leurs propriétés en leur apportant un appui administratif et méthodologique.

III/ Risques cavités et PLU Métropolitain

Une obligation de recensement

La réglementation oblige la Métropole, compétente en matière de planification urbaine, à cartographier les indices de cavités souterraines, leur périmètre de risque le cas échéant et à réglementer les constructions et installations au sein de ces périmètres. Le PLU Métropolitain intègre ces obligations réglementaires.

Une retranscription dans le règlement

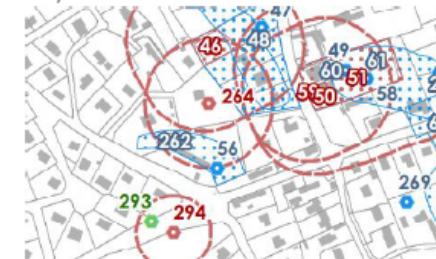
La planche 3 du règlement graphique localise toutes les zones de risques naturels et technologiques. Les périmètres de risque liés aux cavités souterraines y sont représentés. Le règlement écrit précise les règles applicables aux constructions et installations dans ces périmètres (section 6.G du livre 1 des dispositions générales).



Extrait de planche 3 du règlement graphique du PLU Métropolitain

Une retranscription en annexe informative

En complément de la planche 3 du règlement graphique, le PLU métropolitain fournit en annexe informative (tome 5, annexe 3) une carte de l'ensemble des indices de cavités souterraines recensés dans chaque commune, y compris ceux ne générant pas de périmètre de risque. A chaque carte est associé un tableau de synthèse des indices de la commune.



Extrait de la cartographie des indices de cavités en annexe informative du PLU Métropolitain

Pourquoi le choix de deux sources d'information ?

La planche 3 du règlement graphique fait uniquement figurer les secteurs concernés par des risques justifiant des règles spécifiques pour les constructions et installations. Les cartes en annexe informatives offrent elles une vision complète de la connaissance en matière de cavités souterraines.

Application cavités : de quoi parle-t-on ?

Les procédures d'évolution du PLU Métropolitain sont complexes et imposent des délais difficilement compatibles avec l'évolution rapide des connaissances en matière de cavité souterraine. Pour pallier cette difficulté, la Métropole a développé une application SIG spécifique permettant une mise à jour très rapide des informations « cavités ». Elle garantit ainsi une instruction des autorisations d'urbanisme plus sécurisée car basée sur les informations les plus récentes en matière de risque cavité, même si ces informations n'ont pas encore été actualisées dans le PLU métropolitain (planche 3 du règlement graphique et/ou annexe informative).

IV/ Création / suppression d'indice

2 synoptiques :

Régulièrement sur le territoire métropolitain, élus, agents territoriaux, entreprises ou particuliers constatent un mouvement du sol (affaissement, effondrement, tassement, glissement, ...). Ce **constat** peut constituer un indice de cavité souterraine qu'il convient d'ajouter au recensement du PLU métropolitain.

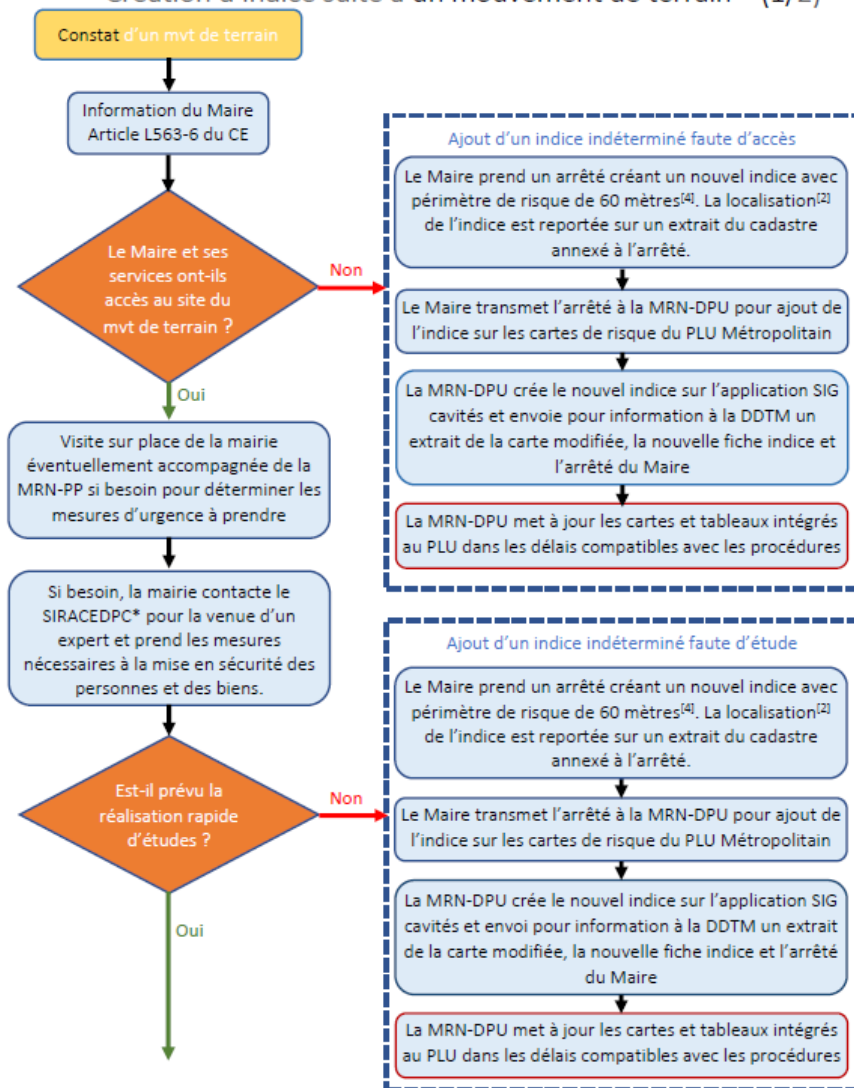
D'autre part, les reconnaissances géotechniques menées par les collectivités, aménageurs, entreprises ou particuliers permettent de préciser la connaissance du risque cavité au droit de certaines parcelles. Ces nouvelles connaissances doivent être également être intégrées au PLU métropolitain.

La création d'un nouvel indice ou la modification ou suppression d'un périmètre de risque ne nécessitent pas les mêmes démarches.

Il est donc apparu préférable de séparer ces démarches avec deux synoptiques différents.

En cas de difficultés à appliquer ces procédures, la DPU de la Métropole peut apporter un soutien technique et méthodologique.

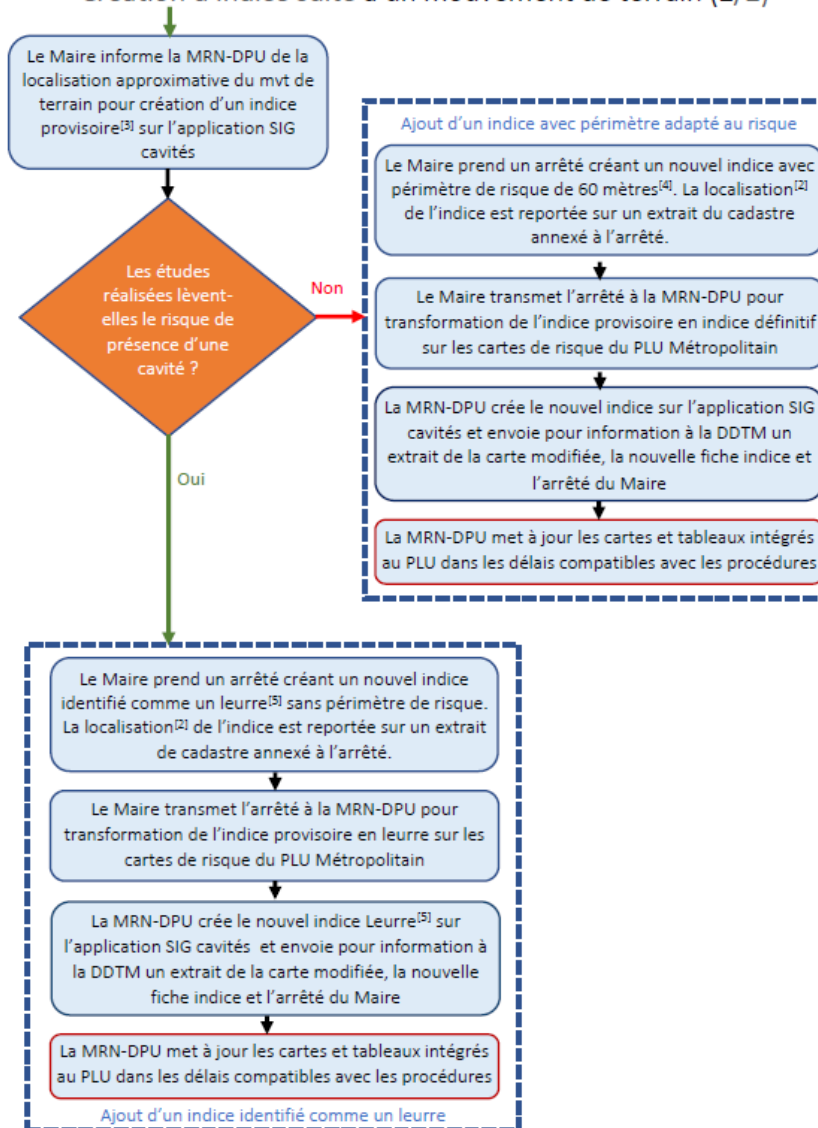
Création d'indice suite à un mouvement de terrain^[1] (1/2)



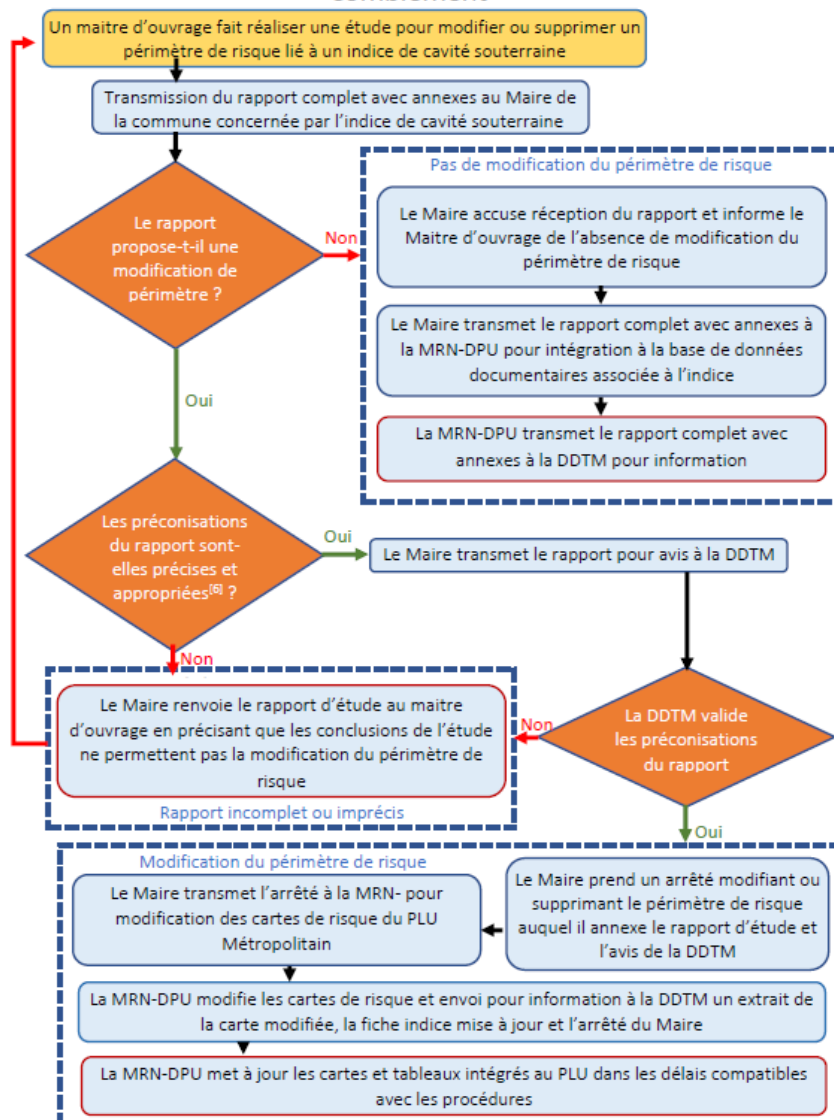
* SIRACEDPC : Service Interministériel Régional des Affaires Civiles et Économiques de Défense et de la Protection Civile, service de la préfecture en charge de la connaissance et de la prévention des risques

MRN : Métropole Rouen Normandie / PP : Pôles de proximité / DPU : Direction de la Planification Urbaine

Création d'indice suite à un mouvement de terrain (2/2)



Modifications d'indices suite à étude et/ou travaux de comblement



Quelques précisions

[1] Faut-il toujours créer un indice de cavité souterraine après un effondrement ?

Certains effondrements n'ont pas pour origine la présence d'une cavité souterraine. La connaissance de l'origine de l'effondrement nécessite des investigations plus ou moins poussées. Si les premières investigations permettent d'infirmer la présence d'une cavité, il est souvent pertinent de conserver une trace (voir ci-dessus les leures).

[2] Comment localiser les nouveaux indices de cavité souterraine ?

La cartographie d'un nouvel indice suppose de pouvoir le positionner. Les effondrements constatés mesurent généralement d'un à plusieurs mètres de diamètre. La précision de la localisation doit donc être de l'ordre du mètre. La méthode la plus simple pour localiser un nouvel indice avec la précision requise consiste à le reporter sur un extrait de plan cadastral ou un extrait de photo aérienne. Les repères existants (bâtiments, voiries, clôtures, etc.) permettent dans la grande majorité des cas de fournir une localisation suffisamment précise pour créer le nouvel indice. Lorsque les repères ne sont pas suffisants pour localiser précisément le nouvel indice (indice dans un champ, en bord de route sans repère, etc.), il est possible de contacter la Direction de la Planification Urbaine de la Métropole Rouen Normandie pour mobiliser les moyens internes disponibles.

Dans le cas particulier d'un accès impossible à l'indice (refus d'accès du propriétaire, risques trop importants, etc.), il est possible de reporter sur un extrait de plan cadastral une surface approximative sur laquelle se situe l'effondrement. L'indice créé sera alors surfacique pour tenir compte des incertitudes de localisation.

[3] Pourquoi créer un indice provisoire ?

Il est prévu la création d'un indice provisoire sur l'application SIG cavités en cas de mouvement de terrain dans l'attente d'investigations pour déterminer l'origine du désordre. Si le mouvement de terrain est lié à une casse d'un réseau, l'indice provisoire sera supprimé. Si le mouvement de terrain est lié à un autre phénomène (tassement de remblais, ancienne citerne, puits, etc.) l'indice est identifié en tant que leurre pour en conserver la mémoire. Enfin, si les études confirment la présence d'une cavité naturelle ou anthropique, l'indice est créé définitivement avec le périmètre de risque défini par la doctrine départementale. Les indices provisoires sont visibles sur l'application SIG cavités uniquement par les services de la Métropole et des communes afin d'alerter sur la présence d'un effondrement à proximité d'un éventuel projet.

[4] Quels sont les périmètres de risque ?

La doctrine départementale rédigée par la DDTM de Seine-Maritime demande que les périmètres de risques soient définis soit par des bureaux d'études spécialisés après reconnaissance des cavités connues, soit de manière forfaitaire selon les indications suivantes :

- Un rayon de 60 mètres pour les marnières ou les indices indéterminés
- Un rayon de 35 mètres pour les sablières, argilières et bétoires
- Un rayon de 15 mètres pour les cailloutières

Les puits ou puisards et les extractions à ciel ouvert ne font pas l'objet d'un périmètre de sécurité forfaitaire. Cela reste possible si une étude le préconise.

[5] Pourquoi créer un indice « leurre » :

La création d'un indice identifié comme leurre permet de conserver la mémoire des investigations réalisées pour expliquer un mouvement de terrain constaté. Ainsi, si dans quelques années un témoignage ou une archive remet en lumière le mouvement de terrain constaté, il sera possible de justifier de l'absence de risque lié à la présence d'une cavité souterraine et éviter la création ultérieure d'un indice indéterminé sur la base du seul souvenir de la survenue du mouvement de terrain. Les leures ne sont conservés qu'à titre informatif et ne génèrent pas de périmètre de risque.

[6] Pourquoi des conclusions d'études précises et appropriées ?

Les études menées pour proposer des modifications ou suppressions de périmètres de risque engagent la responsabilité du bureau d'études qui les a menées. Il faut donc que leurs conclusions soient claires, précises, non conditionnelles et justifiées par les résultats des investigations réalisées. Dans le cas contraire, ces études ne pourront être prises en compte et elles seront renvoyées au maître d'ouvrage pour être amendées ou complétées.

Aucun périmètre de risque ne peut être modifié sans que les conclusions de l'étude ne soient validées par la DDTM.

Sites et documents utiles :

Site de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine Maritime (DDTM 76) :

<http://www.seine-maritime.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prevention-des-risques/Risques-technologiques-et-naturels/Cavites-souterraines>

Guide pour la prise en compte des risques cavités souterraines dans l'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols rédigé par la DDTM 76 :

<http://www.seine-maritime.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prevention-des-risques/Risques-technologiques-et-naturels/Cavites-souterraines>

Guide à l'usage des Maires sur la gestion et prévention des risques liés à la présence de cavités souterraines en Seine-Maritime rédigé par le Conseil départemental de Seine Maritime :

<http://www.seine-maritime.gouv.fr/content/download/3791/25164/file/Guide%20des%20cavit%C3%A9s%20souterraines.pdf>

Guide à l'usage des collectivités sur la gestion du risque cavités souterraines publié par le CEREMA :

<https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/gestion-du-risque-cavites-souterraines>

Vos interlocuteurs à la Métropole Rouen Normandie :

Direction de la Planification Urbaine

Pour l'envoi de documents :

Mail : cavites@metropole-rouen-normandie.fr

Secrétariat

Christelle Havel

Tel : 02.32.12.23.42.

Mail : christelle.havel@metropole-rouen-normandie.fr

ANNEXE 2 : COURRIER D'INFORMATION DE MODIFICATION DE LA DOCTRINE DEPARTEMENTALE EN MATIERE DE ZONE DE RISQUE DE PRESENCE DE CAVITES SOUTERRAINES POUR LES CAILLOUTIERES



PRÉFET DE LA SEINE-MARITIME

28 FEV. 2020

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Direction

Rouen, le

Affaire suivie par : Arnaud Quiniou
Tél. : 02 35 58 56 09
Fax : 02 35 58 55 63
Mél : arnaud.quiniou@seine-maritime.gouv.fr
Réf. : évolution cailloutière_courrier EPCIV2.odt

Destinataires in fine

Mesdames, Messieurs les élus,

Le département de Seine-Maritime est le premier département français en nombre de cavités souterraines abandonnées. Les effondrements de terrain qu'elles engendrent occasionnent régulièrement des dégâts, et des difficultés humaines et financières lourdes à gérer pour vos administrés. Aujourd'hui, le risque lié aux effondrements de marnières est bien connu, toutefois il existe d'autres carrières exploitées dans le département comme les cailloutières, qui peuvent également causer d'importants sinistres. Au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme, lors de l'élaboration des derniers plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) du département, les services de la DDTM ont donc demandé aux EPCI concernés d'assurer une meilleure prise en compte de ce risque.

Pour rappel, les cailloutières sont des extractions de cailloux dans la couche d'argile à silex, ouvertes principalement entre 1850 et 1930 pour l'entretien des routes. Il s'agit de carrières de moins de 15 m de profondeur, donc moins profondes et moins stables que les marnières (30 m de profondeur en général), mais qui peuvent néanmoins provoquer des effondrements pouvant mettre en péril les biens et les personnes. Il s'agit de carrières bien moins connues que les marnières et qui, de part leur faible stabilité dans le temps, sont difficilement visitables.

Aujourd'hui, tous les documents d'urbanisme du département prennent en compte ce risque par l'application d'un périmètre de risque de 35m de rayon autour des indices de cailloutières. Ces indices sont relevés par des bureaux d'études spécialisés, dans le cadre de Recensements d'Indices de Cavités Souterraines (RICS) réalisés sous maîtrise d'ouvrage des collectivités. Ce périmètre de risque de 35 m a été défini en 1998 par la DDE suite à des échanges avec les géologues du BRGM et du CETE. Il est à noter par ailleurs que ces indices sont le plus souvent localisés à la parcelle, car les plans localisant les puits d'accès sont rarement retrouvés en archives. Le périmètre de risque de 35 m est alors appliqué autour de l'emprise de la parcelle où a été déclarée l'ouverture de la cailloutière (cas des « parcelles napoléoniennes »).

1

Cité administrative - 2 rue Saint-Sever - BP 76001 - 76032 ROUEN Cedex
Tél : 02 35 58 53 27 - Horaires d'ouverture : 8h30-12h00 / 13h30-16h30 (du lundi au jeudi)
8h30-12h00 / 13h30-16h00 (le vendredi)
Site Internet : <http://www.seine-maritime.gouv.fr>

Lors de la réalisation des derniers PLUi du département, les nouveaux RICS ont confirmé que ces archives avaient été peu prises en compte lors des recensements du début des années 2000. De nombreuses parcelles où ont été déclarées des ouvertures de cailloutières ont donc été retrouvées. Toutefois, en l'absence de plans localisant les puits d'accès, c'est toute la parcelle faisant l'objet de la déclaration et une zone de 35 m autour qui est aujourd'hui inconstructible. D'importantes surfaces foncières sont donc gelées sur les PLUi récents du fait de la présence de ces carrières.

La DDTM a donc commandé au Cerema, expert technique de l'État sur la problématique des cavités souterraines normandes, une étude statistique sur ces cailloutières afin de faire évoluer, le cas échéant, les principes appliqués aujourd'hui. Cette étude a été finalisée en décembre 2019.

Tout d'abord, le Cerema a confirmé que le risque lié à ces cailloutières était moindre que celui généré par les marnières. Vu le peu de stabilité de ces carrières, peu de données complètes ont été collectées auprès des puisatiers. La majorité des données provient donc des archives communales où des déclarations manuscrites et des plans cotés ont pu être retrouvés. Sur la base de ces données et de l'expérience du Cerema acquise durant une trentaine d'années sur la problématique des carrières de Seine-Maritime, et d'échanges avec mes services, vous trouverez ci-après mes préconisations d'évolution des principes appliqués à ce risque, pour vos documents d'urbanisme.

Principe n°1

Le Cerema a confirmé que les galeries des cailloutières destinées à l'entretien des voiries n'étaient jamais creusées sous les routes faisant l'objet de l'entretien.

- pour les cailloutières destinées à l'entretien des routes, le périmètre de risque de 35 m peut être supprimé de l'autre côté des voiries à entretenir mentionnées dans le bail d'extraction.

Principe n°2

Le Cerema a montré que les cailloutières étaient très souvent constituées d'un puits sans galerie, et que pour les cailloutières avec galeries, celles-ci étaient de faible envergure.

- le périmètre de risque de 35 m de rayon actuel peut être réduit à 15 m.

Principe n°3

Enfin, sur la base de quelques archives collectées, le Cerema a considéré que ces cailloutières avaient été creusées le plus souvent à proximité des voiries à entretenir. Pour les parcelles napoléoniennes, le Cerema a donc préconisé de réduire leurs emprises à une bande de 70 m (60 m + 10 m d'incertitude, dus notamment aux difficultés de calage parfois importantes entre le cadastre napoléonien et le cadastre actuel) à appliquer à partir de la voirie à entretenir.

Je suis donc favorable à cette réduction uniquement sur la base d'un rapport d'étude spécifique réalisé par un bureau d'études spécialisé sur la cailloutière en question. Cette étude spécifique et ponctuelle devra s'appuyer sur l'historique de la parcelle et des données de l'archive, mais pourra également prendre en compte par exemple le contexte géologique. Ce dernier pourra en effet orienter le géologue sur le mode d'extraction de la carrière (souterrain ou à ciel ouvert), dépendant des matériaux affleurants. Cette étude spécifique pourra être menée en tranche conditionnelle d'un RICS, ou sous maîtrise d'ouvrage d'un particulier ou aménageur ayant intérêt à agir (vente de terrain, projet d'urbanisme).

- l'emprise de la parcelle où a été déclarée l'ouverture de cailloutière peut être réduite à une bande de 70 m ou plus appliquée à partir de la voirie à entretenir. Cette réduction devra être étudiée et validée par un rapport spécifique réalisé par un bureau d'études spécialisé. Un périmètre de risque de 15 m sera à appliquer autour de cette bande, hormis sur sa limite bordant la voirie à entretenir (voir schéma ci-joint).

2

Les principes d'évolutions des règles actuelles peuvent s'appliquer avec effet immédiat, notamment en application du droit des sols (ADS). En matière de planification, les futurs documents d'urbanisme pourront intégrer ces évolutions. Le guide ADS et cavités souterraines de la DDTM sera revu en 2020 afin d'intégrer ces modifications.

Mes services restent à votre disposition pour tout accompagnement dans la mise en place de ces modifications.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs les élus, l'expression de ma considération distinguée.


Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer
Laurent BRESSON

Liste des destinataires

Communes instructrices :

- commune de Petit-Caux
- commune de Bacqueville-en-Caux
- commune de Dieppe
- commune de Bois-Guillaume
- commune de Bonsecours
- commune de Canteleu
- commune de Caudebec-lès-Elbeuf
- commune de Déville-lès-Rouen
- commune d'Elbeuf
- commune de Gonfreville-l'Orcher
- commune de Grand-Couronne
- commune Le Grand-Quevilly
- commune du Havre
- commune de Ménéval
- commune de Mesnières-en-Bray
- commune de Mont-Saint-Aignan
- commune d'Oissel
- commune de Petit-Couronne
- commune Le Petit-Quevilly
- commune de Saint-Etienne-du-Rouvray
- commune Saint-Léonard
- commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf
- commune de Saint-Valery-en-Caux
- commune Sainte-Marguerite-sur-Duclair
- commune de Sainte-Marie-des-Champs
- commune de Sotteville-lès-Rouen
- commune de Villainville

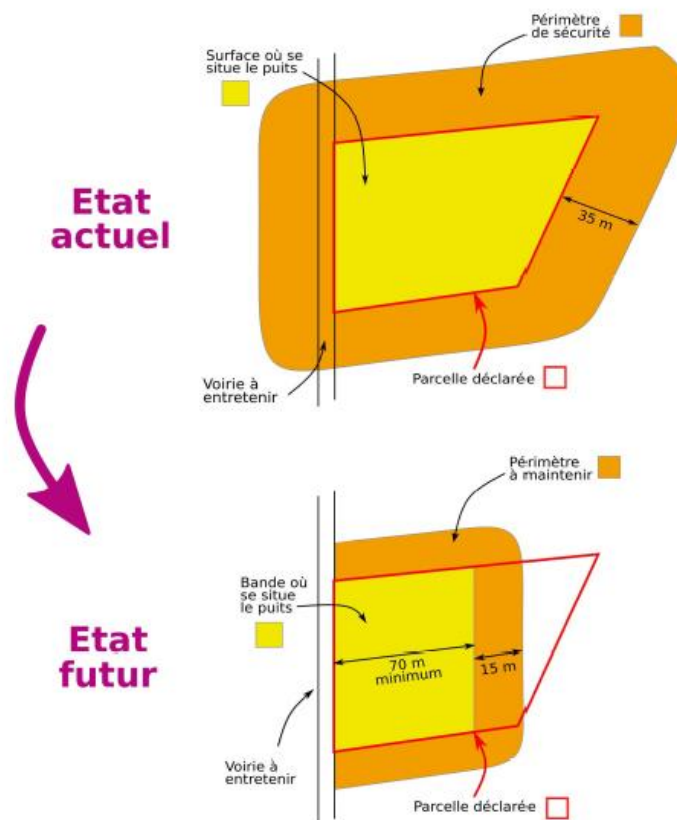
EPCI :

- Agglo Fécamp Caux Littoral
- CC Campagne de Caux
- CC Caux Austreberthe
- CC Caux Seine
- CC Côte d'Albâtre
- CC Inter Caux Vexin
- CC Interrégionale Aumale-Blangy
- CC Plateau de Caux
- CC Terroir de Caux
- CC Villes Sœurs
- CC Yvetot Normandie
- Communauté d'agglo région dieppoise
- Le Havre Seine Métropole
- Métropole Rouen Normandie
- PETR Pays de Bray
- SUM Pont-Audemer

Copie : Chambre d'agriculture
Bureaux d'études spécialisés

Evolution du périmètre de sécurité des indices de cavités souterraines de type cailloutière

Cas des parcelles napoléoniennes



ANNEXE 3 : PLAN DES MODIFICATIONS DU ZONAGE RISQUE DU FAIT DE L'APPROBATION DES PPRI RANÇON-FONTENELLE ET AUSTREBERTHE-SAFFIMBEC



Modifié le 6 février 2023



PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLE ROUEN NORMANDIE

DOSSIER DE MODIFICATION N°5 DU PLU

3. Notice de présentation et motifs des changements apportés

Compléments au Rapport de Présentation

PREAMBULE	10
1. Le document d'urbanisme en vigueur	11
2. Le choix de la procédure de modification de droit commun	11
- Cadre législatif de la modification de droit commun (article L153-36 à L153-41 du CU)	11
- La décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement	12
 PRESENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LE PROJET DE MODIFICATION	14
 LES MODIFICATIONS D'ECHELLE METROPOLITAINE	35
A. La mise a jour du tome 4 du rapport de prÉsentation.....	36
Mise à jour du récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs – modifications apportées suite à l'enquête publique	36
Mise à jour des surfaces des composantes de la trame verte et bleue	43
B. Les erreurs matérielles : correction apportées aux livre 1 et 2 du rÈglement écrit.....	51
Correction des fautes d'orthographe, d'erreur de police/couleur d'écriture, de mot « en trop »	51
C. Les ajustements de dispositions réglementaires	56
1. Au sein du Livre 1	56
Disposition relative à une opération d'aménagement d'ensemble	56
Dispositions relatives à la mixité sociale	59
Dispositions relatives aux parcs/cœurs d'îlot/coulée verte, espaces paysagers à préserver et jardins familiaux et partagés	60
Précisions concernant les dispositions relatives à la protection des vergers	63
Précisions concernant les dispositions relatives à la protection des alignements d'arbres	64
Dispositions relatives à l'aménagement de pistes cyclables en zone de risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI)	65
Dispositions relatives à la reconstruction après sinistre en zone de risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI)	67
2. Au sein du Livre 2	71
Précision de la disposition sur le stationnement des caravanes et camping-car	71
Ajustement de la rédaction concernant les implantations des constructions au sein de la BCR et au-delà de la BCR	73

Opérations dans le cadre de lotissement – adaptation de la rédaction de l’article 3.3 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété...	74
Mise en cohérence de la disposition sur les implantations des constructions sur une même propriété (article 3.3) du Livre 2 avec le Livre 1	76
Ajout d’une disposition permettant la construction d’annexe pour les constructions existantes non autorisées situées dans les zones d’activités économiques.....	77
Ajustement du nombre de niveaux autorisés en secteur UCO-1, suppression du R+Attique	78
Correction de l’incohérence d’écriture des dispositions relatives à la gestion des espaces naturels et à la fréquentation du public dans les zones agricoles et naturelles	81
D. Les dispositions concernant les formes urbaines.....	83
1. Favoriser une meilleure insertion du bâti dans son environnement	84
Définir le Rez-de-Chaussée.....	84
Définir le comble – Modification apportée suite à l’enquête publique	86
Modifier la définition de l’attique	88
Préciser la définition de l’extension	90
Modifier la définition de calcul de la hauteur	91
Suppression du « bonus » de constructibilité sur les terrains en pente et suppression de la définition du rez-de-jardin	94
L’adaptation des constructions à la topographie des terrains	96
Dispositions relatives au traitement des façades des constructions en zone de coteaux (UCO)	99
Fixer une emprise au sol maximale par construction en zone UCO et en zone UBB1.....	101
Ajustement de la disposition de la bande de constructibilité renforcée pour les parcelles laniérées	103
Dispositions relatives au traitement des toitures et des dispositifs d’éclairage naturel des toitures	106
2. Faciliter l’évolution de certaines constructions existantes à la date d’approbation du PLU	109
3. Concernant les règles d’implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives	110
Ajout d’une disposition alternative pour les constructions existantes implantées en retrait de la limite séparative dans certaines zones urbaines	110
Ajout d’une disposition alternative pour les constructions existantes implantées en retrait de la limite séparative dans les zones agricoles et naturelles	114
Permettre les surélévations des constructions existantes implantées dans la bande de constructibilité renforcée	117
4. Concernant les règles d’emprise au sol.....	120
Permettre pour les constructions existantes, une emprise au sol supplémentaire, pour la réalisation d’annexe ou d’extension en zone UBB2	120
E. Les dispositions concernant les clôtures.....	121
Ajuster la définition sur les clôtures, les clôtures à claire-voie et les matériaux qualitatifs.....	122
Supprimer les dispositions relatives aux clôtures figurant dans le Livre 1 du règlement écrit	124
L’intégration des dispositions relatives aux clôtures dans le Livre 2 et l’ajustement de certaines règles	127
Ajouter une disposition aux murs de soutènement en y appliquant les règles qualitatives sur les clôtures en matière d’aspect et de matériaux.....	127

Harmoniser la hauteur maximale autorisée des clôtures le long des voies et sur les limites séparatives dans certaines zones.....	139
Permettre plus de souplesse sur le traitement des clôtures sur les limites séparatives dans certaines zones.....	141
F. Les dispositions concernant le stationnement.....	142
Ajout d’une disposition alternative sur les normes de stationnement facilitant la réhabilitation du patrimoine bâti protégé en milieu urbain dense et bénéficiant d’une desserte en transport en commun structurante (zone 1 stationnement)	143
Ajout d’une disposition interdisant toute transformation d’un garage s’il s’agit du seul moyen de stationnement sur le terrain.....	146
Apporter des précisions aux dispositions relatives au stationnement des vélos	147

LES MODIFICATIONS D’ECHELLE LOCALE..... 151

A. Les modifications concernant le Pôle de Proximité Austreberthe-Cailly	153
1. Bardouville	153
Suppression de l’emplacement réservé n°056ER01, parcelle C 172	153
2. Canteleu	155
Augmentation de la hauteur des constructions sur le secteur de Bapeaume-les-Rouen	155
Diminution de la hauteur des constructions route de Duclair	156
3. Duclair	158
Suppression de la zone 1AUB1 et de l’OAP 222B et reclassement en zone UCO et NO - Secteur rue Pierre et Marie Curie.....	164
4. Epinay-sur-Duclair	168
Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation - OAP 237A : phasage	168
5. Houpeville	170
Ajout d’une protection du patrimoine naturel - mare sur la parcelle AC 851 – Modification apportée suite à l’enquête publique	170
Ajout d’une protection du patrimoine naturel - mare sur la parcelle AC 459	171
Ajout d’une protection du patrimoine naturel - mare sur la parcelle AD 901.....	173
6. Jumièges	174
7. Le Mesnil-sous-Jumieges	175
Correction d’une erreur concernant le répertoire des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination (BACD).....	175
8. Le Trait	176
Modifications du règlement écrit de la zone UR4	176
Reclassement en zone UXI de parcelles classées en zone UE	177

9.	Malaunay	180
	Suppression de la zone URP22 et reclassement des parcelles en zone UAB / Ajout du coefficient de biotope– route de Dieppe	180
10.	Mont Saint Aignan	185
	Protection du patrimoine bâti / maison du village – Place de l’Eglise – Modification apportée suite à l’enquête publique	185
	Protection du patrimoine bâti / maison art déco – rue Saint Maur – Modification apportée suite à l’enquête publique	187
11.	Notre-Dame-de-Bondeville	190
	Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation – OAP 474B : Phasage.....	190
12.	Sahurs	191
13.	Saint-Paër	196
	Correction d’une erreur concernant l’identification d’un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination - parcelle ZI 95.....	196
	Correction d’une erreur de localisation du patrimoine bâti sur la parcelle ZI 67.....	199
14.	Saint-Pierre-de-Manneville.....	200
	Ajout d’une protection du patrimoine naturel – parcelles AH 276-277	200
	Ajout d’une protection du patrimoine naturel – parcelles AE 55-355	201
	Ajout d’une protection du patrimoine naturel – parcelles AD 448	203
15.	Sainte-Marguerite-sur-Duclair	204
	Reclassement en zone UBB2 de parcelles classées en zone 1AUB2 et Modification de l’OAP 608 (périmètre, volet écrit et graphique).....	204
B.	Les modifications concernant le Pôle de Proximité Plateaux-Robec	208
5.	Amfreville-la-Mivoie	208
	Modification de l’emplacement réservé n°005ER10	208
	Modification de l’emplacement réservé n°005ER15	210
	Reclassement en zone NB de parcelles classées en zone UBA1	212
6.	Bihorel.....	214
	Suppression des emplacements réservés n°095ER09 et n°095ER11	214
	Ajout d’une protection du patrimoine bâti - rue Joseph Roy	215
7.	Bois-Guillaume.....	218
	Ajouts de protections du patrimoine naturel - arbres remarquables, alignements d’arbres.....	218
	Ajouts de protections du patrimoine naturel - « parc / cœur d’îlot / coulée verte »	228
	Reclassement en secteur UCO-1 de parcelles classées en zone UCO	241
	Reclassement en zone A de parcelles classées en zone 2AU	242
	Modifications de l’OAP n°108C « Rouges Terres sud »	243

8.	Darnétal	249
	Reclassement en zone UXM d'une partie de la zone URP25	249
9.	Franqueville-Saint-Pierre	250
	Correction d'une erreur de la fiche patrimoine bâti n°10	250
	Correction d'une erreur de la fiche patrimoine bâti n°14	253
10.	Isneauville.....	255
	Modification du plan de la morphologie urbaine sur une partie de la zone UBA2 – Diminution de la hauteur des constructions.....	255
11.	Le Mesnil-Esnard	256
	Ajouts de protections du patrimoine bâti – modifications apportées suite à l'enquête publique.....	256
	Ajouts de protections du patrimoine naturel - arbres remarquables et de trames de protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte » - modifications apportées suite à l'enquête publique	269
12.	Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen	277
	Suppression de l'emplacement réservé n°039ER01	277
	Ajout d'un emplacement réservé n°039ER02	279
13.	Roncherolles-sur-le-Vivier	281
	Identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination	281
14.	Saint-Aubin-Celloville	283
	Ajout d'une protection du patrimoine naturel - mare	283
15.	Saint-Aubin-Épinay	285
	Modification du plan de la morphologie urbaine sur des zones classées en UBA2 – Diminution de la hauteur des constructions.....	285
16.	Saint-Jacques-sur-Darnétal – modification apportée suite à l'enquête publique.....	287
	Identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination et ajout d'une protection du patrimoine bâti	287
C.	Les modifications concernant le Pôle de Proximité de Rouen	291
1.	Secteur Chatelet « Avenue de la Grand Mare » -.....	291
	Suppression de la zone 1AUA et de l'OAP 540 ^E associée et reclassement des parcelles en zone NB	291
2.	Secteur Rondeaux-Libération.....	295
	Ajustement de l'OAP	295
3.	Secteur Saint Sever Nouvelle Gare	300
	Création d'une OAP de secteur d'aménagement « Sans attendre la gare ».....	300
	Modification de l'OAP Grand Projet Saint Sever Nouvelle Gare.....	311
4.	Secteur Repainville.....	319

Reclassement en zone UP d'une parcelle classée en zone URP25	319
5. Ajouts de protections du patrimoine naturel	320
Secteur Sapins Canadiens.....	320
Secteur Boulingrin-Jouvenet	321
Secteur Saint Hilaire	326
Secteur centre Beauvoisine	329
Secteur Centre Gare	331
Secteur « Route de Bonsecours »	334
Secteur Centre-Beauvoisine	337
Secteur Centre-Rougemare	340
6. Ajout de protections au patrimoine bâti – Modification apportée suite à l'enquête publique	343
Secteur Quartier Ouest	343
17. Changement de zonage : zone UCO en zone UE – Modification apportée suite à l'enquête publique	347
Secteur Grieu-Quatre cantons.....	347
D. Les modifications concernant le Pôle de Proximité Seine-Sud	349
1. Oissel-sur-Seine.....	349
Reclassement en zone UBA1 d'une partie d'une parcelle classée en zone UE.....	349
2. Le Petit-Quevilly	350
Modification du règlement écrit de la zone URP28 / Saint-Julien – augmentation de la hauteur des constructions - Modification apportée suite à l'enquête publique	350
Modification du plan de la morphologie urbaine : augmentation de la hauteur des constructions - Rue Sadi Carnot - Modification apportée suite à l'enquête publique	353
Modification du plan de la morphologie urbaine : ajout d'une ligne de recul minimale d'implantation - Rue Pierre Sépard	354
Correction d'une erreur matérielle : Appellation des secteurs de l'OAP Rondeaux-Libération	360
3. Saint-Etienne-du-Rouvray	362
Changement de zonage : ZONE URP20 en zone UBA1 de plusieurs parcelles situées Avenue des Canadiens	362
Changement de zonage : ZONE 1AUXM en zone UXM-c d'une partie d'une parcelle située Rue Pierre de Coubertin	364
Ajout d'une protection du patrimoine bâti - 14 rue Lazare Carnot.....	367
Ajout d'une protection du patrimoine bâti - 141-143 rue de Paris	372
Ajout d'une protection du patrimoine bâti - 27 rue Lazare Carnot.....	376
Ajout d'une protection du patrimoine bâti - 203 rue de Paris	380
Ajout d'une protection du patrimoine naturel : parc, cœur d'îlot, coulée verte - 32 et 34 Rue des Anémones	384
Ajout d'une protection du patrimoine naturel : parc, cœur d'îlot, coulée verte - 143 Rue de Paris.....	386

Ajout d'une protection du patrimoine naturel : parc, cœur d'îlot, coulée verte - 161 et 163 Rue de Paris.....	387
Ajout d'une protection du patrimoine naturel : parc, cœur d'îlot, coulée verte - 27, 29 et 31 Rue Lazare Carnot	388
4. Sotteville-lès-Rouen	389
Ajout d'une protection du patrimoine naturel : arbre remarquable – rue Victor Hugo	389
Reclassement en zone UBA1 de parcelles classées en zone UAB - secteur de la Place Voltaire	391
Changement de zonage : zone UAB en zone UBA1 de parcelles situées secteur Raspail.....	394
Changement de zonage : zone UAB en zone UBA1 de parcelles situées Secteur du Rond-Point des Bruyères	395
E. Les modifications concernant le Pôle de Proximité Val-de-Seine	399
1. La Bouille.....	399
Modification de l'OAP 131A - Cœur de bourg et parc urbain.....	399
Modification de l'Emplacement Réservé (ER) n°131ER02 création d'un parc de stationnement public	410
2. Cléon	412
Augmentation de la hauteur sur une zone d'activité économique mixte (UXM-ci).....	412
3. Elbeuf	414
Modification des limites de la zone de centralité (UAB) et ajout d'une protection du patrimoine bâti	414
Ajout d'une protection du patrimoine bâti : modifications apportées suite à l'enquête publique.....	417
4. Saint-Aubin-Lès-Elbeuf.....	423
Modification de l'OAP 561D Projet de renouvellement urbain - opération République.....	423
5. SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF : MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE	430
Modification de l'OAP 640A Le Levant	430

PREAMBULE

1. 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). Ainsi, la Métropole Rouen Normandie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLU) approuvé le 13 février 2020 par délibération du Conseil métropolitain. Ce Plan Local d'Urbanisme métropolitain est un document d'urbanisme à l'échelle des 71 communes de la Métropole. Il exprime les perspectives d'aménagement et de développement du territoire pour les dix à quinze prochaines années (2020-2033). Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en veillant à prendre en compte les spécificités communales.

Dans le cadre des procédures d'évolution du PLU, le Conseil métropolitain a approuvé le 5 juillet 2021 la **modification simplifiée n°1**, pour corriger des erreurs matérielles et ajuster l'écriture de certaines dispositions règlementaires, et ainsi garantir une meilleure application et compréhension des règles d'urbanisme. De plus, le Conseil métropolitain a approuvé le 13 décembre 2021 les **modifications n°2** à l'échelle des cinq pôles de proximité. Plus récemment, une **modification n°3** a été prescrite par arrêté n°22.116, en date du 8 mars 2022, pour permettre la réalisation d'un projet sur la commune d'Oissel-sur-Seine, avec enquête publique du 7 juin au 7 juillet 2022. Une **modification simplifiée n°4** a également été prescrite par arrêté n°22.493 en date du 17 mai 2022, afin de rectifier une erreur matérielle d'écriture du règlement écrit, relative à un secteur de taille minimale de logement, sur la commune de Rouen. Les modifications n°3 et n°4 seront approuvées fin d'année 2022.

2. Le choix de la procédure de modification de droit commun

- Cadre législatif de la modification de droit commun (article L153-36 à L153-41 du CU)

Le dossier de modification n°5 est élaboré au titre des articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme, encadrant la procédure de modification du plan local d'urbanisme.

En effet, les évolutions projetées n'ont pas pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. En outre, elles ne conduisent 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 L153-31 CU*). Elles n'auront pas pour effet d'ouvrir une zone à urbaniser (*au sens du 4° de l'article L153-31 CU*), ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (*au sens du 5° de l'article L153-31*).

Par conséquent, la procédure d'évolution du document d'urbanisme est exclue du champ d'application de l'article L.153-31 code de l'urbanisme, encadrant la procédure de révision des documents d'urbanisme.

Conformément à l'article L153-36 de ce même code, les évolutions envisagées relèvent d'une procédure de modification du PLU, puisqu'elle aura pour effet de modifier le règlement écrit et graphique ainsi que certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU métropolitain.

En vertu de l'article L153-41, la présente modification est soumise à enquête publique, dans la mesure où elle vise à majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire. Enfin, il est également question de réduire la surface de zones urbaines ou à urbaniser, conformément aux dispositions de l'article L153-41 du même code.

Dans ce cadre, cette procédure d'évolution entre dans le champ d'application de la modification de droit commun prévue à l'article L.153-36 et sera soumise à enquête publique conformément à l'article L153-41.

- La décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

D'un point de vue législatif et réglementaire, le champ d'application des documents soumis à évaluation environnementale est régi par les articles suivants :

- Article R122-17 I. 48° du code de l'environnement ;
- Articles L.104-1 à L104-3 du code de l'urbanisme.

La procédure d'examen au cas par cas est, quant à elle, encadrée par les articles R.104-28 à R.104-32 du code de l'urbanisme, et les modalités de saisine de l'autorité environnementale sont précisées à l'article R.104-30 du code de l'urbanisme

Au titre de ces différents articles, la présente modification du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (MRAe).

PRESENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LE PROJET DE MODIFICATION

PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

Par arrêté de prescription n°22.242 du 1er juin 2022, le Président de la Métropole Rouen Normandie a engagé la modification n°5 de son PLU pour répondre à des évolutions d'échelle métropolitaine (impactant l'ensemble des communes) et d'échelle locale pour 33 communes de la Métropole.

Ces modifications d'échelle métropolitaine et d'échelle locale sont menées au sein d'une même procédure, structurant ainsi le dossier en deux parties distinctes.

- **Modifications d'échelle métropolitaine :**

Dans une première partie, sont exposés les éléments de portée générale qui concernent l'ensemble des communes.

Il s'agit notamment de :

- Corriger des erreurs matérielles dans différentes pièces du PLU (rapport de présentation, règlement écrit/graphique) ;
- D'actualiser le tome 4 (Justification des choix) du rapport de présentation ;
- D'ajuster des dispositions réglementaires (Livre 1 et Livre 2 du règlement écrit) pour permettre une meilleure application de la règle.

En outre, trois thématiques principales nécessitent des évolutions du document d'urbanisme, exposées ci-dessous :

Les formes urbaines :

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, il a été constaté que les nouvelles constructions et les constructions existantes étaient réglementées de la même manière. Par conséquent, certains projets (d'extension notamment) sur des constructions existantes sont aujourd'hui bloqués. Cette modification a donc pour objectif de permettre l'évolution du bâti existant à la date d'approbation du PLU, tout en préservant l'intégration de ce bâti dans le tissu urbain.

Pour assurer une meilleure insertion urbaine des projets dans le tissu existant, ce projet de modification propose de définir le rez-de-chaussée et le comble et d'ajuster la définition de la hauteur et de l'attique afin encadrer les formes architecturales produites sur l'ensemble du territoire et de garantir une application homogène du règlement. A cela s'ajoute la réaffirmation de la règle d'adaptation à la topographie du terrain naturel, ayant pour but de diminuer l'impact de l'urbanisation sur des terrains en pente et améliorer ainsi la qualité urbaine et paysagère des projets.

Les clôtures :

Cette thématique a été longuement débattue lors de l'élaboration du PLU métropolitain, donnant lieu à un travail collectif des communes, du CAUE et de la Métropole Rouen Normandie. La difficulté était de faire converger des intérêts individuels (tels que l'intimité, la facilité d'entretien, la sécurité...) avec des intérêts collectifs poursuivis pour le territoire (qualité paysagère, biodiversité, nature en ville, gestion des eaux, circulation de la faune ...).

Cependant, dans le cadre de la mise en œuvre du document, un certain nombre de refus d'autorisation de clôture a été constaté lors de l'instruction des demandes. Il en ressort un manque de compréhension des règles et des objectifs métropolitains, mais aussi la nécessité de réaffirmer le rôle des clôtures végétales face à des dispositifs moins qualitatifs d'un point de vue paysager et environnemental. La modification a donc pour but de clarifier les règles sujettes à interprétation, en particulier le principe d'adaptation au contexte environnant pour les nouvelles clôtures à édifier, d'affirmer le principe d'interdire l'arrachage des haies végétales pour préserver leur rôle écologique, environnemental et paysager, d'apporter plus de souplesse sur le traitement des clôtures en limite séparatives, de protéger les murs de clôtures anciennes pour conserver ces éléments patrimoniaux et paysagers.

Le stationnement :

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, il a été constaté que l'application de certaines règles de stationnement bloquent des opérations de requalification du bâti ancien en zone urbaine très dense. Ces difficultés sont d'autant plus problématiques car elles peuvent parfois amener à l'abandon du projet de réhabilitation du bâtiment. La modification a donc pour objectif d'exonérer de places de stationnement les opérations de requalification du bâti ancien protégé au titre du patrimoine bâti. Cette exonération est limitée à la zone urbaine très dense (UAA) classée en zone 1 stationnement (commune de Rouen). Il est également proposé de réaffirmer l'interdiction de la transformation d'un garage, s'il s'agit de la seule place de stationnement sur le terrain pour ne pas engorger le stationnement public. Le projet de modification propose également des adaptations du règlement relatives aux normes de stationnement vélo pour notamment en faciliter l'usage.

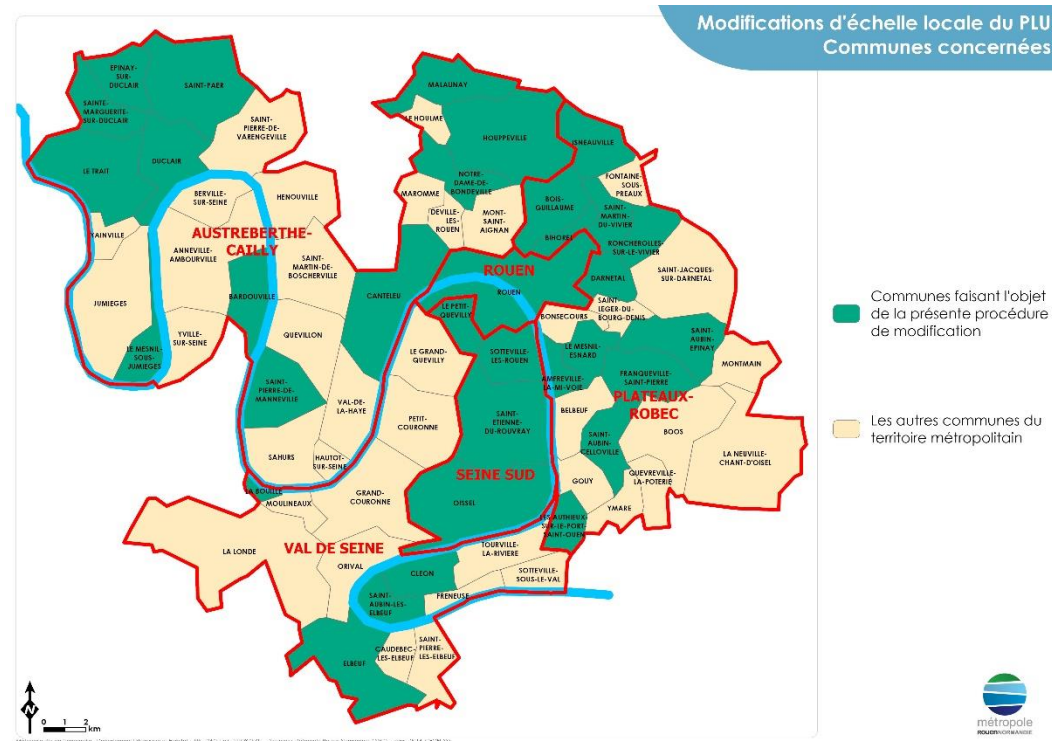
• Modifications d'échelle locale :

S'agissant de cette deuxième partie d'échelle locale, les modifications émanant des communes sont présentées en cinq sous-parties, dans la mesure où les communes membres sont réparties en cinq pôles administratifs de proximité sur le territoire métropolitain. Les communes sont ensuite présentées par ordre alphabétique au sein de chaque pôle de proximité. La répartition par commune permet aux habitants d'accéder plus facilement aux évolutions réalisées sur leur commune.

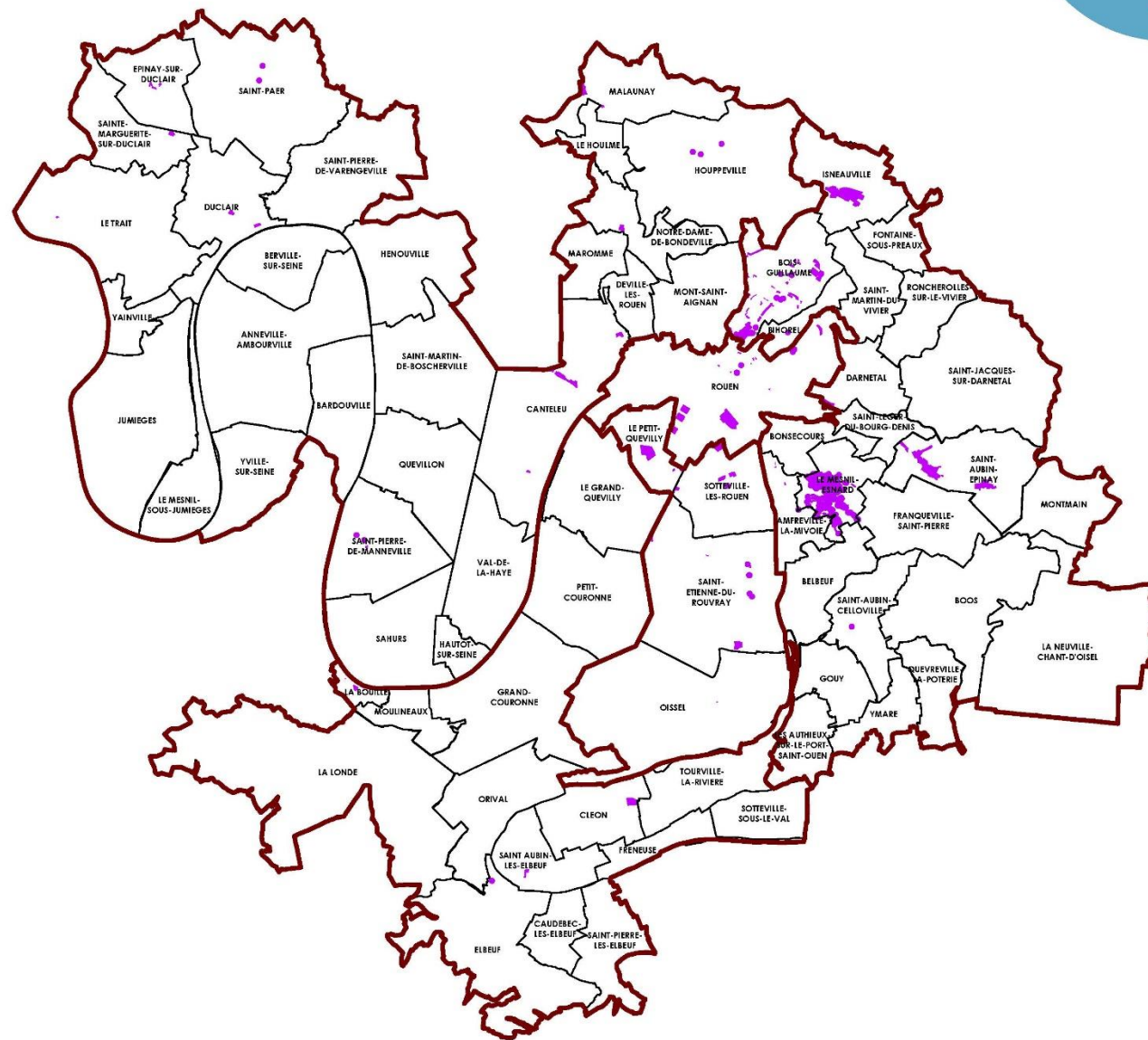
Au total, 33 communes de la Métropole sont concernées par ces modifications locales, comme l'illustre la carte ci-dessous :

- La consolidation de l'armature naturelle
- La préservation du bâti patrimonial
- Le changement de zonage de certains secteurs de zone U/AU vers A ou N, de zone U/1AU à zone U et de zone N vers A
- L'évolution des règles permettant l'évolution du bâti dans les zones urbaines et notamment la règle de hauteur
- L'ajout, la modification ou la suppression d'emplacements réservés
- L'évolution des OAP sectorielles existantes

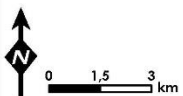
A cela, s'ajoute des corrections d'erreurs matérielles.
Ces évolutions sont synthétisées ci-après.



Ensemble des modifications à l'échelle de la Métropole Rouen Normandie



- Limite Pôle de Proximité
- Limite communale
- Modification



La consolidation de la trame naturelle :

Une partie des communes de la métropole souhaite améliorer la protection de certains éléments naturels en milieu urbain et participant à la trame verte et bleue du territoire, présentée dans l'état initial de l'environnement du PLU.

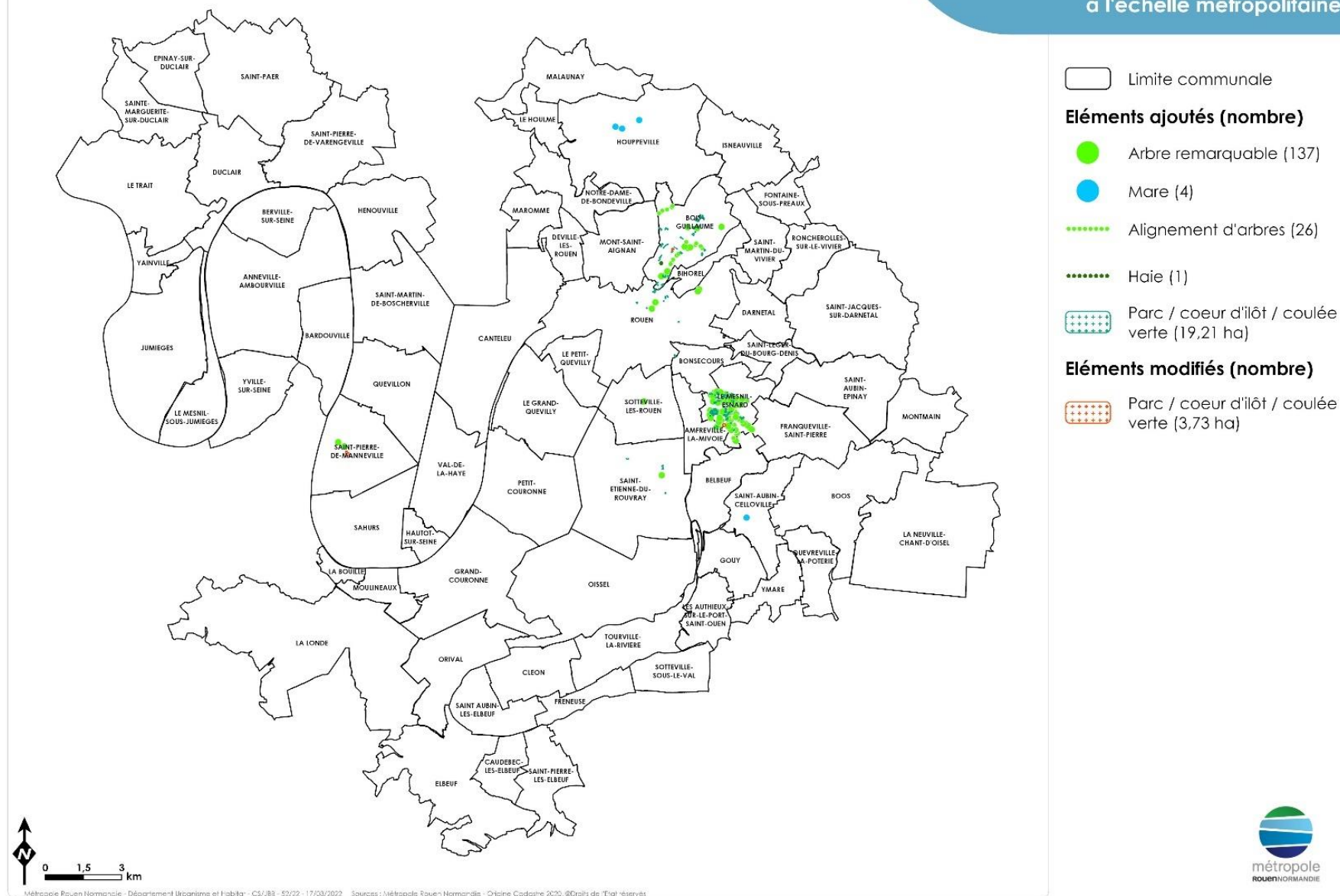
Les évolutions comprennent :

- Des ajouts d'arbres remarquables : 137
- Des ajouts de parcs et coulées vertes : 87 ajouts soit une surface de 19,24 ha et à la marge des évolutions du contour de trois parcs pour se caler au contexte bâti : le découpage de certains éléments de parcs et coulées sont redécoupés plus finement (en orange sur la carte).
- Des ajouts d'alignement d'arbres : 26
- Des ajouts de mares : 4

Au total, ces évolutions permettent de protéger 257 éléments supplémentaires de la trame naturelle du territoire et 19,21 ha qui participent directement à la consolidation de la trame verte et bleue de la métropole, au titre du L151-23 CU.

La localisation de ces évolutions est présentée dans la carte ci-dessous à l'échelle métropolitaine.

Consolidation de la trame naturelle à l'échelle métropolitaine



La préservation du bâti patrimonial :

Dans le cadre de la protection des éléments du bâti local, les communes de la métropole ont identifié des bâtiments ou ensemble de bâtiments ayant un caractère patrimonial, mémoriel ou culturel et participant aux ambiances paysagères et au cachet de certaines rues ou quartiers. Afin de préserver ce bâti et le cadre de vie de ces secteurs, des éléments bâtis supplémentaires, présentant un intérêt patrimonial, ont été ajoutés.

Ils sont inclus dans la présente modification et intégreront la liste des 3500 éléments déjà recensés dans le PLU. Ils bénéficieront selon le type de catégorie d'un niveau de protection moyenne à forte pour les éléments bâtis isolés ou de la protection particulière appliquée aux ensembles bâtis homogènes.

Ces ajouts concernent :

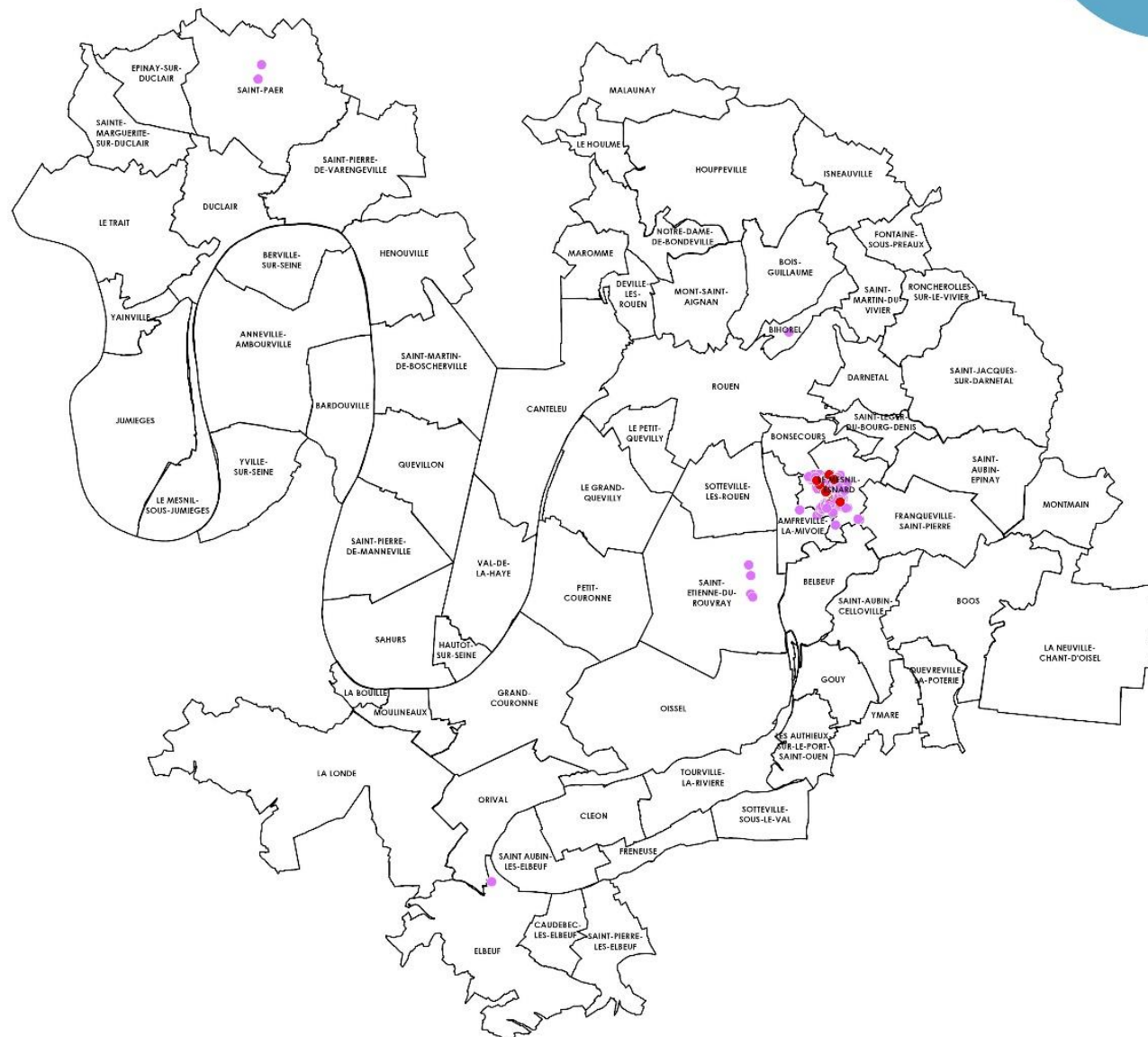
- 138 nouvelles protections
- 12 évolutions de la protection vers une protection forte

Cette démarche se poursuivra au fil de la mise en œuvre du PLU.

La localisation de ces évolutions est présentée dans la carte ci-dessous.

Au total, ces évolutions permettent de protéger 150 éléments bâtis supplémentaires et participent directement à la préservation des ambiances paysagères de certains quartiers ou rues.

Préservation du bâti patrimonial protégé à l'échelle métropolitaine



 Limite communale

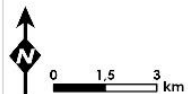
Patrimoine bâti

Éléments ajoutés (nombre)

-  Élément bâti / protection forte (5)
-  Élément bâti / protection moyenne (133)

Éléments modifiés (nombre)

-  Élément bâti / protection forte (auparavant moyenne) (12)

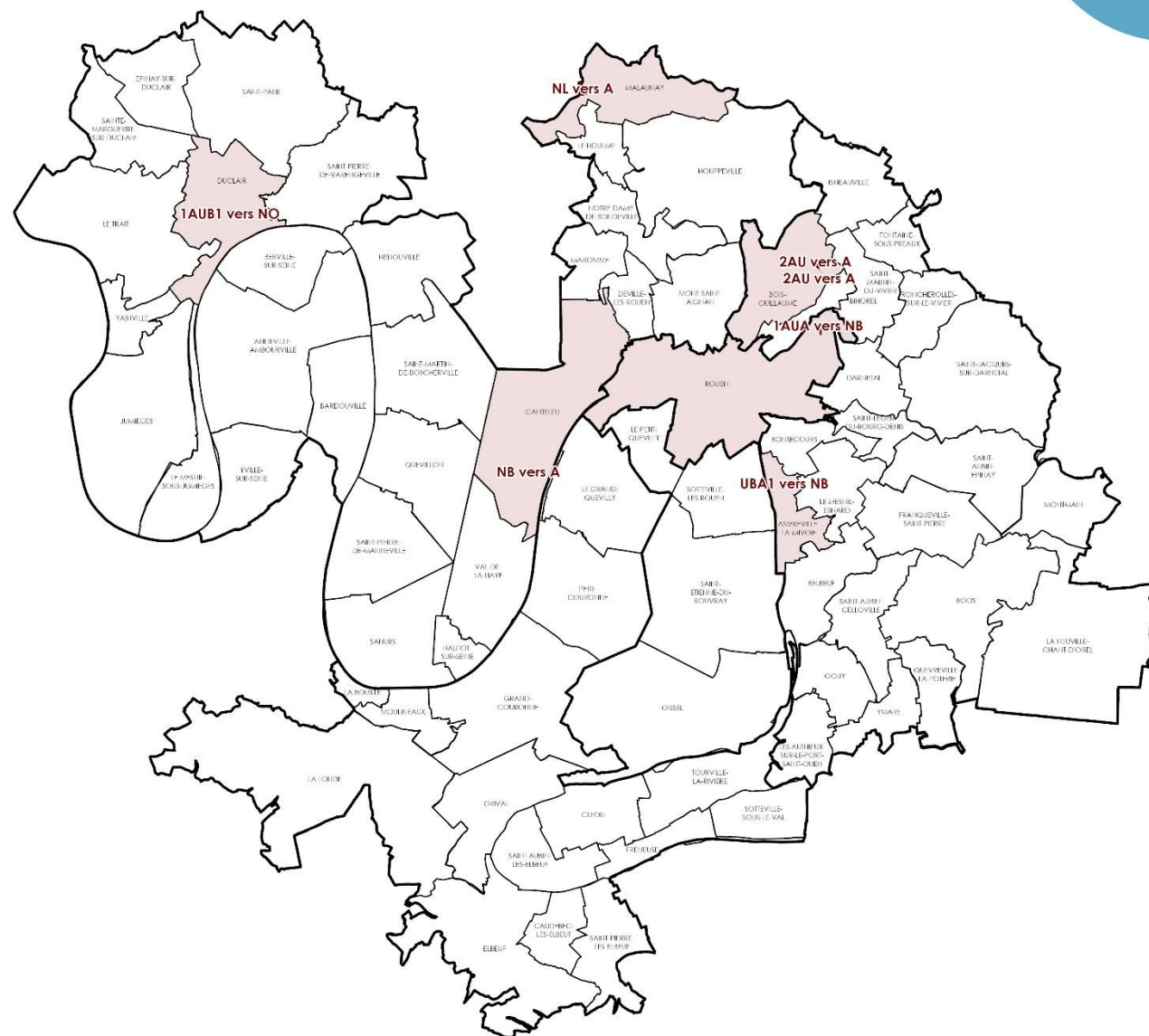


Le changement de zonage : zones U/AU en zone A/N et N vers A :

Dans le cadre de l'objectif de réduction de la consommation foncière inscrit au PADD, certaines communes ont revu leur projet de développement pour des projets plus sobres en foncier. Les orientations de certaines zones AU sont donc modifiées en faveur de la protection des milieux naturels et/ou pour permettre le développement d'agriculture locale et essentiellement maraîchère pour répondre aux orientations du PAT de la métropole (projet alimentaire territorial).

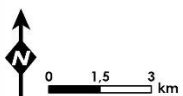
Au total, ces évolutions concernent 6 communes et permettent de préserver de l'urbanisation et de l'artificialisation 17,26 ha d'espaces naturels et agricoles. L'ensemble de ces évolutions est présenté dans la carte à l'échelle métropolitaine ci-dessous. Les communes concernées sont en rouge clair.

Changement de zonage vers des zonages A ou N



Zonage A ou N (17,26 ha)

Limite communale



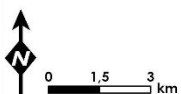
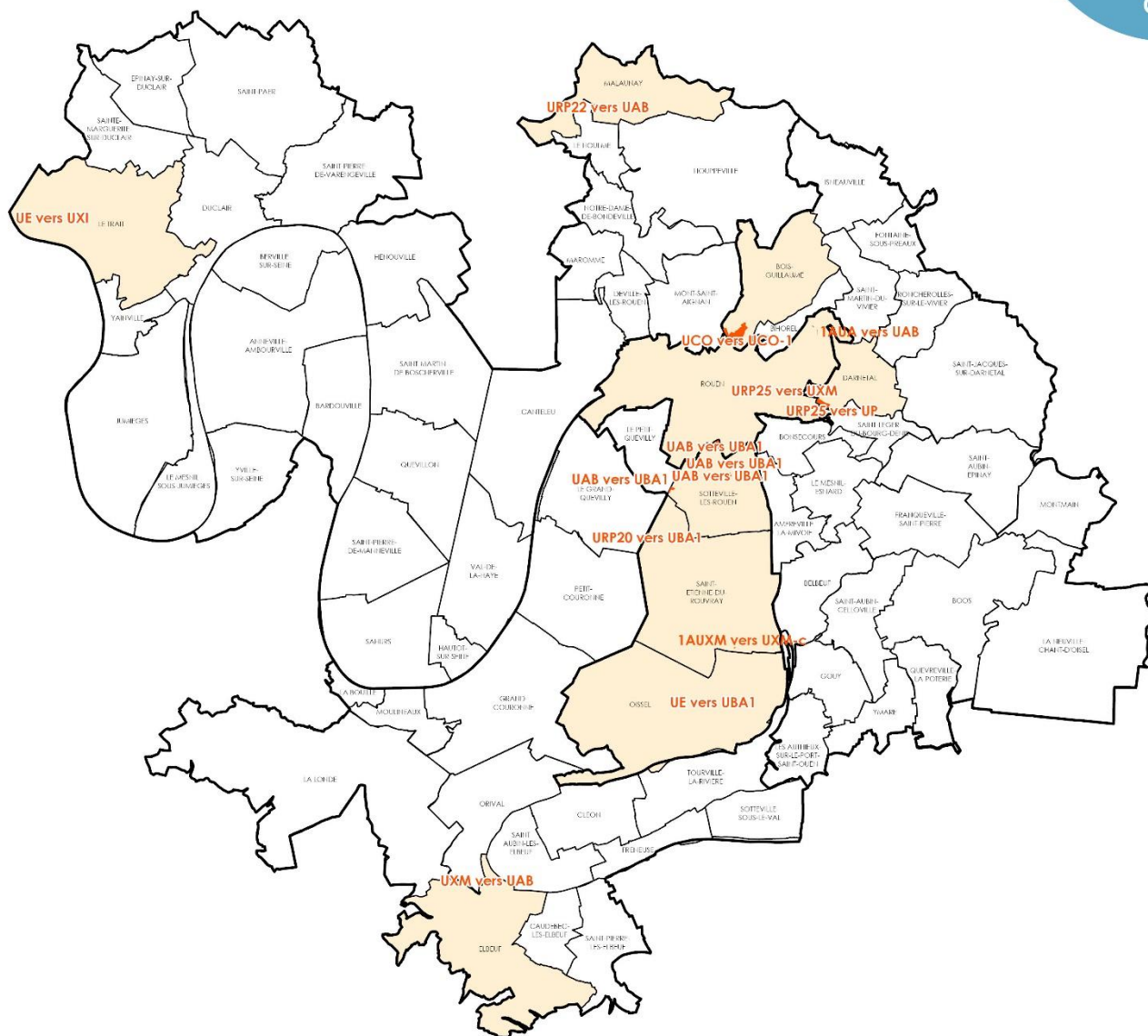
Changement de zonage de zones U/AU en zone U :

Treize évolutions de zonage au sein des zones urbaines classées U et à la marge AU au PLU s'avèrent nécessaires pour plusieurs raisons :

- Permettre un développement cohérent de l'habitat par rapport aux quartiers/secteurs voisins
- Permettre le développement des activités économiques sur place
- Permettre le développement d'équipements publics et sportifs participant au cadre de vie et aux services à la population.

Les communes concernées par ces évolutions sont matérialisées sur la carte suivante. Il s'agit de : Le Trait, Malaunay, Bois-Guillaume, Rouen, Darnétal, Sotteville-lès-Rouen, Saint-Etienne du Rouvray, Oissel, Elbeuf et Cléon.

Changement de zonage en zone U



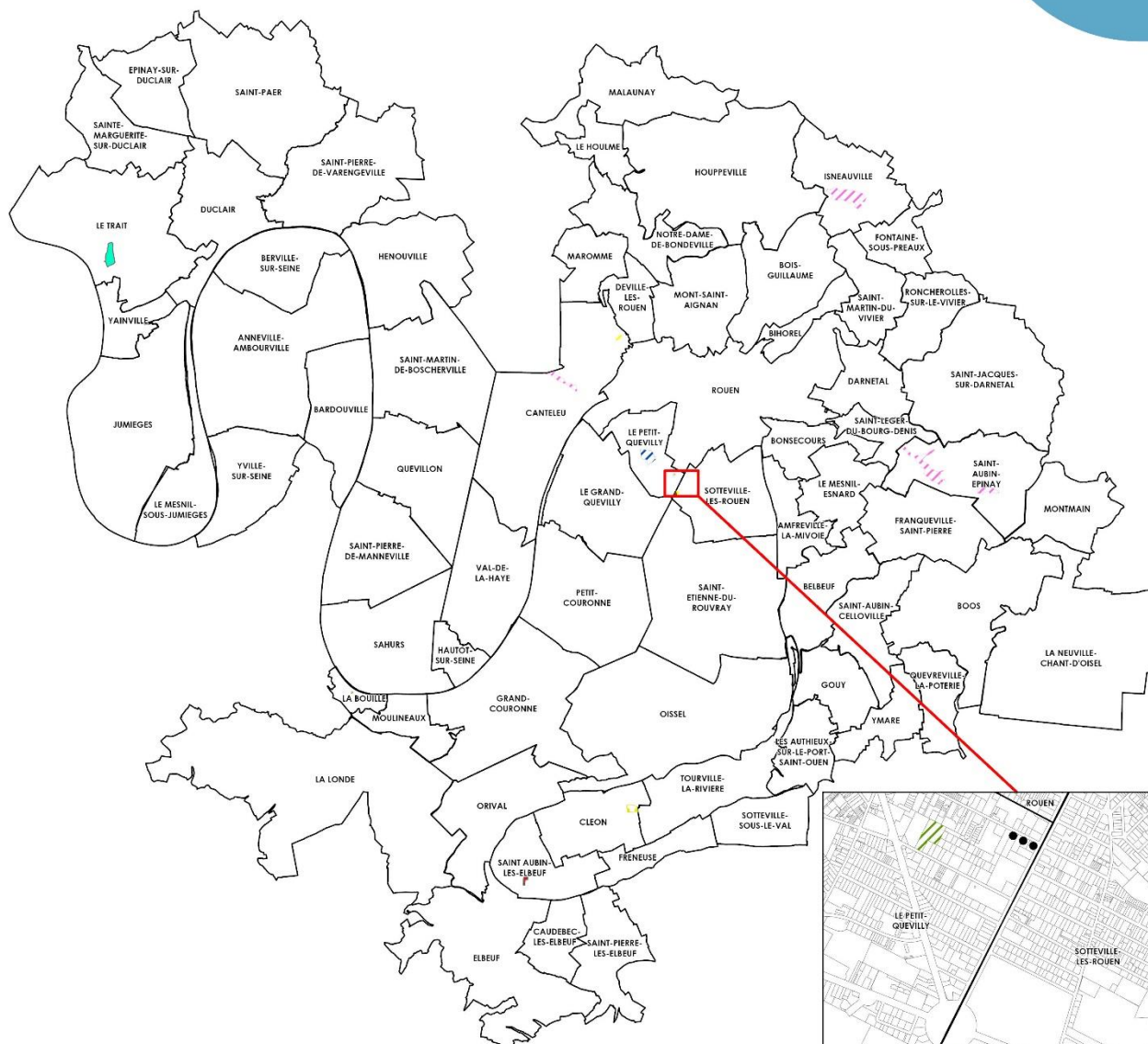
Evolution des règles sur la morphologie urbaine notamment les hauteurs maximales autorisées :

Quatorze évolutions de règles agissant sur la morphologie urbaine s'avèrent nécessaire pour permettre le développement ou le renouvellement de certains secteurs, quartiers ou rues en milieu urbain. Ces évolutions concernent uniquement des zones U sur :

- Des modifications de la règle de hauteur maximale autorisée pour des zones d'habitat ou de développement économique
- Sur les toitures et les hauteurs de clôture
- Sur la densité de logement
- Sur le retrait du bâti.

L'essentiel des évolutions concernent la règle de hauteur. L'ensemble de ces changements est localisé sur la carte suivante.

Evolution des règles de morphologie urbaine à l'échelle métropolitaine



○ Limite communale

AJOUT DE REGLES D'IMPLANTATION

Implantation des construction

●●●● Ligne de recul minimal d'implantation (1)

AJOUT DE REGLES DE HAUTEUR

Hauteur à l'égout ou à l'acrotère

■ 7 m (1)

■ 13 m (1)

Hauteur maximale et nombre de niveau

■ 9,5 m, R+1+C ou R+A (3)

■ 14 m, R+2+C ou A (1)

■ 17 m, R+3+C ou A (1)

■ 40 m, R+10+C ou R+A (1)

MODIFICATION DE REGLES DE HAUTEUR

Hauteur maximale

■ 20 m (1)

Hauteur maximale et nombre de niveau

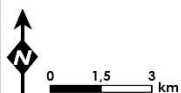
■ 14 m, R+2+C ou A (1)

MODIFICATION DE LA DENSITE DE LOGEMENT

■ Saint-Aubin-lès-Elbeuf - URP11 (1)

MODIFICATION DE REGLES PAN DE TOITURE ET CLOTURE

■ Le Trait - UR4 (1)



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - CS/BB CS - 83/22_V2 - 01/04/2022 Sources : Métropole Rouen Normandie - Origine Cadastre 2021. ©Droits de l'Etat réservés

Ajouts et suppressions d'emplacements réservés

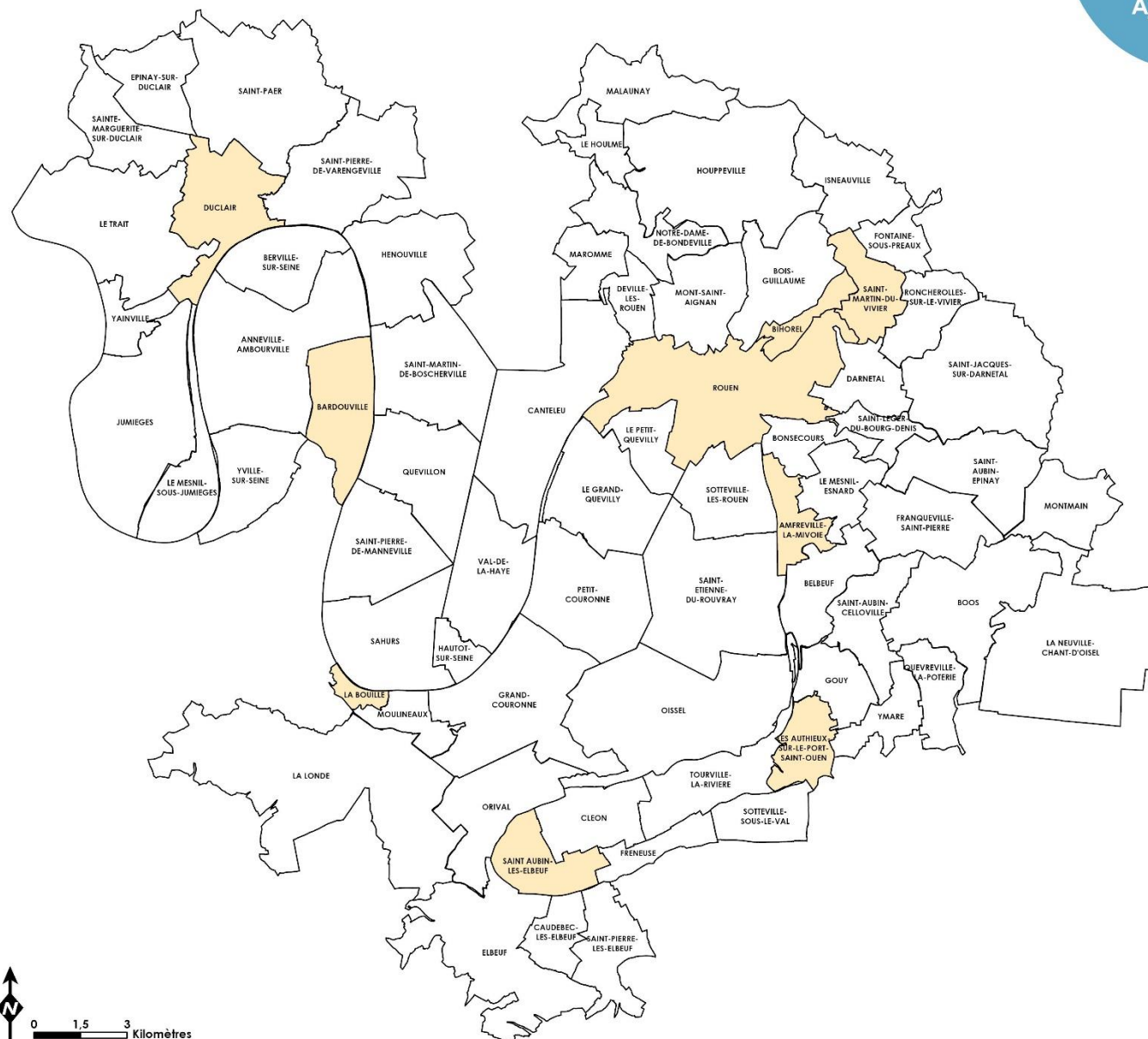
Dans le cadre de la réalisation de projets communaux ou intercommunaux, des ajouts et suppressions d'emplacements réservés s'avèrent nécessaires.

Cette modification compte :

- 3 ajouts d'emplacements réservés,
- 3 modifications,
- Et 6 suppressions d'emplacements réservés.

La localisation de ces évolutions est présentée dans la carte ci-après.

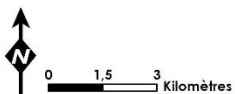
Ajout / Suppression / Modification d'emplacement réservé



 Limite communale

 Commune concernée

- Amfreville-la-Mivoie (2 modifiés)
- Bardouville (1 supprimé)
- Bihorel (2 supprimés)
- Duclair (1 supprimé)
- La Bouille (1 modifié)
- Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen (1 ajouté / 1 supprimé)
- Rouen (1 ajouté)
- Saint-Aubin-lès-Elbeuf (1 ajouté)
- Saint-Martin-du-Vivier (1 supprimé)



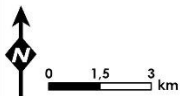
Evolution de certaines OAP

Le projet de modification propose enfin des évolutions de certaines OAP. Sont concernées :

- Modification de l'OAP sectorielle 108C site Rouges Terres Sud à Bois Guillaume,
- Modification des OAP Grands Projets Saint-Sever nouvelle gare et Rondeaux-Libération à Rouen,
- Suppression de l'OAP sectorielle 540E / Grand Mare à Rouen,
- Modification de l'OAP sectorielle 131A/ Cœur de bourg et parc urbain à La Bouille,
- Modification de l'OAP sectorielle 516D / secteur République à Saint-Aubin les Elbeuf,
- Modification de l'OAP Grands Projets Seine sud – secteur vente Olivier à Saint-Etienne du Rouvray,
- Modification de l'OAP sectorielle 237A /Coeur de village à Epinay sur Duclair,
- Modification de l'OAP sectorielle 222 D / chemin des écoliers et suppression de l'OAP 222B/ Curie à Duclair,
- Modification de l'OAP 474B site Leboucher à Notre-Dame de Bondeville,
- Modification de l'OAP 608A/ entrée de ville à Sainte-Marguerite sur Duclair,

L'ensemble des OAP concernées est matérialisé sur la carte ci-dessous.

OAP MODIFICATION n°5



Grands projets

10

PLU MRN -

LES MODIFICATIONS D'ECHELLE METROPOLITAINE

A. LA MISE A JOUR DU TOME 4 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Mise à jour du récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs – modifications apportées suite à l'enquête publique

Pièce(s) concer- née(s)	Intitulé	Objet de la modification		
RAPPORT DE PRE- SENTATION – TOME 4 : Justification des choix	Mise à jour du bilan des surfaces du zonage	Mise à jour du bilan des surfaces au regard des modifications effectuées sur la délimitation des zones du règlement graphique depuis l’approbation du PLU. Cette mise à jour intègre également ce projet de modification.		
Zone(s) concer- née(s)	Justification de la modification			
	Il s’agit ici d’actualiser le bilan des surfaces des zones et des secteurs du PLU qui n’a pas été actualisé depuis l’approbation du PLU. Cette actualisation montre les évolutions suivantes :			
	- Une réduction de la surface de la zone Urbaine, principalement liée à la création de l’OAP secteur d’aménagement “Nouvelle Gare” (20 ha) située en zone urbaine et dont les principes et orientations d’aménagement sont régis uniquement par l’OAP et des surfaces ajustées dues aux change- ments de zonages ou secteurs au sein des zones urbaines - Une réduction de la surface des zones A Urbaniser (1AU et 2AU) par la réduction et la suppression de certaines zones (environ 10 ha) - Une augmentation de la surface de la zone Agricole (environ 10 ha), liée notamment à la suppression de zones AU dont l’usage actuel des sols est dédié à l’agriculture			
		Surfaces à l'approbation (en ha)	Surfaces Modification n°5 (en ha)	Bilan (en ha)
	Zones U	17 591,27	17 569,46	-21,81
	OAP Nouvelle Gare	0,00	20,20	20,20
	Zones 1AU	471,54	466,38	-5,16
	Zones 2AU	255,22	243,90	-11,32
	Zones A	16 556,70	16 559,72	10,55
	Zones N	31 442,27	31 448,44	-1,36

Extrait du rapport de présentation – Avant modification

4.2.5 Récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs

		ZONE	SECTEUR INDICE	SURFACE (en ha)				
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA		588,58		11 634,73	17 591,27	
		UAB	UAB	1 276,80	1 572,60			
			UAB-1	190,66				
			UAB-2	105,15				
		UAC		304,54				
		UBA1	UBA1	2 903,84	2 908,38			
			UBA1-ir	4,53				
		UBA2		1 007,98				
		UBB1		1 761,23				
		UBB2	UBB2	1 168,43	1 203,42			
			UBB2-1	32,48				
			UBB2-ir	2,52				
		UCO	UCO	784,66	1 042,90			
			UCO-1	258,24				
		UD	UD	524,13	618,83			
			UD-1	94,70				
		UBH	UBH	405,86	624,27			
			UBH-1	215,59				
			UBH-ir	2,82				
	Zones urbaines spécifiques	UE	UE	790,41	913,87			
			UE-a	26,45				
			UE-b	97,02				
		UP		160,59		1 281,09		
		UZ		206,62				
	Zones de projet	UR	UR	130,84	805,59	805,59		
			URP	364,80				
			URX	308,36				
			URX-ir	1,59				
	Zones urbaines à	UXA		115,38		3 869,86		

	vocation économique	UXC		203,11			
		UXI	UXI	1 221,64	1 245,29		
			UXI-a	23,65			
		UXM	UXM	1 683,65	2 171,26		
			UXM-c	144,28			
			UXM-ci	298,01			
			UXM-ir	45,32			
		UXT	UXT	52,07	134,81		
			UXT-ci	30,81			
			UXT-ci-ir	5,98			
			UXT-f	45,95			
		1AU	Zones à urbaniser	1AUA			
1AUB1				113,17			
1AUB2				61,21			
1AUL				13,08			
1AUR				40,98			
1AUXI				17,09			
1AUXM	1AUXM			121,91	145,03		
	1AUXM-ir			23,12			
1AUXR				78,42			
2AU	Zones à urbaniser de long terme	2AU	2AU	126,82	133,86	255,22	
			2AU-ir	7,04			
		2AUX		121,35			
A	Zones agricoles	A	A	15 507,36	16 300,51	16 556,70	
			A-ir	720,31			
			A-ip	19,32			
			A-sth	35,02			
			A-stl	9,68			
			A-stp	5,54			
			A-stx	3,27			
		AC	AC	255,69	256,19		
			AC-stx	0,49			
N	Zones naturelles	NA	NA	6 477,95	6 593,87	31 442,27	
			NA-d	81,99			
			NA-ir	26,57			

				NA-sth	5,28			
				NA-stl	2,08			
			NB	NB	21 731,88	21 914,27		
				NB-ir	180,37			
				NB-stl	1,71			
				NB-stp	0,31			
			NC	NC	561,67	631,33		
				NC-i	69,66			
			NL	NL	445,42	460,72		
				NL-stl	15,30			
			NO	NO	1 159,48	1 676,67		
				NO-ca	496,50			
				NO-ca-ir	2,86			
				NO-ip	12,71			
				NO-sth	4,29			
				NO-stl	0,37			
				NO-stp	0,46			
			NR	NR	32,36	165,40		
				NR-e	133,03			

Extrait du rapport de présentation – modifications apportées après l'enquête publique

		ZONE	SECTEUR INDICE	SURFACE (en ha)			
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA		584,69		11 639,20	17 569,46
		UAB	UAB	1 267,89	1 563,70		
			UAB-1	190,66			
			UAB-2	105,15			
		UAC		304,51			
		UBA1	UBA1	2 927,57	2 932,11		
			UBA1-ir	4,53			
		UBA2		1 029,66			
		UBB1		1 757,82			
		UBB2	UBB2	1 149,31	1 184,31		
UBB2-1	32,48						

			UBB2-ir	2,52	1 038,04					
		UCO	UCO	755,52				1 038,04		
			UCO-1	282,52						
			UD	UD				524,13	618,83	
		UD-1		94,70						
		UBH	UBH	385,98				623,54		
			UBH-1	234,74						
			UBH-ir	2,82						
		Zones urbaines spécifiques	UE	UE				791,77	915,23	1 282,70
				UE-a				26,45		
				UE-b				97,02		
			UP					160,84		
	UZ		206,62							
	Zones de projet	UR	UR	130,84	775,33			775,33		
			URP	334,54						
			URX	308,36						
			URX-ir	1,59						
	Zones urbaines à vocation économiques	UXA		114,76				3 876,07		
		UXC		178,54						
		UXI	UXI	1 221,97	1 245,62					
			UXI-a	23,65						
		UXM	UXM	1 700,38	2 202,33					
			UXM-c	144,27						
			UXM-ci	298,01						
			UXM-e	14,35						
			UXM-ir	45,32						
		UXT	UXT	52,07	134,81					
			UXT-ci	30,81						
			UXT-f	45,95						
			UXT-ci-ir	5,98						
		OAP Nouvelle Gare			20,20					
1AU	Zones à urbaniser	1AUA		0,00	466,38					
		1AUB1		112,17						
		1AUB2		59,81						

		1AUL		13,08		
		1AUR		40,98		
		1AUXI		17,09		
		1AUXM	1AUXM	121,71	144,83	
			1AUXM-c	0,00		
			1AUXM-ir	23,12		
		1AUXR		78,42		
2AU	Zones à urbaniser de long terme	2AU	2AU	120,81	122,55	243,90
			2AU-ir	1,74		
		2AUX			121,35	
A	Zones agricoles	A	A	15 510,42	16 303,53	16 559,72
			A-ir	720,31		
			A-ip	19,32		
			A-sth	34,98		
			A-stl	9,68		
			A-stp	5,54		
			A-stx	3,27		
		AC	AC	255,69	256,19	
			AC-stx	0,49		
			N	Zones naturelles	NA	
NA-d	81,99					
NA-ir	26,57					
NA-sth	5,28					
NA-stl	2,08					
NB	NB	21 729,12			21 911,52	
	NB-ir	180,37				
	NB-stl	1,71				
	NB-stp	0,31				
NC	NC	561,67			631,33	
	NC-i	69,66				
NL	NL	436,85			452,15	
	NL-stl	15,30				
NO	NO	1 171,66			1 688,38	
	NO-ca	496,02				

			NO-ca-ir	2,86			
			NO-ip	12,71			
			NO-sth	4,29			
			NO-stl	0,37			
			NO-stp	0,46			
		NR	NR	32,36	165,40		
			NR-e	133,03			

Mise à jour des surfaces des composantes de la trame verte et bleue

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 4 : Justification des choix	Mise à jour des surfaces des composantes de la trame verte et bleue	Mise à jour des surfaces des composantes de la trame verte et bleue au regard des modifications effectuées depuis l’approbation du PLU. Cette mise à jour intègre également ce projet de modification.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
	Il s’agit ici de mettre à jour les surfaces et les linéaires protégés des composantes de la trame verte et bleue qui n’ont pas été actualisés depuis l’approbation du PLU. Cette mise à jour permet de mettre en évidence une augmentation des surfaces protégées pour les mares, les arbres remarquables (200 éléments en plus), les alignements d’arbres, les haies, les EBC, et les parcs cœurs d’îlots et coulées vertes (38 ha ajoutés).	
RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 4 : JUSTIFICATION DES CHOIX		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Les mares La « mare » est une étendue d’eau à renouvellement généralement limité, de taille variable et pouvant atteindre un maximum de 5 000m². Sa faible profondeur qui peut atteindre environ 2m, permet à toutes les couches d’eau d’être sous l’action du rayonnement solaire, ainsi qu’aux plantes de s’enraciner sur tout le fond. Elle peut être d’origine naturelle ou « anthropique ». Elle est alimentée par les eaux pluviales et parfois phréatiques et est sensible aux variations météorologiques et climatiques. De nombreuses mares sont situées sur le territoire métropolitain. Elles forment un réseau qui constitue un élément majeur pour la trame verte et bleue locale. La trame permet donc la protection du réseau de mares et d’éviter le comblement de ces éléments. Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte la protection des mares. Les mares déjà protégées ont donc été reprises.		Les mares La « mare » est une étendue d’eau à renouvellement généralement limité, de taille variable et pouvant atteindre un maximum de 5 000m². Sa faible profondeur qui peut atteindre environ 2m, permet à toutes les couches d’eau d’être sous l’action du rayonnement solaire, ainsi qu’aux plantes de s’enraciner sur tout le fond. Elle peut être d’origine naturelle ou « anthropique ». Elle est alimentée par les eaux pluviales et parfois phréatiques et est sensible aux variations météorologiques et climatiques. De nombreuses mares sont situées sur le territoire métropolitain. Elles forment un réseau qui constitue un élément majeur pour la trame verte et bleue locale. La trame permet donc la protection du réseau de mares et d’éviter le comblement de ces éléments. Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte la protection des mares. Les mares déjà protégées ont donc été reprises. Pour compléter cet inventaire, de nombreuses données internes à la Métropole, liées au programme mare, initié par la Métropole en 2011, ont été utilisées. En établissant des critères de sélection stricts :

Pour compléter cet inventaire, de nombreuses données internes à la Métropole, liées au programme mare, initié par la Métropole en 2011, ont été utilisées. En établissant des critères de sélection stricts :

- Les mares publiques situées ou non sur le domaine public ou implantées sur le domaine privé de l'état d'une collectivité locale ou d'un établissement public
- Les mares qui abritent des espèces d'amphibiens et d'odonates protégés
- Les mares situées dans le zonage A et N et leurs sous-zonages respectifs

Les mares écologiquement intéressantes ont été protégées.

Sur le territoire, 864 mares sont ainsi protégées.

Les arbres isolés ou remarquables

Les « arbres remarquables » sont des arbres qui par leur âge, leur dimension, leur forme ou leur histoire, présentent un caractère qualifié d'exceptionnel.

Les arbres isolés sont des arbres plantés généralement par l'homme ou laissés en place généralement dans des champs. Sur le plateau de Caux, durant le XVIIIe et le XIXe, des marnières ont été creusées pour extraire de la marne. Afin de signaler la présence d'une marnière rebouchée, un petit groupe d'arbres était souvent planté. Leur protection permet ainsi de signaler les zones pouvant s'enfoncer, elle permet la conservation d'un patrimoine historique et enfin, permet de conserver des refuges importants pour la faune et la flore.

Ces arbres sont protégés pour des raisons historiques, patrimoniales, paysagères et écologiques. Ces éléments constituent des enjeux en matière de préservation du patrimoine et de la qualité paysagère du territoire, mais aussi pour la trame verte locale.

Les POS et PLU existant sur le territoire prenaient déjà en compte des arbres remarquables et isolés. Ces éléments ont donc été repris pour le PLU.

Pour compléter ces éléments, un travail de recensement a été mené par la Métropole en concertation avec toutes les communes pour repérer les arbres d'intérêts sur le territoire.

Sur le territoire, 337 arbres sont protégés.

- Les mares publiques situées ou non sur le domaine public ou implantées sur le domaine privé de l'état d'une collectivité locale ou d'un établissement public
- Les mares qui abritent des espèces d'amphibiens et d'odonates protégés
- Les mares situées dans le zonage A et N et leurs sous-zonages respectifs

Les mares écologiquement intéressantes ont été protégées.

Sur le territoire, 864 868 mares sont ainsi protégées.

Les arbres isolés ou remarquables

Les « arbres remarquables » sont des arbres qui par leur âge, leur dimension, leur forme ou leur histoire, présentent un caractère qualifié d'exceptionnel.

Les arbres isolés sont des arbres plantés généralement par l'homme ou laissés en place généralement dans des champs. Sur le plateau de Caux, durant le XVIIIe et le XIXe, des marnières ont été creusées pour extraire de la marne. Afin de signaler la présence d'une marnière rebouchée, un petit groupe d'arbres était souvent planté. Leur protection permet ainsi de signaler les zones pouvant s'enfoncer, elle permet la conservation d'un patrimoine historique et enfin, permet de conserver des refuges importants pour la faune et la flore.

Ces arbres sont protégés pour des raisons historiques, patrimoniales, paysagères et écologiques. Ces éléments constituent des enjeux en matière de préservation du patrimoine et de la qualité paysagère du territoire, mais aussi pour la trame verte locale.

Les POS et PLU existant sur le territoire prenaient déjà en compte des arbres remarquables et isolés. Ces éléments ont donc été repris pour le PLU.

Pour compléter ces éléments, un travail de recensement a été mené par la Métropole en concertation avec toutes les communes pour repérer les arbres d'intérêts sur le territoire.

Sur le territoire, 337 542 arbres sont protégés.

Les alignements d'arbres

Un alignement d'arbres, de haut jets, est considéré comme tel à partir du moment où plus de deux arbres sont organisés selon un axe correspondant le plus souvent à une voie de communication. Cette formation peut être continue, discontinue, homogène ou hétérogène. Il est proposé d'exclure de cette définition les vergers, haies et autres bosquets.

Les alignements sont protégés pour des raisons patrimoniales, paysagères et écologiques. Ces éléments constituent des enjeux pour la trame verte locale, mais permettent aussi de participer à l'augmentation de nature en ville.

Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte les alignements d'arbres. Ces éléments ont donc été repris pour le PLU.

Pour compléter ces éléments, un recensement des alignements d'intérêts a été effectué par la Métropole sur la totalité de son territoire. Ce recensement a ensuite été complété et validé par les communes.

Sur le territoire, 349 kilomètres d'alignement d'arbres sont protégés.

Les haies

La haie est une structure arborée linéaire composée d'arbustes et de buissons, taillis, cépées, arbres têtards, arbres de haut-jets et d'arbres morts se développant sur un tapis de végétation herbacée. Les haies font l'objet d'une attention toute particulière car elles possèdent de grands rôles écologiques mais aussi une valeur patrimoniale et paysagère.

Les haies sont protégées pour des raisons patrimoniales (le bocage), paysagères et écologiques. Ce sont des éléments majeurs pour la trame verte et bleue locale, notamment dans certains secteurs agricoles.

Les alignements d'arbres

Un alignement d'arbres, de haut jets, est considéré comme tel à partir du moment où plus de deux arbres sont organisés selon un axe correspondant le plus souvent à une voie de communication. Cette formation peut être continue, discontinue, homogène ou hétérogène. Il est proposé d'exclure de cette définition les vergers, haies et autres bosquets.

Les alignements sont protégés pour des raisons patrimoniales, paysagères et écologiques. Ces éléments constituent des enjeux pour la trame verte locale, mais permettent aussi de participer à l'augmentation de nature en ville.

Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte les alignements d'arbres. Ces éléments ont donc été repris pour le PLU.

Pour compléter ces éléments, un recensement des alignements d'intérêts a été effectué par la Métropole sur la totalité de son territoire. Ce recensement a ensuite été complété et validé par les communes.

Sur le territoire, ~~349~~ 358 kilomètres d'alignement d'arbres sont protégés.

Les haies

La haie est une structure arborée linéaire composée d'arbustes et de buissons, taillis, cépées, arbres têtards, arbres de haut-jets et d'arbres morts se développant sur un tapis de végétation herbacée. Les haies font l'objet d'une attention toute particulière car elles possèdent de grands rôles écologiques mais aussi une valeur patrimoniale et paysagère.

Les haies sont protégées pour des raisons patrimoniales (le bocage), paysagères et écologiques. Ce sont des éléments majeurs pour la trame verte et bleue locale, notamment dans certains secteurs agricoles.

Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte les haies sur leurs territoires. Ces éléments ont majoritairement été repris dans le cadre du PLU. Des bases de données métropolitaines et des données du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine concernant les haies ont permis d'actualiser et de compléter le recensement des éléments sur le territoire. Ce recensement a ensuite été complété et validé par les communes.

Sur le territoire, 251 kilomètres de haies sont protégés.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés sont définis comme « des espaces boisés, les bois forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés classés vont être protégés pour des raisons patrimoniales, paysagères et écologiques. Ce sont des éléments majeurs pour la trame verte locale et sont notamment des réservoirs boisés importants.

La protection de ces secteurs interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier.

Il a été fait le choix, sur le territoire de la Métropole d'appliquer la protection d'espaces boisés classés dans deux cas de figures :

- Dans le cas où le boisement a une superficie inférieure à 4 hectares, le massif n'étant pas classé NB dans le zonage du PLU. Cela permet la protection des îlots boisés généralement en milieu urbain ou agricole qui servent notamment de poumons verts et de réservoirs ou relais de biodiversité.
- Dans le cas où le boisement a une superficie supérieure à 4 hectares, (massif forestier classé en zone NB) mais ne possède pas de plan de gestion durable

Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte les haies sur leurs territoires. Ces éléments ont majoritairement été repris dans le cadre du PLU.

Des bases de données métropolitaines et des données du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine concernant les haies ont permis d'actualiser et de compléter le recensement des éléments sur le territoire. Ce recensement a ensuite été complété et validé par les communes.

Sur le territoire, 251 kilomètres de haies sont protégés.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés sont définis comme « des espaces boisés, les bois forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés classés vont être protégés pour des raisons patrimoniales, paysagères et écologiques. Ce sont des éléments majeurs pour la trame verte locale et sont notamment des réservoirs boisés importants.

La protection de ces secteurs interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier.

Il a été fait le choix, sur le territoire de la Métropole d'appliquer la protection d'espaces boisés classés dans deux cas de figures :

- Dans le cas où le boisement a une superficie inférieure à 4 hectares, le massif n'étant pas classé NB dans le zonage du PLU. Cela permet la protection des îlots boisés généralement en milieu urbain ou agricole qui servent notamment de poumons verts et de réservoirs ou relais de biodiversité.
- Dans le cas où le boisement a une superficie supérieure à 4 hectares, (massif forestier classé en zone NB) mais ne possède pas de plan de gestion durable au

au titre du code forestier. Les plans de gestion forestière (régime forestier ou de droit privé) garantissent en effet le maintien et l'intégrité du boisement, ainsi que son intérêt écologique sur le long terme. L'application de la protection d'espace boisé classé sur les boisements sans plan de gestion permet une protection à long terme du boisement. La base de données des espaces boisés classés a été établie à partir de la base des données disponibles des services de l'ONF et du CRPF. Sur le territoire, 2 981 hectares de boisement sont protégés en EBC.	titre du code forestier. Les plans de gestion forestière (régime forestier ou de droit privé) garantissent en effet le maintien et l'intégrité du boisement, ainsi que son intérêt écologique sur le long terme. L'application de la protection d'espace boisé classé sur les boisements sans plan de gestion permet une protection à long terme du boisement. La base de données des espaces boisés classés a été établie à partir de la base des données disponibles des services de l'ONF et du CRPF. Sur le territoire, 2 981 2 982 hectares de boisement sont protégés en EBC.
Les jardins familiaux/partagés <i>Les Jardins familiaux sont des terrains divisés en parcelles, affectées par les associations de Jardins familiaux à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial. Ces jardins constituent une forme d'agriculture urbaine, vecteurs de lien social, supports de la biodiversité et garants de la sécurité alimentaire qui justifient leur protection.</i> <i>Un jardin partagé est un jardin conçu, construit et cultivé collectivement par les habitants d'un quartier, d'un village ou d'une communauté.</i> La protection de ces éléments permet de conserver leur intérêt paysager, collectif et patrimonial. Cette trame de protection est une traduction des jardins familiaux identifiés dans le SCOT, seuls les jardins familiaux présentant un risque de pollution des sols n'ont pas été repris. Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte les jardins partagés et familiaux. Les éléments déjà existants ont donc été conservés. Un recensement métropolitain, validé par les communes a ensuite été mis en place pour actualiser ou compléter les jardins familiaux/partagés déjà protégés. Sur le territoire, 96 hectares de jardins sont protégés.	Les jardins familiaux/partagés <i>Les Jardins familiaux sont des terrains divisés en parcelles, affectées par les associations de Jardins familiaux à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial. Ces jardins constituent une forme d'agriculture urbaine, vecteurs de lien social, supports de la biodiversité et garants de la sécurité alimentaire qui justifient leur protection.</i> <i>Un jardin partagé est un jardin conçu, construit et cultivé collectivement par les habitants d'un quartier, d'un village ou d'une communauté.</i> La protection de ces éléments permet de conserver leur intérêt paysager, collectif et patrimonial. Cette trame de protection est une traduction des jardins familiaux identifiés dans le SCOT, seuls les jardins familiaux présentant un risque de pollution des sols n'ont pas été repris. Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte les jardins partagés et familiaux. Les éléments déjà existants ont donc été conservés. Un recensement métropolitain, validé par les communes a ensuite été mis en place pour actualiser ou compléter les jardins familiaux/partagés déjà protégés. Sur le territoire, 96 hectares de jardins sont protégés.

Les parcs /coulées vertes/cœur d'îlot

Les parcs et les coulées vertes sont des espaces paysagers généralement ouverts au public et aménagés permettant de répondre à de nombreuses fonctions sociales, culturelles, économiques, écologiques, éducatives, santé, scientifiques. Il s'agit également de jardins privés à dominante végétale constituant aussi des espaces de respiration. Ces parcs identifiés sont parfois accompagnés d'une protection du patrimoine bâti. En effet, la qualité de ce patrimoine bâti tient également à la préservation de leur environnement immédiat (espace paysager, jardin arboré, etc.).

Les cœurs d'îlot sont composés d'un ensemble de jardins privés à dominante végétale juxtaposée permettant l'essor de la nature en ville et constituant un espace de respiration pour les habitants.

Plus généralement ces espaces participent à l'augmentation de la nature en ville et leur protection permet de pérenniser ces éléments.

Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte les parcs et coulées vertes. Ces éléments ont donc été conservés.

Sur le territoire, 372 hectares de parcs, cœur d'îlot et de coulées vertes sont protégés.

Les vergers

Le verger est un espace de terrain dévolu à la culture d'arbres fruitiers. Il existe plusieurs types de vergers dont le pré-verger typique des milieux normands qui se caractérise par l'association d'arbre fruitier de haute tige et de prairie. Ce type de verger permet d'associer élevage et production sur la même surface.

Les vergers représentent des corridors écologiques importants du fait de leur fort intérêt pour les pollinisateurs notamment. Ils constituent un patrimoine important à l'échelle régionale du fait de leurs ancrages historiques et de leurs contributions à

Les parcs /coulées vertes/cœur d'îlot

Les parcs et les coulées vertes sont des espaces paysagers généralement ouverts au public et aménagés permettant de répondre à de nombreuses fonctions sociales, culturelles, économiques, écologiques, éducatives, santé, scientifiques. Il s'agit également de jardins privés à dominante végétale constituant aussi des espaces de respiration. Ces parcs identifiés sont parfois accompagnés d'une protection du patrimoine bâti. En effet, la qualité de ce patrimoine bâti tient également à la préservation de leur environnement immédiat (espace paysager, jardin arboré, etc.).

Les cœurs d'îlot sont composés d'un ensemble de jardins privés à dominante végétale juxtaposée permettant l'essor de la nature en ville et constituant un espace de respiration pour les habitants.

Plus généralement ces espaces participent à l'augmentation de la nature en ville et leur protection permet de pérenniser ces éléments.

Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte les parcs et coulées vertes. Ces éléments ont donc été conservés.

Sur le territoire, ~~372~~ 410 hectares de parcs, cœur d'îlot et de coulées vertes sont protégés.

Les vergers

Le verger est un espace de terrain dévolu à la culture d'arbres fruitiers. Il existe plusieurs types de vergers dont le pré-verger typique des milieux normands qui se caractérise par l'association d'arbre fruitier de haute tige et de prairie. Ce type de verger permet d'associer élevage et production sur la même surface.

Les vergers représentent des corridors écologiques importants du fait de leur fort intérêt pour les pollinisateurs notamment. Ils constituent un patrimoine important à l'échelle ré-

l'identité paysagère du territoire. Ils sont particulièrement présents dans la boucle de Jumièges. Ces éléments justifient leur protection au PLU.

Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte les vergers. Ces éléments ont donc été conservés.

Un recensement métropolitain validé par les communes a ensuite été mis en place pour compléter l'inventaire de ces éléments.

Sur le territoire, 257 vergers sont protégés soit un total de 241 hectares.

Les espaces paysagers

Les espaces paysagers sont des ensembles bâtis marqués par une présence forte du végétal. L'objectif est de préserver le caractère naturel et la composition paysagère du quartier ou de l'ensemble bâti. Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière doit être maintenue en espace de pleine terre, libre ou planté.

Ces espaces identifiés au plan de zonage correspondent à des quartiers comme le quartier du Chapitre à Bihorel et le hameau des Genétay à Saint-Martin-de-Boscherville.

Ces espaces paysagers représentent sur le territoire une surface totale de 68 hectares.

Les corridors écologiques à restaurer

Les corridors écologiques sont des espaces qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ces infrastructures de déplacements et d'échanges de la faune et de la flore permettent d'assurer la pérennité des réservoirs et de la biodiversité qu'ils abritent. Les corridors peuvent prendre une forme linéaire, discontinue ou paysagère.

gionale du fait de leurs ancrages historiques et de leurs contributions à l'identité paysagère du territoire. Ils sont particulièrement présents dans la boucle de Jumièges. Ces éléments justifient leur protection au PLU.

Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte les vergers. Ces éléments ont donc été conservés.

Un recensement métropolitain validé par les communes a ensuite été mis en place pour compléter l'inventaire de ces éléments.

Sur le territoire, 257 vergers sont protégés soit un total de 241 hectares.

Les espaces paysagers

Les espaces paysagers sont des ensembles bâtis marqués par une présence forte du végétal. L'objectif est de préserver le caractère naturel et la composition paysagère du quartier ou de l'ensemble bâti. Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière doit être maintenue en espace de pleine terre, libre ou planté.

Ces espaces identifiés au plan de zonage correspondent à des quartiers comme le quartier du Chapitre à Bihorel et le hameau des Genétay à Saint-Martin-de-Boscherville.

Ces espaces paysagers représentent sur le territoire une surface totale de 68 hectares.

Les corridors écologiques à restaurer

Les corridors écologiques sont des espaces qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ces infrastructures de déplacements et d'échanges de la faune et de la flore permettent d'assurer la pérennité des réservoirs et de la biodiversité qu'ils abritent. Les corridors peuvent prendre une forme linéaire, discontinue ou paysagère.

Ces corridors sont très touchés par l'étalement urbain et disparaissent progressivement. Certains corridors représentent des enjeux majeurs car ils relient des réservoirs de biodiversité de taille et d'enjeu important. C'est pour cela que le PLU traduit ces zones de corridors à restaurer, en cohérence avec les orientations du SCOT de la Métropole. Ces corridors couvrent une surface de 724 hectares sur le territoire.

Les secteurs de biotope

Le coefficient de biotope est un outil pouvant être intégré dans le règlement d'un PLU depuis 2014 (Loi Alur). Il permet d'imposer une part minimale de surfaces éco-aménagées végétalisées dans les projets de construction. Le coefficient de biotope est complémentaire au pourcentage d'espaces végétalisés de pleine terre obligatoire pour chaque zonage urbain. Les espaces végétalisés complémentaires sont pondérés en fonction de leur intérêt écologique.

Cet outil permet de répondre à l'enjeu de nature en ville en augmentant le pourcentage d'espaces végétalisés pour les nouvelles constructions. Il vient s'ajouter au pourcentage d'espaces végétalisés de pleine terre déjà en place dans le règlement des différentes zones. Il permet de mettre en place une pondération des espaces verts en fonction de leur potentiel écologique, paysager et sociologique. Tout en favorisant l'essor de la nature en ville, la pondération permet d'avoir des espaces d'une qualité écologique plus importante.

Les secteurs d'applications du coefficient de biotope correspondent à des secteurs très denses où l'objectif est de retrouver des espaces de biodiversité autrement que par des espaces verts de pleine terre. Ils représentent une surface totale de 1 170 hectares.

○

Ces corridors sont très touchés par l'étalement urbain et disparaissent progressivement. Certains corridors représentent des enjeux majeurs car ils relient des réservoirs de biodiversité de taille et d'enjeu important. C'est pour cela que le PLU traduit ces zones de corridors à restaurer, en cohérence avec les orientations du SCOT de la Métropole. Ces corridors couvrent une surface de 724 hectares sur le territoire.

Les secteurs de biotope

Le coefficient de biotope est un outil pouvant être intégré dans le règlement d'un PLU depuis 2014 (Loi Alur). Il permet d'imposer une part minimale de surfaces éco-aménagées végétalisées dans les projets de construction. Le coefficient de biotope est complémentaire au pourcentage d'espaces végétalisés de pleine terre obligatoire pour chaque zonage urbain. Les espaces végétalisés complémentaires sont pondérés en fonction de leur intérêt écologique.

Cet outil permet de répondre à l'enjeu de nature en ville en augmentant le pourcentage d'espaces végétalisés pour les nouvelles constructions. Il vient s'ajouter au pourcentage d'espaces végétalisés de pleine terre déjà en place dans le règlement des différentes zones. Il permet de mettre en place une pondération des espaces verts en fonction de leur potentiel écologique, paysager et sociologique. Tout en favorisant l'essor de la nature en ville, la pondération permet d'avoir des espaces d'une qualité écologique plus importante. Les secteurs d'applications du coefficient de biotope correspondent à des secteurs très denses où l'objectif est de retrouver des espaces de biodiversité autrement que par des espaces verts de pleine terre. Ils représentent une surface totale de ~~1 170~~ 1 132 hectares.

B. LES ERREURS MATERIELLES : CORRECTION APPORTÉES AUX LIVRE 1 ET 2 DU RÈGLEMENT ECRIT

Correction des fautes d'orthographe, d'erreur de police/couleur d'écriture, de mot « en trop »

OBJET : Correction de couleur, taille... de police d'écriture	
Livre 1 – Dispositions communes et Livre 2 Règlement de zone	
AVANT MODIFICATION Exemple	APRES MODIFICATION Exemple
➤ LA PLANCHE 1 : PLAN DE ZONAGE (1/5000)	➤ LA PLANCHE 1 : PLAN DE ZONAGE (1/5000)
➤ LES ANNEXES du règlement graphique	➤ LES ANNEXES DU REGLEMENT GRAPHIQUE
Exemple Livre 1 - Lexique Recul Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction. Dans le cadre d'une voirie courbe ce recul est calculé en tout point de la construction par rapport à l'alignement de voie ou de l'emprise publique	Exemple Livre 1 - Lexique Recul Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction. Dans le cadre d'une voirie courbe ce recul est calculé en tout point de la construction par rapport à l'alignement de voie ou de l'emprise publique
Exemple Livre 2 Les annexes d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m ² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$). Si une haie existe en limite séparative elle devra être préservée.	Exemple Livre 2 Les annexes d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m ² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$). Si une haie existe en limite séparative elle devra être préservée.
OBJET : mise à jour de la table des schémas suite aux différentes modifications	
Livre 1 – Dispositions communes - Préambule	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Table des schémas - Schéma n°1 : accès – p.14 - Schéma n°2 : acrotère – p.14 - Schéma n°3 : alignement – p.14 - Schéma n°4 : attique – p.15 - Schéma n°5 : claire-voie – p.15 - Schéma n°6 : division en drapeau – p.18	Table des schémas - Schéma n°1 : accès – p.14 - Schéma n°2 : acrotère – p.14 - Schéma n°3 : alignement – p.14 - Schéma n°4 : attique – p.15 - Schéma n°5 : claire-voie – p.15 - Schéma n°6 : le comble – P.16

- Schéma n°7 : entrée charretière – p.18 - Schéma n°8 : emprise au sol – p.19 - Schéma n°9 : faitage – p.20 - Schéma n°10 : hauteur – p.20 - Schéma n°11 : houppier – p.20 - Schéma n°12 : limite séparative – p.21 - Schéma n°13 : place commandée – p. 22 - Schéma n°14 : ligne d’implantation obligatoire – p.27 - Schéma n°15 : ligne de recul minimal d’implantation – P.27 - Schéma n°16 : gabarit au-dessus de l’égout ou de l’acrotère – p.29 - Schéma n°17 : coefficient de biotope –p.34 - Schéma n°18 : alignement de fait – p.35 - Schéma n°19 : implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie – p.36 - Schémas n°20 et n°21 : Distance minimale et maximale par rapport à la l’alignement – p.36 - Schéma n°22 : bande de constructibilité renforcée – p.37 - Schémas n°23 et n°24 : hauteur sur les limites séparatives – p.38 - Schéma n°25 : hauteur dans le cadre d’un terrain en pente – p.39	- Schéma n°7 : dératellement – p.18 - Schéma n°8 : division en drapeau – p.19 - Schéma n°9 : entrée charretière – p.19 - Schéma n°10 : emprise au sol – p.19 - Schéma n°11 : faitage – p.20 - Schéma n°12 : hauteur – p.21 - Schéma n°13 : houppier – p.21 - Schéma n°14 : limite séparative – p.22 - Schéma n°15 : place commandée – p. 23 - Schéma n°16 : rez-de-chaussée – p.24 - Schéma n°17 : ligne d’implantation obligatoire – p.29 - Schéma n°18 : ligne de recul minimal d’implantation – P.29 - Schéma n°19 : gabarit au-dessus de l’égout ou de l’acrotère – p.30 - Schéma n°20 : coefficient de biotope –p.35 - Schéma n°21 : alignement de fait – p.37 - Schéma n°22 : implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie – p.37 - Schémas n°23 et n°24 : Distance minimale et maximale par rapport à l’alignement – p.37 et p.38 - Schéma n°25 : bande de constructibilité renforcée – p.39 - Schémas n°26 et n°27 : hauteur sur les limites séparatives – p.39 - Schéma n°25 : hauteur dans le cadre d’un terrain en pente – p.39
OBJET : correction de l’erreur dans l’intitulé d’une sous-destination	
Livre 1 – Dispositions communes – Section 3 : Lexique	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les <i>constructions</i> destinées à assurer une mission de service public. Ces <i>constructions</i> peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu’un accueil limité du public. Cette <i>sous-destination</i> comprend notamment les <i>constructions</i> de l’État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les <i>constructions</i> des autres personnes morales investies d’une mission de service public. - La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les <i>constructions</i> des équipements collectifs de nature technique ou <i>industrielle</i>. Cette <i>sous-destination</i> comprend notamment les <i>constructions</i> techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les <i>constructions</i> techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux	- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les <i>constructions</i> destinées à assurer une mission de service public. Ces <i>constructions</i> peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu’un accueil limité du public. Cette <i>sous-destination</i> comprend notamment les <i>constructions</i> de l’État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les <i>constructions</i> des autres personnes morales investies d’une mission de service public. - La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les <i>constructions</i> des équipements collectifs de nature technique ou <i>industrielle</i>. Cette <i>sous-destination</i> comprend notamment les <i>constructions</i> techniques nécessaires au fonctionne-

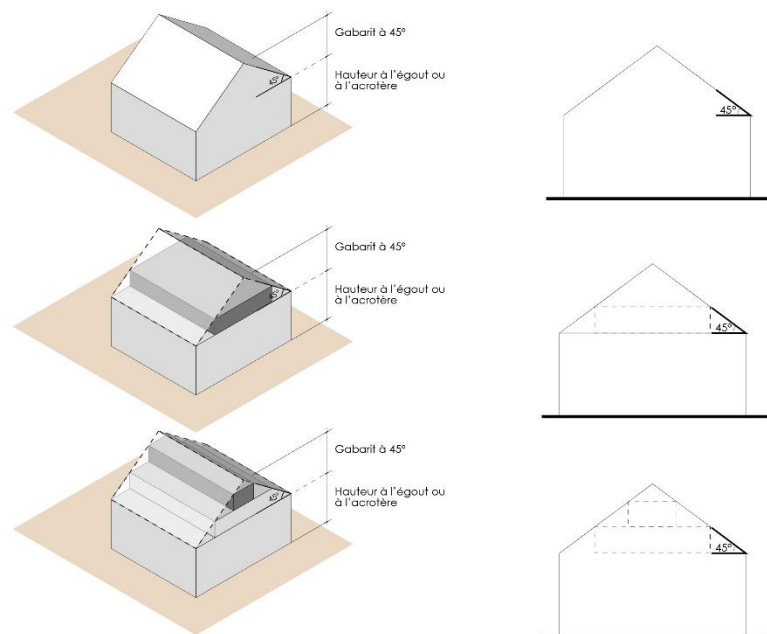
ou de services urbains, les *constructions industrielles* concourant à la production d'énergie.

ment des services publics, les *constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les *constructions industrielles* concourant à la production d'énergie.

OBJET : correction d'un schéma en cohérence avec la règle

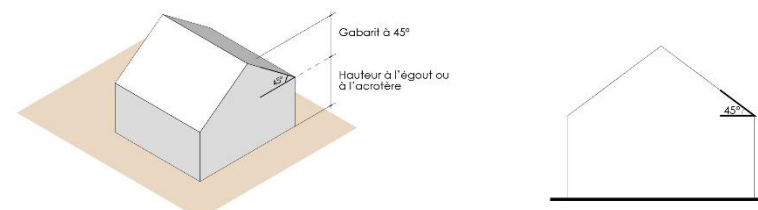
Livre 1 – Dispositions communes - Section 4 : Hauteur définie à l'égout ou à l'acrotère

AVANT MODIFICATION



Schémas illustratifs n°16

APRES MODIFICATION



Schémas illustratifs n°19

OBJET : correction d'erreur/incohérence de rédaction	
Justification : une phrase est supprimée car la réhausse à réaliser doit se faire par rapport aux cotes de référence de la Seine mentionnées au PPRI Vallée de la Seine - Boucle de Rouen, il s'agit d'une erreur de rédaction.	
Livre 1 – Dispositions communes – 6.E Remontée de Seine	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
6.E Remontée de Seine Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3 – les sous-sols sont interdits et toutes les nouvelles <i>constructions</i> doivent intégrer un rehaussement du rez-de-chaussée de 30 cm au-dessus des cotes de référence de la Seine mentionnées au PPRI Vallée de la Seine - Boucle de Rouen. La rehausse est réalisée par rapport au <i>terrain</i> naturel.	6.E Remontée de Seine Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3 – les sous-sols sont interdits et toutes les nouvelles <i>constructions</i> doivent intégrer un rehaussement du rez-de-chaussée de 30 cm au-dessus des cotes de référence de la Seine mentionnées au PPRI Vallée de la Seine - Boucle de Rouen. La rehausse est réalisée par rapport au terrain naturel
OBJET : correction d'erreur/incohérence de rédaction	
Justification : un paragraphe est supprimé car il ne concerne pas la commune de Gouy, il s'agit d'une erreur de rédaction	
Livre 1 – Dispositions communes – 6.F Risque falaise	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Commune de Gouy Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés : - L'aménagement ou l'<i>extension mesurée</i> (20 m² de surface hors œuvre nette) des <i>constructions</i> existantes, et le cas échéant, le changement de leur <i>destination</i>, y compris la <i>construction d'annexes</i> jointives et non jointives, - La réhabilitation des <i>constructions</i> existantes, et le cas échéant, le changement de leur <i>destination</i>, - la <i>reconstruction</i> sur place des <i>constructions</i> détruites à la suite d'un sinistre, sauf si le sinistre est lié à un mouvement du <i>terrain</i>. - Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux aménagements hydrauliques - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics - Les carrières servant à marner les champs propres d'une exploitation conformément à l'article 106 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 - La mise en conformité des installations agricoles, l'extension mesurée et les <i>annexes</i> jointives ou non (20m² hors œuvre brute) des <i>habitations</i> liées à l'activité agricole, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de <i>logements</i>	Commune de Gouy Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés : - L'aménagement ou l'<i>extension mesurée</i> (20 m² de surface hors œuvre nette) des <i>constructions</i> existantes, et le cas échéant, le changement de leur <i>destination</i>, y compris la <i>construction d'annexes</i> jointives et non jointives, - La réhabilitation des <i>constructions</i> existantes, et le cas échéant, le changement de leur <i>destination</i>, - la <i>reconstruction</i> sur place des <i>constructions</i> détruites à la suite d'un sinistre, sauf si le sinistre est lié à un mouvement du <i>terrain</i>. - Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux aménagements hydrauliques - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics - Les carrières servant à marner les champs propres d'une exploitation conformément à l'article 106 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

- Sur une largeur de 40m mesurée depuis la crête de berge de Seine, côté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaire à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc.). - Sur toute l'étendue du plan d'eau de la Seine, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc.)seules sont autorisées les installations en lien avec les activités de la chambre de dépôt « Jumièges-Yainville ».	- La mise en conformité des installations agricoles, l'extension mesurée et les <i>annexes</i> jointives ou non (20m² hors œuvre brute) des <i>habitations</i> liées à l'activité agricole, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de <i>logements</i> - Sur une largeur de 40m mesurée depuis la crête de berge de Seine, côté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaire à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc.). — Sur toute l'étendue du plan d'eau de la Seine, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc.)seules sont autorisées les installations en lien avec les activités de la chambre de dépôt « Jumièges-Yainville ».
OBJET : reprise de l'ordonnancement des mots dans une phrase	
Livre 2 – Règlement de zone - dans l'ensemble du document	
AVANT MODIFICATION <i>Exemple</i>	APRES MODIFICATION <i>Exemple</i>
Exemple, article 3.2 en zone UAA Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage. - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un <i>retrait</i> de 1 mètre minimum entre le bassin (hors margelles) et la <i>limite séparative</i>. - Les <i>annexes</i> (d'une <i>surface de plancher</i> inférieure ou d'une <i>emprise au sol</i> ou égale à 15 m² et d'une <i>hauteur au point le plus haut</i> inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en <i>limite séparative</i> ou avec un <i>retrait</i> d'une distance au moins égale à	Exemple, article 3.2 en zone UAA Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage. - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un <i>retrait</i> de 1 mètre minimum entre le bassin (hors margelles) et la <i>limite séparative</i>. - Les <i>annexes</i> (d'une <i>surface de plancher inférieure</i> ou d'une <i>emprise au sol inférieure</i> ou égale à 15 m² et d'une <i>hauteur au point le plus haut</i> inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en <i>limite séparative</i> ou avec un <i>retrait</i>

la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> ($L \geq H/2$). Si une haie existe en <i>limite séparative</i> elle devra être préservée.	d'une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> ($L \geq H/2$). Si une haie existe en <i>limite séparative</i> elle devra être préservée.
--	--

C. LES AJUSTEMENTS DE DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. Au sein du Livre 1

Disposition relative à une opération d'aménagement d'ensemble

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT – Section 3 : lexique – Page 22 Livre 2 – Titres 1 et 2 – Article 1.2 des zones de projet (1AU et certaines zones URP)	Définition d'opération d'aménagement d'ensemble	Ajustement de la définition de l'opération d'aménagement d'ensemble afin de permettre la réalisation de ces opérations en une ou plusieurs phases et mise en cohérence de l'article 1.2 des zones couvertes par une OAP.
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Les zones URP n°1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 26, 33, 34 et 1AUA, 1AUB1, 1AUB2, 1AUXM, 1AUXI	La rédaction actuelle de la définition ne permet pas la réalisation en plusieurs temps d'une opération d'aménagement d'ensemble. Or, dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, il a été constaté la nécessité de pouvoir réaliser en plusieurs phases certaines opérations. Les opérations d'aménagement d'ensemble concernent 94 zones et représentent 84 OAP (21 zones URP concernées dont 11 zones avec une OAP, soit 10 zones sans OAP, 73 zones 1AU donc avec OAP Ce phasage de l'opération permet notamment : - d'optimiser le foncier - d'apporter de la souplesse dans le démarrage de l'opération en fonction de la maîtrise foncière du terrain	

L'article 1.2 des règlements de zone au sein du Livre 2 concerne les zones URP avec OAP n°2, 5, 6, 7, 8, 11, 15, 16, 17, 18, 19, et 1AUA, 1AUB1, 1AUB2, 1AUXM, 1AUXI	- de permettre à différents opérateurs d'intervenir en fonction des vocations du site comme par exemple : la réalisation d'un équipement public indépendamment de la réalisation d'un programme d'habitat - de contrôler le développement urbain du site à urbaniser Ce phasage peut par exemple être défini en fonction de la typologie d'habitat programmé. Au sein de l'OAP, des priorités peuvent être définies dans les étapes de réalisation du projet. Le programme des réalisations peut être adapté en fonction du contexte local. Le phasage permet également de se projeter à court, moyen et long termes (Outil prévisionnel). Réaliser un projet en plusieurs phases permet également de s'adapter au rythme de densification et de construction dans l'environnement du site (pour les sites de grande envergure) et d'échelonner le coût financier de l'opération. L'article 1.2 des zones 1AU et URP avec OAP est mis en cohérence avec cet ajustement, la notion « d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone » est supprimée. Cet aménagement cohérent est garanti par l'existence d'une OAP. Pour les sites couverts par une OAP, la possibilité de réaliser l'opération par phase est précisée dans l'OAP, en l'absence de précision dans l'OAP, le phasage ne sera pas possible. Il faut nécessairement que le phasage soit autorisé dans le règlement écrit et dans l'OAP. C'est au sein de l'OAP que des précisions pourront être apportées au phasage. Pour les autres zones URP sans OAP, cet article est conservé.
Livre 1 du Règlement écrit	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Opération d'aménagement d'ensemble : Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser un projet de plusieurs terrains à bâtir ou de plusieurs constructions sur un périmètre et implantés selon les orientations d'aménagement et de programmation, le cas échéant.	Opération d'aménagement d'ensemble : Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser un ou plusieurs projets sur un ou plusieurs terrains à bâtir ou une ou plusieurs constructions sur un périmètre et implantés selon les orientations d'aménagement et de programmation, le cas échéant. Elle peut être réalisée en une ou plusieurs phases au regard des prescriptions de l'OAP. En l'absence d'OAP, le phasage n'est pas autorisé sauf si le règlement de la zone le permet (Livre 2).
Livre 2 du Règlement écrit – Titres 1 et 2	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve - d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, - et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation, - et d'être réalisés sous forme d'une <i>opération d'aménagement d'ensemble</i> (...)	1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve - d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, - et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation, - et d'être réalisés sous forme d'une <i>opération d'aménagement d'ensemble</i> (...)

Dispositions relatives à la mixité sociale

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 1 : règlement écrit – Section 4 : Les dispositions du règlement graphique et les règles associées – Page 26 Article 2.2 Outils graphiques favorisant la mixité sociale	Règlement écrit des dispositions graphiques relatives à la mixité sociale	Ajustement des dispositions écrites relatives aux règles de mixité sociale afin de permettre une meilleure application du règlement.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Les secteurs de mixité sociale	Les ajustements apportés permettent de clarifier la règle et de viser précisément les opérations visées derrière le terme « programme de logement/d’habitation » et d’éviter des interprétations de la règle. En effet, ces règles de mixité sociale visent à la fois les nouvelles constructions, les constructions existantes dans le cadre de réhabilitation générant la création de logement/habitation (exemple : division de logements) ou les changements de destination vers la destination habitation ou les sous-destinations « logement », « hébergement ».	
Livre 1 du Règlement écrit		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Secteurs de Mixité Sociale – SMS (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale) Dans ces secteurs, délimités sur le Plan secteurs mixité sociale au sein des zones U ou AU, la réalisation d’un programme de <i>logements</i> ou de changement de <i>destination</i> vers la <i>sous-destination</i> « <i>logement</i> », supérieur à un seuil défini dans le tableau ci-après, doit respecter un pourcentage minimum de ce programme de <i>logements</i> à des catégories de <i>logement</i> précisées dans le tableau ci-après.		Secteurs de Mixité Sociale – SMS (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale) Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, les opérations suivantes : - la réalisation construction d’un programme de logements, - ou le changement de destination vers la sous-destination « <i>logement</i> » - toute opération conduisant à la création de plusieurs locaux à usage de logement dans un immeuble existant (division de logements), supérieures à un seuil défini dans le tableau ci-après, doivent respecter un pourcentage minimum de ce programme de <i>logements</i> à des catégories de <i>logement</i> précisées dans le tableau ci-après.

Dispositions relatives aux parcs/cœurs d'îlot/coulée verte, espaces paysagers à préserver et jardins familiaux et partagés

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 1 : règlement écrit – Section 4 : Les dispositions du règlement graphique et les règles associées – Page 33 Article 5.1.1 Outils gra- phiques de protection du patrimoine naturel	Règlement écrit des protections relatives aux : - parcs/cœur d’îlot/coulée verte, - espaces paysagers à préserver - jardins familiaux et partagés	Précision de la disposition relative à la préservation de ces espaces afin de permettre l’ap- plication de ces dispositions.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Les espaces protégés au règlement graphique par une trame de protection relative aux parcs/cœurs d’îlot/coulée verte, es- paces paysagers à préser- ver et jardins familiaux et partagés	Les ajustements apportés permettent d’appliquer la règle de manière cohérente et en réponse avec l’objectif de la protection. L’objectif de la règle est de protéger l’élément de la trame verte repéré au règlement graphique, or la rédaction de la règle actuelle s’applique à l’ensemble du terrain non bâti où se situe la protection « <i>XX% de la superficie du terrain non bâti doit être maintenue en espaces verts de pleine terre, plantés ou non</i> ». Or, les protections repérées concernent une partie non bâtie des terrains, elles ne représentent pas systématiquement 90% du terrain non bâti, les autres parties non bâties des terrains pouvant être occupés par des espaces de circulation, de stationnement, etc. L’écriture de la règle est donc inadaptée car la volonté des auteurs du PLU est bien de préserver la trame et de rendre inconstructible pour XX% de sa superficie et non de la superficie de l’ensemble du terrain non bâti. La précision « à la date d’approbation du PLU » est apportée afin de prendre en compte la surface protégée qui existe à la date d’approbation du PLU et ce afin de ne pas réduire de plus de 90% cette protection. En l’absence de cette précision, chaque nouveau projet viendrait réduire la surface de la protection petit à petit et d’année en année.	
Livre 1 du Règlement écrit		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Les parcs /cœurs d’îlots/ coulées vertes Les espaces de nature au sein des espaces bâtis et repérés au règlement graphique, doivent faire l’objet d’un aménagement paysager à dominante végétale, en préservant les caractéristiques écologiques des sites. Au moins 90% de la superficie du <i>terrain</i> non bâti doit être maintenue en <i>espaces verts</i> de pleine terre, plantés ou non. Tout abattage d’un arbre existant est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces		Les parcs /cœurs d’îlots/ coulées vertes Les espaces de nature au sein des espaces bâtis et repérés au règlement graphique, doi- vent faire l’objet d’un aménagement paysager à dominante végétale, en préservant les caractéristiques écologiques des sites. Au moins 90% de la superficie non bâtie du parc/cœur d’îlot/coulée verte protégée du terrain existante à la date d’approbation du PLU doit être maintenue en <i>espaces verts</i> de pleine terre, plantés ou non. Tout abattage d’un arbre existant est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes. Dans

espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, kiosque...).	ces 90% seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, kiosque...).
Les espaces paysagers à préserver Les espaces paysagers identifiés au règlement graphique sont préservés. Au moins 70% de la superficie du <i>terrain</i> non bâti doit être maintenue en <i>espaces verts</i> de pleine terre, plantés ou non. Tout abattage d'arbres au sein de ces espaces doit être justifié et compensé par la plantation d'un arbre susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique du site.	Les espaces paysagers à préserver Les espaces paysagers identifiés au règlement graphique sont préservés. Au moins 70% de la superficie des espaces paysagers à préserver du terrain non bâti existante à la date d'approbation du PLU doit être maintenue en <i>espaces verts</i> de pleine terre, plantés ou non. Tout abattage d'arbres au sein de ces espaces doit être justifié et compensé par la plantation d'un arbre susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique du site.
Les jardins familiaux et partagés Les jardins identifiés au règlement graphique sont préservés. Les abris de jardin d'une <i>emprise au sol</i> inférieure ou égale à 5 m² y sont autorisés dans la limite d'un abri par parcelle cultivée. Sont également autorisées les <i>constructions</i> d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins dans la limite de 50 m² de surface plancher. Les jardins doivent être maintenus en pleine terre pour au moins 80% de la surface du <i>terrain</i> accueillant cette activité de loisirs.	Les jardins familiaux et partagés Les jardins identifiés au règlement graphique sont préservés. Les abris de jardin d'une <i>emprise au sol</i> inférieure ou égale à 5 m² y sont autorisés dans la limite d'un abri par parcelle cultivée. Sont également autorisées les <i>constructions</i> d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins dans la limite de 50 m² de surface plancher. Les jardins doivent être maintenus en pleine terre pour au moins 80% de leur la surface existante à la date d'approbation du PLU. du terrain accueillant cette activité de loisirs.
Rapport de Présentation – Tome 4 : Justification des choix	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Les jardins familiaux/partagés Pour assurer la préservation de ces espaces au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, une part de la superficie du terrain au moins égale à 80% doit être maintenue en pleine terre. Les constructions autorisées sont limitées au strict besoin relevant de l'activité de jardinage (des abris) afin de préserver ces espaces pour leur intérêt écologique et paysager ainsi que pour permettre à la Trame Verte et Bleue d'être maintenue. Les parcs, cœurs d'îlots, coulées vertes	Les jardins familiaux/partagés Pour assurer la préservation de ces espaces au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, une part de la superficie des jardins familiaux/partagés existante du terrain existante à la date d'approbation du PLU au moins égale à 80% doit être maintenue en pleine terre. Les constructions autorisées sont limitées au strict besoin relevant de l'activité de jardinage (des abris) afin de préserver ces espaces pour leur intérêt écologique et paysager ainsi que pour permettre à la Trame Verte et Bleue d'être maintenue. Les parcs, cœurs d'îlots, coulées vertes

Pour assurer la préservation de ces espaces au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, une part de la superficie du terrain non bâti au moins égale à 90% doit être maintenue en pleine terre. Les constructions autorisées sont limitées aux installations légères liées à la valorisation de ces espaces. Les arbres existants doivent être maintenus afin d'assurer leur préservation. Ces derniers contribuent à la qualité paysagère des sites et à la biodiversité ainsi qu'à la nature en ville.
(...)

Les espaces paysagers

Pour assurer la préservation de ces espaces au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, une part de la superficie du terrain non bâti au moins égale à 70% doit être maintenue en pleine terre. Tout abattage d'arbres au sein de ces espaces doit être justifié et compensé par la plantation d'un arbre susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique du site. Les espaces concernés sont des quartiers urbanisés marqués par une forte présence du végétal qui a parfois guidé l'urbanisation du secteur. Le règlement vise maintenir ces espaces de nature en ville en limitant leur urbanisation, en préservant les arbres existants.

Pour assurer la préservation de ces espaces au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, une part de la superficie du **parc/cœurs d'îlots/coulée verte existante à la date d'approbation du PLU terrain non bâti** au moins égale à 90% doit être maintenue en pleine terre. Les constructions autorisées sont limitées aux installations légères liées à la valorisation de ces espaces. Les arbres existants doivent être maintenus afin d'assurer leur préservation. Ces derniers contribuent à la qualité paysagère des sites et à la biodiversité ainsi qu'à la nature en ville.
(...)

Les espaces paysagers

Pour assurer la préservation de ces espaces au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, une part de la superficie **du des espaces paysagers à préserver du terrain non bâti existante à la date d'approbation du PLU** au moins égale à 70% doit être maintenue en pleine terre. Tout abattage d'arbres au sein de ces espaces doit être justifié et compensé par la plantation d'un arbre susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique du site. Les espaces concernés sont des quartiers urbanisés marqués par une forte présence du végétal qui a parfois guidé l'urbanisation du secteur. Le règlement vise maintenir ces espaces de nature en ville en limitant leur urbanisation, en préservant les arbres existants.

Précisions concernant les dispositions relatives à la protection des vergers

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 1 : règlement écrit – Section 4 : Les dispositions du règlement graphique et les règles associées – Page 33 Article 5.1.1 Outils gra- phiques de protection du patrimoine naturel	Règlement écrit de la protection des vergers	Précision de la disposition relative à la protection des vergers
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Les espaces protégés au règlement graphique par une trame de protection « vergers »	La précision permet d’éviter toute interprétation de la règle de protection. En effet, les vergers peuvent faire l’objet de « modification/suppression » uniquement si ces travaux sont nécessaires à l’exploitation agricole du verger. Aujourd’hui, la seule précision « les vergers liés à une exploitation agricole » pouvait supposer que la disposition s’appliquait pour toute exploitation agricole alors que, comme le précise le Tome 4 du Rapport de Présentation (Justification des choix), c’est uniquement une exploitation agricole liée à la production du verger qui peut réaliser des « travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément composant le verger » et ce justement pour permettre l’arboriculture fruitière.	
Livre 1 du Règlement écrit		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Les vergers Les vergers identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique, historique et culturel. Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément composant le verger sont interdits sauf si : - le propriétaire procède à l’enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, - les vergers sont liés à une exploitation agricole.		Les vergers Les vergers identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique, historique et culturel. Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément composant le verger sont interdits sauf si : - le propriétaire procède à l’enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, - les vergers sont liés à une exploitation agricole afin de permettre la culture des arbres fruitiers.

Précisions concernant les dispositions relatives à la protection des alignements d'arbres

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 1 : règlement écrit – Section 4 : Les dispositions du règlement graphique et les règles associées – Page 33 Article 5.1.1 Outils gra- phiques de protection du patrimoine naturel	Règlement écrit de la protection des alignements d’arbres	Précision d’une exception permettant l’arrachage des arbres composant un linéaire pro- tégé : la dépollution des sols .
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Les espaces protégés au règlement graphique par une trame de protection « alignement d’arbres »	Lors de l’élaboration du PLU plusieurs exceptions ont été prévues pour permettre l’arrachage de tout ou partie d’un linéaire d’arbres protégés mais il s’avère que dans le cadre de la mise en œuvre des pollutions de sols situés sous des alignements d’arbres ont été repérés. La dépollution des sols est un enjeu qui répond à la sécurité publique, exception prévoyant déjà de permettre la suppression de tout ou partie d’un alignement d’arbres, mais pour clarifier la règle il convient d’exprimer clairement cette exception pour éviter tout risque d’interprétation de la règle.	
Livre 1 du Règlement écrit		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Les alignements d’arbres Les alignements d’arbres identifiés ou matérialisés au règlement graphique sont con- servés. Tout arrachage du linéaire identifié ou d’une portion du linéaire est interdit, sauf ex- ception dûment justifiée pour les seuls motifs suivants : ○ Raison phytosanitaire ou de sécurité publique, ○ Création d’un accès à une unité foncière, respectant les dimensions édictées au présent règlement, ○ Nécessité technique avérée liée à la présence de réseaux souterrains dans l’axe de l’alignement, ○ Aménagements liés aux transports en commun ou modes actifs. Dans le cas où un des arbres doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique, en priorité dans le même alignement.		Les alignements d’arbres Les alignements d’arbres identifiés ou matérialisés au règlement graphique sont conser- vés. Tout arrachage du linéaire identifié ou d’une portion du linéaire est interdit, sauf exception dûment justifiée pour les seuls motifs suivants : ○ Raison phytosanitaire ou de sécurité publique, ○ Création d’un accès à une unité foncière, respectant les dimensions édictées au présent règlement, ○ Nécessité technique avérée liée à la présence de réseaux souterrains dans l’axe de l’alignement, ○ Aménagements liés aux transports en commun ou modes actifs. ○ Dépollution des sols

	Dans le cas où un des arbres doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique, en priorité dans le même alignement.
--	---

Dispositions relatives à l'aménagement de pistes cyclables en zone de risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI)

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
LIVRE 1 : règlement écrit – Section 6 : les dispositions applicables aux zones à risques naturels (planche 3)– Pages 53 à 57 Article 6.C.1 Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI) et 6.C.2 Risque de débordement des cours d'eau avec étude spécifique	Aménagement de pistes cyclables en zone de risque de débordement des cours d'eau en secteur hors PPRI	Permettre l'aménagement de pistes cyclables en zone de risque de débordement des cours d'eau en secteur hors PPRI et notamment la poursuite du projet « La Seine à vélo ».
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Les secteurs concernés par un risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI) avec ou sans étude spécifique indiqués sur la Planche 3 du règlement graphique	La disposition ajoutée en zone d'aléa fort, faible et moyen au sein des secteurs concernés par un risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI) avec ou sans étude spécifique, figurant sur la Planche 3 du règlement graphique, a pour objectif de permettre l'aménagement de pistes cyclables le long de la Seine. La disposition réglementaire proposée reprend les éléments figurants dans le PPRI Bassin versant Austreberthe-Saffimbec en permettant ici uniquement les aménagements cyclables. La création de ces aménagements permet notamment la poursuite du projet « la Seine à Vélo » et répond ainsi aux orientations du PADD : - « 1.4.5 Développer le tourisme autour des richesses patrimoniales, naturelles et paysagères (...), Développer le tourisme de nature (...), Mettre en oeuvre et qualifier des parcours touristiques adaptés aux différents modes de déplacement (sentiers de randonnée pédestre ou équestre, boucles VTT, véloroutes...) » - « 2.4.4 Développer un cadre favorable à la pratique du vélo et de la marche à pied (...)Développer les itinéraires cyclables et piétonniers en cohérence avec la trame verte et bleue (...) Compléter le réseau d'itinéraires de promenade et de découverte du territoire et poursuivre l'aménagement des itinéraires cyclables métropolitains pour faire découvrir les paysages forestiers et naturels comme par exemple la véloroute des boucles de la Seine, l'itinéraire des plateaux est, la liaison Duclair-Le Trait, etc" ». Ces aménagements doivent respecter certaines conditions afin de ne pas accentuer le risque inondation et d'être réalisés selon les prescriptions édictées par le règlement.	

	Les ajustements apportés n'ont pas pour objet d'augmenter les enjeux en zone de risque mais bien d'être en cohérence avec les dispositions réglementaires figurant au sein des PPRI récemment approuvés et réglementant la même nature de risque. Il s'agit ainsi d'être davantage en cohérence pour les secteurs ne disposant pas de PPRI mais comportant la même nature de risque.
Livre 1 du Règlement écrit	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Aucune disposition autorisant l'aménagement de pistes cyclables en aléas fort, moyen et faibles au sein de l'article 1.2 des articles « 6.C.1 Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI) et 6.C.2 Risque de débordement des cours d'eau avec étude spécifique ».	A l'article 1.2 des articles 6.C.1 Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI) et 6.C.2 Risque de débordement des cours d'eau avec étude spécifique est ainsi complété pour chacun des aléas fort, moyen et faible : - L'aménagement de pistes cyclables est autorisé sous conditions : ○ Toutes dispositions (techniques alternatives, fossés, ...) doivent être prises pour gérer les écoulements superficiels des voiries existantes et futures ; ○ Des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation ; ○ Les voiries doivent disposer de dispositifs permettant d'en interdire l'accès en cas d'inondation ; ○ Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdits (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ; ○ Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises ; ○ De les réaliser au niveau du terrain naturel.

Dispositions relatives à la reconstruction après sinistre en zone de risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI)

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
LIVRE 1 : règlement écrit – Section 6 : les dispositions applicables aux zones à risques naturels (planche 3)– Pages 53 à 57 Article 6.C.1 Risque de débordement des cours d’eau (hors PPRI) et 6.C.2 Risque de débordement des cours d’eau avec étude spécifique	Reconstruction après sinistre en zone de risque de débordement des cours d’eau (hors PPRI)	Ajouter qu’il est également possible de reconstruire après sinistre en zone d’aléa faible comme cela est déjà autorisé en zone d’aléa moyen.
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Les secteurs concernés par un risque de débordement des cours d’eau (hors PPRI) avec ou sans étude spécifique indiqués sur la Planche 3 du règlement graphique et situés en aléa faible	La disposition ajoutée en zone d’aléa faible permet la reconstruction après sinistre comme cela est déjà autorisé en zone d’aléa moyen. Il manquait cette disposition en zone d’aléa faible en raison d’une erreur d’écriture. Les nouvelles constructions sont autorisées en zone d’aléa faible mais la reconstruction après sinistre n’étant pas considérée au sens du code de l’urbanisme comme une « nouvelle construction », il convient donc de le préciser afin de ne pas bloquer les autorisations d’urbanisme de ce type. Cet ajout permet de mettre en cohérence les différentes réglementations en fonction du type d’aléa.	
<i>Livre 1 du Règlement écrit</i>		
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<u>6.C Risque de débordement des cours d’eau (hors PPRI)</u>		<u>6.C Risque de débordement des cours d’eau (hors PPRI)</u>
6.C.1 Risque de débordement des cours d’eau hors étude spécifique		6.C.1 Risque de débordement des cours d’eau hors étude spécifique
Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités		Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités
1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits		1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits

(...)

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

(...)

Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m)

Peuvent être autorisés :

- Les changements de *destination*.
- Toute nouvelle *construction*, y compris les extensions, de quelque nature que ce soit intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au *terrain* naturel
- Les tunnels plastiques et serres maraîchères.
- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- Les aménagements de *terrains* de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.
- Les *clôtures*, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des eaux (*clôtures pleines* interdites).
- Les *annexes* ouvertes.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- Les aires de stationnement de surface à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte aux conditions d'écoulement et d'expansion des crues, qu'ils soient réalisés au niveau du *terrain* naturel et qu'ils limitent les surfaces imperméabilisées.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la cote du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage

(...)

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

(...)

Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m)

Peuvent être autorisés :

- Les changements de *destination*.
- Toute nouvelle *construction*, y compris les extensions, de quelque nature que ce soit intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au *terrain* naturel
- La *reconstruction* après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'*emprise au sol* ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au *terrain* naturel
- Les tunnels plastiques et serres maraîchères.
- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- Les aménagements de *terrains* de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.
- Les *clôtures*, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des eaux (*clôtures pleines* interdites).
- Les *annexes* ouvertes.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- Les aires de stationnement de surface à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte aux conditions d'écoulement et d'expansion des crues, qu'ils soient réalisés au niveau du *terrain* naturel et qu'ils limitent les surfaces imperméabilisées.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.

	- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la cote du <i>terrain</i> naturel avant exploitation de la carrière. - Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage
6.C Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI) 6.C.2 Risque de débordement des cours d'eau avec étude spécifique Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits (...) 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions (...) Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m) Peuvent être autorisés : - Les changements de <i>destination</i>. - Toute nouvelle <i>construction</i> de quelque nature que ce soit intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm. La rehausse est réalisée par rapport au <i>terrain</i> naturel - Les tunnels plastiques et serres maraîchères. - Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés. - Les aménagements de <i>terrains</i> de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement. - Les <i>clôtures</i>, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des eaux (<i>clôtures pleines</i> interdites). - Les <i>annexes</i> ouvertes.	6.C Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI) 6.C.2 Risque de débordement des cours d'eau avec étude spécifique Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits (...) 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions (...) Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m) Peuvent être autorisés : - Les changements de <i>destination</i>. - Toute nouvelle <i>construction</i> de quelque nature que ce soit intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm. La rehausse est réalisée par rapport au <i>terrain</i> naturel - La <i>reconstruction</i> après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'<i>emprise au sol</i> ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au <i>terrain</i> naturel - Les tunnels plastiques et serres maraîchères. - Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.

- Les piscines privées sans clos couvert. - Les aires de stationnement de surface à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte aux conditions d'écoulement et d'expansion des crues, qu'ils soient réalisés au niveau du <i>terrain</i> naturel et qu'ils limitent les surfaces imperméabilisées. - L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées. - Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du <i>terrain</i> naturel avant exploitation de la carrière. - Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.	- Les aménagements de <i>terrains</i> de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement. - Les <i>clôtures</i>, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des eaux (<i>clôtures pleines</i> interdites). - Les <i>annexes</i> ouvertes. - Les piscines privées sans clos couvert. - Les aires de stationnement de surface à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte aux conditions d'écoulement et d'expansion des crues, qu'ils soient réalisés au niveau du <i>terrain</i> naturel et qu'ils limitent les surfaces imperméabilisées. - L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées. - Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du <i>terrain</i> naturel avant exploitation de la carrière. - Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.
--	--

2. Au sein du Livre 2

Précision de la disposition sur le stationnement des caravanes et camping-car

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT – Titre 1 et 2 Article 1.1 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits et Article 1.2 : Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions	Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits ou autorisés sous conditions	Autoriser l'entreposage de caravane et/ou camping-car sur le terrain où est implantée la construction d'habitation principale de leur utilisateur.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones à dominante habitat	La rédaction actuelle vise à interdire la création de terrains affectés au garage collectif de caravanes et de résidences mobiles de loisirs mais une telle rédaction ne permet pas à un particulier de stationner sur son terrain sa caravane ou son camping-car. L'ajustement proposé permet de remédier à cette problématique.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Exemple de rédaction des articles 1.1 et 1.2 au sein du Livre 2 – Règlement de zone :		Exemple de la nouvelle rédaction des articles 1.1 et 1.2 au sein du Livre 2 – Règlement de zone :
1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les <i>constructions</i> ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - L'implantation et l'<i>extension</i> des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, - Les campings, - Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, - Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes, - Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,		1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, - Les campings, - Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2, - Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,

- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre, - Les <i>constructions</i> à usage d'<i>exploitation forestière</i>, - Les <i>constructions</i> à usage de <i>commerce de gros</i>. 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions Peuvent être autorisés : - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : ○ qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ; ○ qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ; ○ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.	- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers, - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre, - Les constructions à usage d'exploitation forestière, - Les constructions à usage de commerce de gros. 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions Peuvent être autorisés : - L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur. - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : ○ qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ; ○ qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ; ○ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
--	--

Ajustement de la rédaction concernant les implantations des constructions au sein de la BCR et au-delà de la BCR

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT – Titre 1 et 2 Article 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein et au-delà de la Bande de Constructibilité Renforcée (BCR)	Précision de la règle pour une meilleure application.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones concernées par la Bande de Constructibilité Renforcée	La rédaction actuelle peut porter à confusion, à savoir est-ce que la règle est édictée au regard du positionnement de la limite séparative par rapport à la Bande de Constructibilité Renforcée (BCR) ? ou au regard du positionnement de la construction par rapport à cette BCR ? L'esprit de la règle est bien de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et ce en fonction du positionnement de la construction et non de la limite séparative. La règle est édictée par rapport à l'implantation de la construction par rapport à la BCR : « dans la BCR ou au-delà de la BCR ». L'ajustement d'écriture proposé permet donc une meilleure compréhension de la règle et donc une meilleure application.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Exemple de rédaction de l'article 3.3 au sein du Livre 2 – Règlement de zone : 3.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dans la bande de constructibilité renforcée Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l' <i>alignement</i> , les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de <i>retrait</i> , elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m). Au-delà de la bande de constructibilité renforcée Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives : - si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;		Exemple de la nouvelle rédaction de l'article 3.3 au sein du Livre 2 – Règlement de zone : 3.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l' <i>alignement</i> , les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de <i>retrait</i> , elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m). Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives : - si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;

- ou si elles s'adossent à un mur de <i>clôture</i> existant ou à un <i>bâtiment</i> implanté en limite. Dans ce cas, la <i>hauteur</i> du <i>bâtiment</i> à planter (prise à l'égout de toiture ou à l'<i>acrotère</i>) ne peut dépasser la <i>hauteur</i> du <i>point le plus haut</i> du mur de <i>clôture</i> ou du <i>bâtiment</i> contre lequel est réalisé l'adossement (pris en <i>limite séparative</i> au droit du <i>bâtiment</i> à planter) et le <i>gabarit</i> du nouveau <i>bâtiment</i> doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la <i>hauteur</i> du mur ou du <i>bâtiment</i> existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1). En cas de <i>retrait</i>, les <i>constructions</i> doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> maximale de la <i>construction</i>, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).	- ou si elles s'adossent à un mur de <i>clôture</i> existant ou à un <i>bâtiment</i> implanté en limite. Dans ce cas, la <i>hauteur</i> du <i>bâtiment</i> à planter (prise à l'égout de toiture ou à l'<i>acrotère</i>) ne peut dépasser la <i>hauteur</i> du <i>point le plus haut</i> du mur de <i>clôture</i> ou du <i>bâtiment</i> contre lequel est réalisé l'adossement (pris en <i>limite séparative</i> au droit du <i>bâtiment</i> à planter) et le <i>gabarit</i> du nouveau <i>bâtiment</i> doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la <i>hauteur</i> du mur ou du <i>bâtiment</i> existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1). En cas de <i>retrait</i>, les <i>constructions</i> doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> maximale de la <i>construction</i>, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).
--	--

Opérations dans le cadre de lotissement – adaptation de la rédaction de l'article 3.3 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT – Titre 1 et 2 Article 3.3 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Adapter l'écriture de cet article en cohérence avec les opérations de lotissement où les règles s'appliquent à l'échelle du projet et non lot par lot dans les zones concernées.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zones UBA1, UBB1, 1AUB1, et URP n°3,4,8,9,11,12,13,16,19, 21,22,27,28	Pour les zones concernées, dans le cadre d'une opération de lotissement, les règles s'appliquent au pourtour de l'opération et non lot par lot. En conséquence, l'article 3.3 tel que rédigé ne peut pas s'appliquer dans le cadre d'une opération réalisée sous forme de lotissement puisque toutes les constructions sont réalisées sur une même propriété au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme. Il convient donc de prévoir une disposition spécifique précisant que cet article est non réglementé dans le cas d'une opération réalisée sous forme de lotissement.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété Les <i>constructions</i> , hors <i>annexe</i> , doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> , avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la <i>construction</i> opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).		3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété Les <i>constructions</i> , hors <i>annexe</i> , doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> , avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la <i>construction</i> opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

	Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.
--	---

Mise en cohérence de la disposition sur les implantations des constructions sur une même propriété (article 3.3) du Livre 2 avec le Livre 1

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT – Titre 1 et 2 Article 3.3 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Implantation des constructions non jointives par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Mise en cohérence de l'écriture de la règle entre le Livre 1 et le Livre 2
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones	Afin d'éviter toute interprétation de la règle et de lever une contradiction d'écriture entre le Livre 1 et le Livre 2, il convient d'ajuster l'écriture de l'article 3.3 au sein des règlements de zone dans le Livre 2 du règlement écrit. A la section 5 du Livre 1, il est précisé : « 3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété Pour l'ensemble des zones, les constructions non jointives, hors annexe, devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le terrain et ménager l'éclaircissement des bâtiments ».	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Exemple de rédaction de l'article 3.3 au sein du Livre 2 – Règlement de zone : 3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété Les <i>constructions</i>, hors <i>annexe</i>, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i>, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la <i>construction</i> opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).		Exemple de la nouvelle rédaction de l'article 3.3 au sein du Livre 2 – Règlement de zone : 3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété Les <i>constructions</i> non jointives, hors <i>annexe</i>, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i>, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la <i>construction</i> opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

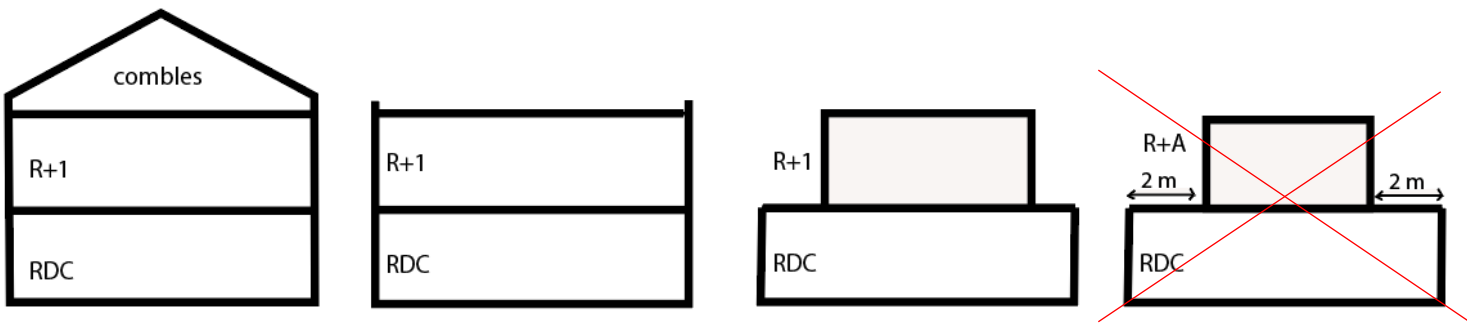
Ajout d'une disposition permettant la construction d'annexe pour les constructions existantes non autorisées situées dans les zones d'activités économiques

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT – Titre 1 - Article 1.2 : Types d’activités, destinations et sous-des- tinations autorisés sous conditions	Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions dans les zones d’activités économiques.	Permettre la construction d’annexes de faible emprise/surface pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU et non autorisées dans les zones d’activités économiques.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UXM, UXI, UXA, UXT, UXC	Dans les zones d’activités économiques sont autorisées les extensions des constructions existantes non autorisées dans la zone sous condition. En cohérence avec cette disposition, il s’agit également de permettre la construction d’annexes de faible emprise/surface pour ces mêmes construc- tions.	
REGLEMENT ECRIT – LIVRE 2		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Exemple de rédaction de l’article 1.2 au sein du Livre 2 – zones UXM, UXI, UXA, UXT, UXC – Règlement de zone : 1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous con- ditions Peuvent être autorisées sous condition : (...) - L’extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la li- mite de 30% de la surface de plancher de l’ensemble de la construction exis- tante à la date d’approbation du présent PLU.		Exemple de la nouvelle rédaction de l’article 1.2 au sein du Livre 2 – zones UXM, UXI, UXA, UXT, UXC – Règlement de zone : 1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions Peuvent être autorisées sous condition : (...) - L’extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la surface de plancher de l’ensemble de la construction existante à la date d’approbation du présent PLU. - Les annexes (d’une surface de plancher ou d’une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²) des constructions existantes à la date d’approbation du PLU et non autorisées dans la zone.
RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 4 JUSTIFICATION DES CHOIX		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION

▪ L'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils fixés au sein de la zone Afin de ne pas pénaliser les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non autorisées dans le règlement du PLU, ces dernières peuvent réaliser des extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante. Ainsi une évolution est possible mais elle reste limitée, les constructions qui souhaiteront davantage se développer devront s'implanter au sein d'une zone appropriée à l'activité.	▪ L'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils fixés au sein de la zone, ainsi que la réalisation d'annexes de faible ampleur Afin de ne pas pénaliser les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non autorisées dans le règlement du PLU, ces dernières peuvent réaliser des extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante. Ainsi une évolution est possible mais elle reste limitée, les constructions qui souhaiteront davantage se développer devront s'implanter au sein d'une zone appropriée à l'activité. Ces mêmes constructions non autorisées dans la zone peuvent réaliser des annexes de faible ampleur.
--	---

Ajustement du nombre de niveaux autorisés en secteur UCO-1, suppression du R+Attique

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT – Titre 1 - Article 3.5 : Hauteur des constructions	Hauteur des constructions et nombre de niveaux autorisés	Ajustement du nombre de niveaux autorisés en secteur UCO-1 de la zone UCO
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Secteur UCO-1 de la zone UCO	Le secteur UCO-1 de la zone UCO est un secteur de coteau où la densité existante ou souhaitée est faible. L'objectif est d'y préserver les caractéristiques urbaines et paysagère du coteau dit « peu dense ». En terme de nombre de niveau maximal autorisé, il est possible de construire un Rez-de-chaussée + 1 étage + un Comble (R+1+C) ce qui permet de réaliser uniquement une construction avec un rez-de-chaussée + un niveau sans obligatoirement réaliser un comble. Cet étage peut être réalisé en retrait du rez-de-chaussée sans pour autant respecter la définition de l'attique puisqu'il s'agit alors d'un niveau. Ainsi, la règle Rez-de-chaussée + Attique existante porte à confusion et est même en opposition avec la règle qui autorise un R+1+C. En conséquence, pour une meilleure cohérence d'écriture, la référence à R+Attique est supprimée sans que cela vienne impacter la constructibilité autorisée et la forme urbaine autorisée dans ce secteur.	

	
REGLEMENT ECRIT – LIVRE 2	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
3.5 Hauteur des constructions La <i>hauteur</i> d'un <i>bâtiment</i> doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des <i>bâtiments</i> en bon état existants sur les <i>terrains</i> voisins. La <i>hauteur</i> du <i>bâtiment</i>, ainsi que sa forme et le traitement des volumes de sa toiture, doivent s'assurer d'une bonne insertion dans le relief et le paysage des coteaux. Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2, les <i>constructions</i> doivent s'y conformer. En l'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est fixée à 11m ce en tout point du <i>bâtiment</i>. La <i>hauteur</i> maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou <i>attique</i> ou R+2 en cas de toiture terrasse végétalisée. Ces deux règles sont cumulatives. Dans le secteur UCO-1	3.5 Hauteur des constructions La <i>hauteur</i> d'un <i>bâtiment</i> doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des <i>bâtiments</i> en bon état existants sur les <i>terrains</i> voisins. La <i>hauteur</i> du <i>bâtiment</i>, ainsi que sa forme et le traitement des volumes de sa toiture, doivent s'assurer d'une bonne insertion dans le relief et le paysage des coteaux. Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2, les <i>constructions</i> doivent s'y conformer. En l'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est fixée à 11m ce en tout point du <i>bâtiment</i>. La <i>hauteur</i> maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou <i>attique</i> ou R+2 en cas de toiture terrasse végétalisée. Ces deux règles sont cumulatives. Dans le secteur UCO-1

En l'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est fixée à 9,50m en tout point du <i>bâtiment</i> . La <i>hauteur</i> maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou R+ <i>at-tique</i> . Ces deux règles sont cumulatives.	- En l'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est fixée à 9,50m en tout point du <i>bâtiment</i> . La <i>hauteur</i> maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou R+<i>attique</i> . Ces deux règles sont cumulatives.
---	--

Correction de l'incohérence d'écriture des dispositions relatives à la gestion des espaces naturels et à la fréquentation du public dans les zones agricoles et naturelles

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT – Article 1.2 : Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions	Gestion des espaces agricoles et naturels et la fréquentation du public dans ces espaces.	Corriger l'incohérence d'écriture des dispositions relatives à la gestion des espaces naturels et à la fréquentation du public dans les zones agricoles et naturelles
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zones A, NA, NO, NB, NL	En zone agricole et naturelle, comme rappelé dans le Tome 4, Justification des choix, un des objectifs poursuivis par les auteurs du PLU est de permettre les utilisations et occupations du sol liées à la gestion et à la valorisation de l'espace ainsi qu'à la fréquentation du public. Ces aménagements n'étant autorisés que si leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Le règlement autorise donc les utilisations et occupations du sol liées à la gestion et à la valorisation de l'espace ainsi qu'à la fréquentation du public mais l'écriture actuelle impose que ces deux types d'utilisation et d'occupation du sol soient concomitantes. Il n'est donc pas possible de réaliser un aménagement ou une installation nécessaire à la gestion du site si cette dernière n'est pas également destinée à la fréquentation du public et vise vers cela. La modification a donc pour objectif de distinguer ces deux types d'usage en autorisant l'un ou l'autre mais pas nécessairement les deux simultanément.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Exemple de rédaction de l'article 1.2 au sein du Livre 2 des zones A, NA, NO, NB, NL – Règlement de zone : 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions ➤ Pour les autres destinations : - (...) - Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que : ○ les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours,		Exemple de la nouvelle rédaction de l'article 1.2 au sein du Livre 2 des zones A, NA, NO, NB, NL – Règlement de zone : 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions ➤ Pour les autres destinations : - (...) - Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et/ou de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que : ○ les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours,

○ les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite.	○ les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite.
---	---

D. LES DISPOSITIONS CONCERNANT LES FORMES URBAINES

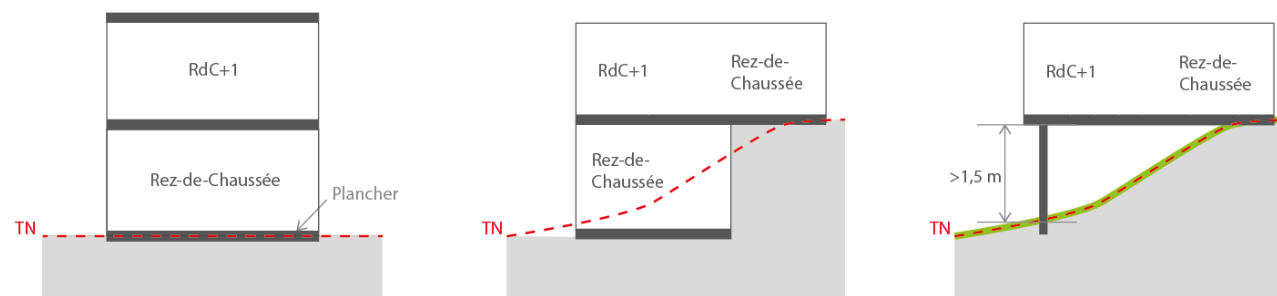
Pour assurer une meilleure insertion urbaine des projets dans le tissu existant, ce projet de modification propose de définir le rez-de-chaussée et le comble et d'ajuster la définition de la hauteur et de l'attique afin encadrer les formes urbaines produites sur l'ensemble du territoire et de garantir une application homogène du règlement. A cela s'ajoute la réaffirmation de la règle d'adaptation à la topographie du terrain naturel, ayant pour but de diminuer l'impact de l'urbanisation sur des terrains en pente et améliorer ainsi la qualité urbaine et paysagère des projets.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, il a été constaté que les nouvelles constructions et les constructions existantes étaient réglementées de la même manière. Par conséquent, certains projets (extensions, création d'annexes) pour les constructions existantes sont aujourd'hui bloqués. Cette modification n°5 a donc pour objectif de permettre l'évolution du bâti existant à la date d'approbation du PLU, tout en préservant l'intégration de ce bâti dans le tissu urbain. Favoriser l'évolution du bâti existant participe à limiter l'étalement urbain et ainsi à réduire la consommation d'espaces agricole et naturel.

1. Favoriser une meilleure insertion du bâti dans son environnement

Définir le Rez-de-Chaussée

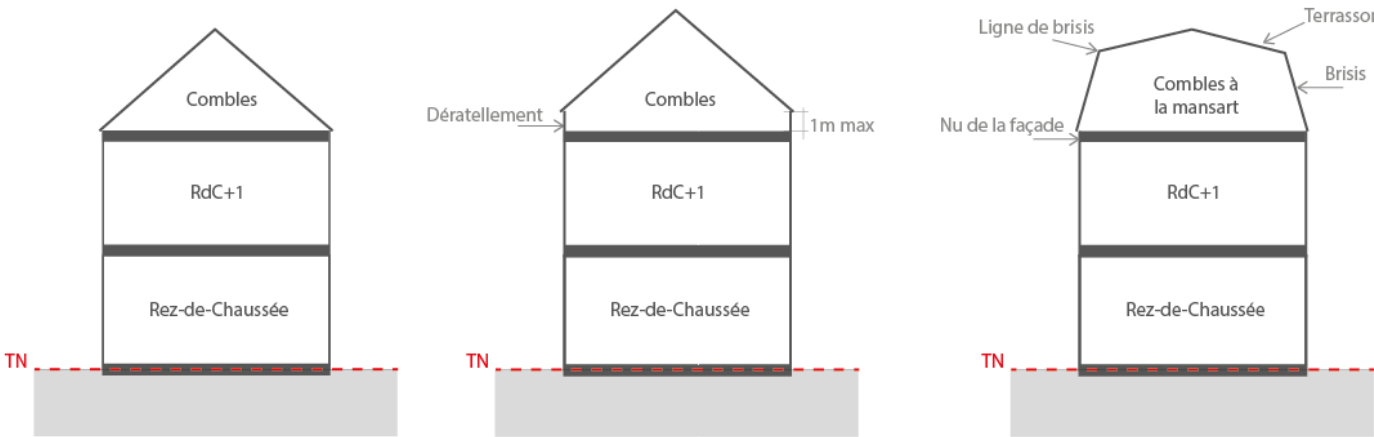
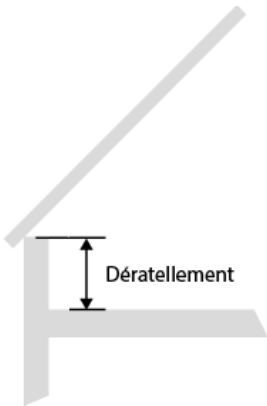
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT – Section 3 : lexique	Définir le Rez-de-Chaussée (RDC)	Ajout de la définition du Rez-de-Chaussée
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Toutes les zones	Au sein du PLU, la hauteur est principalement réglementée en mètre et en nombre de niveaux (par exemple : 14m, R+2+Comble ou Attique) afin d'encadrer davantage la forme urbaine produite. Toutefois, l'absence de définition du Rez-de-chaussée pose difficulté dans l'application de la règle : application hétérogène sur l'ensemble du territoire et les volumes produits sont plus importants que ceux souhaités dans la zone. L'ajout de cette définition a donc pour objectif de clarifier l'écriture réglementaire pour limiter les interprétations du calcul de la hauteur, faciliter sa compréhension et encadrer davantage les volumes produits sur l'ensemble du territoire métropolitain. La définition du Rez-de-Chaussée proposée définit le Rez-de-Chaussée comme le niveau de la construction dont la cote altimétrique du plancher fini (point haut du plancher) est la plus proche du terrain naturel avant travaux. Dans le cas d'un terrain en pente, plusieurs niveaux peuvent être qualifiés de Rez-de-Chaussée sur une même construction. L'objectif est de permettre une meilleure insertion du volume construit dans le paysage et notamment sur les coteaux.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
//		Le <i>Rez-de-Chaussée</i> est le niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher est la plus proche de la cote altimétrique du terrain naturel existant avant travaux. Sur un terrain en pente, un même niveau peut être qualifié de rez-de-chaussée et d'étage en fonction de son positionnement dans la pente. Les niveaux d'un bâtiment qui ne sont pas qualifiables de rez-de-chaussée sont soit des étages, soit des combles, soit des sous-sols. En l'absence de plancher (terrain nu), toute construction située au-dessus de 1,5 m au-dessus du terrain naturel existant est considérée comme le premier niveau (R+1).



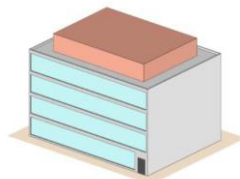
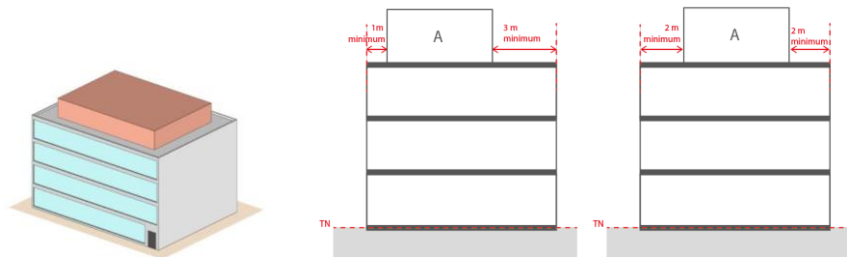
Schémas opposables n°16

Définir le comble – Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT – Section 3 : lexique	Définir le comble	Ajout de la définition du comble
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones	Au sein du PLU, la hauteur est principalement règlementée en mètre et en nombre de niveaux (par exemple : 14m, R+2+Combles ou Attique) afin d'encadrer davantage la forme urbaine produite. Toutefois, l'absence de définition du Comble contrairement à l'Attique qui est défini pose difficulté dans l'application de la règle : application hétérogène sur l'ensemble du territoire et les volumes produits sont plus importants que ceux souhaités dans la zone. L'ajout de cette définition a donc pour objectif de clarifier l'écriture réglementaire pour limiter les interprétations pour le calcul de la hauteur et du nombre de niveaux, faciliter la compréhension pour les pétitionnaires et encadrer davantage les volumes produits sur l'ensemble du territoire métropolitain. En lien avec l'ajout de cette définition, le terme de <i>dératellement</i> a également été défini dans le lexique afin de clarifier l'interprétation de la règle.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
		Comble Le comble est le volume situé dans la charpente de la toiture du bâtiment entre l'égout et la toiture. La toiture du comble est le plan incliné par rapport à la façade du niveau inférieur et ne peut être en retrait de la façade. Si le mur de dératellement est d'une hauteur supérieure à un mètre, alors il s'agit d'un étage et non d'un comble. Le comble peut comporter des ouvertures à condition que la ou les ouvertures ne permettent pas d'émergence au-dessus du faîtage du comble. Cas particulier d'un comble à la Mansart Le comble à la Mansart est un comble dont chaque versant est formé de deux pans : le terrasson et le brisis, dont les deux pentes sont différentes. Le comble à la Mansart commence à l'intersection entre le nu de la façade et le plancher. Il peut comporter des ouvertures (baie/fenêtre) à conditions que la ou les ouvertures ne dépassent pas la ligne du brisis. Cette ouverture doit être pratiquée dans le brisis. Seule des ouvertures techniques sont autorisées au-delà de la ligne du brisis (trappes de désenfumage, accès techniques en toiture, édifices d'ascenseur...).

	 <i>Schémas opposables n°6</i>
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	Dératellement Hauteur du mur avant le début de la pente de toit et le plancher fini 

Modifier la définition de l'attique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT – Section 3 : lexique	Modifier la définition de l’attique	Modifier la définition de l’attique
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones	Dans le cadre de la mise en œuvre, il a été constaté que la définition actuelle est inadaptée et difficilement applicable. Il s’agit de permettre plus de souplesse sur la définition de l’attique pour favoriser des formes urbaines diversifiées et mieux insérer dans le tissu urbain et paysager.	
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Attique L’attique correspond à l’étage supérieur d’un <i>bâtiment</i> , réalisé au-dessus de l’ <i>acrotère</i> , et dont les murs extérieurs sont en retrait d’au minimum 2 m par rapport aux murs extérieurs des niveaux inférieurs.		Attique L’attique correspond à l’étage supérieur d’un <i>bâtiment</i> , réalisé au-dessus de l’ <i>acrotère</i> , et dont les murs extérieurs sont en retrait d’un mètre minimum d’au minimum 2 m par rapport aux murs extérieurs des niveaux inférieurs. Le recul cumulé des façades opposées doit être de 4 mètres minimum sauf mention spécifique dans le cas d’une hauteur graphique définie à la section 4 – Article 3.5 du Livre 1.
 Schéma illustratif n°4		 Schéma illustratif n°4

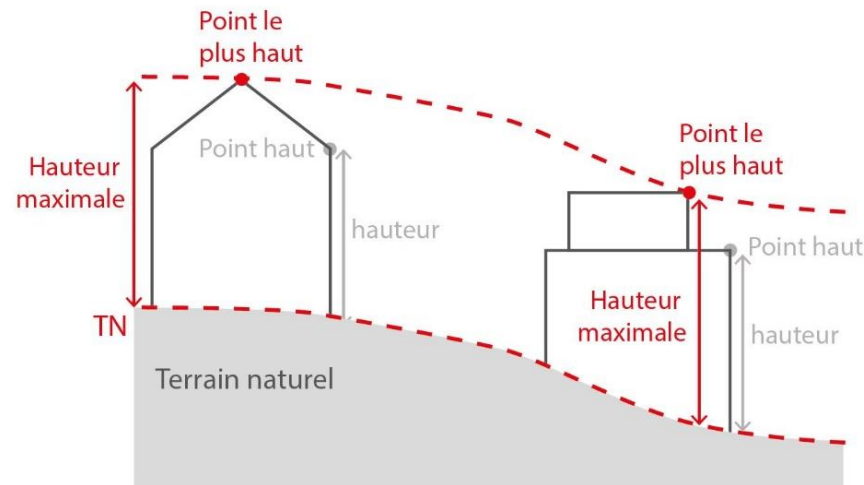
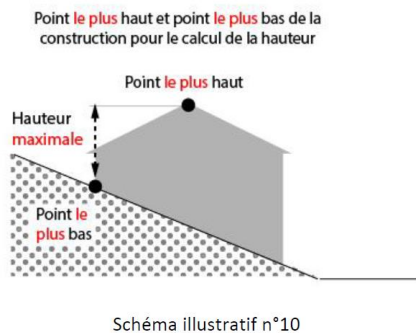
Rapport de présentation – Tome 4 : Justification des choix	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Ce nombre de niveaux est exprimé en rez-de-chaussée (R) plus les niveaux +1 niveau, + 2 niveaux puis pour la partie couronnement (donc au-dessus de l'égout ou de l'acrotère) en comble (+C) ou à l'attique (+A). Pour les constructions de forme plutôt « cubique » le choix a été fait de parler d'attique, afin de permettre un niveau supplémentaire au-dessus de l'acrotère et d'offrir un niveau perçu depuis l'espace public le plus proche possible entre une construction avec une toiture en pente et une construction avec une toiture-terrasse. Soit la construction ne comporte qu'une toiture-terrasse et sa hauteur au niveau de l'acrotère est proche, voire égale à la hauteur de l'égout de toiture d'une construction avec une toiture en pente. Soit cette construction de forme « cubique » comporte un niveau supplémentaire en retrait de l'acrotère, dit « Attique », et ce niveau en retrait offre une perception depuis l'espace public similaire à une construction avec un niveau de comble et permet également une meilleure intégration paysagère du volume construit. Le retrait de l'attique est également précisé au sein du Lexique dans le Livre 1 il doit être au minimum de 2 m par rapport aux murs extérieurs des niveaux inférieurs et ce afin de favoriser l'intégration du bâtiment à l'environnement mais également de permettre un usage de cet espace résiduel entre le niveau de l'acrotère et la façade de l'attique. Lorsque la construction est réalisée dans la bande de constructibilité renforcée, l'absence de retrait de l'attique est admise pour les façades latérales implantées en limite séparative.	Ce nombre de niveaux est exprimé en rez-de-chaussée (R) plus les niveaux +1 niveau, + 2 niveaux puis pour la partie couronnement (donc au-dessus de l'égout ou de l'acrotère) en comble (+C) ou à l'attique (+A). Pour les constructions de forme plutôt « cubique » le choix a été fait de parler d'attique, afin de permettre un niveau supplémentaire au-dessus de l'acrotère et d'offrir un niveau perçu depuis l'espace public le plus proche possible entre une construction avec une toiture en pente et une construction avec une toiture-terrasse. Soit la construction ne comporte qu'une toiture-terrasse et sa hauteur au niveau de l'acrotère est proche, voire égale à la hauteur de l'égout de toiture d'une construction avec une toiture en pente. Soit cette construction de forme « cubique » comporte un niveau supplémentaire en retrait de l'acrotère, dit « Attique », et ce niveau en retrait offre une perception depuis l'espace public similaire à une construction avec un niveau de comble et permet également une meilleure intégration paysagère du volume construit. Le retrait de l'attique est également précisé au sein du Lexique dans le Livre 1. il doit être au minimum de 2 m par rapport aux murs extérieurs des niveaux inférieurs et ce afin de favoriser l'intégration du bâtiment à l'environnement mais également de permettre un usage de cet espace résiduel entre le niveau de l'acrotère et la façade de l'attique. Le retrait de l'attique est d'un mètre minimum par rapport aux murs extérieurs des niveaux inférieurs et le recul cumulé des façades opposées doit être de 4 mètres minimum. Ce retrait modulable a pour objectif de favoriser l'intégration du bâtiment dans son environnement et de favoriser un retrait plus important entre le niveau de l'acrotère et une des façades de l'attique. L'objectif est d'encourager la création de dernier niveau attractif avec la création d'un espace en terrasse qualitatif. Lorsque la construction est réalisée dans la bande de constructibilité renforcée, l'absence de retrait de l'attique est admise pour les façades latérales implantées en limite séparative.

Préciser la définition de l'extension

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT – Section 3 : Lexique	Préciser la définition de l'extension	Préciser et clarifier la définition de l'extension
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones	La définition de l'extension précise que l'extension est un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Il convient toutefois de préciser le terme de dimension, en termes d'emprise au sol et de hauteur. Il existe des dispositions réglementaires différentes entre les travaux sur les constructions existantes (extension) et les nouvelles constructions. Il est donc important de préciser ce qui permet de distinguer une extension d'une nouvelle construction en précisant la définition existante au sein du Lexique.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Extension L' <i>extension</i> consiste en un agrandissement de la <i>construction existante</i> présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L' <i>extension</i> peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la <i>construction existante</i> .		Extension L' <i>extension</i> consiste en un agrandissement de la <i>construction existante</i> présentant des dimensions inférieures à celle-ci en termes d'emprise au sol et de hauteur (sauf en cas de surélévation) . L' <i>extension</i> peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la <i>construction existante</i> .

Modifier la définition de calcul de la hauteur

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT – Section 3 : Lexique Article 3.5 de la section 5	Définition de la hauteur	Modification de la définition de la règle pour calculer la hauteur d’une construction et suppression de « l’expression de la hauteur » figurant à l’article 3.5 de la section 5.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones	La définition de la hauteur est complexe aujourd’hui. La définition est à clarifier dans le lexique afin de lever toute ambiguïté dans l’application de la règle. En effet, la hauteur est définie en prenant la différence entre le point le plus haut et le point le plus bas de la construction avant travaux. Le calcul de la hauteur est complexifié par la définition du point le plus bas de la construction qui est le point le plus haut du terrain naturel avant travaux. Par ailleurs, ce mode de calcul génère des gabarits constructibles importants sur les terrains en pente. C’est pourquoi il est proposé de simplifier cette règle en calculant la hauteur de la construction en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux. L’objectif est également de permettre une meilleure insertion des projets dans le paysage et plus particulièrement sur les terrains en pente. Le paragraphe concernant « l’expression de la hauteur » à l’article 3.5 de la section 5 est supprimé en conséquence car il ne correspond plus à la nouvelle définition de la hauteur.	
Règlement écrit - Livre 1		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Hauteur La hauteur maximale d’une construction correspond à la différence de niveau entre son <i>point le plus haut</i> et son <i>point le plus bas</i> situé à sa verticale. ✦ Le point le plus bas de la <i>construction</i> : s’apprécie à partir du <i>point le plus haut</i> du sol naturel avant travaux sur lequel s’exerce l’ <i>emprise</i> du <i>bâtiment</i> . ✦ Le point le plus haut de la <i>construction</i> correspond : ○ au <i>faîtage</i> de la <i>construction</i> dans le cadre d’une toiture en pente, ○ au sommet de l’<i>attique</i>, ○ au sommet de l’<i>acrotère</i> dans le cadre d’une toiture-terrasse.		Hauteur La hauteur correspond à la différence entre le terrain naturel existant avant travaux et le point haut de la construction située à sa verticale. Cette hauteur est calculée en tout point de la construction (voir schéma graphique). La hauteur maximale autorisée correspond à la différence entre le terrain naturel existant et le point le plus haut de la construction située à sa verticale. ▪ Le point le plus haut de la construction correspond : - au faîtage de la construction dans le cadre d’une toiture en pente, - au sommet de l’attique - au sommet de l’acrotère dans le cadre d’une toiture-terrasse, - à l’égout de toiture ou l’acrotère dans le cas d’une hauteur graphique (planche 2) définie à l’égout de toiture ou l’acrotère



3.5 Hauteurs

[...]

Expression de la hauteur

La *hauteur des constructions* est une *hauteur maximale hors tout (H)* exprimée en mètres et/ou en nombre de niveaux maximum.

La disposition est supprimée

Rapport de Présentation – Tome 4 : Justification des choix

AVANT MODIFICATION

Expression et mode de calcul de la hauteur

Le livre 1 permet également de fixer l'expression et mode de calcul de la hauteur au sein du lexique.

~~La hauteur des constructions est une hauteur maximale hors tout (H) exprimée en mètres et/ou en nombre de niveaux maximum et comme précisé précédemment elle peut être graphiquement exprimée à l'égout et à l'acrotère.~~

APRES MODIFICATION

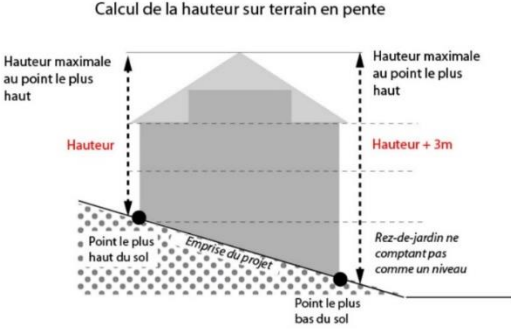
Expression et mode de calcul de la hauteur

Le livre 1 permet également de fixer l'expression et mode de calcul de la hauteur au sein du lexique.

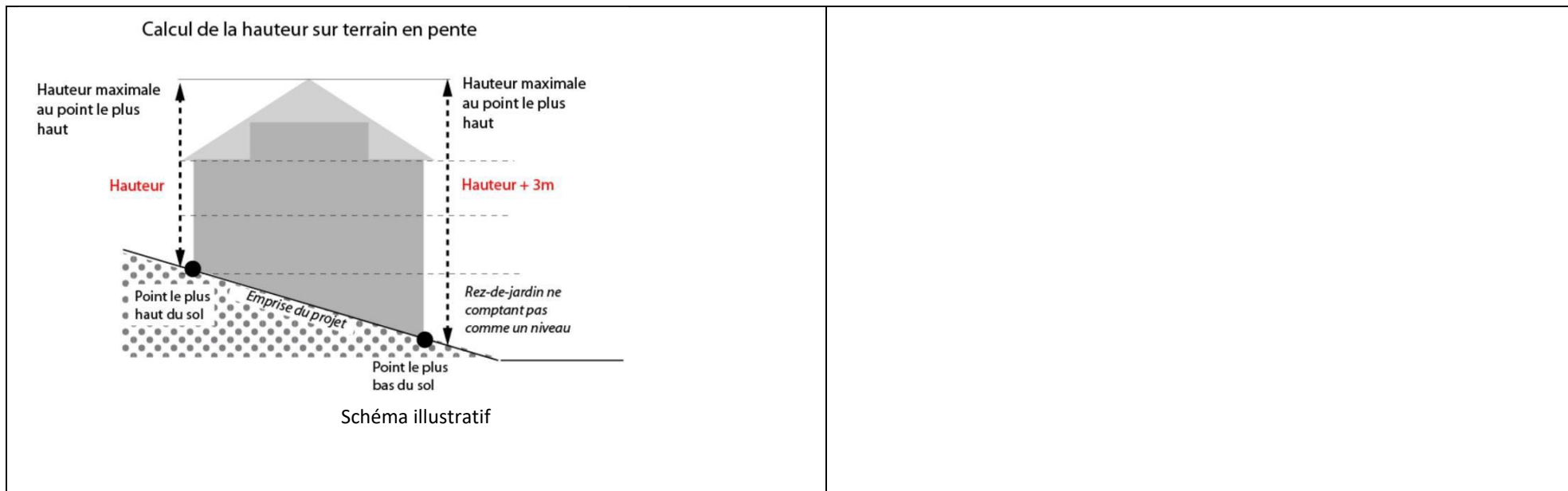
Le calcul de la hauteur correspond à la différence entre le terrain naturel existant avant travaux et le point haut de la construction située à sa verticale. Cette hauteur est calculée en tout point de la construction (voir schéma graphique). La hauteur maximale autorisée correspond à la différence entre le terrain naturel existant et le point le plus haut de la construction située à sa verticale.

--	--

Suppression du « bonus » de constructibilité sur les terrains en pente et suppression de la définition du rez-de-jardin

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT – Section 5 – Article 3.5	Hauteur dans le cadre d'un terrain en pente	Suppression de la disposition relative au calcul de la hauteur sur les terrains en pente et de la définition du rez-de-jardin en conséquence.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones	En cohérence avec la nouvelle définition de la hauteur et l'objectif de permettre une meilleure insertion paysagère et urbaine des constructions, la disposition concernant le bonus de constructibilité et celle relative à la définition du rez-de-jardin sont supprimées car elles permettaient de réaliser des volumes importants et parfois déconnectés de la topographie des sites, notamment des coteaux très présents sur le territoire. La définition du rez-de-jardin avait été précisée au regard de ce « bonus » de constructibilité sur les terrains en pente, cette disposition étant supprimée, cette définition n'a plus d'utilité au sein du règlement.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Hauteur dans le cadre d'un terrain en pente - Dans le cas d'une <i>construction</i> édifée sur un <i>terrain</i> en pente, la <i>hauteur</i> maximale de la <i>construction</i> peut être augmentée, sans dépasser 3 mètres supplémentaires au <i>point le plus bas</i> du sol sur lequel s'exerce l'<i>emprise</i> du bâtiment. La <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> issue de cette augmentation ne devra pas être supérieure à la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> située en haut de la pente. Si une <i>construction</i> réalise un rez-de-jardin, ce dernier n'est pas considéré comme un niveau au titre de la règle de <i>hauteur</i> exprimée en niveau.  Schéma illustratif n°25		La disposition est supprimée.

Rez-de-jardin	La définition est supprimée.
Le rez-de-jardin est attenant à un jardin. Il est constitué d'une ou plusieurs pièces de vie.	
Rapport de Présentation – Tome 4 : Justification des choix	
APRES MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Hauteur dans le cadre d'un terrain en pente En complément de chaque règlement de zone figurant au sein du Livre 2, il est précisé comment s'applique la règle de hauteur dans le cadre d'un terrain en pente. Le calcul de la hauteur ayant comme référence pour le point bas, le point le plus haut du sol (cf. schéma ci-après), sur un terrain en pente, la hauteur prise au point le plus bas du sol au niveau de l'emprise du projet peut être augmentée, sans dépasser 3 mètres supplémentaires. En précisant que la hauteur de la façade issue de cette augmentation ne devra pas être supérieure à la hauteur de la façade située en haut de la pente. Cette précision est apportée afin d'offrir une réelle constructibilité (en hauteur) sur les terrains en pente et de limiter l'emprise au sol des constructions sur ces secteurs déjà fortement imperméabilisés aujourd'hui. De même, il est précisé qu'un rez-de-jardin n'est pas considéré comme un niveau au titre de la règle de hauteur exprimée en niveau puisque l'objectif est d'adapter les constructions à la topographie du sol existant avant travaux. Les exhaussements et affouillements sont d'ailleurs interdits si la construction ne respecte pas cette topographie (article 1.2 des règlements de zone – Livre 2). Si le rez-de-jardin était comptabilisé comme un niveau, il viendrait pénaliser les projets et ne serait pas adapté au contexte et à la volonté de préserver la topographie de ces terrains des sites.	Cette justification est supprimée compte tenu de la suppression de la règle.



L'adaptation des constructions à la topographie des terrains

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
LIVRE 2 : REGLEMENT DE ZONES – Article 1.2	Exhaussements et affouillements des sols pour permettre la réalisation d'aménagements ou de constructions	Ajout de schémas pour expliciter la règle
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Toutes les zones	L'article 1.2 de chacune des zones précise que les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés sous conditions et dans la mesure où les aménagements et/ou constructions réalisées s'adaptent par leur conception ou leur type à la topographie du terrain avant travaux. Or, dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, il a été constaté à plusieurs reprises que cette disposition n'était pas respectée faute de compréhension de la prescription. En conséquence, il est proposé d'illustrer cette disposition par des schémas explicatifs.	CONSTRUCTIONS NE S'ADAPTANT PAS AU TERRAIN NATUREL
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

(...)

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
 - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
 - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
 - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;

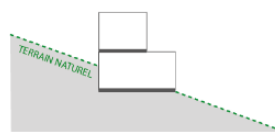
1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

(...)

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

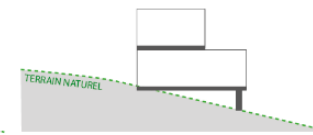
Exemple 1 : S'encastrer dans le sol



Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux



Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;

Dispositions relatives au traitement des façades des constructions en zone de coteaux (UCO)

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 2 : REGLEMENT DE ZONES – Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Traitement des façades des constructions en zone de coteaux	L'article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère est complété afin d'assurer une meilleure insertion urbaine et paysagère des constructions en zone de coteaux
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UCO	Dans le cadre de la mise en œuvre, des nouvelles constructions avec des volumes imposants ont été construites en zone de coteaux (UCO), parfois totalement déconnectée du paysage de coteau et venant altérer la qualité paysagère de ces sites qui caractérisent le territoire. Certaines de ces constructions présentent des façades avec des teintes vives ou très claires. Dans le cadre des projets, une prise en considération du caractère du paysage est nécessaire. Une construction fait partie d'un contexte. Il est important que les projets tiennent compte des couleurs et des matériaux dominants du paysage. Sur ces sites de coteaux l'enjeu est encore plus fort car l'impact paysager rayonne dans un paysage lointain compte-tenu du contexte topographique.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures 4.1.1. Principes généraux Les <i>constructions</i>, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant. Les <i>bâtiments</i> présentant un long linéaire sur <i>voie</i> doivent présenter une division en séquences de la <i>façade</i> voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant. La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des <i>voies</i>, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la <i>limite séparative latérale</i>. (...) 4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux (..)		4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures 4.1.1. Principes généraux Les <i>constructions</i>, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant. Les constructions doivent s'insérer dans la pente de manière à ne pas altérer les paysages. La forme de la construction et le traitement des volumes de sa toiture, doivent s'assurer d'une bonne insertion dans le relief et le paysage des coteaux. Les <i>bâtiments</i> présentant un long linéaire sur <i>voie</i> doivent présenter une division en séquences de la <i>façade</i> voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant. La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des <i>voies</i>, et notamment aux abords des angles

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

(...)

de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

(...)

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

(...)

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les matériaux et les teintes en façade assurent une insertion de la construction dans le paysage de coteau. Les teintes vives ou trop claires sont interdites.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

(...)

Fixer une emprise au sol maximale par construction en zone UCO et en zone UBB1

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT – Titre 1 Article 3.4 : Emprise au sol	Ajout d’une disposition sur l’emprise au sol des constructions	Limitier l’emprise au sol à 250 m² par construction
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone UCO et UBB1	La zone UCO correspond à la zone urbaine mixte à vocation d’habitat sur les secteurs des coteaux déjà urbanisés de l’agglomération dans lesquels il s’agit d’encadrer la constructibilité de manière à ce que les constructions puissent s’inscrire au mieux dans ce contexte paysager sensible. L’emprise au sol maximale inscrite tient ainsi compte de la nature du tissu bâti, mais aussi de la volonté d’encadrer la densification sur ces sites de coteaux, soit 40% d’emprise au sol et 40% d’espace vert de pleine terre (sauf disposition alternative spécifique). La zone UBB1 correspond aux tissus mixtes à dominante d’habitat individuel peu dense des espaces urbains et cœur d’agglomération. Ces tissus proposent des possibilités plus ou moins importantes de densification, par division foncière principalement. Les règles proposées ont donc pour objectif d’encadrer les évolutions du tissu souhaitées afin que la division parcellaire et la densification du tissu ne viennent pas dénaturer le paysage urbain et le cadre de vie, soit 35% d’emprise au sol. Dans ces zones, de nouvelles constructions se sont implantées avec des gabarits et des volumes produits plus importants que les volumétries existantes et notamment en terme d’emprise au sol. La modification proposée vise à permettre une certaine densification du tissu, notamment en zone UBB1, tout en préservant la forme urbaine existante de ces deux zones et d’encadrer plus fortement les nouvelles constructions dans les secteurs sensibles des coteaux (UCO), il est proposé de limiter l’emprise au sol par construction à 250 m². Cette disposition ne remet pas en cause l’emprise au sol de la zone mais permet d’encadrer plus fortement la forme urbaine produite. Le secteur UCO-1 n’est pas concerné par cette disposition car il est déjà fortement encadré par une emprise au sol maximale de 15% par terrain.	
Exemple de rédaction en zone UCO		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
3.4. Emprise au sol L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Dans le secteur UCO-1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.		3.4. Emprise au sol L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. L’emprise au sol est limitée à 250 m² par construction. Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Dans le secteur UCO-1

Disposition alternative dans l'ensemble de la zone L'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant déjà atteint l'emprise au sol maximale fixée au sein de la zone, peuvent réaliser des extensions ou des annexes de la construction existante dans la limite globale de 50 m² maximum d'emprise au sol, toute extension ou annexe confondue.	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain. Disposition alternative dans l'ensemble de la zone L'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant déjà atteint l'emprise au sol maximale fixée au sein de la zone, peuvent réaliser des extensions ou des annexes de la construction existante dans la limite globale de 50 m² maximum d'emprise au sol, toute extension ou annexe confondue.
Exemple de rédaction en zone UBB1	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
3.4. Emprise au sol L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie du terrain. Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie du terrain.	3.4. Emprise au sol L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie du terrain. L'emprise au sol est limitée à 250 m² par construction. Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie du terrain.

Ajustement de la disposition de la bande de constructibilité renforcée pour les parcelles laniérées

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT – Titre 1 Article 3.2 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.	Ajustement d’une disposition dans le cas de parcelles laniérées	Suppression de la disposition permettant aux parcelles laniérées d’avoir une bande de constructibilité renforcée sur toute la profondeur de la parcelle.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone UAA, UAB, UAC, UBA1	Pour les parcelles laniérées d’une largeur inférieure à 12 mètres non bâtie ou à l’état de friche, le règlement précise que la bande constructibilité s’applique à l’ensemble de la parcelle. Dans le cadre de la mise en œuvre, il s’avère que cette disposition permet une hauteur trop importante (hauteur de la zone) sur tout l’ensemble de la limite séparative. De plus, cette disposition est contraire au principe mis en avant dans le cadre de la création de la bande de constructibilité renforcée : encadrer l’intensité de la densification et répondre aux enjeux de mitoyenneté et de voisinage. Par ailleurs, le principe de cette bande est bien d’inciter les constructions à venir s’implanter au plus près de l’alignement de la voie afin de préserver les fonds de parcelles utilisés en jardin.	
REGLEMENT ECRIT – LIVRE 2		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <i>Dans la bande de constructibilité renforcée</i> Les <i>constructions</i> , installations ou aménagements nouveaux peuvent s’implanter sur les limites séparatives : – dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l’<i>alignement</i> ou depuis la ligne de recul minimal d’implantation représentée sur le règlement graphique - Planche 2, – ou dans une bande de 20 m en bordure des <i>voies</i> où s’applique une ligne d’implantation représentée sur le règlement graphique - Planche 2. En cas de <i>retrait</i> , elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> , avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).		3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <i>Dans la bande de constructibilité renforcée</i> Les <i>constructions</i> , installations ou aménagements nouveaux peuvent s’implanter sur les limites séparatives : – dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l’<i>alignement</i> ou depuis la ligne de recul minimal d’implantation représentée sur le règlement graphique - Planche 2, – ou dans une bande de 20 m en bordure des <i>voies</i> où s’applique une ligne d’implantation représentée sur le règlement graphique - Planche 2. En cas de <i>retrait</i> , elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> , avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En <i>limite séparative latérale</i>, l'implantation en <i>retrait</i> est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le <i>bâtiment</i> à réaliser de <i>façades latérales</i> aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent. Si la <i>limite séparative de fond de terrain</i> est située dans la <i>bande de constructibilité renforcée</i>, ce <i>retrait</i> de la <i>construction</i> par rapport à la <i>limite séparative de fond de terrain</i> devra être de 3 m minimum (soit $L \geq 3$ m). Ce <i>retrait</i> pouvant être réduit à zéro pour des <i>terrains</i> existants à la date d'approbation du PLU : - dont la <i>limite séparative de fond de terrain</i> est située dans la <i>bande de constructibilité renforcée</i> - ou d'une profondeur inférieure à 10 mètres. Pour les parcelles laniérées non bâtie ou à l'état de friche et d'une largeur inférieure ou égale à 12 m, à la date d'approbation du PLU, depuis la <i>voie</i> et ce sur toute leur profondeur, la <i>bande de constructibilité renforcée</i> s'applique sur l'ensemble de la parcelle. Dans ce cas, les <i>constructions</i>, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de <i>retrait</i>, elles doivent observer une distance au moins égale à 1,90 m.	En <i>limite séparative latérale</i>, l'implantation en <i>retrait</i> est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le <i>bâtiment</i> à réaliser de <i>façades latérales</i> aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent. Dispositions alternatives dans la bande de constructibilité renforcée : - Si la <i>limite séparative de fond de terrain</i> est située dans la <i>bande de constructibilité renforcée</i>, le <i>retrait</i> de la <i>construction</i> par rapport à la <i>limite séparative de fond de terrain</i> devra être de 3 m minimum (soit $L \geq 3$ m). - Ce <i>retrait</i> pouvant être réduit à zéro pour des <i>terrains</i> existants à la date d'approbation du PLU : - o dont la <i>limite séparative de fond de terrain</i> est située dans la <i>bande de constructibilité renforcée</i> - o ou d'une profondeur inférieure à 10 mètres. - Pour les parcelles laniérées non bâtie ou à l'état de friche et d'une largeur inférieure ou égale à 12 m, à la date d'approbation du PLU, depuis la voie et ce sur toute leur profondeur, la bande de constructibilité renforcée s'applique sur l'ensemble de la parcelle. Dans ce cas, les constructions, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En elles en cas de <i>retrait</i> par rapport à la <i>limite séparative</i>, les <i>constructions</i> doivent observer une distance au moins égale à 1,90 m.
RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 4 - JUSTIFICATION DES CHOIX	
Article 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein de la bande de constructibilité renforcée Ces tissus de centralité (UAA, UAB, UAC) présentent ponctuellement un parcellaire spécifique issu d'un découpage historique (parcelle laniérée : parcelle profonde et peu large, ou des parcelles laniérées peu profondes et étriquées car elles ont été divisées), souvent adapté à la culture de la terre et qui n'a pas fait l'objet d'un remembrement foncier au moment du développement de la ville. Ce parcellaire particulier se retrouve ainsi inséré au sein de parcelles déjà bâties et nécessite des dispositions réglementaires adaptées pour permettre son urbanisation et ne pas constituer des espaces en friche, interstitiels non entretenus car peu valorisables foncièrement. Cette disposition se limite aux terrains non bâtis ou à l'état de friche afin d'en limiter l'impact et dans un objectif de valorisation des espaces en friches. Est entendu par « état de friche » des	Article 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein de la bande de constructibilité renforcée Ces tissus de centralité (UAA, UAB, UAC) présentent ponctuellement un parcellaire spécifique issu d'un découpage historique (parcelle laniérée : parcelle profonde et peu large, ou des parcelles laniérées peu profondes et étriquées car elles ont été divisées), souvent adapté à la culture de la terre et qui n'a pas fait l'objet d'un remembrement foncier au moment du développement de la ville. Ce parcellaire particulier se retrouve ainsi inséré au sein de parcelles déjà bâties et nécessite des dispositions réglementaires adaptées pour permettre son urbanisation et ne pas constituer des espaces en friche, interstitiels non entretenus car peu valorisables foncièrement. Cette disposition

terrains bâtis ou non, supports d'activités (industrielle, commerciale, artisanale, portuaire, ferroviaire ...), d'équipements, résidentiels..., qui sont dégradés, inutilisés, sous-utilisés, de sorte qu'un nouvel usage n'est souvent possible qu'après une intervention. Les dispositions proposées sont donc là pour répondre à ces problématiques et participer à l'objectif de densification et d'intensification de la ville. La zone UBA1 est également concernée, pour certains terrains qui présentent ces mêmes configurations. Ainsi, il est précisé, pour les parcelles peu profondes, lorsque la limite séparative de fond de terrain est située dans la bande de constructibilité renforcée, que le retrait de la construction par rapport à la limite séparative de fond de terrain devra être de 3 m minimum. Cette disposition vise à préserver une intimité et un ensoleillement des parcelles voisines. Cette distance pouvant être réduite à zéro pour des terrains d'une profondeur inférieure à 10 mètres, existants à la date d'approbation du PLU, et cela afin de ne pas bloquer leur constructibilité. Il est précisé « pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU » pour ne pas inciter à créer ce type de parcellaire qui doit faire exception compte-tenu de sa difficulté à être urbaniser. Pour les parcelles laniérées d'une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 m à la date d'approbation du PLU, et ce sur toute leur profondeur, la bande de constructibilité renforcée s'applique sur l'ensemble de la parcelle. Dans ce cas, les constructions, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de retrait, elles doivent observer une distance au moins égale à 1,90 m. Ces dispositions sont prévues pour permettre l'urbanisation de ces terrains et le fait de préciser « à la date d'approbation du PLU » permet de ne pas inciter à créer ce type de parcellaire. La largeur de 12 m est fixée au regard du parcellaire existant sur le territoire et de la difficulté de pouvoir urbaniser des parcelles inférieure ou égale à 12 m en imposant un retrait supérieur à 1,90 m. Enfin, au sein de ces zones denses est précisé qu'en limite séparative latérale, l'implantation en retrait est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le bâtiment à réaliser des façades latérales aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent. Au sein de ces zones denses l'objectif étant de favoriser une implantation en continue du tissu existant et de garantir que les pignons dit « aveugles » visibles depuis l'espace public soient traités de manière qualitative, tel que précisé au sein du lexique.	se limite aux terrains non bâtis ou à l'état de friche afin d'en limiter l'impact et dans un objectif de valorisation des espaces en friche. Est entendu par « état de friche » des terrains bâtis ou non, supports d'activités (industrielle, commerciale, artisanale, portuaire, ferroviaire ...), d'équipements, résidentiels..., qui sont dégradés, inutilisés, sous-utilisés, de sorte qu'un nouvel usage n'est souvent possible qu'après une intervention. Les dispositions proposées sont donc là pour répondre à ces problématiques et participer à l'objectif de densification et d'intensification de la ville. La zone UBA1 est également concernée, pour certains terrains qui présentent ces mêmes configurations. Ainsi, il est précisé, pour les parcelles peu profondes, lorsque la limite séparative de fond de terrain est située dans la bande de constructibilité renforcée, que le retrait de la construction par rapport à la limite séparative de fond de terrain devra être de 3 m minimum. Cette disposition vise à préserver une intimité et un ensoleillement des parcelles voisines. Cette distance pouvant être réduite à zéro pour des terrains d'une profondeur inférieure à 10 mètres, existants à la date d'approbation du PLU, et cela afin de ne pas bloquer leur constructibilité. Il est précisé « pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU » pour ne pas inciter à créer ce type de parcellaire qui doit faire exception compte-tenu de sa difficulté à être urbanisé. Pour les parcelles laniérées d'une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 m à la date d'approbation du PLU, et ce sur toute leur profondeur, la bande de constructibilité renforcée s'applique sur l'ensemble de la parcelle. Dans ce cas, les constructions, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de retrait, elles les constructions doivent observer une distance au moins égale à 1,90 m. Ces dispositions sont prévues pour permettre l'urbanisation de ces terrains et le fait de préciser « à la date d'approbation du PLU » permet de ne pas inciter à créer ce type de parcellaire. La largeur de 12 m est fixée au regard du parcellaire existant sur le territoire et de la difficulté de pouvoir urbaniser des parcelles inférieures ou égales à 12 m en imposant un retrait supérieur à 1,90 m. Enfin, au sein de ces zones denses est précisé qu'en limite séparative latérale, l'implantation en retrait est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le bâtiment à réaliser des façades latérales aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent. Au sein de ces zones denses, l'objectif étant de favoriser une implantation en continue du tissu existant et de garantir que les pignons dit « aveugles » visibles depuis l'espace public soient traités de manière qualitative, tel que précisé au sein du lexique.
---	--

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone dense UBA2 car ce type de parcellaire est peu présent, voire absent et au sein de ces zones situées en Bourg et Village, la densification est possible et souhaitée mais de manière moins intensive et adaptée au développement urbain récent sur la commune. Pour ces mêmes raisons, ces dispositions ne s'appliquent pas sur les autres zones mixtes à dominante habitat du PLU notamment sur certaines zones qui peuvent se développer mais de manière limitée, comme les secteurs de hameaux ou de coteaux peu denses (UCO-1).	Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone dense UBA2 car ce type de parcellaire est peu présent, voire absent et au sein de ces zones situées en Bourg et Village, la densification est possible et souhaitée mais de manière moins intensive et adaptée au développement urbain récent sur la commune. Pour ces mêmes raisons, ces dispositions ne s'appliquent pas sur les autres zones mixtes à dominante habitat du PLU notamment sur certaines zones qui peuvent se développer mais de manière limitée, comme les secteurs de hameaux ou de coteaux peu denses (UCO-1).
--	--

Dispositions relatives au traitement des toitures et des dispositifs d'éclairage naturel des toitures

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
LIVRE 2 : REGLEMENT DE ZONES – Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonisation des dispositions relatives aux clôtures dans l'ensemble des zones et ajout d'une règle relative aux dispositifs d'éclairage naturel des toitures.	L'article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère est harmonisé entre les différentes zones et complété afin d'assurer une meilleure insertion des dispositifs d'éclairage naturel des toitures.
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Toutes les zones sauf les zones UR et certaines zones URP	Les zones de centralité (UAA, UAB, UAC) ont une disposition réglementaire supplémentaire sur le traitement des toitures et leur intégration dans leur environnement : « Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants. Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent. ». Les objectifs poursuivis par ces dispositions s'appliquent également dans les autres zones du territoire, il est donc proposé d'harmoniser la rédaction de la règle sur l'ensemble du territoire et d'ajouter cette disposition dans les autres zones mixtes à dominante habitat. Dans un contexte d'optimisation des volumes bâtis existants, il est nécessaire d'encadrer les dispositifs d'éclairage naturel des combles de type lucarnes, verrières... afin d'assurer leur insertion urbaine et paysagère dans le volume construit et dans le paysage. <i>Exemple de dispositifs d'éclairage naturel des combles :</i>	



Exemple de rédaction zones mixtes à dominante habitat

AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

(...)

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

(...)

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

(...)

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des façades (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les

	<i>bâtiments</i> comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.
--	---

2. Faciliter l'évolution de certaines constructions existantes à la date d'approbation du PLU

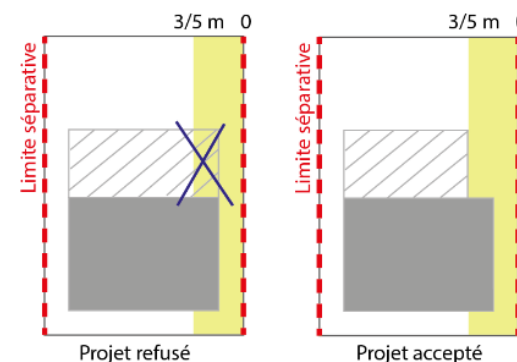
Les modifications proposées dans cette partie concernent uniquement les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui, pour certaines, ont été construites avec des règles d'urbanisme différentes (implantations, emprise au sol notamment) qui préexistaient au PLU métropolitain. Il s'agit donc de tenir compte de ces spécificités pour ne pas bloquer l'évolution du tissu urbain existant tout en encadrant ces évolutions possibles pour garantir une insertion urbaine de qualité. Ainsi, la prise en compte de ces conditions locales particulières est notamment permise à travers des règles alternatives et ce en application de l'article R151-13 du code de l'urbanisme.

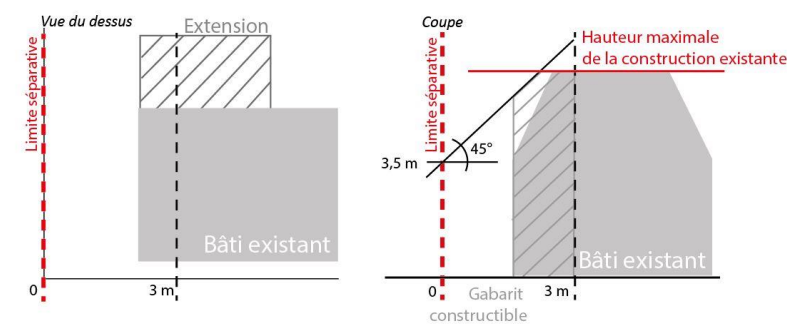
Ces nouvelles dispositions réglementaires participent à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en contribuant à répondre à l'orientation « 2.1.2 Proposer un modèle de développement permettant de réduire de 50% la consommation foncière liée à l'habitat » à travers « La volonté de permettre l'évolution du bâti et la densification dans les tissus urbains existants, et ce à des degrés différents selon les typologies urbaines et architecturales, la recherche d'une production de formes urbaines et architecturales innovantes, peu consommatrices d'espaces et permettant différents usages et modes de vie ».

3. Concernant les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives

Ajout d'une disposition alternative pour les constructions existantes implantées en retrait de la limite séparative dans certaines zones urbaines

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT – Titre 1 Article 3.2 : Implantation des constructions vis-à-vis de la limite séparative	Ajout d'une disposition alternative pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 0 et 3 m (ou 5 m)	Permettre les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 0 et 3 m (ou 5 m)
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UAA, UAB, UBA1, UBB1, UCO, UAC, UBA2, UBB2	Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui sont implantées avec un retrait compris entre 0 et 3 m (ou 5 m pour le secteur UCO-1 en zone UCO) sont bloquées pour réaliser une extension dans le prolongement de la construction existante. En effet, les règles de retrait ne proposent pas de disposition alternative. Il est seulement possible de s'implanter sur la limite séparative ou en retrait d'une distance de 3 m (ou 5 m en fonction des zones) en respectant le prospect Hauteur du projet d'extension divisé par 2 ($H/2$). Ainsi, des projets d'extension du bâti dans le prolongement de la construction existante sont aujourd'hui bloqués, ou doivent venir s'implanter sur la limite alors que le retrait existant permet de préserver par exemple un accès en fond de parcelle et un certain cadre de vie (intimité vis-à-vis des parcelles limitrophes). L'objectif est donc de proposer des dispositions alternatives pour favoriser les extensions du bâti existant et ainsi répondre aux enjeux d'évolutions du bâti dans un contexte de limitation de la consommation d'espace naturel et agricole. Ainsi, cette disposition est limitée aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées entre 0 et 3 m (ou 5 m) de la limite séparative et dont l'extension se fait dans le prolongement de la construction existante et en encadrant leur hauteur pour limiter les impacts vis-à-vis des parcelles voisines.	



Exemple de rédaction pour la zone UBA1	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Aucune <i>bande de constructibilité renforcée</i> ne s'applique pour les parcelles parallèles à la <i>voie</i> et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la <i>voie</i>, ainsi que pour les <i>constructions</i> situées en second rang de ces parcelles. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage. - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un <i>retrait</i> de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la <i>limite séparative</i>. - Les <i>annexes</i> (d'une <i>surface de plancher</i> ou d'une <i>emprise au sol</i> inférieure ou égale à 15 m² et d'une <i>hauteur au point le plus haut</i> inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en <i>limite séparative</i> ou avec un <i>retrait</i> d'une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> ($L \geq H/2$). Si une haie existe en <i>limite séparative</i> elle devra être préservée. - Pour la <i>construction</i> d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement. - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).	3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Aucune <i>bande de constructibilité renforcée</i> ne s'applique pour les parcelles parallèles à la <i>voie</i> et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la <i>voie</i>, ainsi que pour les <i>constructions</i> situées en second rang de ces parcelles. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 0 et 3 m de la limite séparative, les extensions sont autorisées si elles sont réalisées dans le prolongement de la construction existante ou selon un retrait supérieur. La hauteur de la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit fixé à partir de la limite séparative et sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante. Ce gabarit est défini par une hauteur de 3,5 m au droit de cette limite et un angle de 45°. Extension autorisée en prolongement de la construction existante avec une hauteur qui s'inscrit dans un gabarit constructible défini au droit de la limite séparative sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante  Schémas opposables

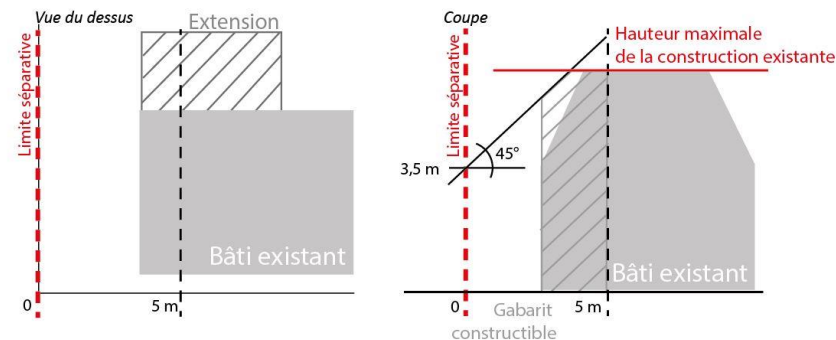
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.	- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage. - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un <i>retrait</i> de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la <i>limite séparative</i>. - Les <i>annexes</i> (d'une <i>surface de plancher</i> ou d'une <i>emprise au sol</i> inférieure ou égale à 15 m² et d'une <i>hauteur au point le plus haut</i> inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en <i>limite séparative</i> ou avec un <i>retrait</i> d'une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> ($L \geq H/2$). Si une haie existe en <i>limite séparative</i> elle devra être préservée. - Pour la <i>construction</i> d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement. - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). - Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
---	--

EXEMPLE DE REDACTION POUR LE SECTEUR UCO-1

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.	3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 0 et 5 m de la limite séparative, les extensions sont autorisées si elles sont réalisées dans le prolongement de la construction existante ou selon un retrait supérieur. La hauteur de la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit fixé à partir de la limite séparative et sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante. Ce gabarit est défini par une hauteur de 3,5 m au droit de cette limite et un angle de 45°.

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Extension autorisée en prolongement de la construction existante avec une hauteur qui s'inscrit dans un gabarit constructible défini au droit de la limite séparative sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante



Schémas opposables

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

--	--

Ajout d'une disposition alternative pour les constructions existantes implantées en retrait de la limite séparative dans les zones agricoles et naturelles

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT – Titre 1 Article 3.2 : Implantation des constructions par rapport à la limite séparative	Permettre les extensions en continuité de l'existant.	Permettre les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 3 et 5 m de la limite séparative
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zones A et N	Pour rappel, au sein de la zone A et N, pour l'habitat, seules les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisées. Au sein de ces zones, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i>, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m). Le tissu parcellaire des zones A et N comprend de nombreuses parcelles bâties de petites tailles (600 – 800 m²) qui étaient classées en zone urbaine dans les documents d'urbanisme antérieurs. Ainsi, les règles de retrait de la zone A et N bloquent certains projets d'extension. Pour permettre l'évolution du tissu bâti existant, il est proposé pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées entre 3 et 5 m, d'autoriser les extensions en continuité des constructions existantes.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Au sein de la zone, les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des nouvelles <i>constructions</i> relevant des <i>destinations habitation</i>, commerces et activités de service et des <i>sous-destinations industrie</i> et <i>entrepôt</i>, pour lesquelles les <i>constructions</i> doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i>, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m). Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :		3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Au sein de la zone, les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des nouvelles <i>constructions</i> relevant des <i>destinations habitation</i>, commerces et activités de service et des <i>sous-destinations industrie</i> et <i>entrepôt</i>, pour lesquelles les <i>constructions</i> doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i>, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m). Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative* ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* inférieure ou égale à 40 m² et d'une *hauteur au point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative* ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* inférieure ou égale à 40 m² et d'une *hauteur au point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 3 et 5 m, les extensions sont autorisées si elles sont réalisées dans le prolongement de la construction existante ou selon un retrait supérieur.

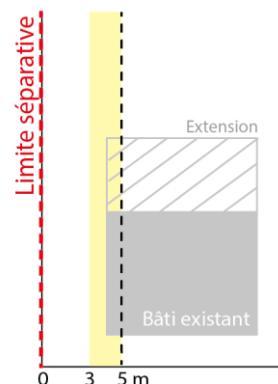


Schéma opposable

- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

--	--

Permettre les surélévations des constructions existantes implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT – Titre 1 Article 3.2 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.	Ajout d'une disposition alternative pour l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives	Ajout d'une disposition pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées dans la bande de construction renforcée
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UAA, UAB, UAC, UBA1, UBA2	Les dispositions proposées au sein de ces zones urbaines mixtes à vocation d'habitat dense permettent de répondre à l'objectif de densification et d'intensification de la ville, notamment avec les droits à construire supplémentaires dans la Bande de Constructibilité Renforcée (BCR). Dans cette BCR une construction existante implantée en retrait des limites séparatives peut réaliser une extension en venant s'implanter sur la limite séparative à la hauteur fixée dans le règlement de la zone. Cependant, elle n'est pas autorisée à réaliser une extension en surélévation si cette nouvelle hauteur ne respecte pas les règles de retrait H/2 (Hauteur en tout point de la construction divisée par 2). Ainsi, ces dispositions favorisent les projets d'extension au sol et implantées sur la limite séparative plutôt que la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. <i>Exemples de surélévation :</i> Pour répondre à l'objectif de densification et de renouvellement du tissu bâti existant, il est proposé d'ajouter une disposition alternative pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en retrait de la limite séparative, en permettant les extensions en surélévation pour ces constructions même si les règles de retrait ne sont plus respectées.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dans la bande de constructibilité renforcée Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'<i>alignement</i>, les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de <i>retrait</i>, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i>, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m). Si la <i>limite séparative de fond de terrain</i> est située dans la <i>bande de constructibilité renforcée</i>, ce <i>retrait</i> de la <i>construction</i> par rapport à la <i>limite séparative de fond de terrain</i> devra être de 3 m minimum (soit $L \geq 3$ m). Ce <i>retrait</i> pouvant être réduit à zéro pour des <i>terrains</i> existants à la date d'approbation du PLU : - dont la <i>limite séparative de fond de terrain</i> est située dans la <i>bande de constructibilité renforcée</i> - ou d'une profondeur inférieure à 10 mètres. Pour les parcelles laniérées non bâtie ou à l'état de friche et d'une largeur inférieure ou égale à 12 m, à la date d'approbation du PLU, depuis la <i>voie</i> et ce sur toute leur profondeur, la <i>bande de constructibilité renforcée</i> s'applique sur l'ensemble de la parcelle. Dans ce cas, les <i>constructions</i>, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de <i>retrait</i>, elles doivent observer une distance au moins égale à 1,90 m.	3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dans la bande de constructibilité renforcée Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'<i>alignement</i>, les <i>constructions</i> peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de <i>retrait</i>, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i>, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m). Dispositions alternatives dans la bande de constructibilité renforcée : - Si la <i>limite séparative de fond de terrain</i> est située dans la <i>bande de constructibilité renforcée</i>, le <i>retrait</i> de la <i>construction</i> par rapport à la <i>limite séparative de fond de terrain</i> devra être de 3 m minimum (soit $L \geq 3$ m). - Ce <i>retrait</i> pouvant être réduit à zéro pour des <i>terrains</i> existants à la date d'approbation du PLU : - o dont la <i>limite séparative de fond de terrain</i> est située dans la <i>bande de constructibilité renforcée</i> - o ou d'une profondeur inférieure à 10 mètres. - Pour les parcelles laniérées non bâtie ou à l'état de friche et d'une largeur inférieure ou égale à 12 m, à la date d'approbation du PLU, depuis la <i>voie</i> et ce sur toute leur profondeur, la <i>bande de constructibilité renforcée</i> s'applique sur l'ensemble de la parcelle. Dans ce cas, les <i>constructions</i>, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives. En cas de <i>retrait</i>, elles doivent observer une distance au moins égale à 1,90 m. - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées dans la bande de constructibilité renforcée, les extensions en surélévation sont autorisées à condition de respecter l'article 3.5 Hauteur des constructions, de la zone.

4. Concernant les règles d’emprise au sol

Permettre pour les constructions existantes, une emprise au sol supplémentaire, pour la réalisation d’annexe ou d’extension en zone UBB2

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT – Titre 1 Article 3.4 : Emprise au sol	Ajout d’une disposition pour l’emprise au sol	Permettre pour les constructions existantes une emprise au sol supplémentaire pour la réalisation d’annexes et/ou d’extensions.
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone UBB2	La zone UBB2, localisée dans les bourgs et villages et les pôles de vie (Isneauville et Boos). Les règles d’occupation du sol sont de 25% d’emprise au sol des constructions et 55% d’espace vert de pleine terre. Cette zone comprend un secteur UBB2-1 qui permet de répondre aux besoins de l’habitat individuel peu dense qui n’a pas vocation à se densifier. Les règles d’occupation du sol sont de 15% d’emprise au sol des constructions et 65% d’espace vert de pleine terre. Dans le cadre de la mise en œuvre, il a été constaté que sur la zone UBB2, certains projets d’extensions ou d’annexes ont été refusées car l’emprise au sol maximale fixée dans la zone était déjà atteinte. L’objectif est de préserver le tissu urbain existant tout en permettant la réalisation d’extension ou d’annexes de faible ampleur. Il est donc proposé de maintenir l’emprise au sol existante et de permettre la réalisation d’annexes et/ou d’extensions de faible emprise (maximum 20 m²) pour les constructions ayant déjà atteint l’emprise au sol à la date d’approbation du PLU. Par ailleurs, le coefficient d’espace vert est conservé afin de limiter l’imperméabilisation des sols.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
3.4. Emprise au sol L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie du terrain. Dans le secteur UBB2-1 L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.		3.4. Emprise au sol L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie du terrain. Dans le secteur UBB2-1 L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain. Disposition alternative dans l’ensemble de la zone L’emprise au sol des constructions existantes à la date d’approbation du PLU ayant déjà atteint l’emprise au sol maximale fixée au sein de la zone, peuvent réaliser des extensions ou des annexes de la construction existante dans la limite globale de 20 m² maximum d’emprise au sol, toute extension ou annexe confondue.

E. LES DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES

En tant que premiers éléments visibles de la rue, les clôtures participent pleinement à la composition du paysage et au cadre de vie. Elles font partie intégrante du tissu urbain et sont des marqueurs importants de notre environnement. Elles s'inscrivent dans des contextes qui ont leur propres caractéristiques et leur cohérence (centre urbain, quartier pavillonnaire, zones d'activités...), et doivent à ce titre faire l'objet d'un soin attentif en tenant compte de l'environnement (dimension, choix des matériaux, végétaux...). En secteur urbain ou dans un contexte plus rural, la clôture édifiée sur rue entre visuellement dans la composition de l'espace public, faisant le lien entre le bâti et la rue. Dans le respect d'une certaine diversité, l'enjeu est de préserver les unités paysagères existantes en assurant continuité et homogénéité du paysage de la rue.

Cette thématique a été longuement débattue lors l'élaboration du PLU métropolitain, donnant lieu à un travail collectif des communes, du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) de la Métropole Rouen Normandie. La difficulté était de faire converger des intérêts individuels (tels que l'intimité, la facilité d'entretien, la sécurité...) avec des intérêts collectifs poursuivis pour le territoire (qualité paysagère, biodiversité, nature en ville, gestion des eaux, circulation de la faune ...).

Cependant, dans le cadre de la mise en œuvre du document, un certain nombre de refus d'autorisation de clôture a été constaté lors de l'instruction des demandes. Il en ressort un manque de compréhension des règles et des objectifs métropolitains, mais aussi la nécessité de réaffirmer le rôle des clôtures végétales face à des dispositifs moins qualitatifs d'un point de vue paysager et environnemental. La modification a donc pour but de clarifier les règles sujettes à interprétation, en particulier le principe d'adaptation au contexte environnant pour les nouvelles clôtures à édifier, d'affirmer le principe d'interdire l'arrachage des haies végétales pour préserver leur rôle écologique, environnemental et paysager, d'apporter plus de souplesse sur le traitement des clôtures en limite séparative, de protéger les murs de clôtures anciennes pour conserver ces éléments patrimoniaux et paysagers.

Ajuster la définition sur les clôtures, les clôtures à claire-voie et les matériaux qualitatifs

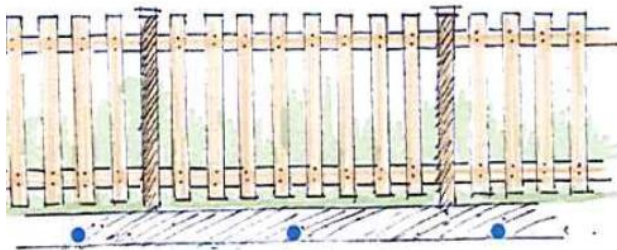
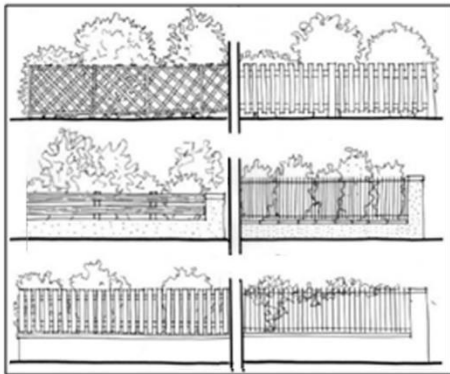
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT SECTION 3. LEXIQUE	Ajuster la définition concernant les clôtures, les clôtures à claire-voie, les matériaux qualitatifs	Compléter et ajuster certaines définitions pour une meilleure compréhension
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones	La définition sur les clôtures est trop restrictive, par conséquent elle est ajustée pour intégrer tous types de clôtures et notamment les haies végétales. Pour la notion de clôture à claire-voie, plutôt que d’exprimer deux fois le maximum de plein autorisé (en % et en part), le minimum de vide autorisé est exprimé en pourcentage. La définition sur les matériaux qualitatifs est trop restrictive et contraignante en visant les matériaux utilisés localement, or ce sont bien tous les matériaux utilisés traditionnellement sur les ouvrages anciens qui sont visés, qu’ils soient ou non d’origine locale. En outre, la mention du métal en tant que matériau qualitatif est plus appropriée et plus générique que le fer forgé qui est un procédé ancien désormais peu pratiqué.	
LIVRE 1 – Dispositions communes applicables à toutes les zones		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Claire-voie La notion de <i>clôture à claire-voie</i> implique une proportion de vide et de plein, la <i>clôture</i> devra présenter au maximum 75% de plein (soit 3/4 de plein). Cette composition entre le plein et le vide est répartie de façon souple sur l’ensemble de la <i>clôture</i>. Le <i>claire-voie</i> peut ainsi être réalisé à l’horizontal, à la verticale, par endroit, sur tout le linéaire... Exemple de proportion : des lames d’une largeur maximum de 15 cm devront être espacées de 5 cm minimum. 		Claire-voie La notion de <i>clôture à claire-voie</i> implique une proportion de vide et de plein, la <i>clôture</i> devra présenter au maximum 75% de plein (soit 3/4 de plein un minimum de 25% de vide). Cette composition entre le plein et le vide est répartie de façon souple sur l’ensemble de la <i>clôture</i>. Le <i>claire-voie</i> peut ainsi être réalisé à l’horizontal, à la verticale, par endroit, sur tout le linéaire... Exemple de proportion : des lames d’une largeur maximum de 15 cm devront être espacées de 5 cm minimum. 

Schéma illustratif n°5

Schéma illustratif n°5 <u>Clôtures</u> Une <i>clôture</i> est un ouvrage (mur, murets, portails, portillons) visant à clore un <i>terrain</i> soit : - sur les limites donnant sur les <i>voies</i> publiques ou privées, ou en recul de celles-ci ; - sur les limites donnant sur les <i>emprises publiques</i> ; - sur les <i>limites séparatives</i>. Un mur de soutènement ne peut être considéré comme une <i>clôture</i>. Une <i>clôture</i> est dite « pleine » lorsqu'elle est opaque et qu'elle ne dispose pas de perméabilité, notamment pour laisser la libre circulation des eaux de pluie et de la faune. <u>Matériaux qualitatifs</u> Sont considérés comme qualitatifs les matériaux d'origine traditionnelle (brique, pierre, moellon, fer forgé, bois...) utilisés localement.	<u>Clôtures</u> Une <i>clôture</i> est un ouvrage (haies végétales, murs, murets, portails, portillons, grillages, palissades...) visant à clore un <i>terrain</i> soit : - sur les limites donnant sur les <i>voies</i> publiques ou privées, ou en recul de celles-ci ; - sur les limites donnant sur les <i>emprises publiques</i> ; - sur les <i>limites séparatives</i>. Un mur de soutènement ne peut être considéré comme une <i>clôture</i>. Une <i>clôture</i> est dite « pleine » lorsqu'elle est opaque et qu'elle ne dispose pas de perméabilité, notamment pour laisser la libre circulation des eaux de pluie et de la faune. <u>Matériaux qualitatifs</u> Sont considérés comme qualitatifs, les matériaux utilisés traditionnellement sur les ouvrages anciens, de type brique, pierre, moellon, métal fer forgé, bois, silex, terre... utilisés localement.
---	--

Supprimer les dispositions relatives aux clôtures figurant dans le Livre 1 du règlement écrit

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT Section 5 – page 40 à 42 LIVRE 2 : REGLEMENT DE ZONES Article 4	Suppression des dispositions relatives aux clôtures figurant au sein du Livre 1	Les dispositions du Livre 1 (Dispositions communes) concernant les clôtures sont intégrées dans le Livre 2 (Dispositions concernant chaque zone)
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones	Dans le règlement écrit du PLU, les dispositions réglementaires concernant les clôtures figurent à la fois dans le Livre 1 (Dispositions communes) qui fixe les grands principes métropolitains à respecter pour l’ensemble des clôtures, et dans le Livre 2 (Dispositions concernant chaque zone) qui précise la hauteur et le traitement particulier de la clôture, justifiés au regard de la zone (habitat dense, peu dense, zone agricole, de hameaux...). Cette structuration est peu aisée dans la pratique et peu lisible pour les pétitionnaires et les instructeurs. Afin de de clarifier et de simplifier l’écriture de la règle, l’ensemble des dispositions concernant les clôtures figurent uniquement dans le Livre 2 (Dispositions concernant chaque zone) du règlement écrit.	
LIVRE 1		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures 4.1.1 Principes généraux Voir règlement de chaque zone 4.1.2 Eléments techniques Voir règlement de chaque zone 4.1.3 Aspect général des bâtiments et matériaux Voir règlement de chaque zone 4.1.4 Toitures Voir règlement de chaque zone 4.1.5 Façades des constructions anciennes (avant 1948) Voir règlement de chaque zone 4.1.6 Clôtures Objectifs et principes généraux pour l’ensemble des clôtures La clôture doit participer à conserver l’unité paysagère du quartier. Elle doit avoir une conception d’ensemble et être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée		ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures Voir règlement de chaque zone 4.1.1 Principes généraux Voir règlement de chaque zone 4.1.2 Eléments techniques Voir règlement de chaque zone 4.1.3 Aspect général des bâtiments et matériaux Voir règlement de chaque zone 4.1.4 Toitures Voir règlement de chaque zone 4.1.5 Façades des constructions anciennes (avant 1948) Voir règlement de chaque zone 4.1.6 Clôtures Objectifs et principes généraux pour l’ensemble des clôtures

sur le <i>terrain</i> et avec le contexte urbain environnant et notamment les <i>clôtures</i> adjacentes. Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces <i>clôtures</i>. (...)	La clôture doit participer à conserver l'unité paysagère du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes. Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures. (...)
LIVRE 2 – Titre 2 zone de projet	
AVANT MODIFICATION – Exemple pour la zone UR1	APRES MODIFICATION – Exemple pour la zone UR1
4.1.6. Clôtures Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent. Les <i>clôtures</i> sont réalisées en harmonie avec les <i>bâtiments</i>, les <i>clôtures</i> voisines et le caractère du quartier. Hauteur : en <i>limites séparatives</i> et sur rue, les <i>clôtures</i> ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m, sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres, protection contre les nuisances, problèmes particuliers de sécurité. Aspect des <i>clôtures</i> : les <i>clôtures</i> opaques constituées d'un seul matériau en limite du domaine public sont interdites. Cependant, un soubassement plein d'une <i>hauteur maximale</i> de 1 m peut être autorisé. [...]	4.1.6. Clôtures Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent. Les <i>clôtures</i> sont réalisées en harmonie avec les <i>bâtiments</i>, les <i>clôtures</i> voisines et le caractère du quartier. Hauteur : en <i>limites séparatives</i> et sur rue, les <i>clôtures</i> ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m, sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres, protection contre les nuisances, problèmes particuliers de sécurité. Aspect des <i>clôtures</i> : les <i>clôtures</i> opaques constituées d'un seul matériau en limite du domaine public sont interdites. Cependant, un soubassement plein d'une <i>hauteur maximale</i> de 1 m peut être autorisé. [...]

L'intégration des dispositions relatives aux clôtures dans le Livre 2 et l'ajustement de certaines règles

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT Tome 4 Justification des choix	Intégration des dispositions du Livre 1 dans le Livre 2 du règlement écrit sur les dispositions concernant les clôtures	Intégrer les dispositions du Livre 1 (Dispositions communes) concernant les clôtures dans le Livre 2 (Dispositions concernant chaque zone).
	Complément et Ajustement des dispositions concernant les clôtures	Poser le principe d'adaptation des clôtures au contexte urbain comme une règle générale de base (et non comme une règle alternative) et ajuster les règles alternatives.
	Ajouter des dispositions qualitatives pour le traitement des murs de soutènement	Ajouter une disposition pour protéger les haies végétales.
		Ajouter une disposition pour protéger les murs de clôtures anciennes.
		Ajouter une disposition aux murs de soutènement en y appliquant les règles qualitatives sur les clôtures en matière d'aspect et de matériaux.
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
	Dans toutes les zones du PLU, sauf les zones de projets spécifiques listées ci-dessous, les clôtures le long des voies, emprises publiques et limites séparatives doivent respecter les dispositions générales applicables à l'ensemble des clôtures qui figurent actuellement dans le Livre 1 (Dispositions communes), lesquelles sont complétées par d'autres dispositions sur le traitement et la hauteur des clôtures selon le type de zone dans le Livre 2 (Règlement de zone). La modification vise à intégrer l'ensemble des dispositions dans un seul Livre : le Livre 2 du règlement écrit (Titre 1 et Titre 2). Les zones UR (n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°9), les zones URP (n°4, n°20, n°22, n°23, n°24), les zones URX et 1AUXR, la zone NR et la zone 1AUL correspondent à des projets spécifiques et ne sont pas concernées par les dispositions générales concernant l'ensemble des clôtures le long des voies, emprises publiques et limites séparatives. Pour ces zones, seules s'appliquent des dispositions propres. A noter que les zones AC et NC sont dédiées à l'activité de carrières, raison pour laquelle les clôtures ne sont pas réglementées. <i>Clarifier l'écriture de la règle en affirmant le principe d'adaptation des clôtures au contexte environnant comme règle de base</i> Dans le PLU, le principe d'adaptation des clôtures au contexte urbain environnant figure dans les dispositions alternatives, ce qui ne permet pas une compréhension et une interprétation correcte de la règle par les pétitionnaires et les instructeurs. Afin de préserver la cohérence urbaine et paysagère des rues et des quartiers qui est assurée par l'harmonie des clôtures adjacentes et environnantes, le principe d'adaptation des clôtures au contexte environnant est affirmé comme une règle générale et non comme une règle alternative.	

	Cette modification vise principalement à garantir une meilleure application des objectifs poursuivis par le PLU, en insérant au mieux les projets de clôtures en fonction du contexte environnant existant. L'application de cette règle qui répond à des objectifs de préservation de la qualité urbaine et paysagère des rues et des quartiers, nécessite une connaissance précise du contexte environnant et une appréciation au cas par cas des projets de clôture. En l'absence de contexte environnant, s'appliquent les règles fixées dans les zones. Les règles alternatives font l'objet de plusieurs ajustements : - La disposition permettant de déroger aux règles "pour les <i>terrains</i> situés à l'angle de deux <i>voies</i> et les <i>unités foncières</i> bordées de plusieurs <i>voies</i>" est supprimée, car cette disposition va à l'encontre des objectifs recherchés sur le plan qualitatif, or l'enjeu est d'autant plus important que les terrains ou les unités foncières situés à l'angle de deux voies ou plus, constituent des "carrefours" à aménager d'autant plus soigneusement qu'ils sont plus perceptibles depuis l'espace public. - La disposition permettant de déroger aux règles "pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc...)" est supprimée car cette disposition est reprise dans la partie « traitement et hauteur des clôtures le long des voies". - La disposition permettant de déroger aux règles "pour des raisons architecturales, de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la <i>hauteur</i> maximale dans la limite de 3 m." est ajustée, le motif architectural n'ayant pas de sens en terme d'application n'a pas à figurer dans le PLU. <i>Ajouter une disposition pour protéger les haies végétales</i> La haie végétale joue un rôle écologique, environnemental et paysager. En milieu rural, la clôture est végétale et caractérise le paysage. En milieu urbain ou péri-urbain, la haie végétale en tant que clôture offre parfois la seule possibilité de la présence de végétale. Or aujourd'hui, de plus en plus de haies végétales sont supprimées au profit de système de clôtures artificielles. Pour assurer le maintien des haies végétales, la modification vise à interdire l'arrachage des haies végétales existantes. L'inscription de cette disposition est cohérente avec les objectifs métropolitains portés par le PLU : maintien et développement de la nature en ville, trame verte et bleue, adaptation au changement climatique, lutte contre les îlots de chaleur... <i>Ajouter une disposition pour protéger les murs de clôtures anciennes</i> De nombreuses clôtures anciennes ont été édifiées dans les communes de la métropole, offrant un cadre de vie de qualité à préserver. Dans la mesure où il n'est techniquement pas possible de repérer tous les murs de clôture patrimoniaux du territoire (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...), une nouvelle disposition permet de protéger tous les murs de clôtures anciennes du territoire métropolitain pour leur intérêt historique et patrimonial. Cette nouvelle disposition est complémentaire des dispositions qui existent déjà dans le PLU sur les murs, murets et portails attenants identifiés sur le règlement graphique (Planche 1), et qui, selon les cas, bénéficient également d'une illustration et d'une description.
--	--

	Ajouter une disposition aux murs de soutènement en y appliquant les règles qualitatives sur les clôtures Dans le PLU aucune disposition ne permet d'imposer un traitement qualitatif pour les murs de soutènement, or les murs de soutènement, le plus souvent visibles depuis l'extérieur, participent également à la qualité du paysage des rues et des quartiers. Pour assurer l'harmonie et la cohérence avec les constructions, les murs de soutènement doivent observer les mêmes règles qualitatives concernant l'aspect et les matériaux.
AVANT MODIFICATION – Exemple pour la zone UAA	APRES MODIFICATION – Exemple pour la zone UAA
4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures 4.1.6. Clôtures Les <i>clôtures</i> doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes : Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures La <i>clôture</i> doit participer à conserver l'unité paysagère du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la <i>construction</i> principale édifiée sur le <i>terrain</i> et avec le contexte urbain environnant et notamment les <i>clôtures</i> adjacentes. Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces <i>clôtures</i>. Les portails en tant qu'éléments de <i>clôture</i> sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la <i>clôture</i>, tant en termes de <i>hauteur</i> que de choix des matériaux et des couleurs. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de <i>hauteur</i>, la <i>hauteur</i> maximale autorisée des <i>clôtures</i>. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de <i>clôture</i>. Le végétal Les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les <i>clôtures</i> perméables.	4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures 4.1.6 Clôtures Les <i>clôtures</i> doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes : Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives Principe d'adaptation au contexte environnant La <i>clôture</i> doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la <i>construction</i> principale édifiée sur le <i>terrain</i> et avec le contexte urbain environnant et notamment les <i>clôtures</i> adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes. Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces <i>clôtures</i>. Les portails en tant qu'éléments de <i>clôture</i> sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la <i>clôture</i>, tant en termes de <i>hauteur</i> que de choix des matériaux et des couleurs. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de <i>hauteur</i>, la <i>hauteur</i> maximale autorisée des <i>clôtures</i>. Les murs de soutènement ne sont pas qualifiés de <i>clôture</i>.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire. La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

L'aspect architectural et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) peuvent être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés.

Les matériaux utilisés en *clôture* doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les sous-bassements sont interdits.

Traitement des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect architectural et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) ~~doivent~~ ~~peuvent~~ être maintenues et ~~peuvent~~ être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les *murs de soutènement* doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les *murs de soutènement* doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Traitement des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives En <i>limite séparative</i> visible depuis les <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i>, une harmonie avec la <i>clôture en façade principale</i> sera recherchée. Règles alternatives Principe d'adaptation au contexte urbain Des dispositions différentes de celles proposées dans les règlements de zone peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de <i>clôture</i> au contexte urbain dans les cas suivants : - pour les <i>terrains</i> situés à l'angle de deux <i>voies</i> et les <i>unités foncières</i> bordées de plusieurs <i>voies</i> ; - pour préserver l'harmonie des <i>clôtures</i> environnantes ; - pour des <i>unités foncières</i> présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux <i>unités foncières</i> mitoyennes) ; - pour des raisons architecturales, de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé à la <i>hauteur</i> maximale dans la limite de 3 m. - pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc...) Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : La <i>hauteur</i> des <i>clôtures</i> et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La <i>hauteur</i> maximale ne devra pas excéder 2 m. Une <i>hauteur</i> peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.	Une partie du linéaire de la <i>clôture</i> devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de <i>clôture</i> maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages. Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles <i>clôtures pleines</i> et les sous-bassements sont interdits. Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation Traitement Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures. En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les <i>clôtures</i> doivent être réalisées sous forme de <i>claire-voie</i>. Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de <i>matériaux qualitatifs</i> ou constituées de végétaux locaux. Au-delà de 12 m linéaire de <i>clôture</i> pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire. Les portails en tant qu'éléments de <i>clôture</i> sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la <i>clôture</i>, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs. Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés. Sur les premiers 50 cm à compter du <i>terrain</i> naturel, les parties pleines des <i>clôtures</i> devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public. Hauteur La <i>hauteur</i> maximale des <i>clôtures</i> autorisée est de 3 mètres. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de <i>hauteur</i>, la <i>hauteur</i> maximale autorisée des <i>clôtures</i>. Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives Traitement
---	--

	En <i>limite séparative</i> visible depuis les <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i>, une harmonie avec la <i>clôture</i> en <i>façade principale</i> sera recherchée. Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés. Hauteur La <i>hauteur</i> maximale des <i>clôtures</i> autorisée est de 2 mètres. Règles alternatives Principe d'adaptation au contexte urbain Des dispositions différentes de celles proposées dans les règlements de zone peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de <i>clôture</i> au contexte urbain dans les cas suivants : – Pour les terrains situés à l'angle de deux voies et les unités foncières bordées de plusieurs voies ; – pour préserver l'harmonie des clôtures environnantes ; – Pour des <i>unités foncières</i> présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux <i>unités foncières</i> mitoyennes) ; – Pour des raisons architecturales, de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la <i>hauteur</i> maximale dans la limite de 3 m. – pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc...) Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : La <i>hauteur</i> des <i>clôtures</i> et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La <i>hauteur</i> maximale ne devra pas excéder 2 m. Une <i>hauteur</i> peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.
RAPPORT DE PRESENTATION – Justification des choix	

La section 5 du Livre 1 détermine les règles applicables aux dispositifs de clôtures sur rue et sur limites séparatives en compléments des dispositions figurant au sein des règlements de zone, hors zones urbaines UR (n°), UXR (n°) et zones à urbaniser 1AUR(n°) qui ont conservé les dispositions antérieures établies dans le cadre d'un aménagement de zone (Zone d'Aménagement Concertée – ZAC) (voir thématique 8 ci-après).

Les clôtures forment un premier plan dans la perception du paysage urbain depuis l'espace public et participent également à la préservation de la biodiversité et à la diversité des essences. Leur traitement revêt un impact important sur cette perception visuelle car dans certaines rues, lorsque les constructions sont édifiées en recul, ce sont les clôtures qui, par leur homogénéité, génèrent un effet d'ensemble.

L'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 rappelle le rôle des clôtures dans le paysage urbain et fixe pour toutes les zones, les objectifs qualitatifs à atteindre en termes d'aspects et de matériaux, l'aspect végétalisé de la clôture est également précisé. Il est rappelé que les compositions végétales sont à privilégier car en plus d'apporter de la nature en ville, elles sont perméables et participent à la gestion des eaux de pluie, elles favorisent la circulation de la faune et les échanges écologiques.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire en effet les haies monospécifiques d'essences exogènes sont à bannir, car nuisibles à la biodiversité et à la qualité du paysage urbain et génératrices d'allergies (comme le cyprès).

L'ensemble des règles proposé part du constat d'un appauvrissement des clôtures sur rue, souvent une absence de cohérence entre le bâti et la clôture, entre les clôtures entre-elles au sein d'un même quartier. La réflexion menée dans le cadre de l'élaboration du PLU a conduit à réfléchir à des règles qualitatives afin de lutter contre des paysages de rue « banalisés », déconnectés du contexte urbain et de l'identité locale du territoire.

Dans ce cadre, le principe général retenu pour le traitement des clôtures implantées le long des voies est celui d'un traitement en claire-voie, tel que défini au sein du lexique. Cette notion de claire-voie a pour objectif de garantir une certaine porosité entre les espaces publics et les espaces privés. Cette porosité est essentielle pour la qualité d'ambiance des rues car les clôtures, véritables éléments d'architecture, sont déterminantes dans la perception du paysage urbain, elles en constituent le premier plan mais également

~~La section 5 du Livre 1 détermine les règles applicables aux dispositifs de clôtures sur rue et sur limites séparatives en compléments des dispositions figurant au sein des règlements de zone, hors zones urbaines UR (n°), UXR (n°) et zones à urbaniser 1AUR(n°) qui ont conservé les dispositions antérieures établies dans le cadre d'un aménagement de zone (Zone d'Aménagement Concertée – ZAC) (voir thématique 8 ci-après).~~

L'ensemble des règles applicables aux dispositifs de clôtures sur rue et sur limites séparatives sont déterminées dans le Livre 2 - Règlement de zone, Titre 1 (les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) et Titre 2 (Zones de renouvellement urbain et de projet), à l'article 4.1.6 Clôtures.

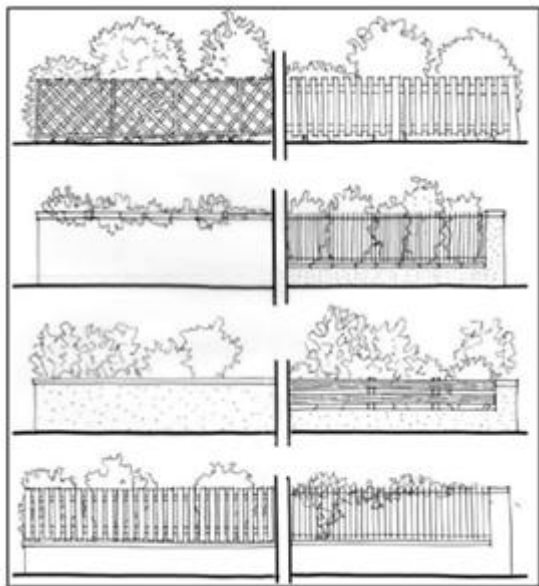
Les clôtures forment un premier plan dans la perception du paysage urbain depuis l'espace public et participent également à la préservation de la biodiversité et à la diversité des essences. Leur traitement revêt un impact important sur cette perception visuelle car dans certaines rues, lorsque les constructions sont édifiées en recul, ce sont les clôtures qui, par leur homogénéité, génèrent un effet d'ensemble.

Pour préserver l'harmonie des clôtures environnantes, **le principe d'adaptation au contexte environnant s'impose dans un objectif de cohérence urbaine et paysagère. Compte-tenu de la surface du territoire, il est impossible de prévoir des dispositions réglementaires en termes de traitement et de hauteur de clôture adaptées à chaque identité de quartier ou à chaque contrainte rencontrée par les activités économiques ou les équipements publics. Il s'agit donc de dispositions permettant d'adapter le traitement et la hauteur de la clôture au contexte urbain dans lequel elle s'insère.** Dans ce cadre, si au sein du quartier les clôtures sont traitées sous forme de mur ou muret, les nouvelles clôtures pourront l'être également. De même, si la hauteur sur rue des clôtures existantes est supérieure ou inférieure aux règles proposées au sein du règlement de zone, les nouvelles clôtures pourront s'adapter à la hauteur des clôtures existantes. L'objectif n'est pas d'avoir une uniformisation de la clôture mais bien une cohérence urbaine et paysagère.

L'article 4.1.6 ~~de la section 5 du Livre 1~~ rappelle le rôle des clôtures dans le paysage urbain et fixe pour ~~toutes les~~ **chaque** zone, les objectifs qualitatifs à atteindre en termes d'aspects et de matériaux, l'aspect végétalisé de la clôture est également précisé. Il est rappelé **qu'il est interdit de supprimer les haies végétales existantes qui jouent un rôle majeur sur le plan écologique, environnemental et paysager sauf s'il s'agit de remplacer**

doivent donner à voir le second plan. La clôture ne peut pas être considérée comme un simple élément utilisé pour se préserver des vues et « cacher » sa propriété.

Ainsi, le claire-voie implique une proportion de vide et de plein, il est précisé que la clôture devra présenter au maximum 75% de plein, soit $\frac{3}{4}$. Ainsi, le claire-voie permet à la fois de préserver l'intimité des jardins et offrir une qualité de clôture diversifiée. En effet, la composition entre le plein et le vide est répartie de façon souple sur l'ensemble de la clôture. Le claire-voie peut ainsi être réalisé à l'horizontal, à la verticale, par endroit, sur tout le linéaire, etc. La possibilité est également offerte de doubler ce claire-voie par une haie végétale pour avoir une plus grande opacité de la clôture.



Exemple de traitement en claire-voie – Source : CAUE76

Il est autorisé la réalisation de clôture sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de matériaux qualitatifs ou constituées de végétaux locaux. Par principe, plus la clôture est haute et opaque, plus elle doit être de qualité pour assurer une qualité paysagère et/ou architecturale de la clôture en lien avec l'espace public. Les matériaux dits « qualitatifs » renvoient à des matériaux type brique, silex, pierre, en terre, fer forgé, etc.)

des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles clôtures à édifier, les compositions végétales sont à privilégier car en plus d'apporter de la nature en ville, elles sont perméables et participent à la gestion des eaux de pluie, elles favorisent la circulation de la faune et les échanges écologiques.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire en effet les haies monospécifiques d'essences exogènes sont à bannir, car nuisibles à la biodiversité et à la qualité du paysage urbain et génératrices d'allergies (comme le cyprès).

De nombreuses clôtures anciennes (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) ont été édifiées sur l'ensemble du territoire, offrant un cadre de vie de qualité à préserver. Aussi, tous les murs de clôtures anciennes sont protégés pour leur intérêt historique et patrimonial. Ils pourront cependant faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur...).

Cette disposition est complémentaire des dispositions sur les murs, murets et portails attenants identifiés sur le règlement graphique (Planche 1).

L'ensemble des règles proposé part du constat d'un appauvrissement des clôtures sur rue, souvent une absence de cohérence entre le bâti et la clôture, entre les clôtures entre-elles au sein d'un même quartier. La réflexion menée dans le cadre de l'élaboration du PLU a conduit à réfléchir à des règles qualitatives afin de lutter contre des paysages de rue « banalisés », déconnectés du contexte urbain et de l'identité locale du territoire.

Dans ce cadre, et en l'absence de contexte environnant, le principe général retenu pour le traitement des clôtures implantées le long des voies est celui d'un traitement en claire-voie, tel que défini au sein du lexique dans le Livre 1 Dispositions communes.

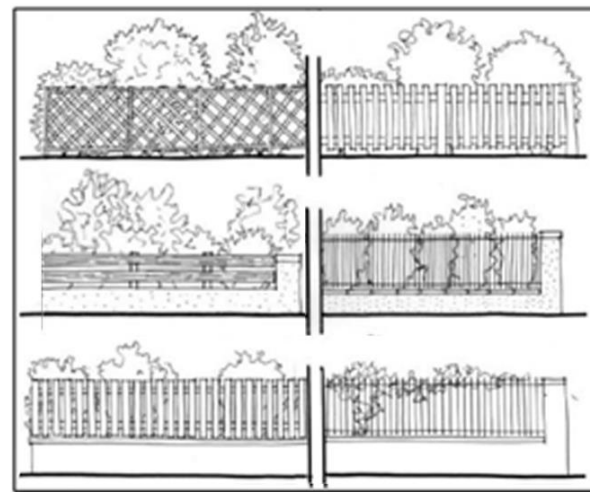
utilisés le plus souvent sur les clôtures anciennes ainsi que les clôtures végétales composées d'essences locales. Ces traitements architecturaux à travers ces matériaux évitent la banalisation et l'appauvrissement du paysage.

En termes de traitement de la clôture il est également précisé que lorsque la clôture implantée sur la limite séparative est visible depuis la voie, une harmonie avec la clôture en façade principale, sur rue, sera recherchée. En d'autres termes, cela autorise un dépassement de la hauteur sur la limite séparative à proximité de la voie afin d'être en cohérence avec le traitement sur rue mais également d'avoir des matériaux en harmonie avec le type de clôture utilisée sur rue.

Les règles alternatives précisés au sein du Livre 1 permettent d'adapter les règles figurant au sein de chaque règlement de zone (Livre 2) dans un objectif de cohérence urbaine et paysagère. Compte-tenu de la surface du territoire, il est impossible de prévoir des dispositions réglementaires en termes de traitement et de hauteur de clôture adaptées à chaque identité de quartier ou à chaque contrainte rencontrée par les activités économiques ou les équipements publics. Il s'agit donc de dispositions permettant d'adapter le traitement et la hauteur de la clôture au contexte urbain dans lequel elle s'insère. Les cas dans lesquels il est possible d'adapter les règles de clôtures sont précisément listés au sein du Livre 1 :

- pour les terrains situés à l'angle de deux voies et les unités foncières bordées de plusieurs voies ;
- pour préserver l'harmonie des clôtures environnantes, dans ce cadre si au sein du quartier les clôtures sont traitées sous forme de mur ou muret, les nouvelles clôtures pourront l'être également. De même, si la hauteur sur rue des clôtures existantes est supérieure ou inférieure aux règles proposées au sein du règlement de zone, les nouvelles clôtures pourront s'adapter à la hauteur des clôtures existantes. L'objectif n'est pas d'avoir une uniformisation de la clôture mais bien une cohérence urbaine et paysagère.
- pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes) ;
- pour des raisons architecturales, de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un

Cette notion de claire-voie a pour objectif de garantir une certaine porosité entre les espaces publics et les espaces privés. Cette porosité est essentielle pour la qualité d'ambiance des rues car les clôtures, véritables éléments d'architecture, sont déterminantes dans la perception du paysage urbain, elles en constituent le premier plan mais également doivent donner à voir le second plan. La clôture ne peut pas être considérée comme un simple élément utilisé pour se préserver des vues et « cacher » sa propriété. Ainsi, le claire-voie implique une proportion de vide et de plein, il est précisé que la clôture devra présenter au maximum 75% de plein, soit **un minimum de 25% de vide**. Ainsi, le claire-voie permet à la fois de préserver l'intimité des jardins et offrir une qualité de clôture diversifiée. En effet, la composition entre le plein et le vide est répartie de façon souple sur l'ensemble de la clôture. Le claire-voie peut ainsi être réalisé à l'horizontal, à la verticale, par endroit, sur tout le linéaire, etc. La possibilité est également offerte de doubler ce claire-voie par une haie végétale pour avoir une plus grande opacité de la clôture.



Exemple de traitement en claire-voie – Source : CAUE76

Il est autorisé la réalisation de clôture sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de matériaux qualitatifs ou constituées de végétaux locaux. Par principe, plus la clôture est haute et opaque, plus elle doit être de qualité pour assurer une qualité paysagère et/ou architecturale de la clôture en lien avec l'espace public. Les

trafic important, il pourra être dérogé à la hauteur maximale dans la limite de 3 m. Sont concernées par la « présence de voirie » les constructions directement riveraines de ladite voirie, c'est-à-dire implantées le long de l'axe en question.

- pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc...).

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : la hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité (comme par exemple les clôtures des cimetières). La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

En revanche, les hauteurs maximales et le traitement des clôtures à respecter sont indiqués dans chaque zone afin de les adapter aux ambiances urbaines qui les caractérisent. Ces dispositions viennent en complément des règles figurant au sein du Livre 1.

Le traitement des clôtures au sein des règlements de zone

Au sein des zones mixtes à dominante habitat

Sur rue

De manière générale, la hauteur maximale de la clôture autorisée est toujours plus importante si elle est réalisée sous forme végétalisée afin de favoriser ce type de traitement qui participe à la nature en ville, à l'animation des rues et offre un traitement qualitatif et paysager de la rue.

La hauteur et le traitement sont réglementés en fonction de la densité et du fonctionnement de chaque zone au sein du tissu urbain. Ainsi, en zone de centralité les hauteurs maximales sont plus importantes que dans les autres zones au regard du bâti plus haut au sein de ces tissus de centralité, d'un besoin d'intimité plus fort compte-tenu de la densité résidentielle et des flux existants au sein de ces tissus.

Sur l'ensemble des zones, dans un rapport de cohérence entre la hauteur du bâti et la hauteur de la clôture, la hauteur maximale est limitée à 1,6 m. Comme expliqué précédemment l'objectif est bien de ne pas constituer des fronts de rue composés de murs de

matériaux dits « qualitatifs » renvoient à des matériaux type brique, silex, pierre, en terre, ~~métal-fer-forgé~~, etc.) utilisés le plus souvent sur les clôtures anciennes ainsi que les clôtures végétales composées d'essences locales. Ces traitements architecturaux à travers ces matériaux évitent la banalisation et l'appauvrissement du paysage.

En termes de traitement de la clôture, il est également précisé que lorsque la clôture implantée sur la limite séparative et visible depuis la voie, une harmonie avec la clôture en façade principale, sur rue, sera recherchée. En d'autres termes, cela autorise un dépassement de la hauteur sur la limite séparative à proximité de la voie afin d'être en cohérence avec le traitement sur rue mais également d'avoir des matériaux en harmonie avec le type de clôture utilisée sur rue.

Les règles alternatives ~~précisées au sein du Livre 1~~ permettent d'adapter les règles ~~figurant au sein de chaque règlement de zone (Livre 2)~~ dans les cas particuliers suivants : ~~; dans un objectif de cohérence urbaine et paysagère. Compte tenu de la surface du territoire, il est impossible de prévoir des dispositions réglementaires en termes de traitement et de hauteur de clôture adaptées à chaque identité de quartier ou à chaque contrainte rencontrée par les activités économiques ou les équipements publics. Il s'agit donc de dispositions permettant d'adapter le traitement et la hauteur de la clôture au contexte urbain dans lequel elle s'insère. Les cas dans lesquels il est possible d'adapter les règles de clôtures sont précisément listés au sein du Livre 1 :~~

~~- pour les terrains situés à l'angle de deux voies et les unités foncières bordées de plusieurs voies ;~~

~~— pour préserver l'harmonie des clôtures environnantes, dans ce cadre si au sein du quartier les clôtures sont traitées sous forme de mur ou muret, les nouvelles clôtures pourront l'être également. De même, si la hauteur sur rue des clôtures existantes est supérieure ou inférieure aux règles proposées au sein du règlement de zone, les nouvelles clôtures pourront s'adapter à la hauteur des clôtures existantes. L'objectif n'est pas d'avoir une uniformisation de la clôture mais bien une cohérence urbaine et paysagère.~~

- pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes) ;

clôture monotones, froids et d’une hauteur importante nuisant à la qualité paysagère de la rue. Dans les secteurs peu denses, avec un tissu rural très lâche (UBH, STH) la clôture doit être composée d’un grillage avec ou sans haie ou d’une haie avec ou sans grillage. Il n’est pas possible de constituer des murs maçonnés en claire-voie compte-tenu de la qualité paysagère existante sur ces secteurs peu bâtis, l’objectif est de préserver cette richesse paysagère de rues bordées de haies végétales. Certains secteurs spécifiques disposant déjà de clôtures maçonnées pourront préserver cette identité à travers l’application des règles alternatives figurant au sein du Livre 1 du règlement écrit. Il est également précisé qu’en cas de haie doublée d’un grillage, ce dernier ne devra pas être visible depuis l’espace public. En effet au sein de ces secteurs, d’un point de vue paysager avoir un grillage côté rue lorsqu’il existe une haie nuit à l’effet paysager proposé par la haie Sur limites séparatives ou autres emprises publiques En zone de centralité en milieu urbain dense (UAA, UAB, 1AUA), il est autorisé de réaliser des clôtures « pleines » sur les limites séparatives afin de préserver l’intimité des jardins au regard de la densité urbaine conséquente existante et autorisée dans ces zones. Au sein des autres zones mixtes à dominante habitat, moins dense, les nouvelles clôtures doivent uniquement être constituée d’un grillage avec ou sans haie, ou d’une haie avec ou sans grillage. L’objectif est de favoriser des clôtures perméables, notamment pour laisser circuler la petite faune et limiter les risques d’inondation en permettant à l’eau de s’évacuer plus rapidement. Le végétal est à favoriser également pour des questions de cadre de vie, de limitation des ilots de chaleur et de biodiversité. Afin d’offrir plus d’intimité au sein des jardins et d’apporter une diversité de la forme des clôtures sur les limites séparatives, il est possible de réaliser des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) sur un linéaire maximum continu ou discontinu de 5 m sur chacune des limites séparatives latérales. Au sein des zones d’équipement, paysagères et ferroviaires	- pour des raisons architecturales, de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d’entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la hauteur maximale dans la limite de 3 m. Sont concernées par la « présence de voirie » les constructions directement riveraines de ladite voirie, c’est-à-dire implantées le long de l’axe en question. —pour l’intégration qualitative d’éléments techniques (coffrets électriques, etc...). Pour les destinations équipements d’intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : la hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s’adapter au contexte urbain au sein duquel s’insère l’équipement ou l’activité (comme par exemple les clôtures des cimetières). La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient. En revanche, les hauteurs maximales et le traitement des clôtures à respecter sont indiqués dans chaque zone afin de les adapter aux ambiances urbaines qui les caractérisent. Ces dispositions viennent en complément des règles figurant au sein du Livre 1. Le traitement des clôtures au sein des règlements de zone Au sein des zones mixtes à dominante habitat Sur rue De manière générale, la hauteur maximale de la clôture autorisée est toujours plus importante si elle est réalisée sous forme végétalisée afin de favoriser ce type de traitement qui participe à la nature en ville, à l’animation des rues et offre un traitement qualitatif et paysager de la rue. La hauteur et le traitement sont réglementés en fonction de la densité et du fonctionnement de chaque zone au sein du tissu urbain. Ainsi, en zone de centralité les hauteurs maximales sont plus importantes que dans les autres zones au regard du bâti plus haut au sein de ces tissus de centralité, d’un besoin d’intimité plus fort compte-tenu de la densité résidentielle et des flux existants au sein de ces tissus.
--	---

Pour ces zones spécifiques, en plus des dispositions du Livre 1 il est précisé que la hauteur doit être adaptée à l'usage des constructions et à leur environnement au regard de la spécificité de ces zones.

Au sein des zones économiques

Pour ces zones spécifiques, en plus des dispositions du Livre 1 il est précisé que la hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité sans toutefois pouvoir excéder 2 m. L'objectif est de permettre à la fois d'adapter la clôture au contexte urbain et également à la nature de l'équipement ou de l'activité économique dont les besoins peuvent être différents d'une construction à une autre. Il est possible d'avoir une hauteur plus importante pour des raisons techniques, fonctionnels ou de sécurité.

Sur l'ensemble des zones, dans un rapport de cohérence entre la hauteur du bâti et la hauteur de la clôture, la hauteur maximale est ~~adaptée limitée à 1,6 m~~. Comme expliqué précédemment l'objectif est bien de ne pas constituer des fronts de rue composés de murs de clôture monotones, froids et d'une hauteur importante nuisant à la qualité paysagère de la rue.

Dans les secteurs peu denses, avec un tissu rural très lâche (UBH, STH) la clôture doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. Il n'est pas possible de constituer des murs maçonnés en claire-voie compte-tenu de la qualité paysagère existante sur ces secteurs peu bâtis, l'objectif est de préserver cette richesse paysagère de rues bordées de haies végétales. Certains secteurs spécifiques disposant déjà de clôtures maçonnées pourront préserver cette identité ~~à travers l'application du principe d'adaptation au contexte environnant des règles alternatives figurant au sein du Livre 1 du règlement écrit.~~

Il est également précisé qu'en cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier ne devra pas être visible depuis l'espace public. En effet au sein de ces secteurs, d'un point de vue paysager avoir un grillage côté rue lorsqu'il existe une haie nuit à l'effet paysager proposé par la haie

Sur limites séparatives ou autres emprises publiques

En zone de centralité en milieu urbain dense (UAA, UAB, 1AUA), il est autorisé de réaliser des clôtures « pleines » sur les limites séparatives afin de préserver l'intimité des jardins au regard de la densité urbaine conséquente existante et autorisée dans ces zones.

Au sein des autres zones mixtes à dominante habitat, moins dense, les nouvelles clôtures doivent uniquement être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage. L'objectif est de favoriser des clôtures perméables, notamment pour laisser circuler la petite faune et limiter les risques d'inondation en permettant à l'eau de s'évacuer plus rapidement. Le végétal est à favoriser également pour des questions de cadre de vie, de limitation des îlots de chaleur et de biodiversité. Afin d'offrir plus d'intimité au sein des jardins et d'apporter une diversité de la forme des clôtures

	sur les limites séparatives, il est possible de réaliser des pare-vues pleins sur 50% maximum du linéaire de clôture, de manière continue ou discontinue, à réaliser préférentiellement en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) sur un linéaire maximum continu ou discontinu de 5 m sur chacune des limites séparatives latérales. Au sein des zones d'équipement, paysagères et ferroviaires Pour ces zones spécifiques, en plus des dispositions du Livre 1 il est précisé que la hauteur doit être adaptée à l'usage des constructions et à leur environnement au regard de la spécificité de ces zones. Au sein des zones économiques Pour ces zones spécifiques, en plus des dispositions du Livre 1 il est précisé que la hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité sans toutefois pouvoir excéder 2 m. L'objectif est de permettre à la fois d'adapter la clôture au contexte urbain et également à la nature de l'équipement ou de l'activité économique dont les besoins peuvent être différents d'une construction à une autre. Il est possible d'avoir une hauteur plus importante pour des raisons techniques, fonctionnels ou de sécurité.
--	--

Harmoniser la hauteur maximale autorisée des clôtures le long des voies et sur les limites séparatives dans certaines zones

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT	Ajustement d’une disposition concernant la hauteur des clôtures sur rue dans certaines zones.	Harmoniser la hauteur maximale des clôtures sur rue avec la hauteur maximale autorisée sur les limites séparatives, soit 1,80 mètres.
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAC, UBA1, UBA2, UBB1, UBB2, UD, UCO, UBH-1, 1AUB1, 1AUB2	Dans les zones concernées et en l’absence de contexte urbain environnant, la hauteur maximale autorisée le long des voies est de 1,60 mètres dans les zones qui concernent les centres-villes des bourgs et villages, les zones de coteaux, hameaux..., la hauteur est portée à 1,80 mètres en limite séparative. Afin d’apporter plus de lisibilité et de compréhension, la règle est simplifiée, portant à 1,80 mètres la hauteur maximale autorisée, le long des voies, emprises publiques et limites séparatives.	
LIVRE 2 – REGLEMENT DE ZONE		

AVANT MODIFICATION – Exemple pour la zone UAC	APRES MODIFICATION – Exemple pour la zone UAC
4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures 4.1.6 Clôtures Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation La <i>hauteur</i> maximale des <i>clôtures</i> autorisée est de 1,6 m. En cas de haie végétale, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est de 1,8 m.	4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures 4.1.6 Clôtures Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation La <i>hauteur</i> maximale des <i>clôtures</i> autorisée est de 1,6 m 1,8 m. En cas de haie végétale, la hauteur maximale autorisée est de 1,8 m.

Permettre plus de souplesse sur le traitement des clôtures sur les limites séparatives dans certaines zones

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT	Ajustement des dispositions concernant le traitement des clôtures sur les limites séparatives et assouplir la disposition sur le traitement	Fixer en pourcentage la possibilité de réaliser un linéaire de clôture pleine selon le linéaire total de la clôture et supprimer la disposition qui impose un traitement des clôtures avec des matériaux naturels dans la totalité du traitement.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UAC, UBA1, UBA2, UBB1, UBB2, 1AUB1	Cette modification vise à apporter plus de souplesse sur le traitement des clôtures entre voisins c’est-à-dire sur les limites séparatives, alors que les clôtures implantées le long des voies impactent fortement le paysage de la rue et des quartiers, et doivent à cet égard conserver les dispositions actuelles. Les 5 mètres de clôture pleine autorisée aujourd'hui dans le PLU sur les limites séparatives sont insuffisants et ne permettent pas de garantir et de préserver l’intimité entre voisins. La modification proposée permet la réalisation d’un linéaire de clôture pleine selon un pourcentage fixé au regard de l’ensemble du linéaire de clôture, de manière continue ou discontinu. L’ajustement de cette règle par la fixation d’un pourcentage de clôture pleine permet également plus d’équité au regard de la longueur de chaque linéaire de clôture. D’autre part, le traitement des clôtures entre voisin est contraignant, en particulier sur l’utilisation de matériaux naturels dans la totalité du traitement. Par conséquent, la disposition est précisée et n’impose pas un traitement avec des matériaux naturels sur la totalité du traitement du dispositif de clôture.	
LIVRE 2 – REGLEMENT DE ZONE		
AVANT MODIFICATION - Exemple pour la zone UAC		APRES MODIFICATION - Exemple pour la zone UAC
4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures 4.1.6 Clôtures Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres. La clôture doit être constituée d’un grillage avec ou sans haie, ou d’une haie avec ou sans grillage. Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) sont autorisés sur un linéaire maximum continu ou discontinu de 5 m sur chacune des limites séparatives latérales.		4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures 4.1.6 Clôtures Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres. La clôture doit être constituée d’un grillage avec ou sans haie, ou d’une haie avec ou sans grillage. Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) sont autorisés sur un linéaire maximum continu ou discontinu de 5 m sur chacune des limites séparatives latérales. Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pares-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

F. LES DISPOSITIONS CONCERNANT LE STATIONNEMENT

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, il a été constaté que l'application de certaines règles de stationnement bloquent des opérations de requalification du bâti ancien en zone urbaine très dense. Ces difficultés sont d'autant plus problématiques car elles peuvent parfois amener à l'abandon du projet de réhabilitation du bâtiment. La modification a donc pour objectif d'exonérer de places de stationnement les opérations de requalification du bâti ancien protégé au titre du patrimoine bâti. Cette exonération est limitée à la zone urbaine très dense (UAA) classée en zone 1 stationnement (commune de Rouen). Il est également proposé de réaffirmer l'interdiction de la transformation d'un garage, s'il s'agit de la seule place de stationnement sur le terrain pour ne pas engorger le stationnement public. Le projet de modification propose également des adaptations du règlement relatives aux normes de stationnement vélo pour notamment en faciliter l'usage.

Ajout d'une disposition alternative sur les normes de stationnement facilitant la réhabilitation du patrimoine bâti protégé en milieu urbain dense et bénéficiant d'une desserte en transport en commun structurante (zone 1 stationnement)

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification																		
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT SECTION 5. Article 6 – Stationnement - pages 45 et 46 LIVRE 2 – Titre 1 – Règlement de zone – Zone UAA	Normes de stationnement – ajout d’une disposition alternative et ajustement de l’écriture des règles pour garantir une cohérence d’ensemble.	Lors d’une opération de réhabilitation d’un bâtiment protégé au titre du patrimoine bâti d’intérêt patrimonial (identifié sur la planche 1 du règlement graphique) générant la création de logements supplémentaires (division de logements) au sein de la zone UAA située en zone 1 stationnement : aucune place de stationnement supplémentaire afférente aux nouveaux logements créés n’est exigée. En cohérence, les dispositions alternatives concernant l’ensemble des destinations et sous-destination est également ajustée. Pour faciliter l’application de la règle, la disposition alternative concernant la sous-destination Logement située en page 46 est réintégrée dans la partie dispositions alternatives relatives à cette sous-destination.																		
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification																			
Zone UAA	La zone UAA, située en zone 1 stationnement, correspond au centre urbain dense de la commune de Rouen bénéficiant d’une desserte en transport en commun performante. L’enjeu de requalification du bâti ancien protégé est fort. Le tissu urbain ancien n’a pas été pensé pour accueillir la place de la voiture en ville et la requalification de grands bâtiments en plusieurs logements est bloquée par la règle précisant que pour chaque logement issu d’une division doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de logements. Cette disposition alternative sur la zone UAA s’inscrit dans les objectifs poursuivis par le Programme Local de l’Habitat (PLH) sur la commune de Rouen et ne favorise pas la création de « petits » logements en centre urbain dense. En effet, sur cette même zone s’applique également le Secteur de Taille minimum de Logement (STL) qui impose une proportion de logements présentant une taille minimale (T3 et T4) pour chaque opération de 4 logements et plus.																			
LIVRE 1 DU REGLEMENT ECRIT																				
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION																		
<u>Extrait page 45 du Livre 1</u> <i>Sous-destination Logement</i>		<u>Extrait page 45 du Livre 1</u> <i>Sous-destination Logement</i>																		
<table><tr><th colspan="3">Nombre minimum de places requises</th></tr><tr><th></th><th>Logement inférieur ou égal à 2 pièces principales</th><th>Logement supérieur à 2 pièces principales</th></tr><tr><td>Zone I</td><td>0,8</td><td>0,8</td></tr></table>		Nombre minimum de places requises				Logement inférieur ou égal à 2 pièces principales	Logement supérieur à 2 pièces principales	Zone I	0,8	0,8	<table><tr><th colspan="3">Nombre minimum de places requises</th></tr><tr><th></th><th>Logement inférieur ou égal à 2 pièces principales</th><th>Logement supérieur à 2 pièces principales</th></tr><tr><td>Zone I</td><td>0,8</td><td>0,8</td></tr></table>	Nombre minimum de places requises				Logement inférieur ou égal à 2 pièces principales	Logement supérieur à 2 pièces principales	Zone I	0,8	0,8
Nombre minimum de places requises																				
	Logement inférieur ou égal à 2 pièces principales	Logement supérieur à 2 pièces principales																		
Zone I	0,8	0,8																		
Nombre minimum de places requises																				
	Logement inférieur ou égal à 2 pièces principales	Logement supérieur à 2 pièces principales																		
Zone I	0,8	0,8																		

Zone II	1,0	1,0
Zone III	1,2	1,5
Zone IV	1,4	1,8
Zone V	1,8	2,0

Pour les zones III, IV et V : dans les opérations générant plus de 10 *logements*, 5% de places supplémentaires doivent être réservées pour les visiteurs.

Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les *terrains* dont la superficie est inférieure à 300 m².

Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même *logement*.

Disposition alternative

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux **travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat**, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de *surface de plancher*, dans la limite d'un plafond de 50% de la *surface de plancher* existant avant le commencement des travaux.

Extrait page 46

Dispositions alternatives

- **Travaux pour une construction existante n'impliquant ni changement de destination ni création de surface de plancher :** la réalisation de nouveaux emplacements de stationnement n'est pas exigée. Toutefois, en cas de division de logements, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de logements en application des normes chiffrées définies ci-dessus.

Zone II	1,0	1,0
Zone III	1,2	1,5
Zone IV	1,4	1,8
Zone V	1,8	2,0

Pour les zones III, IV et V : dans les opérations générant plus de 10 *logements*, 5% de places supplémentaires doivent être réservées pour les visiteurs.

Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les *terrains* dont la superficie est inférieure à 300 m².

Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même *logement*.

Disposition alternative

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux **travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat**, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de *surface de plancher*, dans la limite d'un plafond de 50% de la *surface de plancher* existant avant le commencement des travaux.
- En cas de division de logements, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de logements en application des normes chiffrées définies ci-dessus **sauf mention spécifique au sein du règlement de zone (Livre 2 du règlement écrit).**

Extrait page 46

Dispositions alternatives

- **Travaux pour une construction existante n'impliquant ni changement de destination ni création de surface de plancher :** la réalisation de nouveaux emplacements de stationnement n'est pas exigée. ~~Toutefois, en cas de division de logements, doivent être créées les places afférentes au nombre~~

	supplémentaire de logements en application des normes chiffrées définies ci-dessus.
LIVRE 2 – Titre 1 – Règlement de zones – Zone UAA	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<u>ARTICLE 6 – Stationnement</u>	<u>ARTICLE 6 – Stationnement</u>
Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.	Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones complétées par la disposition alternative suivante : Au sein de la zone 1 stationnement, il n'est pas fixé de nombre minimum d'aire de stationnement à réaliser pour les travaux de réhabilitation d'une construction protégée au titre du patrimoine bâti identifié sur la planche 1 du règlement graphique, y compris si cette réhabilitation crée de nouveaux logements (division de logements).

Ajout d'une disposition interdisant toute transformation d'un garage s'il s'agit du seul moyen de stationnement sur le terrain

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT SECTION 5. Article 6 – Stationnement - page 45	Interdiction de transformé un garage s'il s'agit du seul moyen de stationnement sur le terrain	Apporter une précision sur l'application de la règle stationnement lors de la transformation d'un garage
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones sauf mention spécifique au sein du Livre 2 – Règlement de zone	Le règlement précise : « Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette », en cohérence avec cette disposition il est précisé que toute transformation d'un garage est interdite s'il s'agit du seul moyen de stationnement sur le terrain.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
6.1.2 Modalités d'application des normes de stationnement Modalités de réalisation des places de stationnement Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les <i>constructions</i> doit être assuré en dehors des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i>, sur le <i>terrain</i> d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant : - soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ; - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.		6.1.2 Modalités d'application des normes de stationnement Modalités de réalisation des places de stationnement Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les <i>constructions</i> doit être assuré en dehors des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i>, sur le <i>terrain</i> d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant : - soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ; - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. La transformation d'un garage est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement sur le terrain.

Apporter des précisions aux dispositions relatives au stationnement des vélos

- Modalités de réalisation des places stationnement vélos

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification	
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT SECTION 5. Article 6 – Stationnement - page 47	Modalités de réalisation des places stationnement vélos	La règle est précisée afin d’indiquer que les dispositions relatives aux normes stationnement des vélos s’appliquent uniquement aux nouvelles constructions.	
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Toutes les zones sauf mention spécifique au sein du Livre 2 – Règlement de zone	En l’absence de précision, les dispositions actuelles du règlement s’appliquent à la fois aux nouvelles constructions mais également aux constructions existantes. En conséquence, dans le cadre de réhabilitation importante, de création de nouveaux logements par division de logements existants ou par transformation de locaux existants en logement, le règlement exige la création de place de stationnement vélos. Or, les constructions existantes n’ont pas été configurées pour accueillir de tels locaux et ne peuvent répondre à cette obligation de réalisation de places de stationnement vélos. Dans un souci de cohérence la règle est donc précisée pour s’appliquer uniquement dans le cadre de constructions nouvelles.		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION	
6.2.2 Norme de stationnement		6.2.2 Norme de stationnement pour les constructions nouvelles	
Destinations	Nombre de places minimum requises	Destinations	Nombre de places minimum requises
Logement (Pour une opération égale ou supérieure à 2 logements)	-1 place par logement pour un logement inférieur ou égal à 2 pièces principales. -1,5 place par logement pour un logement supérieur à 2 pièces principales.	Logement (Pour une opération égale ou supérieure à 2 logements)	-1 place par logement pour un logement inférieur ou égal à 2 pièces principales. -1,5 place par logement pour un logement supérieur à 2 pièces principales.
Bureau	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher	Bureau	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Autres destinations de constructions	En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.	Autres destinations de constructions	En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

- **Emplacement du local vélo**

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
LIVRE 1 : REGLEMENT ECRIT SECTION 5. Article 6 – Stationnement - page 47	Emplacement du local vélo	Préciser que le local vélo doit être implanté en rez-de- chaussée et prévoir une disposition permettant de ne pas réaliser d’emplacement « clos, couvert, disposant d’un éclairage suffisant » pour les équipements d’intérêt collectif et services publics.
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Toutes les zones sauf mention spécifique au sein du Livre 2 – Règle- ment de zone	Les dispositions actuelles précisent : « L’emplacement destiné au stationnement des cycles doit être : situé de préférence au rez-de-chaussée » or la facilité d’accès à un local vélo participe à renforcer l’utilisation de ce mode de déplacement. Dans ce cadre, afin de favoriser l’utilisation de ce mode de déplacement et répondre également à l’augmentation de la pratique du vélo, le local vélo est imposé en rez-de-chaussée et doit être facilement accessible pour l’usager. Il est proposé de ne pas imposer d’emplacement « clos et couvert » pour la réalisation des stationnement cycles pour la destination « Équipements d’intérêt collectif et services publics » car les usagers qui fréquentent ces équipements ont un besoin ponctuel de stationnement, facilement accessible et ne nécessitant pas d’être clos et couvert. A la différence d’un stationnement résidentiel ou lié à une activité salariée où le stationnement va nécessairement être d’une durée plus importante, un espace clos et couvert facilite les déplacements domicile-travail en vélo en apportant une sécurisation du vélo pendant les heures de stationnement.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
6.2.1 Modalités de réalisation L’emplacement destiné au stationnement des cycles doit être : - un espace réservé et sécurisé, - situé de préférence au rez-de-chaussée, - aisément accessible depuis l’espace public et les points d’entrée du bâtiment, - clos, couvert, disposant d’un éclairage suffisant, - équipé d’un système d’attache, - d’une surface minimum de 1,5 m² par place requise. La surface totale de l’emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m².		6.2.1 Modalités de réalisation L’emplacement destiné au stationnement des cycles doit être : - un espace réservé et sécurisé, - situé de préférence au rez-de-chaussée, - aisément accessible depuis l’espace public et les points d’entrée du bâtiment si le local est intégré au volume construit du bâtiment : - limiter le nombre de portes à franchir pour accéder au garage avec son vélo. - planter de préférence en interface entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment. - clos, couvert, disposant d’un éclairage suffisant, excepté pour le stationnement des cycles de la destination équipements d’intérêt collectif et services publics - équipé d’un système d’attache, - d’une surface minimum de 1,5 m² par place requise.

	La surface totale de l’emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m².
--	--

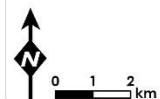
LES MODIFICATIONS D'ECHELLE LOCALE

Modifications d'échelle locale du PLU Communes concernées



 Communes faisant l'objet de la présente procédure de modification

 Les autres communes du territoire métropolitain

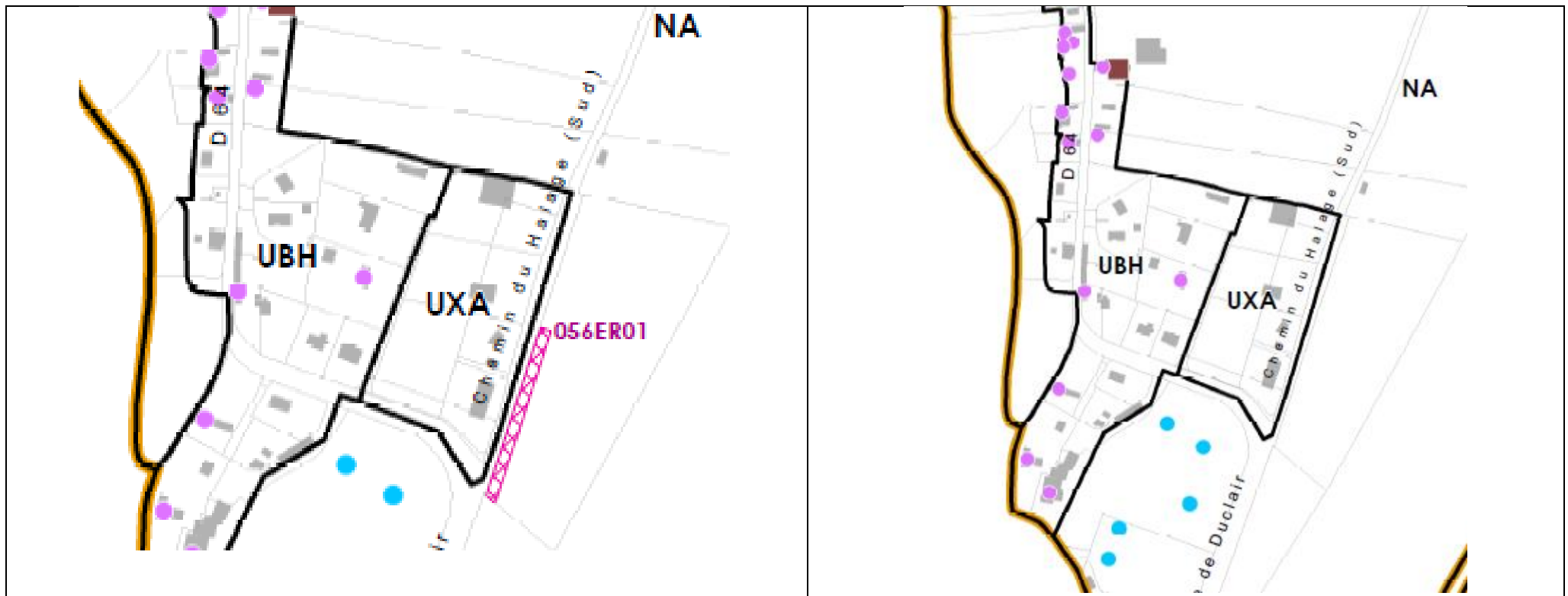


A. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE POLE DE PROXIMITE AUSTREBERTHE-CAILLY

1. Bardouville

Suppression de l'emplacement réservé n°056ER01, parcelle C 172

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 - Règlement graphique planche 1 - plan 8 4.2.4.1 - Liste des emplacements réservés	Modification du plan de zonage	Suppression de l'emplacement réservé n°056ER01 situé près du Calumet, cadastré C 172, car le projet est abandonné
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
NA	L'emplacement réservé consiste en l'aménagement paysager de l'entrée Sud au Hameau de Beaulieu. Ce projet a été abandonné. Il convient donc de supprimer l'emplacement réservé.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<u>Extrait de la planche 1 – plan 8 :</u>		<u>Extrait de la planche 1 – plan 8 :</u>



Extrait de la liste des emplacements réservés (avant modification) :

BARDOUVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	056ER01	Environnement	Commune	809	Aménagement paysager de l'entrée Sud - Beaulieu
BARDOUVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	056ER06	Voirie	MRN	564	Création d'une voie d'accès au parc de stationnement public
BARDOUVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	056ER07	Cimetière	Commune	2 291	Création d'un cimetière
BARDOUVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	056ER08	Voirie	MRN	2 243	Création d'un parc de stationnement public
BARDOUVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	056ER09	Voirie	MRN	778	Création d'un parc de stationnement public
BARDOUVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	056ER12	Voirie	MRN	1 356	Création d'un chemin de maillage piétonnier

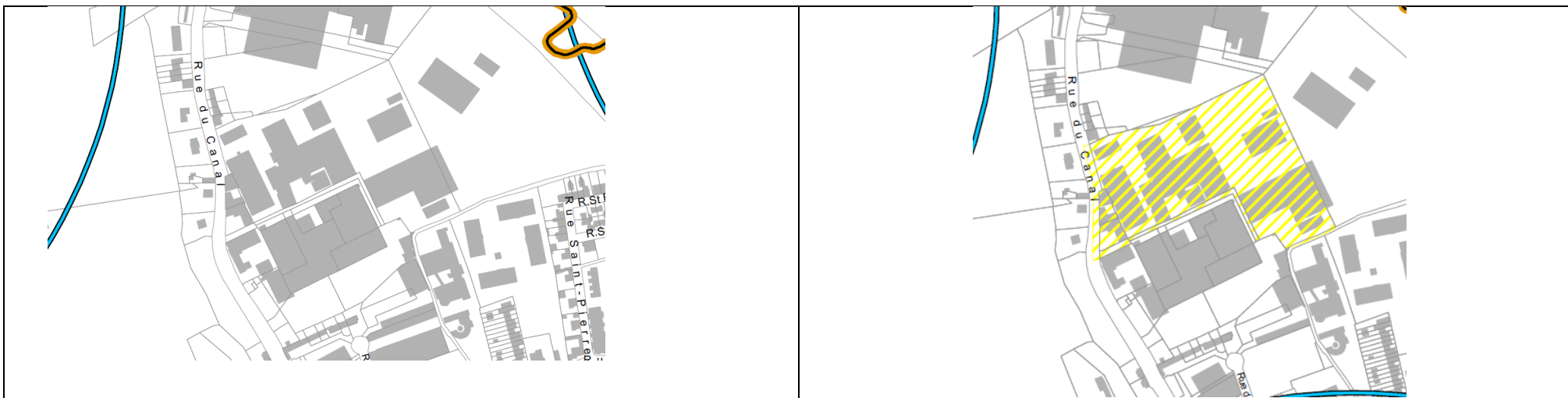
Extrait de la liste des emplacements réservés (après modification) :

BARDOUVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	056ER09	Voirie	MRN	779	Création d'un parc de stationnement public
BARDOUVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	056ER06	Voirie	MRN	564	Création d'une voie d'accès au parc de stationnement public
BARDOUVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	056ER07	Cimetière	Commune	2292	Création d'un cimetière
BARDOUVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	056ER12	Voirie	MRN	1357	Création d'un chemin de maillage piétonnier
BARDOUVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	056ER08	Voirie	MRN	2243	Création d'un parc de stationnement public

2. Canteleu

Augmentation de la hauteur des constructions sur le secteur de Bapeaume-les-Rouen

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 - Règlement graphique planche 2 - plan 26	Modification de la hauteur des constructions, plan de morphologie urbaine	Création d'une hauteur sur les parcelles AS 139-297-298 - sur la planche 2 du règlement graphique – plan de morphologie urbaine
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UD-1	Les parcelles AS 139-297 et 298 sont classées en zone UD-1, lequel correspond aux secteurs d'habitat collectif implantés à l'alignement de la rue ou à proximité, et permet d'adapter les règles de recul et d'implantation par rapport à la particularité de cette morphologie dont la hauteur maximale autorisée est fixée à 14 mètres en tout point du bâtiment, et la hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+2+C ou A. Cette hauteur limite l'implantation de constructions en hauteur, alors que le zonage UD-1 favorise l'implantation de logements collectifs dont la hauteur peut dépasser 14m. L'inscription graphique sur la planche 2 permet de modifier la hauteur pour permettre une hauteur maximum de 17m cumulée à une hauteur en niveaux de R+3+C ou A. Cette modification de hauteur s'insère dans le paysage existant avec des hauteurs existantes similaires, dans le contexte urbain situé entre la surface commerciale (au Nord de la zone) et les entrepôts (au Sud de la zone).	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<u>Extrait de la planche 2 – plan 26 :</u>		<u>Extrait de la planche 2 – plan 26 :</u>



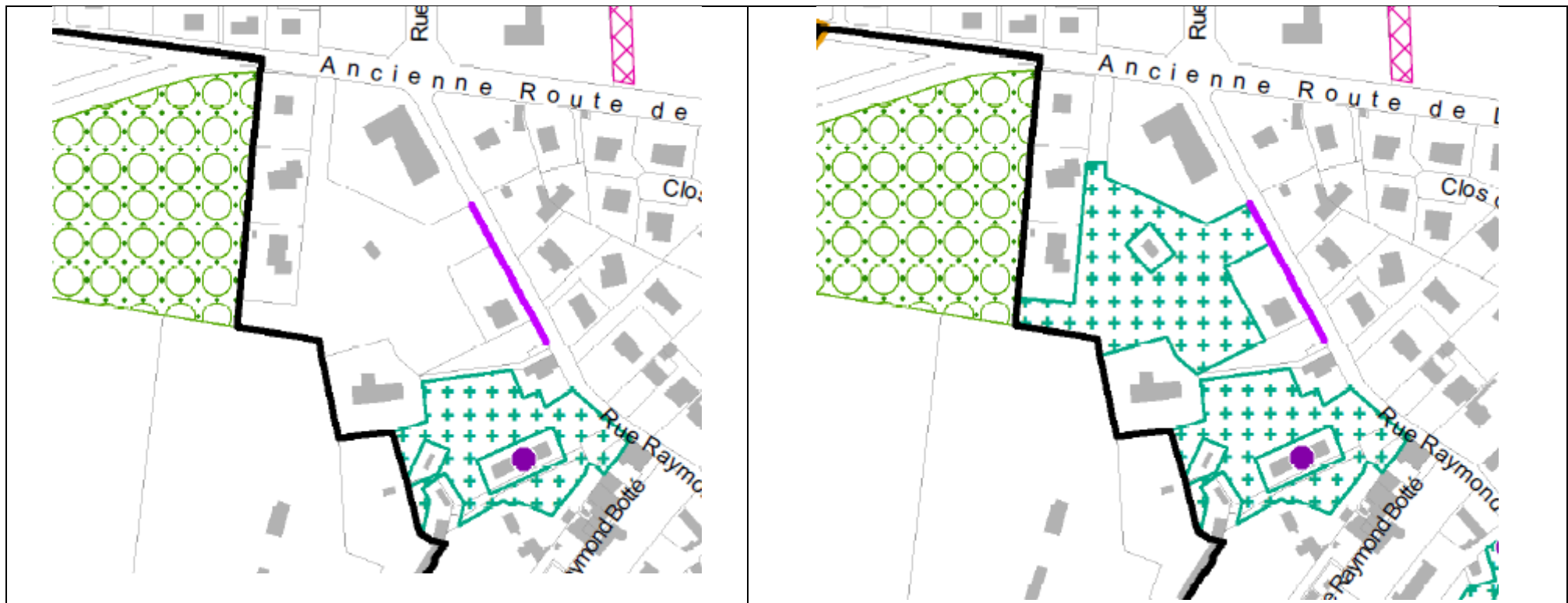
Diminution de la hauteur des constructions route de Duclair

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 - Règlement graphique planche 2 - plan 25	Modification de la hauteur des constructions, plan de morphologie urbaine	Adaptation de la hauteur sur la planche 2 du règlement graphique – plan de morphologie urbaine – Quartier pavillonnaire de la route de Duclair
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBB1	Les zones de morphologies urbaines sur le secteur pavillonnaire de la route de Duclair ne sont pas adaptées au tissu urbain existant. La hauteur indiquée dans le règlement de la zone UBB1 est de 11 m et de R+1+C sur ce secteur, lequel concentre une grande majorité d'habitations principalement pavillonnaires, il est proposé d'adapter ces hauteurs au regard du tissu urbain existant en diminuant la hauteur avec une hauteur maximale à 9.5 m et R+1+C ou A. La diminution de hauteur n'impacte pas la densité puisque le gabarit reste le même, R+1+C ou A.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Extrait de la planche 2 – plan 25 :		Extrait de la planche 2 – plan 25 :



Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AI 94 – Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 - Règlement graphique planche 1 - plan 25	Ajout d'une protection "parc/coeur d'îlot/coulée verte" sur la parcelle AI 94	Cette évolution vise à protéger les espaces paysagers constituant des espaces de respiration garants d'une qualité de vie et favorables au maintien de la nature en ville.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBB1	Ajout de trames de protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte » sur le plan de zonage pour la parcelle AI 94 à Canteleu, afin de préserver les espaces de nature en ville constituant la trame verte et bleue de toute urbanisation.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Extrait de la planche 1 – plan 25 :		Extrait de la planche 1 – plan 25 :

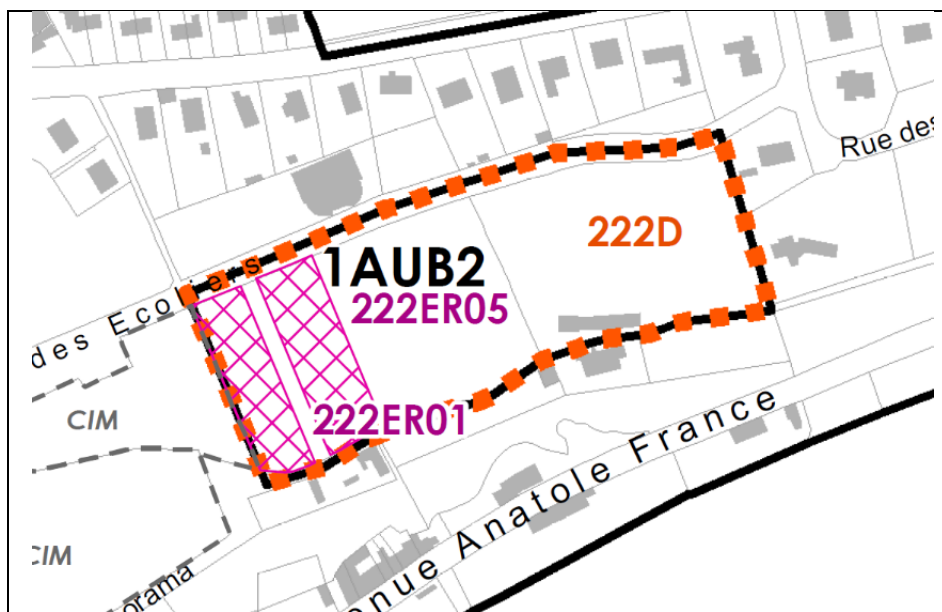


3. Duclair

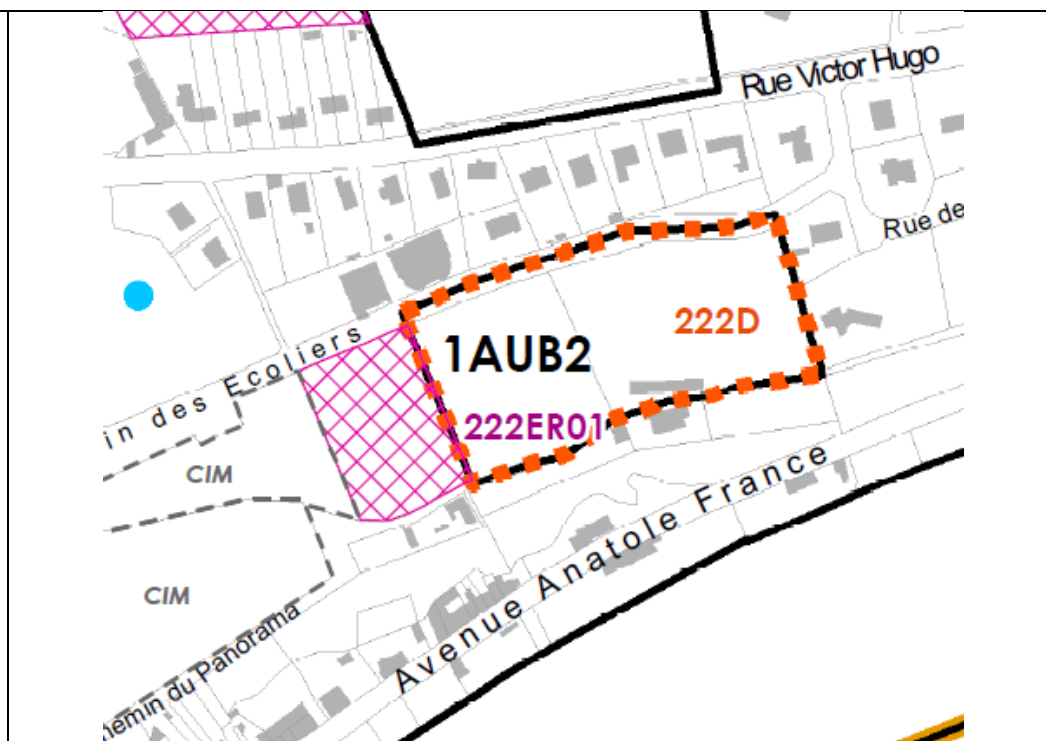
Suppression de l'emplacement réservé n°222ER05 et Modification de l'OAP 222D du chemin des écoliers - Modification apportée suite à l'enquête publique

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.2 Tome 1 - OAP Sectorielles – OAP 222D 4.2.1 - Règlement graphique planche 1 - plans 16-17 4.2.4.1 - Liste des emplacements	Suppression de l'emplacement réservé n°5 – et modification de l'OAP 222D	Suppression de l'emplacement réservé n°222ER05 destiné à l'aménagement d'une aire de camping, entraînant la modification de l'OAP 222D

réservés		
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
1AUB2 – OAP 222D	Le projet d'aménagement d'une aire de camping-car sur la parcelle AS 42 a été abandonné pour être prévu sur une autre parcelle qui appartient à la Commune. Il convient donc de supprimer l'emplacement réservé n°222ER05 dédié à ce projet et de modifier les pièces où il figure ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Chemin des écoliers » (OAP 222D). Le plan de zonage est donc modifié, ainsi que la liste des emplacements réservés, L'OAP est revue car la logique de son fonctionnement d'ensemble conjuguant auparavant le projet d'extension du cimetière / l'aire de stationnement mutualisé et l'opération d'habitat n'est plus assuré. La destination cimetière étant difficilement conciliable avec la vocation Habitat, cette surface est sortie de la zone 1AU et du périmètre de l'OAP. En conséquence l'espace à vocation d'équipement destiné à l'accueil du stationnement des camping-cars dans l'OAP est supprimé, le périmètre est revu pour exclure l'extension du cimetière. Les principes de projet structurant le schéma global de l'OAP (maillage, circulations douces, zones à dominante végétale) sont conservés car toujours pertinents au regard de l'insertion dans le fonctionnement global du quartier. Le volet écrit est modifié, les références à l'aire de stationnement pour les camping-cars et à l'extension du cimetière sont supprimées dans le volet écrit. La surface de la zone 1AU dans la fiche Contexte de l'OAP est adaptée. L'emprise de l'ER222ER01 doit englober l'ER 222ER05 supprimé pour permettre l'extension du cimetière. Le périmètre de l'OAP modifiée, telle que présentée à l'enquête publique, doit donc exclure la totalité de la surface des 2 emplacements réservés. En conséquence, le découpage de l'emplacement réservé sera modifié sur le plan de zonage et l'OAP dont la surface se trouve réduite.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<u>Extrait de la planche 1 – plans 16-17 :</u>		<u>Extrait de la planche 1 – plans 16-17 :</u>



Extrait de la fiche Traduction graphique de l'OAP 222D



Extrait de la fiche Traduction graphique de l'OAP 222D



Volet écrit de l'OAP 222D

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera selon une opération d'ensemble, avec une vocation mixte d'habitat et d'équipements. L'extension du cimetière est à prévoir sur le site ainsi que l'implantation d'une aire de stationnement pour les camping-cars. Ces équipements futurs sont l'objet d'emplacements réservés.

Principes de composition urbaine

L'intégration des diverses fonctions du programme dans l'opération d'ensemble et dans le fonctionnement urbain du quartier constitue un enjeu d'importance. Localisés à l'ouest, la partie « extension du cimetière » et « aire de stationnement de campings-cars » partageront un même cheminement piéton. Celui-ci serpentera sur un espace paysager, permettant de formaliser une interface entre les deux fonctions, et rejoindra la voie douce se développant au point culminant de l'opération, offrant aux visiteurs



Volet écrit de l'OAP 222D

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera selon une opération d'ensemble, avec une vocation mixte d'habitat et d'équipements.

Principes de composition urbaine

L'insertion urbaine dans l'environnement existant **constitue un enjeu d'importance à prendre en compte dans le futur projet**. Le projet devra intégrer la gestion de la pente, et considérer l'impact visuel produit, à l'échelle proche comme lointaine. La transition entre les espaces diffus du couronnement de la falaise et **les ensembles denses du quartier en contrebas est ainsi à intégrer dans l'étude de l'implantation et dans la forme des constructions**.

comme aux habitants des points de panorama sur la Seine L'insertion urbaine dans l'environnement existant constitue un autre enjeu. Le projet devra intégrer la gestion de la pente, et considérer l'impact visuel produit, à l'échelle proche comme lointaine. La transition entre les espaces diffus du couronnement de la falaise et les ensembles denses du quartier en contrebas est ainsi à prendre en compte dans l'implantation et la forme des constructions. Il est à noter que des généralités en termes de conseil sur l'architecture des bâtiments (volumétrie, coloris...) sont mis à disposition par le Parc Naturel Régional des Boucles de Seine. <u>Desserte et organisation viaire</u> Le maillage viaire mettra en connexion les accès chemin des Ecoliers et desservira l'opération dans son épaisseur. La voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induits par l'aménagement du secteur. Les liaisons douces compléteront le maillage existant et notamment permettront l'accès du chemin du Panorama à tous les modes doux. Une logique de continuité sera recherchée entre les différents cheminements pour une utilisation quotidienne vers les équipements à proximité et vers le centre-ville de Duclair. <u>Orientations environnementales</u> Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, tout en intégrant les contraintes liées à la pente, pour assurer une utilisation optimale de l'ensoleillement et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. La limite entre le chemin du Panorama et l'opération future sera végétalisée afin de préserver le caractère paysager du lieu. L'interface ouest avec l'extension du cimetière sera aménagée en un espace paysager apportant un fond de scène vert au cimetière étendu.	Il est à noter que des généralités en termes de conseil sur l'architecture des bâtiments (volumétrie, coloris...) sont mis à disposition par le Parc Naturel Régional des Boucles de Seine. Le maillage piéton créé participera à inscrire l'opération d'habitat à venir dans le réseau des cheminements du quartier. <u>Desserte et organisation viaire</u> Le maillage viaire mettra en connexion les accès chemin des Ecoliers et desservira l'opération dans son épaisseur. La voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induits par l'aménagement du secteur. Le maillage piéton créé serpentera sur un espace paysager et rejoindra la voie douce se développant au point culminant de l'opération, offrant aux visiteurs comme aux habitants des points de panorama sur la Seine. Une logique de continuité sera recherchée entre les différents cheminements pour une utilisation quotidienne vers les équipements à proximité et vers le centre-ville de Duclair. <u>Orientations environnementales</u> Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, tout en intégrant les contraintes liées à la pente, pour assurer une utilisation optimale de l'ensoleillement et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. La limite entre le chemin du Panorama et l'opération future sera végétalisée afin de préserver le caractère paysager du lieu. L'interface ouest avec l'extension du cimetière sera aménagée en un espace paysager apportant un fond de scène vert au cimetière étendu et un espace de transition.
---	--

Extrait de la liste des emplacements réservés (avant modification) :

DUCLAIR	AUSTREBERTHE CAILLY	222ER01	Cimetière	Commune	1 506	Extension du cimetière
DUCLAIR	AUSTREBERTHE CAILLY	222ER02	Equipements publics	Commune	6 680	Création d'équipements publics communaux de loisirs
DUCLAIR	AUSTREBERTHE CAILLY	222ER03	Voirie	MRN	1 735	Aménagement de voirie - RD n°982
DUCLAIR	AUSTREBERTHE CAILLY	222ER04	Equipements publics	Commune	7 288	Création d'équipements publics communaux
DUCLAIR	AUSTREBERTHE CAILLY	222ER05	Voirie	MRN	1 697	Création d'une aire de camping cars

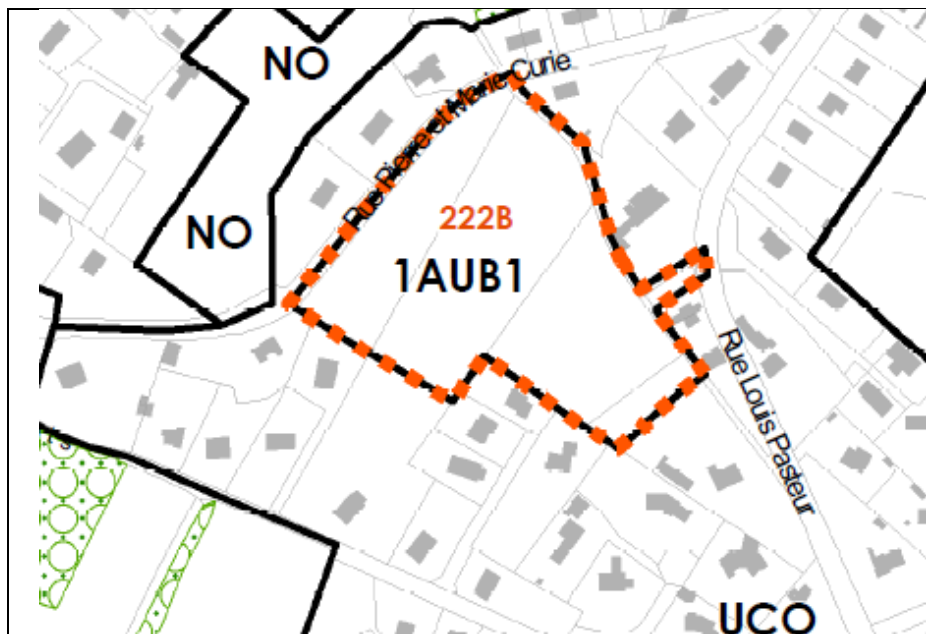
Extrait de la liste des emplacements réservés (après modification) :

DUCLAIR	AUSTREBERTHE CAILLY	222ER02	Equipements publics	Commune	6680	Création d'équipements publics communaux de loisirs
DUCLAIR	AUSTREBERTHE CAILLY	222ER03	Voirie	MRN	1736	Aménagement de voirie - RD n°982
DUCLAIR	AUSTREBERTHE CAILLY	222ER04	Equipements publics	Commune	7289	Création d'équipements publics communaux
DUCLAIR	AUSTREBERTHE CAILLY	222ER01	Cimetière	Commune	3702	Extension du cimetière

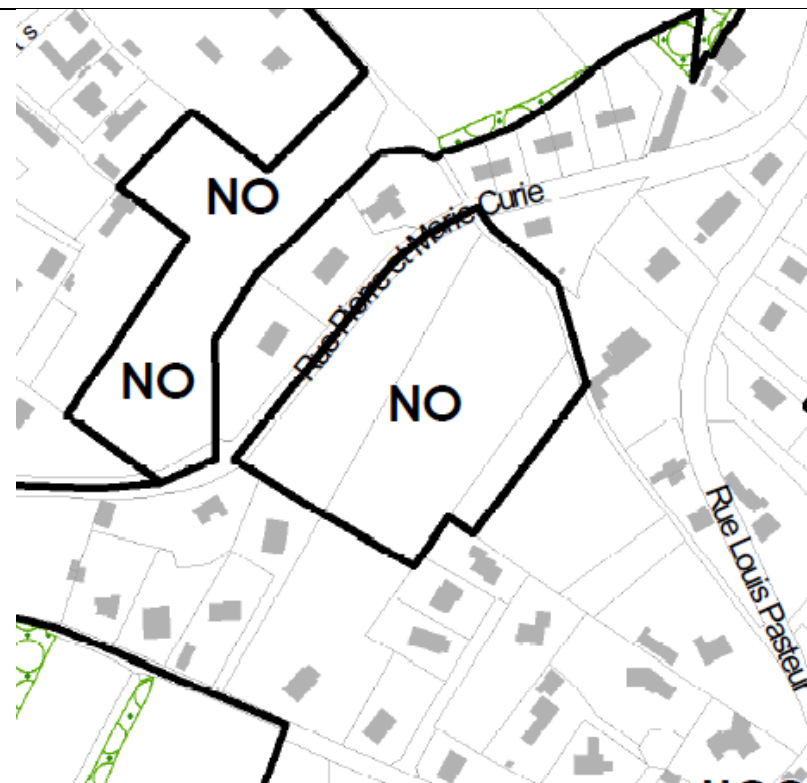
Suppression de la zone 1AUB1 et de l'OAP 222B et reclassement en zone UCO et NO - Secteur rue Pierre et Marie Curie

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 - Règlement graphique planche 1 - plans 16-17 3.2 Tome 1 - OAP Sectorielles OAP 222B	Modification du zonage et de l'OAP 222B	Suppression de la zone 1AUB1 et de l'OAP 222B afférente, et modification du plan de zonage en conséquence (délimitation d'une zone U sur la partie au contact du tissu urbain alentour et d'une zone N en vue de préserver le paysage et la prairie à flanc de coteau)
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
1AUB2	Bien que déjà inscrite dans le PLU communal, cette zone 1AU de 1.4 hectare n'a jamais pu être aménagée. En l'occurrence, le site se compose d'une partie très en pente très contraignante pour l'aménagement d'une opération de logements. Nombre de projets portant sur l'ensemble de la zone n'ont pu être concrétisés du fait du talutage à réaliser, des ruissellements induits et de l'impact visuel négatif sur le paysage ambiant. D'autre part, le volume de l'opération nécessitant une voirie traversante, un point d'accès sur la rue bordant le site au nord était nécessaire. Cependant, au regard de la vitesse pratiquée sur cette route départementale (RD64) et de son profil en descente, la réalisation d'un point d'accès sécurisé sur cette rue s'est révélée difficile à mettre en œuvre. Aussi, il convient aujourd'hui de revoir le zonage pour contenir la zone urbanisable à la partie plane du site encadrée par un tissu urbain dense, et de conférer une vocation naturelle à la partie aujourd'hui à l'état de prairie, préservant ainsi un cœur d'îlot vert en relai avec le paysage naturel ambiant du coteau de la Seine. La zone urbanisable résultante étant inférieure au seuil minimal de surface des zones 1AU du PLU (Cf le Rapport de Présentation du PLU dans le Tome4/Justifications des choix (page 108) : la délimitation des zones AU à vocation dominante d'habitat est encadrée par un critère de surface minimum de 5000m²), la qualification de zone à urbaniser ne correspond plus aux critères du PLU. La zone 1AU devient de fait caduc et engendre la suppression de l'OAP 222B. En effet, les OAP du PLU équipent uniquement les zones 1AU (de façon obligatoire) et les sites en mutation urbaine (de façon facultative) sur lesquels un cadrage du devenir urbain se révèle nécessaire, comme le stipule le Rapport de Présentation du PLU dans le Tome4/Justifications des choix (page 108). La vocation de zone est donc modifiée et répartie en fonction du zonage ambiant : La partie urbanisable est intégrée dans la zone UCO (zone Urbaine de Coteaux), environ 4200m², dans la continuité du zonage du tissu existant à proximité. La zone de coteau a pour objectif de limiter la densification du secteur, de prendre en compte les enjeux liés à la préservation des paysages et de limiter l'imperméabilisation des sols au sein de ces secteurs sensibles. Par ailleurs, l'emprise au sol et la hauteur sont identiques en zone 1AUB1 et UCO.	

	La partie préservée, qui représente 11 600m², pour ses atouts paysagers et naturels est classée en zone Naturelle (NO). La zone naturelle milieux ouverts dites NO correspond aux secteurs naturels écologiquement riches et caractérisés par des milieux ouverts et notamment les milieux sili-cicoles. Cette zone a pour vocation de garantir la conservation des milieux ouverts et de protéger la biodiversité qu'ils abritent tout en permettant la construction de structures légères permettant l'entretien du milieu. Ainsi ce nouveau classement permet donc de préserver le milieu en favorisant le maintien de la biodiversité.
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<u>Extrait du règlement écrit de la zone 1AUB1 :</u> <u>« 3.4. Emprise au sol</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. <u>3.5. Hauteur des constructions</u> La hauteur d'un bâtiment, doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des bâtiments en bon état existants sur les terrains voisins. En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 11m en tout point du bâtiment. La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou A. Ces deux règles sont cumulatives. » <u>Extrait du règlement graphique planche 1 – plans 16-17 :</u>	<u>Extrait du règlement de la zone UCO :</u> <u>3.4. Emprise au sol</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. <u>3.5 Hauteur des constructions :</u> La hauteur d'un bâtiment doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des bâtiments en bon état existants sur les terrains voisins. La hauteur du bâtiment, ainsi que sa forme et le traitement des volumes de sa toiture, doivent s'assurer d'une bonne insertion dans le relief et le paysage des coteaux. En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 11m ce en tout point du bâtiment. La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou attique ou R+2 en cas de toiture terrasse végétalisée. Ces deux règles sont cumulatives. <u>Extrait du règlement graphique planche 1 – plans 16-17 :</u>



Extrait de la fiche Traduction graphique de l'OAP 222B - rue curie :



Extrait de la fiche Traduction graphique de l'OAP 222B - rue curie :

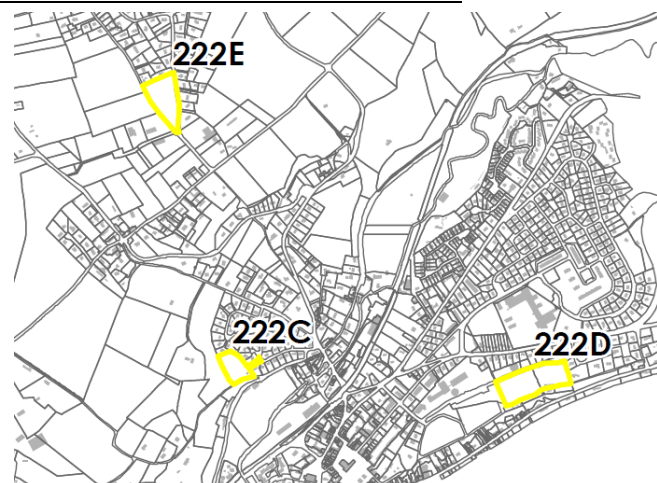
L'OAP 222B (fiche Contexte, fiche Traduction graphique, Volet écrit) est supprimée du livret d'OAP/3.2- Tome1.



Extrait de la fiche Duclair-localisation des OAP



Extrait de la fiche Duclair-localisation des OAP



4. Epinay-sur-Duclair

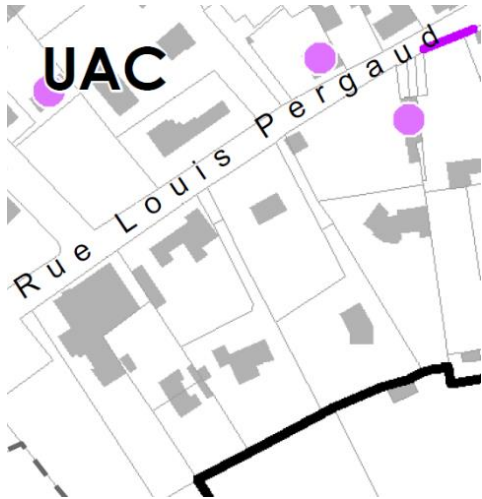
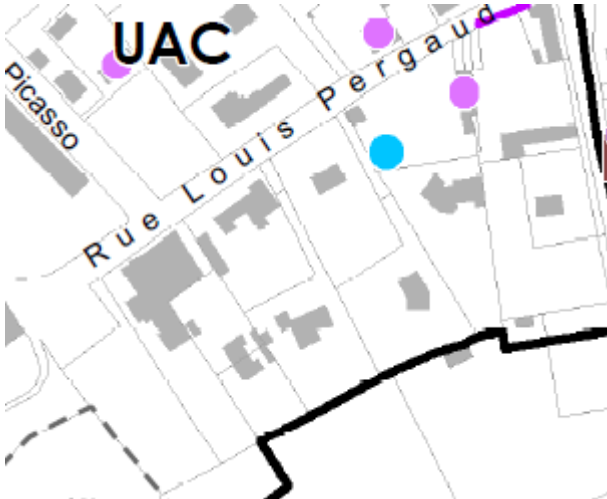
Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP 237A : phasage

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
OAP – 3.2 OAP SECTORIELLES - 3.2_TOME 2_OAP_communes_E à K (pages 14 et suivantes) OAP 237A	Phasage temporel des zones	Instauration d'une première phase dans l'aménagement des 3 zones à urbaniser composant l'OAP « cœur de village »
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
1 AUB2	La commune d'Epinay sur Duclair dispose d'une OAP multisite portant sur 3 zones à urbaniser situées respectivement à l'ouest, au sud et à l'est du cœur de village. Il convient d'instaurer un phasage dans l'aménagement de ces zones pour permettre une urbanisation progressive de la commune et prioriser le renforcement de la centralité du village en premier lieu. L'église étant aujourd'hui à flanc de voirie et ne disposant pas de parvis, l'aménagement de la zone 1AU localisée en face du monument (partie Ouest) est prévu en phase 1 afin de formaliser un espace de « respiration » sécurisé pour les usagers de l'église et utiles aux habitants du village. La réalisation intégrant la poursuite du maillage viaire du village permettra d'autre part d'organiser les circulations dans le centre-bourg et de favoriser la porosité des espaces du cœur de village.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<u>Extrait de l'OAP 237A - Cœur de village</u> <u>Volet écrit :</u> <u>« Gestion des eaux pluviales :</u> La gestion des eaux pluviales tirera parti de la topographie du village, en pente douce vers l'axe de ruissellement situé à l'ouest du bourg. Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours		<u>Extrait de l'OAP 237A - Cœur de village</u> <u>Volet écrit :</u> <u>« Gestion des eaux pluviales :</u> La gestion des eaux pluviales tirera parti de la topographie du village, en pente douce vers l'axe de ruissellement situé à l'ouest du bourg. Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

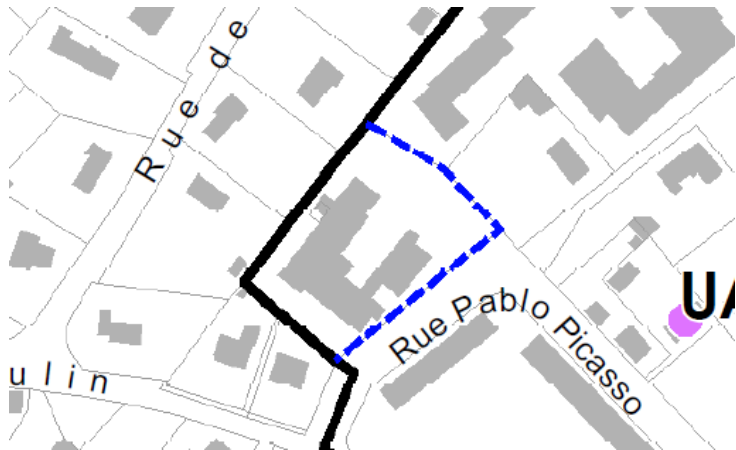
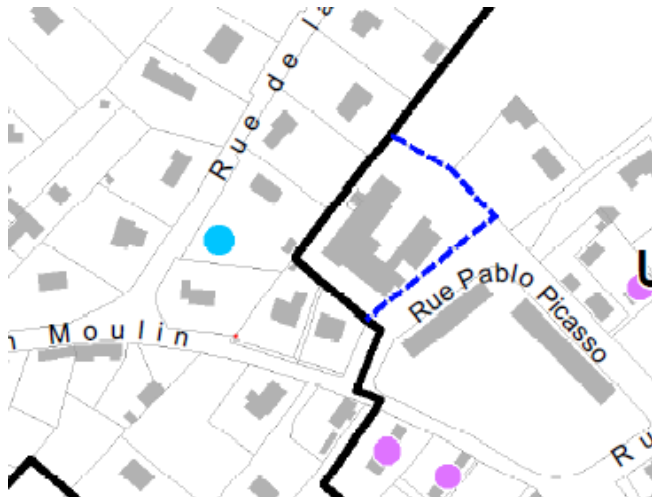
à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. »	Phasage : l'opération pourra se réaliser en plusieurs phases. L'église étant aujourd'hui à flanc de voirie, l'aménagement du site localisé en face (partie Ouest) est prévu en phase 1 afin de formaliser un espace de recul sécurisé pour les usagers et à organiser les circulations dans le centre-bourg. »
---	---

5. Houpeville

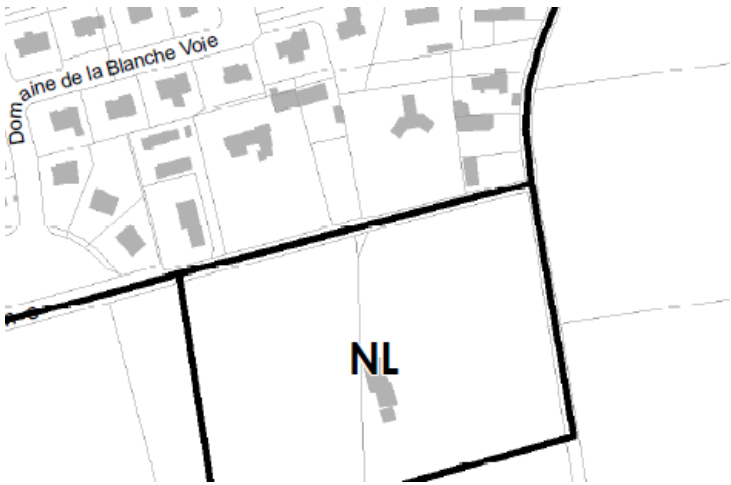
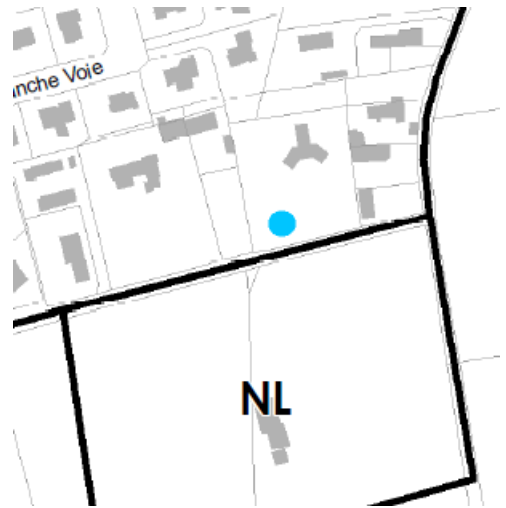
Ajout d'une protection du patrimoine naturel - mare sur la parcelle AC 851 – Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 - Règlement graphique planche 1 - plan 31	Protection de patrimoine naturel : ajout de mare	Instauration de protection mare sur la parcelle AC 851 sise 45 rue Louis Pergaud.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBB1	L'objectif est de préserver les mares existantes tout en permettant les travaux d'aménagements ayant pour but la restauration ou l'amélioration de la fonctionnalité écologique de la mare, ainsi que les travaux liés à la défense incendie ou à la lutte contre les inondations. Il est proposé de protéger cette mare située sur la parcelle AC 851.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Extrait de la planche 1 – plan 31 : 		Extrait de la planche 1 – plan 31 : 

Ajout d'une protection du patrimoine naturel - mare sur la parcelle AC 459

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 - Règlement graphique planche 1 - plan 31	Protection de patrimoine naturel : ajout de mare	Instauration de protection mare sur la parcelle AC 459 sise 4 rue de la Ferme.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBB1	L'objectif est de préserver les mares existantes tout en permettant les travaux d'aménagements ayant pour but la restauration ou l'amélioration de la fonctionnalité écologique de la mare, ainsi que les travaux liés à la défense incendie ou à la lutte contre les inondations. Il est proposé de protéger la mare située sur la parcelle AC 459.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Extrait de la planche 1 – plan 31 : 		Extrait de la planche 1 – plan 31 : 

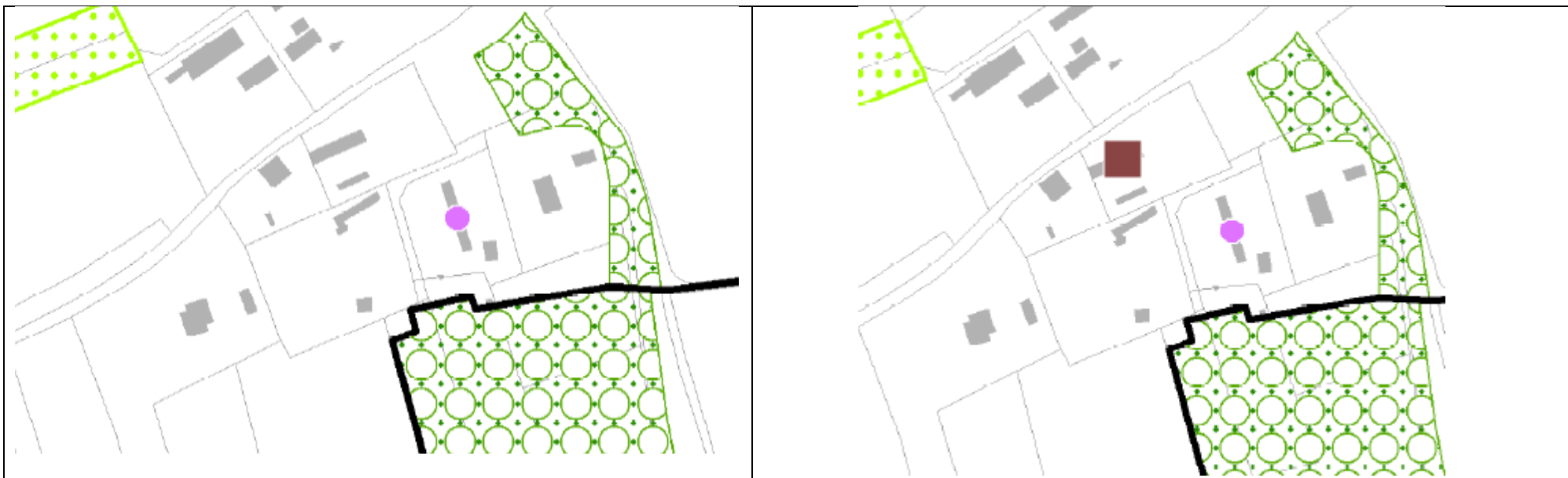
Ajout d'une protection du patrimoine naturel - mare sur la parcelle AD 901

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 - Règlement graphique planche 1 - plan 31	Protection de patrimoine naturel : ajout de mare	Instauration de protection mare sur la parcelle AD 901 sise 6 rue de la voie Maline.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBB1	L'objectif est de préserver les mares existantes tout en permettant les travaux d'aménagements ayant pour but la restauration ou l'amélioration de la fonctionnalité écologique de la mare, ainsi que les travaux liés à la défense incendie ou à la lutte contre les inondations. Il est proposé de protéger cette mare située sur la parcelle AD 901.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Extrait de la planche 1 – plan 31 : 		Extrait de la planche 1 – plan 31 : 

6. Jumièges

Ajout d'une grange dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination (BACD), située sur la parcelle AL 135 – Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Règlement écrit - 4.1.2.6 - Répertoire des Bâtiments identifiés comme pouvant Changer de Destination (BACD) Règlement graphique -4.2.1 - Planche 1 : Plan de zonage- plan 5	Ajout d'une grange dans la liste des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination (BACD)	Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
A	Il s'agit ici d'ajouter une grange située sur la commune de Jumièges, parcelle cadastrée AL 135 dans le Répertoire des Bâtiments identifiés comme pouvant Changer de Destination. Ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. Il a pour objectif de permettre la restauration le bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION



Extrait du répertoire BACD (avant modification) :
N'existait pas

Extrait du répertoire BACD (après modification) :

Commune : Jumièges		Recensé au patrimoine bâti : non
Adresse : 1542 rue du Moulin	Parcelle : AL0135	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -

7. Le Mesnil-sous-Jumieges

Correction d'une erreur concernant le répertoire des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination (BACD)

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Règlement écrit - 4.1.2.6 - Répertoire des Bâtiments	Rectification d'une erreur sur le	Rectification d'une erreur sur le Répertoire des Bâtiments identifiés comme pouvant changer

identifiés comme pouvant Changer de Destination (BACD)	BACD	de Destination
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
A et NB	Il s'agit ici de rectifier une erreur repérée dans le Répertoire des Bâtiments identifiés comme pouvant Changer de Destination. Un bâtiment a été identifié sur la parcelle AE 17 de la Commune du Mesnil sous Jumièges. Seulement, par erreur ce bâtiment a été classé dans le répertoire de la Commune de Saint Paër. Il convient de reclasser ce bâtiment dans la liste des bâtiments identifiés sur la Commune du Mesnil sous Jumièges.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION

Extrait du répertoire BACD (avant modification) :

Commune : Saint-Paër		Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Chemin du Halage	Parcelle : AE0017	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 1	

Extrait du répertoire BACD (après modification) :

Commune : Le Mesnil-sous-Jumièges		Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Chemin du Halage	Parcelle : AE0017	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 1	

8. Le Trait

Modifications du règlement écrit de la zone UR4

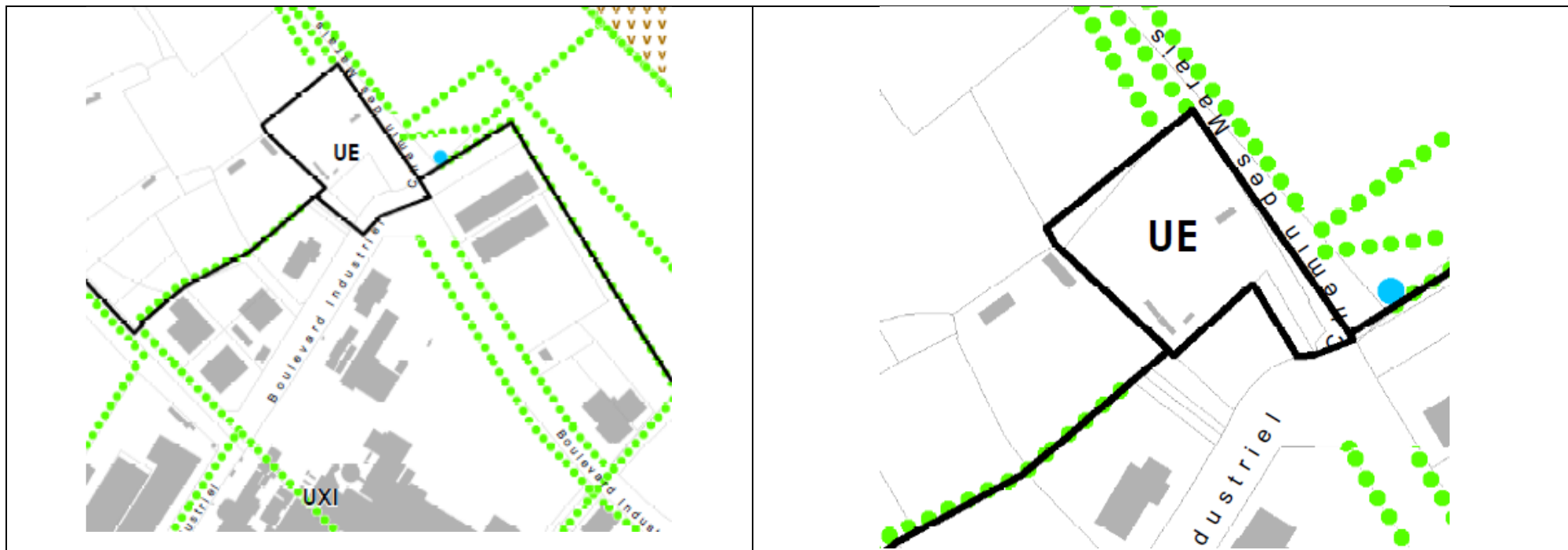
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Règlement écrit Livre 2 – UR4 – article 4	Zone UR4 : modification du règlement	Modification du règlement de la zone UR 4 sur les pans de toiture et les matériaux et hauteurs de portails et portillons

Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
UR 4	Le règlement de la zone UR4 fait l'objet de deux modifications : - Modification de l'article concernant les toitures : Des toitures à 4 pans ont été autorisées alors que le règlement ne le permet pas. Il s'agit donc de régulariser la situation actuelle en autorisant les toitures à 4 pans. - Modification de l'article concernant les clôtures : Il s'agit de permettre l'utilisation d'autres matériaux que le bois pour réaliser les portails et portillons, et une hauteur maximale pour les portails et les portillons à 1,6m au lieu d'une hauteur comprise entre 1,2m et 1,6m. Ces ajustements des règles de toitures et de façades permettront d'harmoniser les constructions et les clôtures environnantes.
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<u>Extrait du règlement UR4</u> 4.1.4. Toitures « Les toitures à deux pentes auront une pente minimum de 30°. Des dispositions différentes peuvent être autorisées à condition qu'elles participent à la cohérence architecturale d'ensemble de la construction. Les toitures à 4 pans seront interdites. Les toitures seront de couleur ardoise. Les toitures terrasses sont autorisées et pourront être végétalisées. » 4.1.6. Clôtures Les portails et portillons donnant sur l'espace public devront obligatoirement être d'aspect bois, d'une couleur en harmonie avec la façade de la construction principale et d'une hauteur comprise entre 1,2 m et 1,6 m.	<u>Extrait du règlement UR4</u> 4.1.4. Toitures « Les toitures à deux pentes auront une pente minimum de 30°. Des dispositions différentes peuvent être autorisées à condition qu'elles participent à la cohérence architecturale d'ensemble de la construction. Les toitures seront de couleur ardoise. Les toitures terrasses sont autorisées et pourront être végétalisées. » 4.1.6 Clôtures Les portails et portillons donnant sur l'espace public devront obligatoirement être d'aspect et matériaux simple (pvc, bois, alu...), opaque ou ajouré (les pastiches de toute nature sont interdits) et d'une couleur en harmonie avec la façade de la construction principale et d'une hauteur maximale de 1,6 m.

Reclassement en zone UXI de parcelles classées en zone UE

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 - Règlement graphique planche 1 - plan 3	Modification de zonage	Modification du zonage de UE (équipement) en UXI (activité industrielle)
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	

UE et UXI	Les parcelles AC 278-280 et une partie de la parcelle AC 327, classées en zone UE, sont situées à proximité immédiate de la déchetterie du Trait, sur la Zone d'Activités du Malaquis. Ces emprises, d'une surface de 2900m ² , ont le même zonage que le site de la déchetterie dans l'hypothèse d'une éventuelle extension de la déchetterie. Toutefois, aucun projet de ce type n'est d'actualité. De ce fait, le classement en zone UE n'est pas opportun, et peut bloquer à terme des projets de construction sur cette zone d'activités. Il est donc proposé de modifier le zonage de ces parcelles et de les classer en zone UXI, comme l'ensemble des parcelles situées sur la Zone d'Activités du Malaquis. Du point de vue du règlement écrit, on constate que les règles de morphologies urbaines (emprise au sol, hauteur du bâti...) sont plus souples en zone d'activité industrielle qu'en zone d'équipement, mais la faible surface des parcelles reclassées en zone UXI (surface d'environ 2600m ² , hors partie voirie), l'impact est moindre et limité.
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<u>Extrait du règlement de la zone UE :</u> <u>3.4. Emprise au sol</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. <u>3.5. Hauteur des constructions</u> La hauteur d'un bâtiment, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 15 m en tout point du bâtiment. <u>Extrait de la planche 1 – plan 3 :</u>	<u>Extrait du règlement de la zone UXI :</u> <u>3.4. Emprise au sol</u> Article non réglementé <u>3.5. Hauteur des constructions</u> En l'absence d'inscription graphique, la hauteur est non réglementée. <u>Extrait de la planche 1 – plan 3 :</u>



9. Malaunay

Suppression de la zone URP22 et reclassement des parcelles en zone UAB / Ajout du coefficient de biotope– route de Dieppe

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 - Règlement graphique planche 1 - plan 29	Modification de zonage	Suppression de la zone URP22 et reclassement des parcelles en zone UAB, et ajout du coefficient de biotope
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UAB	Les projets sur la zone URP22 ne sont plus d'actualité, et le zonage n'est plus cohérent avec le secteur. Il est proposé de reclasser ce secteur, d'une surface de 7500m ² , en zone UAB et d'étendre également le coefficient de biotope déjà mis en place sur la zone UAB. L'emprise au sol de cette zone est diminuée de 10% par rapport à la zone URP22.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<u>Extrait de la planche 1 – plan 29 :</u> 		<u>Extrait de la planche 1 – plan 29 :</u>

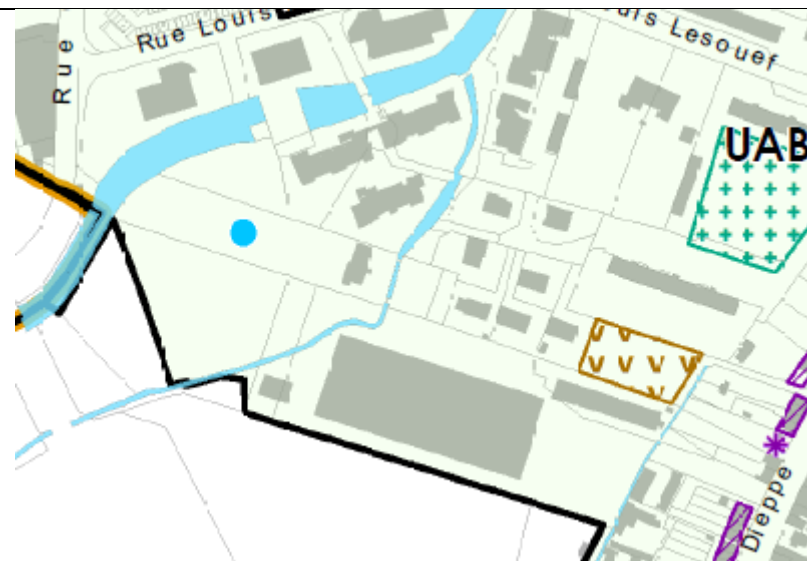
Extrait du règlement de la zone URP 22 sur les hauteurs et l'emprise au sol :

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie totale du terrain.

3.5. Hauteur des constructions :

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 17 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.



Extrait du règlement de la zone UAB sur les hauteurs et l'emprise au sol :

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

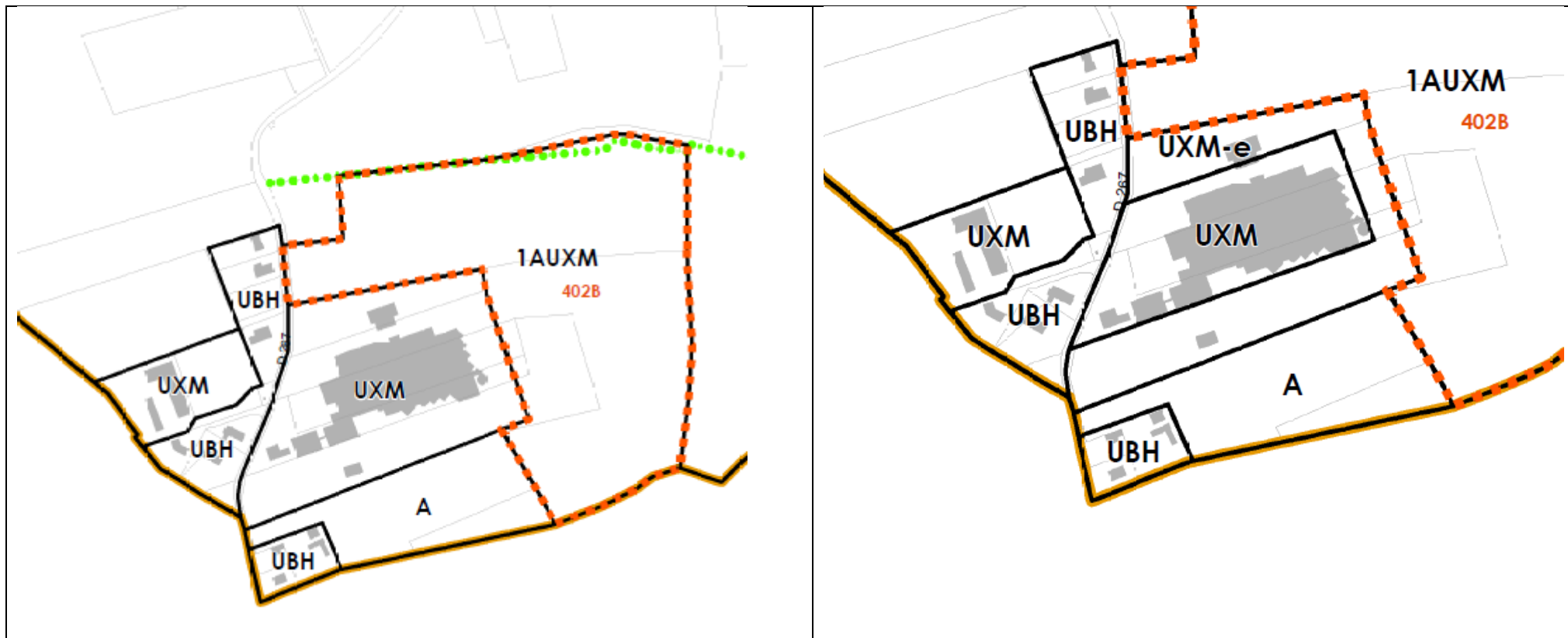
3.5. Hauteur des constructions :

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 17m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Ajout d'un indice (-e) sur deux zones UXM pour autoriser le photovoltaïque au sol – Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 - Règlement graphique planche 1 - plans 29 - 30	Modification de zonage	Suppression de la zone URP22 et reclassement des parcelles en zone UAB, et ajout du coefficient de biotope

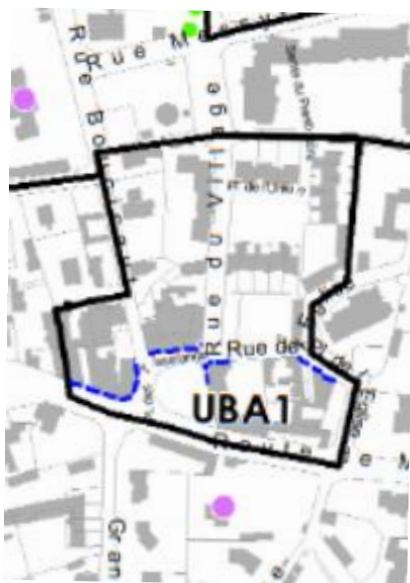
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
UXM	La Commune précise que l'installation de panneaux photovoltaïques au sol ne concerne que la zone UXM et non la zone 1AUXM du site de l'entreprise de NUTRISET et que les installations ne seraient réalisées que sur les espaces résiduels des terrains (espace non bâti). En conséquence, cette demande peut être partiellement prise en compte, en autorisant l'installation de panneaux photovoltaïques au sol uniquement sur les zones non bâties des terrains classés en zone UXM. Ces secteurs seront donc classés UXM-e (ce secteur « -e » existant au sein du PLU et autorisant ce type d'occupation du sol). L'impact est ainsi limité et permet de garantir la préservation des constructions existantes sur le site (pas de mutation possible vers du photovoltaïque au sol sur les emprises bâties donc préservation de l'emploi à proximité des zones d'habitat).
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<u>Extrait de la planche 1 – plans 29- 30 :</u>	<u>Extrait de la planche 1 – plans 29 - 30 :</u>



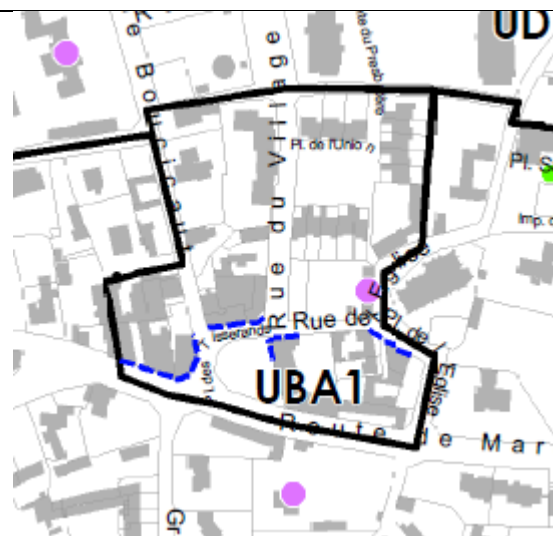
10. Mont Saint Aignan

Protection du patrimoine bâti / maison du village – Place de l’Eglise – Modification apportée suite à l’enquête publique

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.2.1 Fiche patrimoine bâti - fiche n°51 (création) 4.2.1 Plan de zonage – planche 1 - plan 27 4.2.4.3 Plan patrimoine bâti – plan 27	Protection du patrimoine	Instauration d’une protection moyenne sur la maison du village sise Place de l’Eglise
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
AZ 255	La « maison du village » témoigne de l’architecture traditionnelle locale (soubassement brique et silex/appareillage portes et fenêtres en pierre calcaire/colombage) mise en oeuvre dans un bâtiment dont le gabarit et la localisation en face de l’église, affirme une position sociale dominante pour la fonction hébergée, image qui perdure et qui participe fortement à la qualité paysagère de ce quartier. Il est proposé d’instaurer une protection moyenne sur le bâtiment dit “maison du village “ sis Place de l’Eglise.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
Plan de zonage		Plan de zonage



Plan du patrimoine bâti



Plan du patrimoine bâti





Fiche patrimoine bâti

Fiche Descriptive

Mont-Saint-Aignan

Patrimoine bâti

n° : 51

Identification



Source : Google Street View

Adresse

Place de l'Eglise

Parcelle Cadastre

AZ0255

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne

Description

Maison individuelle

Maison

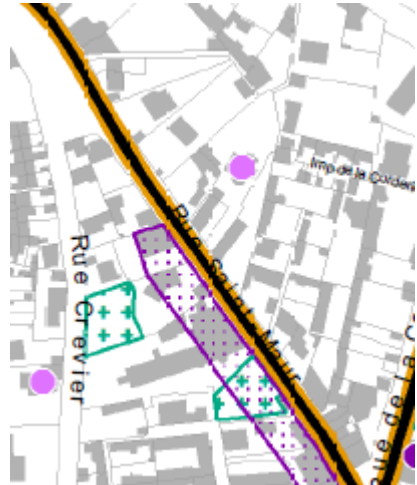
La « maison du village » témoigne de l'architecture traditionnelle locale (soubassement brique et silex/appareillage portes et fenêtres en pierre calcaire/colombage) mise en œuvre dans un bâtiment dont le gabarit et la localisation en face de l'église, affirme une position sociale dominante pour la fonction hébergée, image qui perdure et qui participe fortement à la qualité paysagère de ce quartier

Fiche patrimoine bâti

N'existait pas

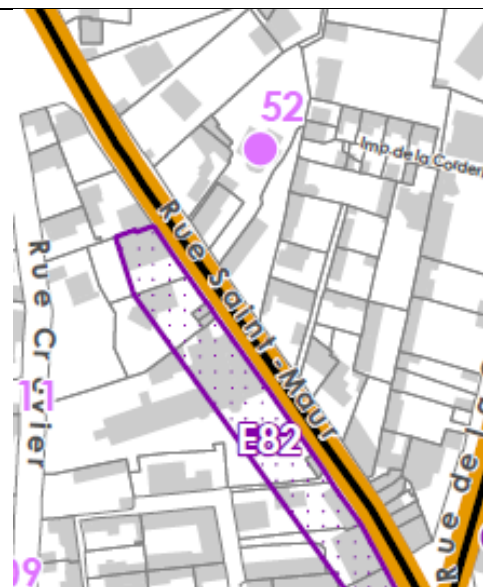
Protection du patrimoine bâti / maison art déco – rue Saint Maur – Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.2.1 Fiche patrimoine 52 (création)	Protection du patrimoine	Instauration d'une protection moyenne sur la maison art déco sise 142 rue Saint Maur

4.2.1 Plan de zonage – planche 1 –plan 27 4.2.4.3 Plan patrimoine bâti – plan 27		
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
AN 331	La « maison art déco » située rue Saint Maur correspond à l'un des rares exemples de maison de ce style sur le territoire. S'inspirant de l'esprit des paquebots en vogue à l'époque, cet immeuble présente une architecture moderne inédite qui rend nécessaire sa préservation. Il est proposé d'instaurer une protection moyenne sur cette maison sise 142 rue Saint Maur.	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
Plan de zonage  Plan du patrimoine bâti	Plan de zonage  Plan du patrimoine bâti	



Fiche patrimoine bâti
N'existait pas



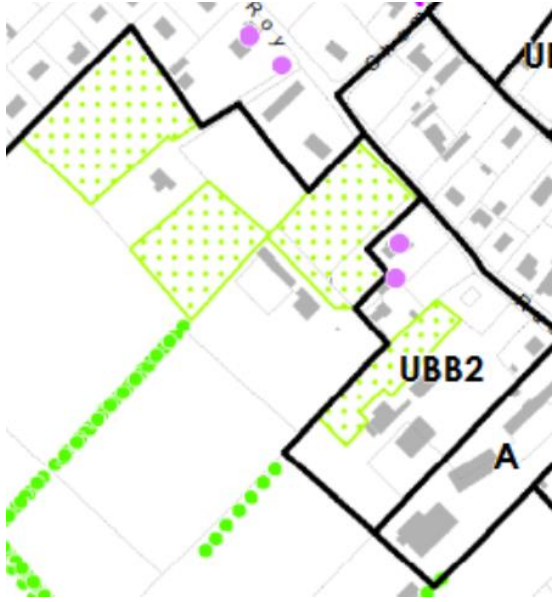
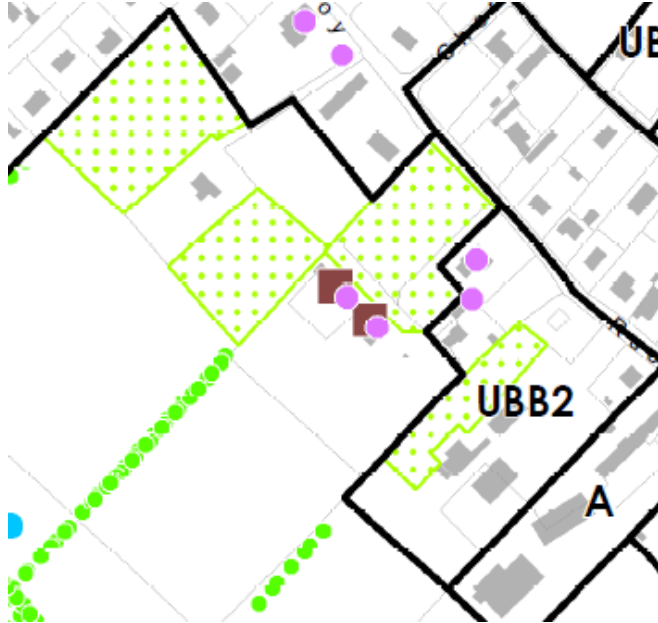
Fiche patrimoine bâti

Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
URP8	En continuité du travail d'élaboration de l'OAP, la ville a formalisé son projet de construction d'écoles et de cuisine centrale à venir sur le site, dans la zone dédiée à vocation d'équipement déterminée dans le schéma graphique de l'OAP. La construction de ces équipements est envisagée à court terme et est notamment conditionnée par la relocalisation de l'école Duteurtre, appelée à être démolie pour cause de sécurité (bâtiment type Pailleron). L'opération d'habitat portée par un opérateur privé sera réalisée dans un second temps.
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<u>Volet écrit de l'OAP</u> « (...) Principes particuliers : Gestion des eaux pluviales : Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU et au règlement du PPRI. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. L'aménagement des berges du Cailly respectera le cours de la rivière et favorisera des installations tendant à la renaturation de ses abords. »	<u>Volet écrit de l'OAP</u> « (...) Principes particuliers : Gestion des eaux pluviales : Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU et au règlement du PPRI. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. L'aménagement des berges du Cailly respectera le cours de la rivière et favorisera des installations tendant à la renaturation de ses abords. Phasage : l'opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases. »

12. Sahurs

Ajout de deux granges dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination (BACD) et instauration de deux protections moyenne / rue du bas – parcelles AK 129 et 816 – Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.2.1 Fiche patrimoine 38 et 39 (création) 4.1.2.6 Bâtiments identifiés comme pouvant	Ajout de deux protections moyenne et ajout à la liste	Instauration d'une protection moyenne sur les granges situées sur les parcelles AK 129 et 816 sises 43 rue du bas ainsi que l'ajout à la liste des bâtiments agricole pouvant changer de

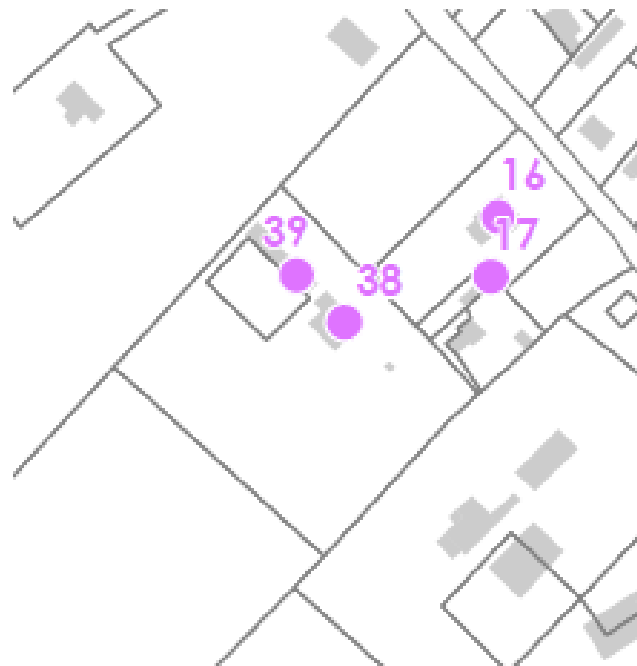
Changer de Destination (BACD) 4.2.1 règlement graphique – planche 1 – plan 22 4.2.4.3 Plan du patrimoine bâti – plan 22	BACD	destination
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
AK 129 et 816	Les granges ont une architecture typique des boucles de la Seine : il s'agit de bâtiments d'usage agricole d'un gabarit particulier, construits en pierre, et surmontés d'une toiture à larges débords, toiture présentant d'intéressants détails de charpente en bois. Il est proposé d'intégrer ces 2 granges dans le recensement du petit patrimoine bâti, et de leur attribuer un niveau de protection moyenne comme les autres granges de la commune figurant dans l'inventaire du PLU. Les bâtiments agricoles situés sur les parcelles AK816 et 129 répondent aux conditions fixées par le code de l'urbanisme et aux critères retenus dans le cadre de l'élaboration du PLU, il est proposé de les ajouter à la liste des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Plan de zonage  The map shows a residential area with various zoning zones. A green dotted area is labeled 'UBB2'. A green line with dots is labeled 'A'. A black line is labeled 'UI'. There are several purple dots scattered across the map.		Plan de zonage  The map shows the same residential area after modification. The green dotted area is still labeled 'UBB2'. The green line with dots is still labeled 'A'. The black line is still labeled 'UI'. There are several purple dots scattered across the map. Additionally, there are two red squares on the map, one of which is located within the green dotted area.

Plan du patrimoine bâti



Fiches patrimoine
Les 2 fiches n'existent pas

Plan du patrimoine bâti



Fiches patrimoine

	Fiche Descriptive Sahurs Patrimoine bâti n° : 38 Identification  Adresse 43 rue du Bas Parcelle Cadastreale AK0816 Source : Commune Niveau de protection indiqué au plan de zonage Elément bâti bénéficiant d'une protection moyenne Description Patrimoine agricole Grange Il s'agit de bâtiment d'usage agricole d'un gabarit particulier, construit en pierre, et surmonté d'une toiture à larges débords, toiture présentant d'intéressants détails de charpente en bois.
--	---

Fiche Descriptive		Sahurs
Patrimoine bâti		n° : 39
Identification		
	Adresse 43 rue du Bas	
	Parcelle Cadastreale AK0816	
Source : Commune		
Niveau de protection indiqué au plan de zonage		
Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne		
Description		
Patrimoine agricole Grange		
Il s'agit de bâtiment d'usage agricole d'un gabarit particulier, construit en pierre, et surmonté d'une toiture à larges débords		

Extrait du répertoire BACD (avant modification) :

Inexistant

Extrait du répertoire BACD (après modification) :

Commune : Sahurs	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 43 rue du Bas	Parcelle : AK0816	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 38

Commune : Sahurs	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 43 rue du Bas	Parcelle : AK0816	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 39

13. Saint-Paër

Correction d'une erreur concernant l'identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination - parcelle ZI 95

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.2.1 Fiche patrimoine n°29 4.2.4.3 Plan patrimoine bâti – plan 14	Correction d'une erreur matérielle – protection patrimoine bâti	Identification de la totalité du bâtiment agricole sur la parcelle ZI 95
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
A	Le bâtiment a été identifié au PLU comme pouvant changer de destination et inscrit dans le recensement du patrimoine bâti. Au cours de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, le service instructeur a conclu qu'uniquement une partie du bâtiment était identifié car la photographie sur la fiche patrimoine ne faisait apparaître qu'une partie du bâtiment. Il convient ainsi de rectifier l'erreur matérielle en modifiant la photographie de la fiche patrimoine bâti n°29. Il convient également d'appliquer la pastille d'un « rond rose » au milieu du bâtiment et non plus sur le côté droit de la bâtisse uniquement	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Extrait de la fiche patrimoine n°29 :		Extrait de la fiche patrimoine n°29 :

Fiche Descriptive

Saint-Paër

Patrimoine bâti

n° : 29

Identification



Adresse

Route de Bouville

Parcelle Cadastreale

ZI0095

Source : Métropole Rouen Normandie

4.2.4.3 Extrait plan du patrimoine bâti - plan 14



Fiche Descriptive

Saint-Paër

Patrimoine bâti

n° : 29

Identification



Adresse

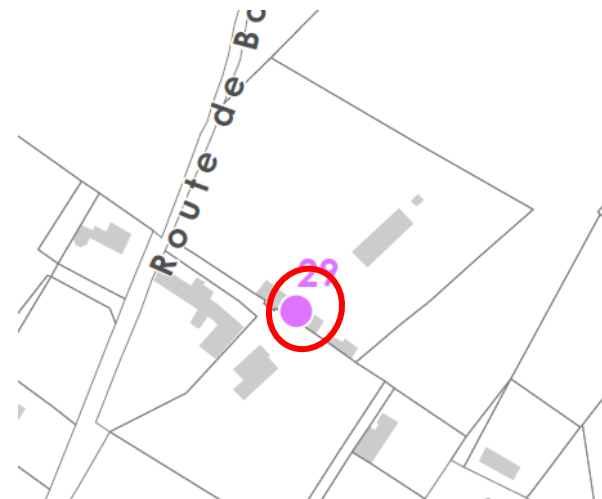
Route de Bouville

Parcelle Cadastreale

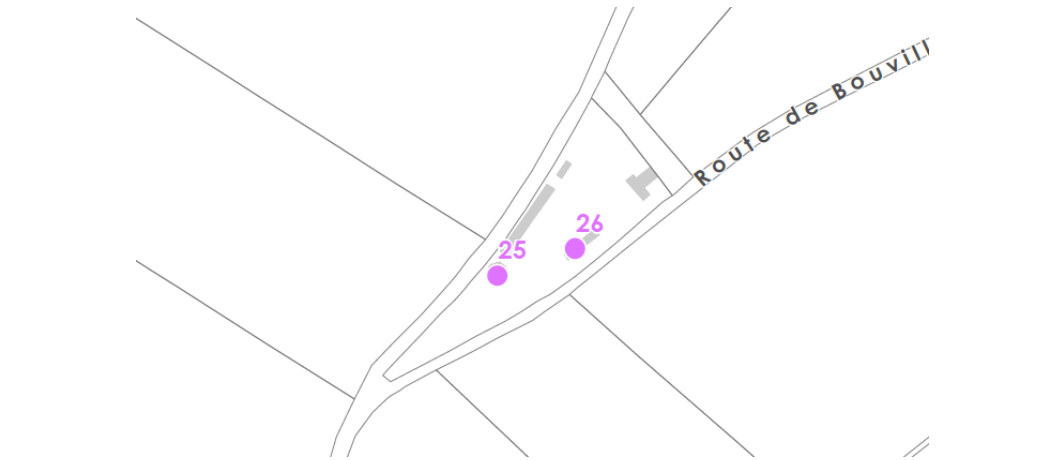
ZI0095

Source : Métropole Rouen Normandie

4.2.4.3 Extrait plan du patrimoine bâti - plan 14



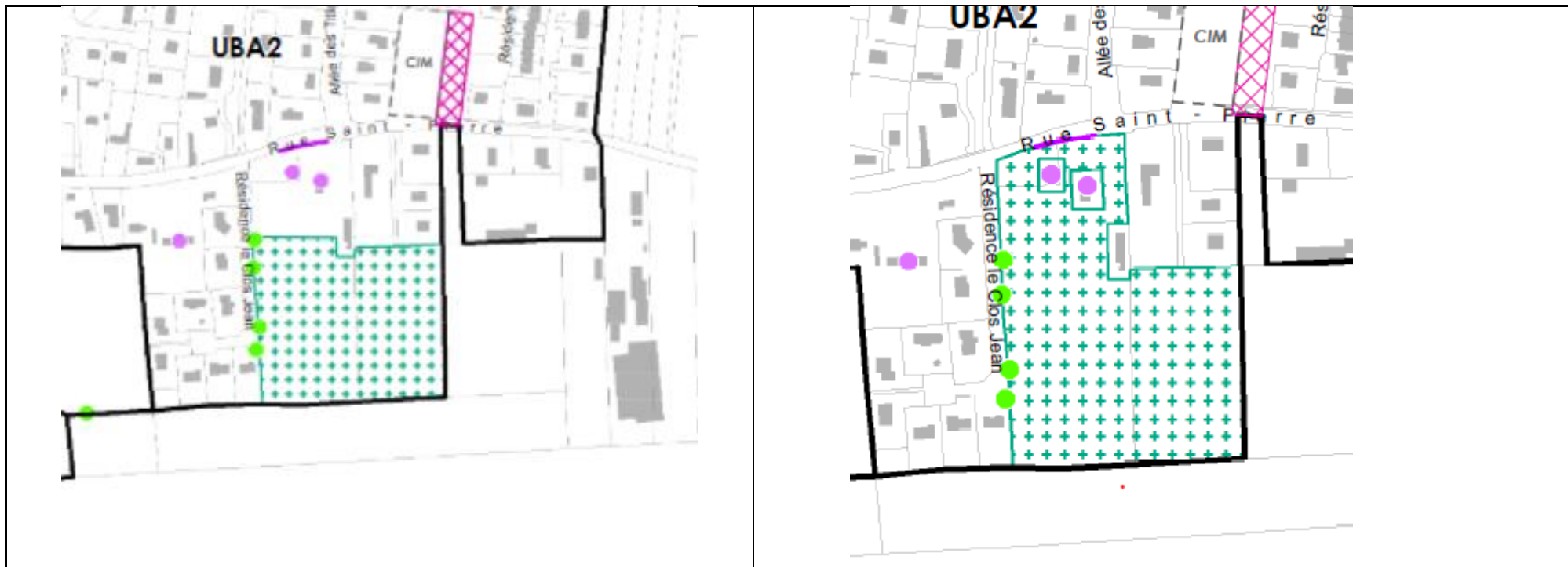
Correction d'une erreur de localisation du patrimoine bâti sur la parcelle ZI 67

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.4.3 Plan patrimoine bâti – plan 14 4.2.1 - Règlement graphique – planche 1 – plan 14	Erreur de localisation du patrimoine bâti « protection moyenne »	Erreur de localisation du patrimoine bâti « protection moyenne » sur le bâtiment principal de la parcelle ZI 67
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
A	Sur le territoire de la Commune de Saint Paër, plusieurs belles demeures ou bâtiments ont été protégés sur le règlement graphique (planche 1) du PLU. On repère ces bâtiments identifiés au plan de zonage à l'aide d'un rond de couleur rose. Le sigle a été mal positionné sur la parcelle ZI 67 (fiche patrimoine 25) (il devrait être positionné sur l'habitation principale et non sur un des bâtiments pouvant être réhabilités). Il convient de placer le rond rose sur le bâtiment principal. La fiche patrimoine n'est pas modifiée.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
4.2.4.3 Extrait plan du patrimoine bâti - plan 14		4.2.4.3 Extrait plan du patrimoine bâti - plan 14
		

14. Saint-Pierre-de-Manneville

Ajout d'une protection du patrimoine naturel – parcelles AH 276-277

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 - Règlement graphique planche 1 - plan 21	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection cœur d'îlot / coulée verte / parc	Extension d'une protection « parc urbain/coulée verte/cœur d'îlot » sur les parcelles AH 276-277
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBA 2	L'objectif est d'étendre des espaces de respiration à l'intérieur du tissu urbain et de protéger le parc de la propriété, cette dernière étant protégée au titre du patrimoine bâti (fiche patrimoine n°22)	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<u>Extrait de la planche 1 – plan 21 :</u>		<u>Extrait de la planche 1 – plan 21 :</u>



Ajout d'une protection du patrimoine naturel – parcelles AE 55-355

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 - Règlement graphique planche 1 - plan 21	Ajout d'une protection du patrimoine naturel	Ajout d'une protection « arbre remarquable » à cheval sur les parcelles AE 55 et 355
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBA 2	Ajout d'une protection « arbre remarquable » sur le peuplier noir situé chemin du roy, à cheval sur les parcelles AE 55 et 355.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION

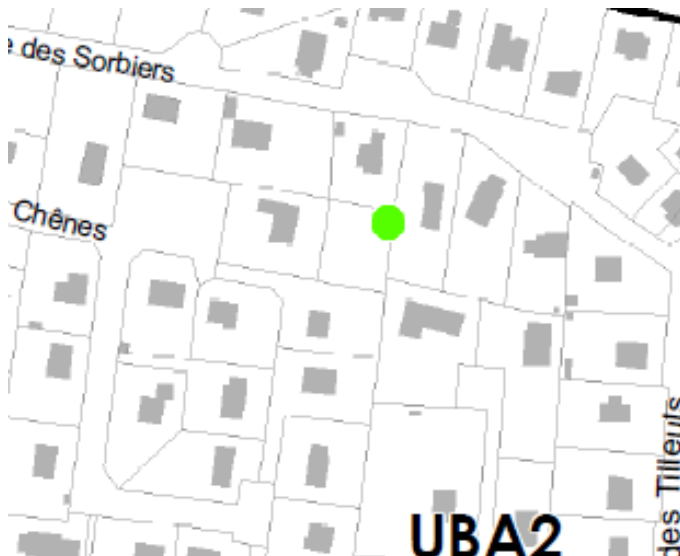
Extrait de la planche 1 – plan 21 :



Extrait de la planche 1 – plan 21 :



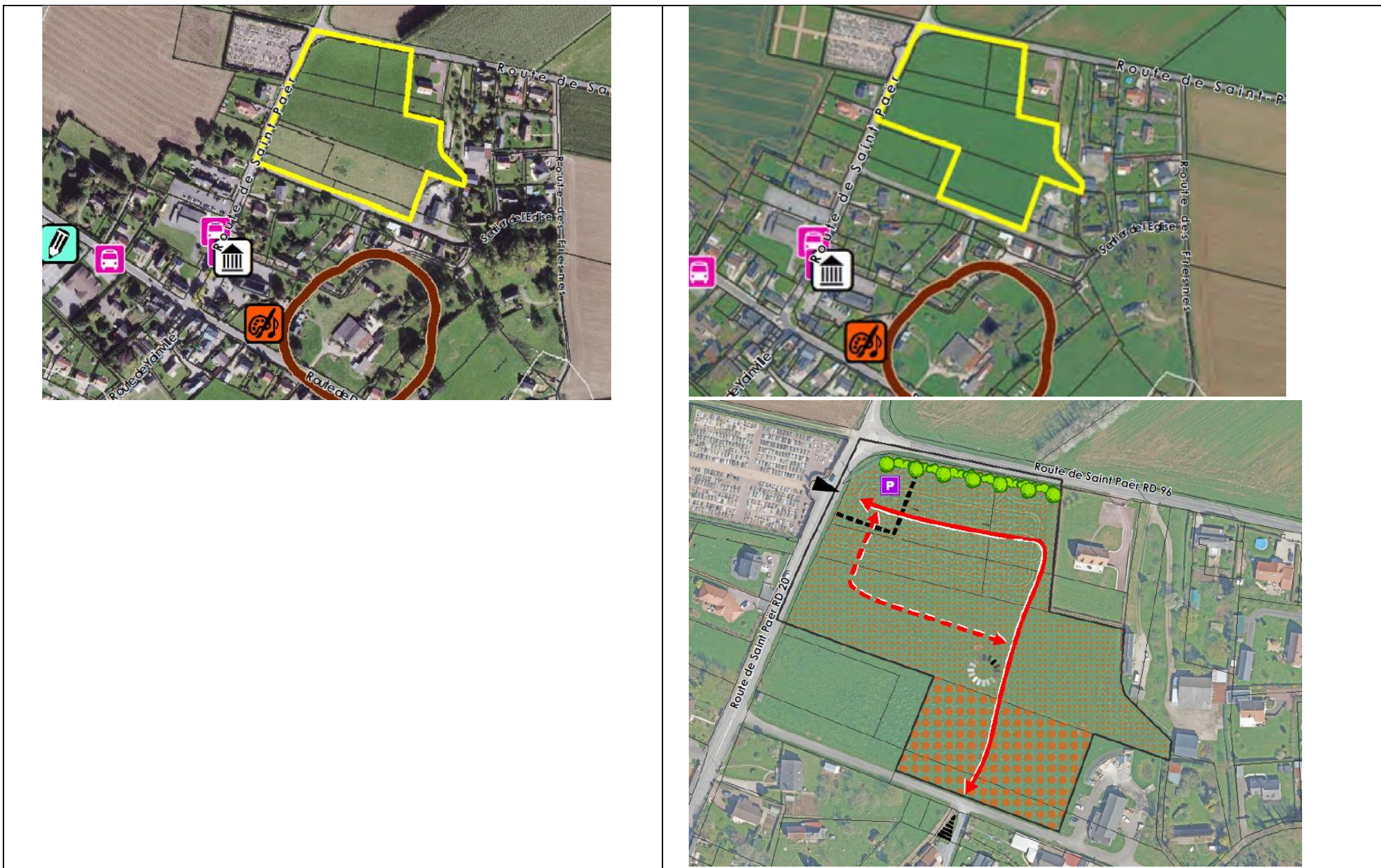
Ajout d'une protection du patrimoine naturel – parcelles AD 448

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 - Règlement graphique planche 1 - plan 21	Ajout d'une protection du patrimoine naturel	Ajout d'une protection « arbre remarquable » sur la parcelle AD 448
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBA 2	Ajout d'une protection « arbre remarquable » sur un chêne centenaire situé sur la parcelle AD 448.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Extrait de la planche 1 – plan 21 : 		Extrait de la planche 1 – plan 21 : 

15.Sainte-Marguerite-sur-Duclair

Reclassement en zone UBB2 de parcelles classées en zone 1AUB2 et Modification de l'OAP 608 (périmètre, volet écrit et graphique)

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3. OAP – 3.2 OAP SECTORIELLES - 3.2_TOME 5_OAP_communes St J à Z – OAP 608A	Modification du périmètre de l'OAP 608A	Reclassement en zone UBB2 de parcelles classées en zone 1AUB2 et Modification du périmètre de l'OAP 608A pour extraire la partie « équipement »
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
1AUB2	Il convient d'extraire la maison médicale du périmètre de la zone 1AU (et de l'OAP) repérée comme à vocation d'équipement (couleur rose). Ce secteur, d'une surface de 3700m², est construit aujourd'hui, il s'agit d'actualiser la donnée. Il est proposé de passer cette zone extraite en UBB2 comme alentour. Les différents programmes de logements (intermédiaire/groupé et pavillonnaire) supposent une mise en œuvre sur des temps distincts. L'opération pourra se réaliser en une ou plusieurs phases.	
<i>AVANT MODIFICATION - Extrait du volet graphique de l'OAP 608A</i>		<i>APRES MODIFICATION - Extrait du volet graphique de l'OAP 608A</i>
Extrait du volet graphique de l'OAP 608A :		Extrait du volet graphique de l'OAP 608A :





AVANT MODIFICATION- Extrait du volet écrit de l'OAP 608A

Extrait du volet écrit de l'OAP 608A :

L'OAP concerne l'aménagement d'un secteur d'habitat et d'équipement sur 2,3 ha, localisé à la sortie du bourg, en comblement d'une enclave agricole entre le cœur du bourg, le centre technique municipal, le cimetière communal, et le quartier pavillonnaire de la route des Frênes.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat, en lien avec les équipements communaux tout proches. Un équipement de santé pourra trouver place dans le futur quartier, à proximité immédiate du centre-bourg.

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par une voirie de liaison entre la route de Saint-Paër côté ouest

APRES MODIFICATION - Extrait du volet écrit de l'OAP 608A

Extrait du volet écrit de l'OAP 608A :

L'OAP concerne l'aménagement d'un secteur d'habitat et d'équipement sur 2,3 ha, localisé à la sortie du bourg, en comblement d'une enclave agricole entre le cœur du bourg, le centre technique municipal, le cimetière communal, et le quartier pavillonnaire de la route des Frênes.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat, en lien avec les équipements communaux tout proches **et bénéficiant de la proximité immédiate du centre-bourg.**

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par une voirie de liaison entre la route de Saint-Paër côté ouest (tronçon RD 20) et la voie d'accès au centre technique, **située au sud.** Une voie de bouclage secondaire

(tronçon RD 20) et la voie d'accès au centre technique. Une voie de bouclage secondaire pourra assurer la desserte de l'ensemble du site. La voirie créée sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets.

Principes de composition urbaine

Au sud du site, sur une large bande correspondant à la frange la plus proche du centre-bourg, un programme d'habitat intermédiaire (individuel groupé / mitoyen) viendra prolonger l'urbanisation de la voie sud, introduite par la construction récente du pôle médical. Cette opération participera à fabriquer un profil de rue sur cette actuelle voie d'accès peu qualifiée.

Au nord, dans la partie au contact avec les espaces agricoles et naturels, l'opération sera dédiée à de l'habitat individuel moins dense.

Le parti d'aménagement d'ensemble devra ainsi assurer :

La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.

La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites.

Une petite place sera aménagée au cœur de l'opération, à l'articulation des circulations.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLUi. Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

pourra assurer la desserte de l'ensemble du site. La voirie créée sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets.

Principes de composition urbaine

Au sud du site, sur une large bande correspondant à la frange la plus proche du centre-bourg, un programme d'habitat intermédiaire (individuel groupé / mitoyen) viendra prolonger l'urbanisation de la voie sud, introduite par la construction récente du pôle médical. Cette opération participera à fabriquer un profil de rue sur cette actuelle voie d'accès peu qualifiée. Au nord, dans la partie au contact avec les espaces agricoles et naturels, l'opération sera dédiée à de l'habitat individuel moins dense.

Le parti d'aménagement d'ensemble devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites.

Une petite place sera aménagée au cœur de l'opération, à l'articulation des circulations.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales : Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLUi. Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

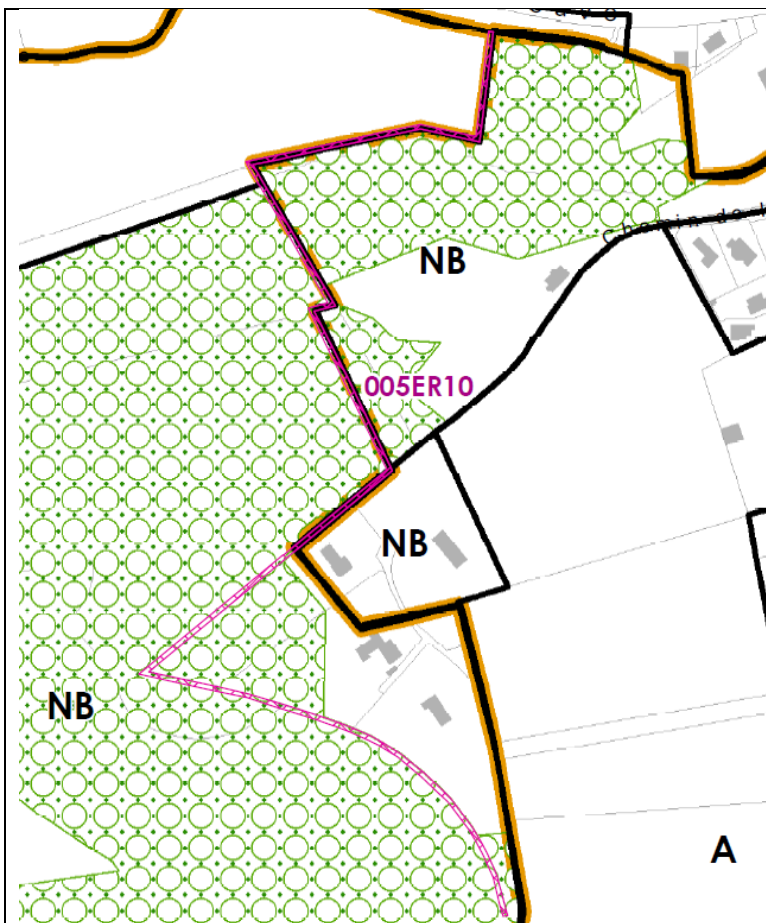
Phasage : l'opération pourra se réaliser en une ou plusieurs phases.

B. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE POLE DE PROXIMITE PLATEAUX-ROBEC

5. Amfreville-la-Mivoie

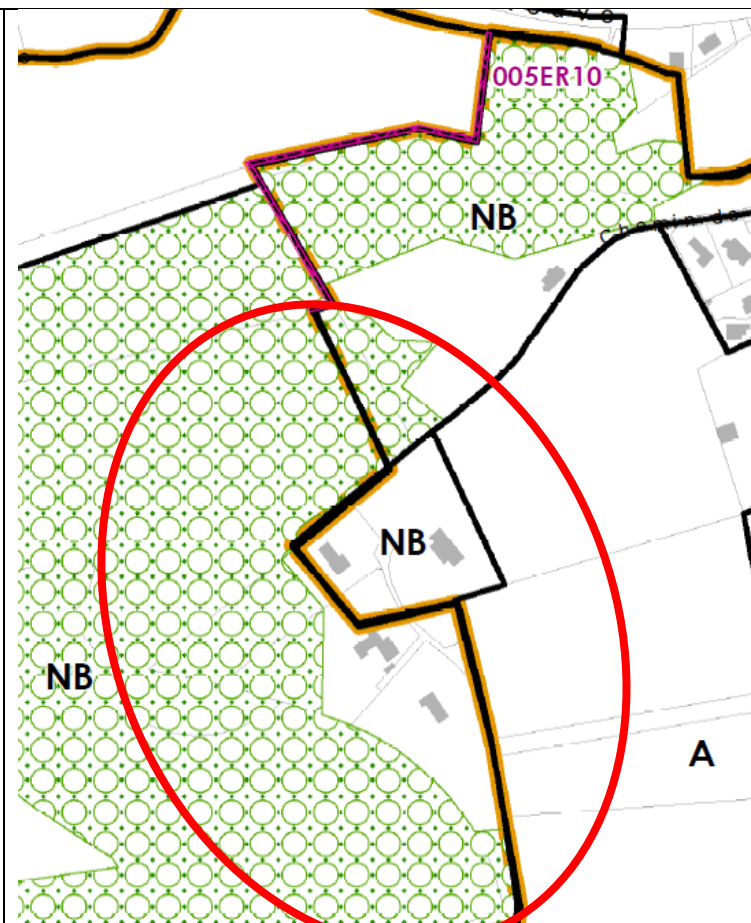
Modification de l'emplacement réservé n°005ER10

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche n°1 – plan 48 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°005ER10	La trame de l'emplacement réservé est supprimée sur les parcelles AE3 et AE4 et la surface de l'emplacement réservée est modifiée.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
NB / Parcelles AE3 et AE4	Suite à l'acquisition des parcelles boisées AE3 et AE4 par la Métropole (délibération n°6886 du 05/07/2021), il convient de mettre à jour l'emprise de l'emplacement réservé n°005ER10 en supprimant la trame impactant ces terrains et en ajustant la surface concernée.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>
4.2.1 planche n°1 – plan 48 :		4.2.1 planche n°1 – plan 48 :



4.2.4.1 liste des emplacements réservés :

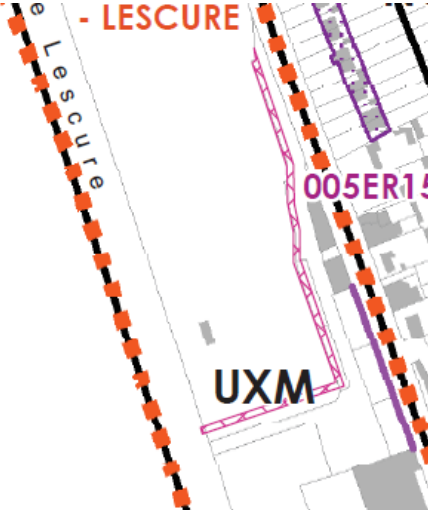
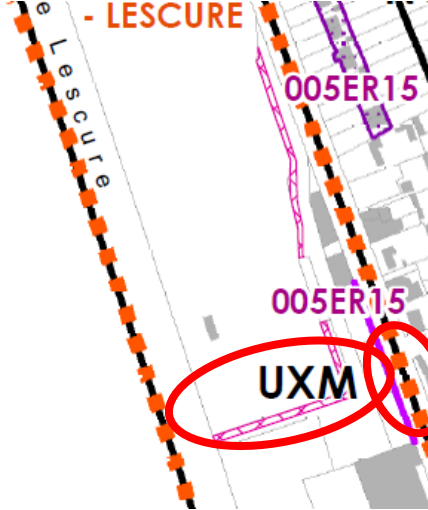
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER06	Environnement	MRN	3 618	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER07	Environnement	MRN	25 280	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER08	Environnement	MRN	4 764	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER10	Voirie	Commune	2 080	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER11	Voirie	Commune	403	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER15	Voirie	MRN	657	Création d'une piste cyclable



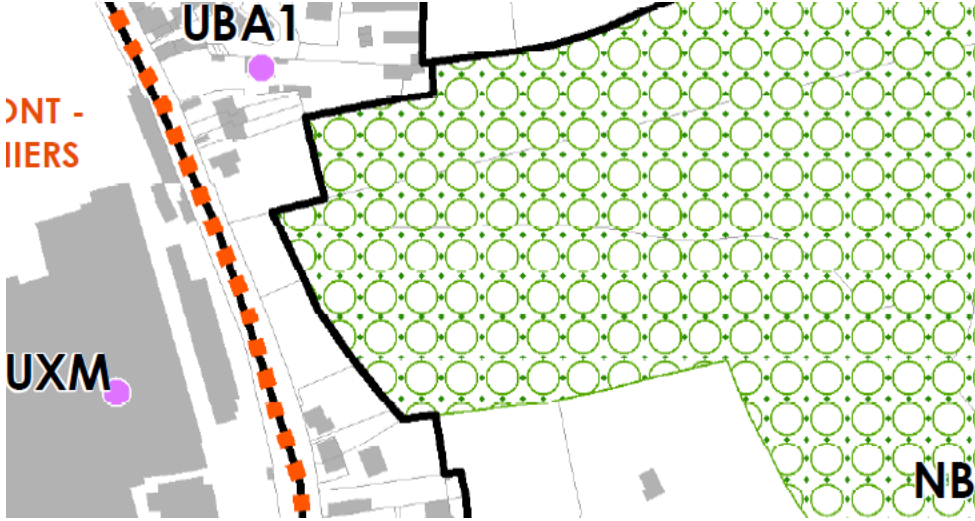
4.2.4.1 liste des emplacements réservés :

AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER06	Environnement	MRN	3 618	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER07	Environnement	MRN	25 280	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER08	Environnement	MRN	4 764	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER10	Voirie	Commune	738	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER11	Voirie	Commune	403	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER15	Voirie	MRN	522	Création d'une piste cyclable

Modification de l'emplacement réservé n°005ER15

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification																																																																																																																															
4.2.1 planche n°1 – plan 48 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°005ER15	Le tracé de l'emplacement réservé est modifié côté Seine. De plus, suite à l'acquisition d'une des parcelles impactées par cet ER, son tracé et la surface impactée sont à ajuster.																																																																																																																															
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification																																																																																																																																
UXM / parcelle AC194	Il s'agit d'une erreur matérielle lors de la retranscription de l'emprise de l'emplacement réservé. En effet, le tracé n'impacte pas la parcelle AC196 mais la parcelle AC194. La surface est également modifiée suite à l'acquisition de la parcelle AC191 par la Métropole (délibération n°6857 du 05/07/2021).																																																																																																																																
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION																																																																																																																															
4.2.1 planche n°1 – plan 48 : 		4.2.1 planche n°1 – plan 48 : 																																																																																																																															
4.2.4.1 liste des emplacements réservés		4.2.4.1 liste des emplacements réservés																																																																																																																															
<table><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER03</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>9 869</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER04</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>18 938</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER05</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>17 974</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER06</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>3 618</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER07</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>25 280</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER08</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>4 764</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER10</td><td>Voirie</td><td>Commune</td><td>2 080</td><td>Création d'une sente piétonne rurale de loisirs</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER11</td><td>Voirie</td><td>Commune</td><td>403</td><td>Création d'une sente piétonne rurale de loisirs</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER15</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>657</td><td>Création d'une piste cyclable</td></tr></table>		AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER06	Environnement	MRN	3 618	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER07	Environnement	MRN	25 280	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER08	Environnement	MRN	4 764	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER10	Voirie	Commune	2 080	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER11	Voirie	Commune	403	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER15	Voirie	MRN	657	Création d'une piste cyclable	<table><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER03</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>9 869</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER04</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>18 938</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER05</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>17 974</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER06</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>3 618</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER07</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>25 280</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER08</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>4 764</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER10</td><td>Voirie</td><td>Commune</td><td>738</td><td>Création d'une sente piétonne rurale de loisirs</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER11</td><td>Voirie</td><td>Commune</td><td>403</td><td>Création d'une sente piétonne rurale de loisirs</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER15</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>522</td><td>Création d'une piste cyclable</td></tr></table>		AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER06	Environnement	MRN	3 618	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER07	Environnement	MRN	25 280	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER08	Environnement	MRN	4 764	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER10	Voirie	Commune	738	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER11	Voirie	Commune	403	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER15	Voirie	MRN	522	Création d'une piste cyclable
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER06	Environnement	MRN	3 618	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER07	Environnement	MRN	25 280	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER08	Environnement	MRN	4 764	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER10	Voirie	Commune	2 080	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER11	Voirie	Commune	403	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER15	Voirie	MRN	657	Création d'une piste cyclable																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER06	Environnement	MRN	3 618	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER07	Environnement	MRN	25 280	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER08	Environnement	MRN	4 764	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER10	Voirie	Commune	738	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER11	Voirie	Commune	403	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs																																																																																																																											
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER15	Voirie	MRN	522	Création d'une piste cyclable																																																																																																																											

Reclassement en zone NB de parcelles classées en zone UBA1

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 planche n°1 – plan 48 4.2.2 planche n°2 – plan 48	Reclassement en zone NB de parcelles classées en zone UBA1	Évolution du zonage (planches 1 et 2) affecté aux parcelles AD20 et AD21, situées route de Paris (RD6015) afin d'aménager un accès aux chemins de randonnée forestiers.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBA1 / Parcelles AD20-21	Les parcelles AD20 et AD21 sont situées entre la route de Paris (RD6015) et des chemins de randonnée aménagés dans la forêt communale. Afin de faciliter l'accès à ces circuits forestiers à un plus vaste public, mais aussi de réaliser une boucle de promenade complète, ces parcelles ne doivent pas être urbanisées. Elles sont donc reclassées en zone NB. Par ailleurs, la dérogation de hauteur inscrite sur la planche n°2 et impactant ces parcelles, est supprimée.	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
4.2.1 planche n°1 – plan 48 : 		4.2.1 planche n°1 – plan 48 : 

4.2.2 planche n°2 – plan 48 :

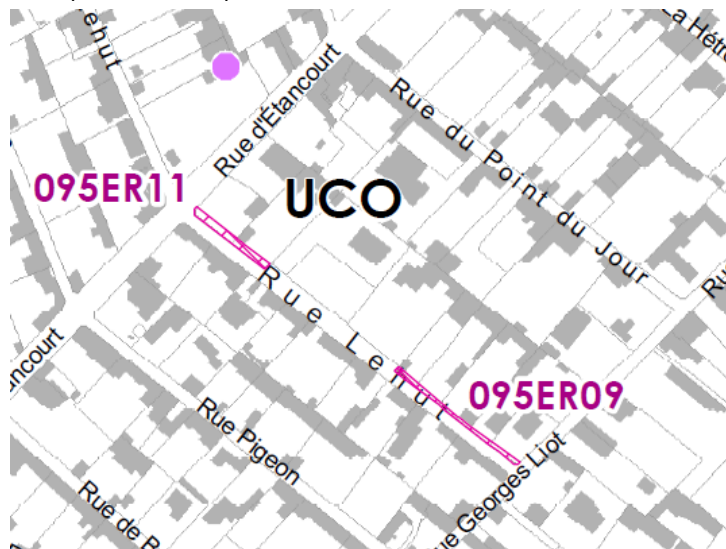
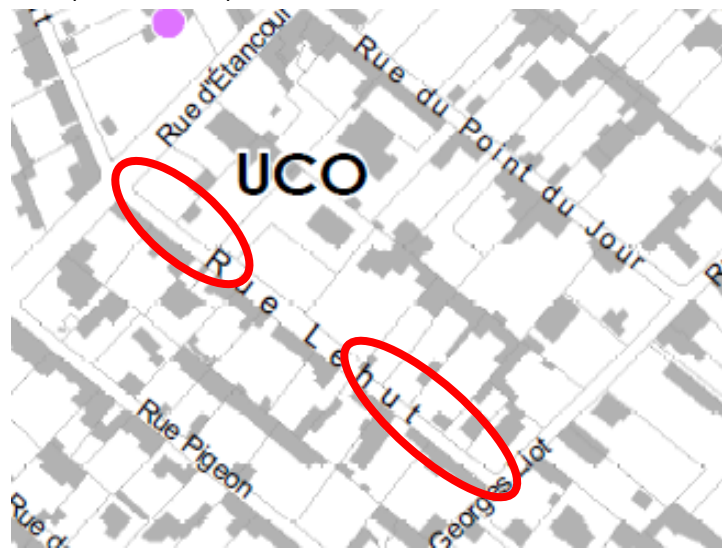


4.2.2 planche n°2 – plan 48 :



6. Biorel

Suppression des emplacements réservés n°095ER09 et n°095ER11

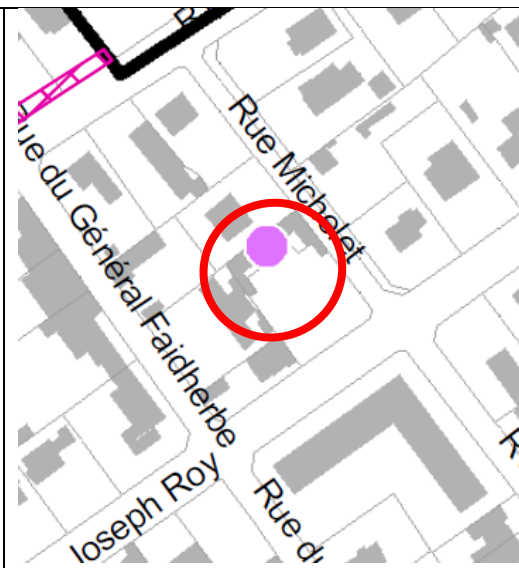
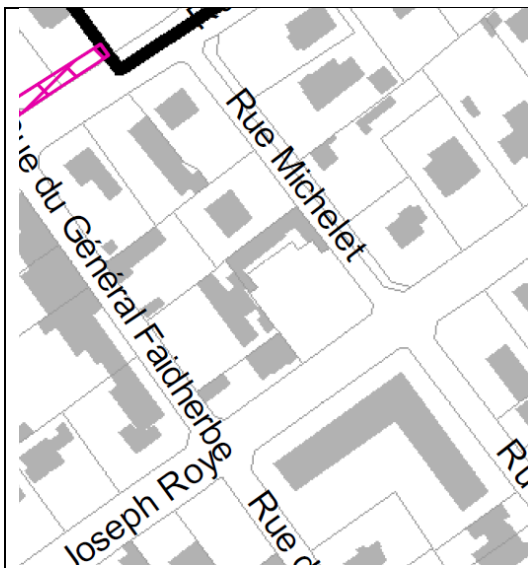
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification																																																																																																		
4.2.1 planche n°1 – plan 38 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Suppression des emplacements réservés n°095ER09 et n°095ER11	Les emplacements réservés impactant les parcelles AH167, AH166, AH914, AH646, AH647 d’une part (095ER09) et les parcelles AH1057 et AH912 d’autre part (095ER11), situés rue Lehut, ne seront pas réalisés et doivent être supprimés.																																																																																																		
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification																																																																																																			
UCO / Parcelles AH912-1057	Saisie par certains riverains réalisant des travaux d’aménagement de leur accès, la Métropole a décidé, en accord avec la commune, de supprimer la trame impactant l’ensemble des parcelles de la rue Lehut.																																																																																																			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION																																																																																																		
4.2.1 planche n°1 – plan 38 : 		4.2.1 planche n°1 – plan 38 : 																																																																																																		
4.2.4.1 liste des emplacements réservés :		4.2.4.1 liste des emplacements réservés :																																																																																																		
<table><tr><td>BIHOREL</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>095ER01</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>212</td><td>Élargissement de voirie – Rue Saint-Mathurin</td></tr><tr><td>BIHOREL</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>095ER02</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>187</td><td>Élargissement de voirie – Rue Jeanne d'Arc</td></tr><tr><td>BIHOREL</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>095ER03</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>305</td><td>Élargissement de voirie – Rue Saint-Denis</td></tr><tr><td>BIHOREL</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>095ER04</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>48</td><td>Élargissement de voirie – Rue du Docteur Caron</td></tr><tr><td>BIHOREL</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>095ER05</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>401</td><td>Création d’une piste cyclable – Rue de Verdun</td></tr><tr><td>BIHOREL</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>095ER06</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>57</td><td>Élargissement de voirie – Rue du Dr Voranger</td></tr><tr><td>BIHOREL</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>095ER07</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>118</td><td>Élargissement de voirie – Rue du Général Faidherbe</td></tr></table>		BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	212	Élargissement de voirie – Rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	187	Élargissement de voirie – Rue Jeanne d'Arc	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	305	Élargissement de voirie – Rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – Rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER05	Voirie	MRN	401	Création d’une piste cyclable – Rue de Verdun	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	57	Élargissement de voirie – Rue du Dr Voranger	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – Rue du Général Faidherbe	<table><tr><td>BIHOREL</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>095ER01</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>212</td><td>Élargissement de voirie – Rue Saint-Mathurin</td></tr><tr><td>BIHOREL</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>095ER02</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>187</td><td>Élargissement de voirie – Rue Jeanne d'Arc</td></tr><tr><td>BIHOREL</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>095ER03</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>305</td><td>Élargissement de voirie – Rue Saint-Denis</td></tr><tr><td>BIHOREL</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>095ER04</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>48</td><td>Élargissement de voirie – Rue du Docteur Caron</td></tr><tr><td>BIHOREL</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>095ER05</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>401</td><td>Création d’une piste cyclable – Rue de Verdun</td></tr><tr><td>BIHOREL</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>095ER06</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>57</td><td>Élargissement de voirie – Rue du Dr Voranger</td></tr><tr><td>BIHOREL</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>095ER07</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>118</td><td>Élargissement de voirie – Rue du Général Faidherbe</td></tr></table>	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	212	Élargissement de voirie – Rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	187	Élargissement de voirie – Rue Jeanne d'Arc	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	305	Élargissement de voirie – Rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – Rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER05	Voirie	MRN	401	Création d’une piste cyclable – Rue de Verdun	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	57	Élargissement de voirie – Rue du Dr Voranger	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – Rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	212	Élargissement de voirie – Rue Saint-Mathurin																																																																																														
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	187	Élargissement de voirie – Rue Jeanne d'Arc																																																																																														
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	305	Élargissement de voirie – Rue Saint-Denis																																																																																														
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – Rue du Docteur Caron																																																																																														
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER05	Voirie	MRN	401	Création d’une piste cyclable – Rue de Verdun																																																																																														
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	57	Élargissement de voirie – Rue du Dr Voranger																																																																																														
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – Rue du Général Faidherbe																																																																																														
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	212	Élargissement de voirie – Rue Saint-Mathurin																																																																																														
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	187	Élargissement de voirie – Rue Jeanne d'Arc																																																																																														
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	305	Élargissement de voirie – Rue Saint-Denis																																																																																														
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – Rue du Docteur Caron																																																																																														
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER05	Voirie	MRN	401	Création d’une piste cyclable – Rue de Verdun																																																																																														
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	57	Élargissement de voirie – Rue du Dr Voranger																																																																																														
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – Rue du Général Faidherbe																																																																																														

BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER09	Voirie	MRN	99	Élargissement de voirie – Rue Lehut		BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER09	Voirie	MRN	99	Élargissement de voirie – Rue Lehut	
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – Rue de Beaunay		BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – Rue de Beaunay	
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER11	Voirie	MRN	103	Élargissement de voirie – Rue Lehut		BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER11	Voirie	MRN	103	Élargissement de voirie – Rue Lehut	

Ajout d'une protection du patrimoine bâti - rue Joseph Roy

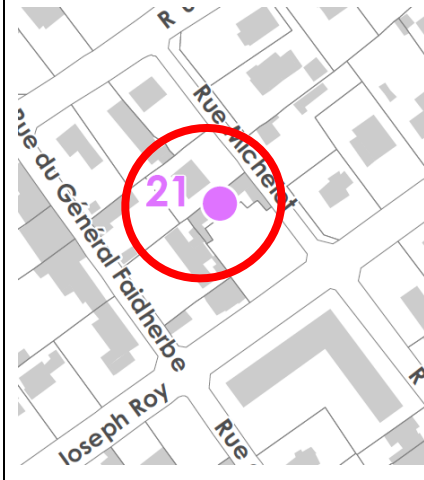
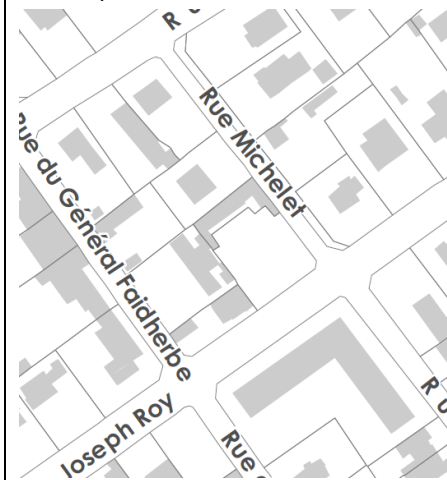
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.2.1 fiches patrimoine bâti 4.2.1 planche n°1 – plan 38 4.2.4.3 patrimoine bâti	Ajout d’une protection du patrimoine bâti situé rue Joseph Roy	Identification d’une construction au titre du patrimoine bâti (protection moyenne) située au 35 rue Joseph Roy (parcelle AE51) et création d’une fiche patrimoine correspondante.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBA1 / Parcelle AE51	Cette modification vise à valoriser les spécificités locales du patrimoine bâti communal en identifiant les constructions présentant une architecture de qualité, afin d’assurer leur préservation.	
RÈGLEMENT ÉCRIT – FICHES PATRIMOINE BÂTI (annexe n°4.1.2.1)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION

Pas de fiche	Fiche Descriptive Bihorel Patrimoine bâti n° : 21 Identification  Adresse 35 rue Joseph Roy Parcelle Cadastreale AE0051 Source : Google Niveau de protection indiqué au plan de zonage Elément bâti bénéficiant d'une protection moyenne Description Maison individuelle Maison
RÈGLEMENT GRAPHIQUE3.	
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
4.2.1 planche n°1 – plan 38 :	4.2.1 planche n°1 – plan 38 :



4.2.4.3 patrimoine bâti :

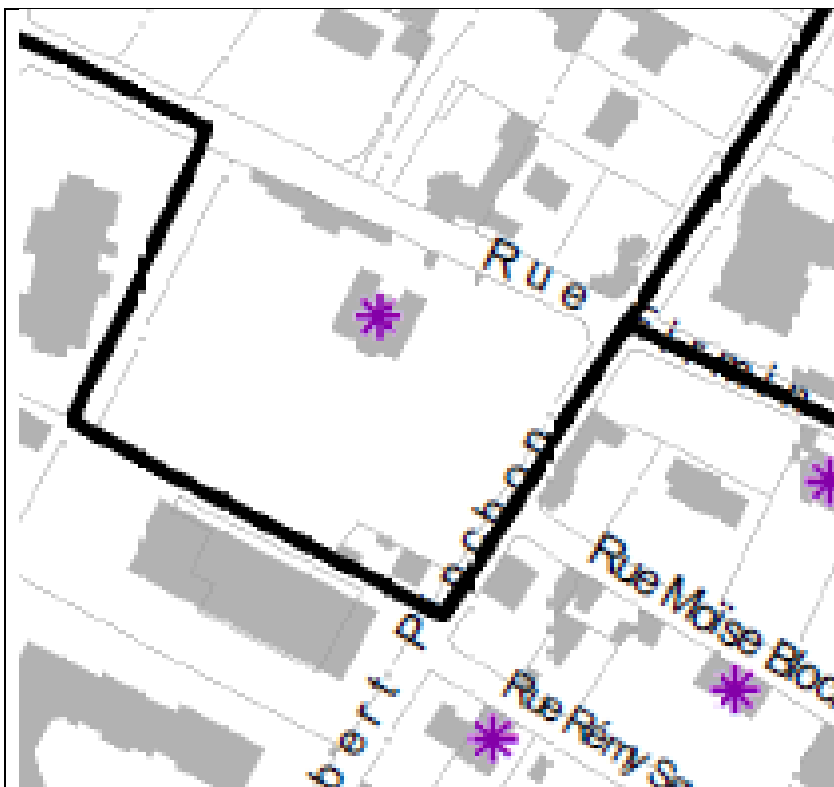
4.2.4.3 patrimoine bâti :



7. Bois-Guillaume

Ajouts de protections du patrimoine naturel - arbres remarquables, alignements d'arbres

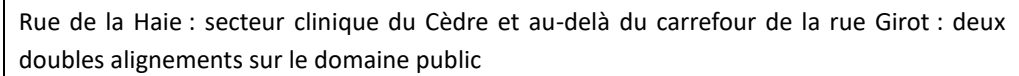
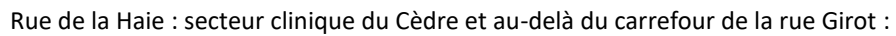
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche n°1 – plan 39	Ajout de protections d'arbres remarquables	Ajout de protections ponctuelles permettant d'identifier les arbres à protéger au sein du tissu urbanisé de la commune.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
	Cette évolution vise à protéger les arbres, largement abattus ces dernières années à l'occasion des multiples divisions foncières. Ces arbres sont préservés pour leur intérêt historique, paysager, écologique et patrimonial.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>
235 rue Firmin (parcelle AY851) :		235 rue Firmin (parcelle AY851) : 3 arbres

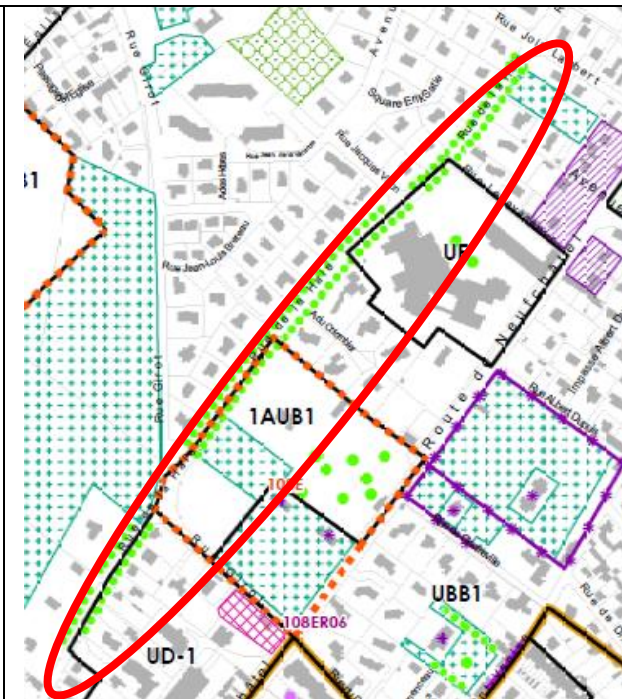
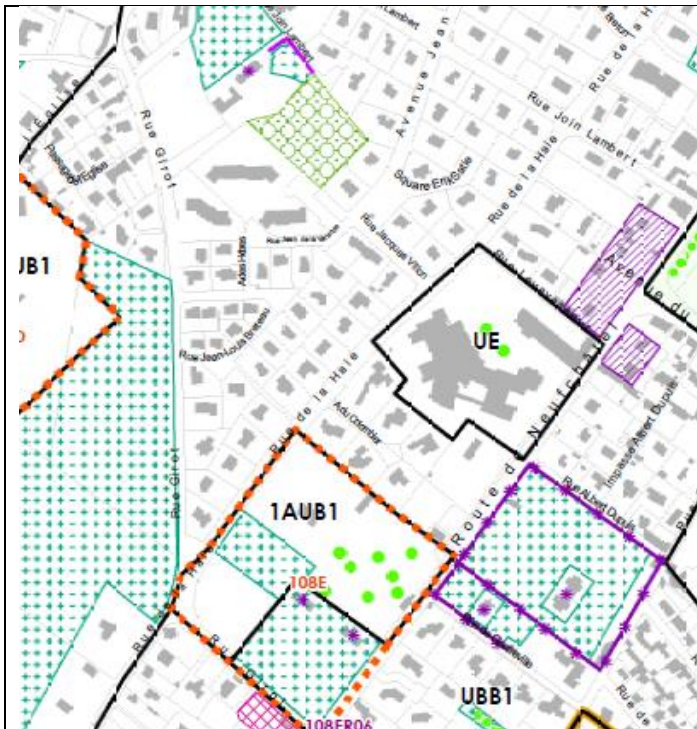


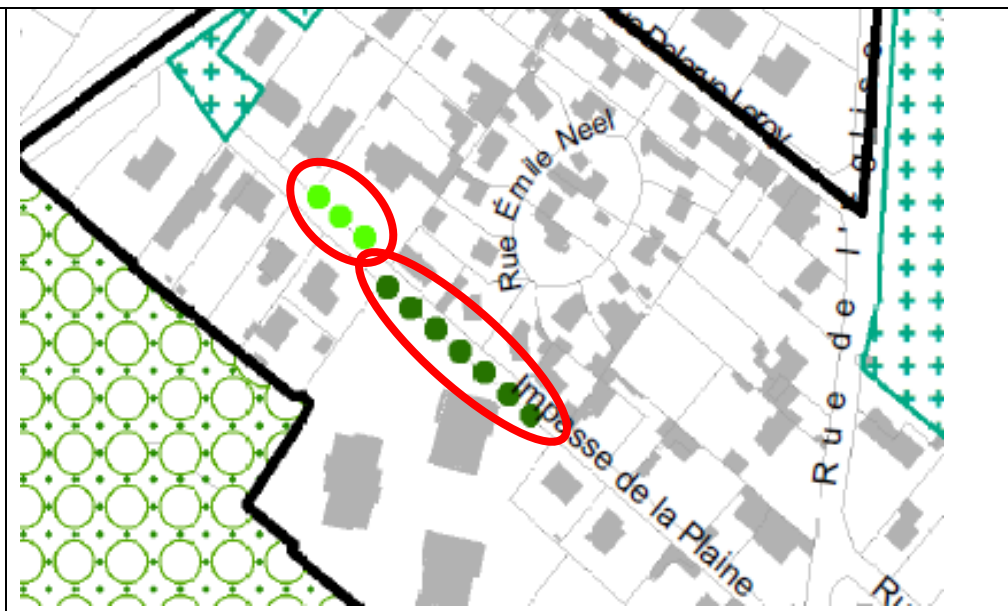
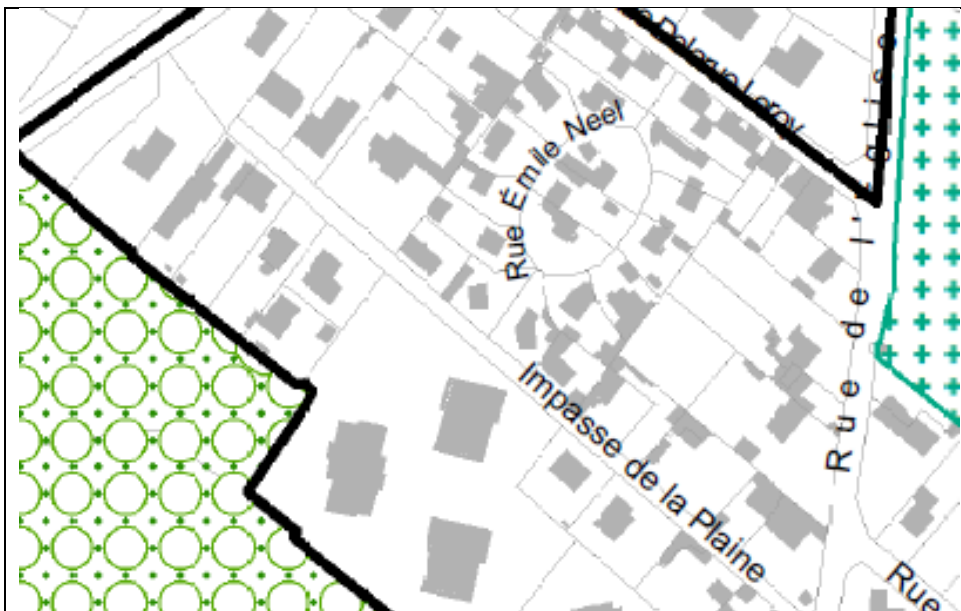
Voie de contournement (domaine public + parcelles AB549 et AB462) :



Voie de contournement (domaine public + parcelle AB549 et AB462) : alignement







Rue de la Haie (parcelle AP369) :

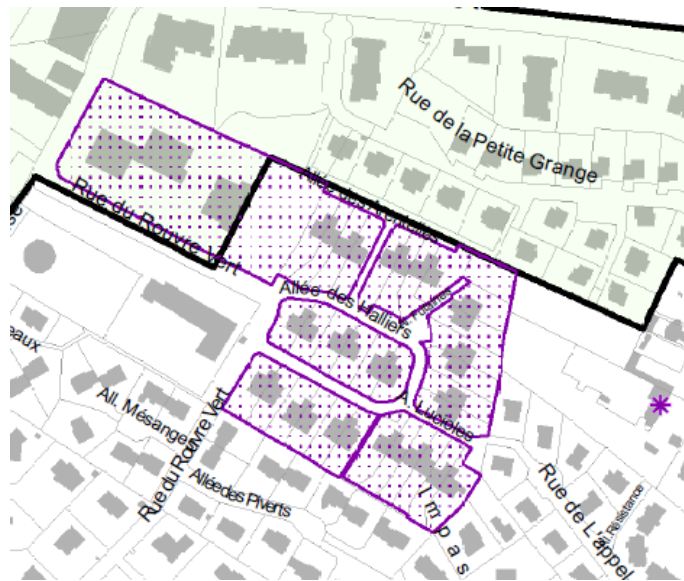
Rue de la Haie (parcelle AP369) : alignement



Rue du Rouvre Vert (domaine public) :

Fonds de parcelles AM583, 589, 132, 133, 577, 581, 142 :

Rue Herbeuse (parcelles AM130 et AM56) :



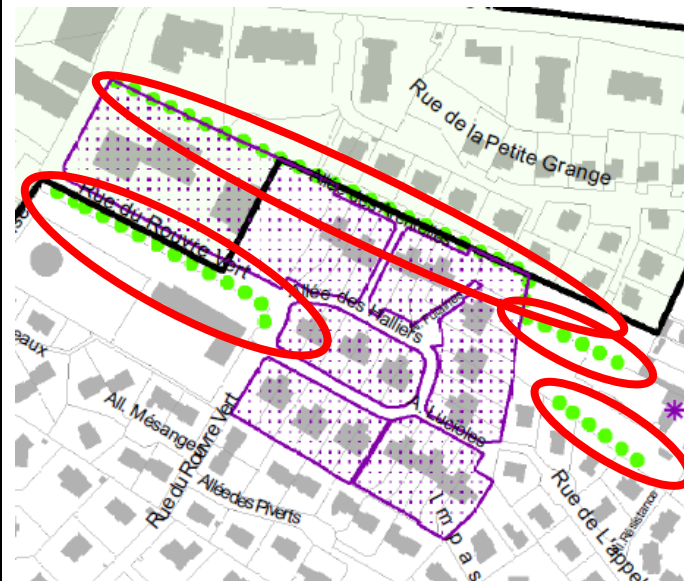
2906 route de Neufchâtel (parcelle AP237) :

2988-2994 route de Neufchâtel (parcelle AP607) :

Rue du Rouvre Vert (domaine public) : alignement

Fonds de parcelles AM583, 589, 132, 133, 577, 581, 142 : alignement

Rue Herbeuse (parcelles AM130 et AM56) : alignements

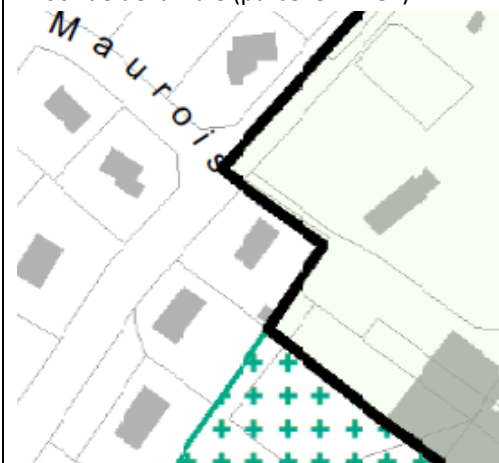


2906 route de Neufchâtel (parcelle AP237) : arbre

2988-2994 route de Neufchâtel (parcelle AP607) : arbre



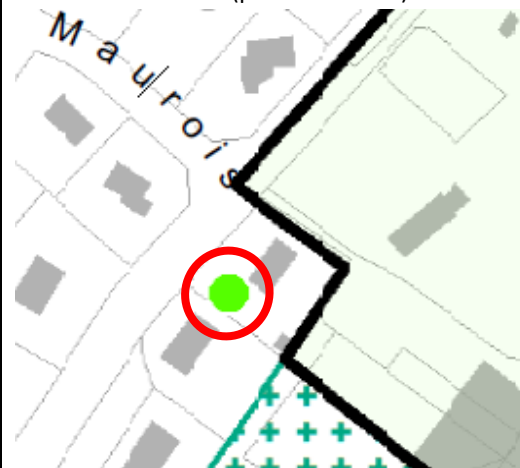
1400 rue de la Haie (parcelle AP281) :



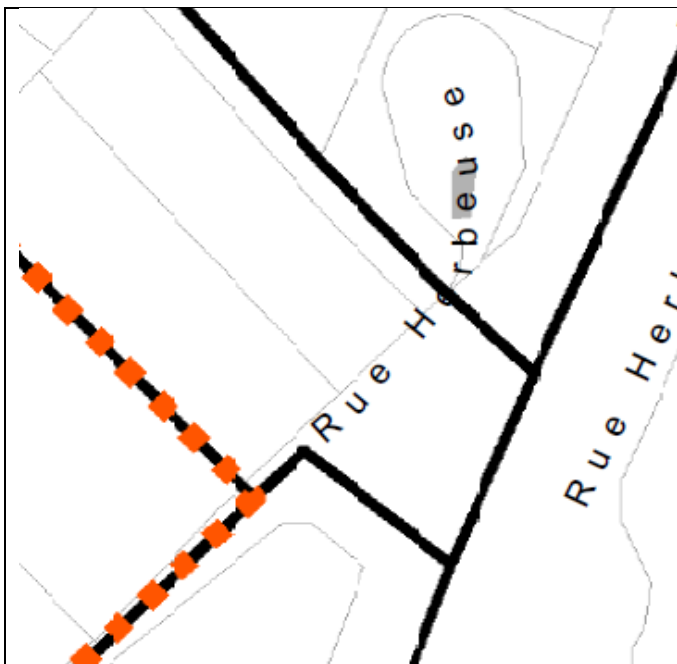
Rue Herbeuse (domaine public) :



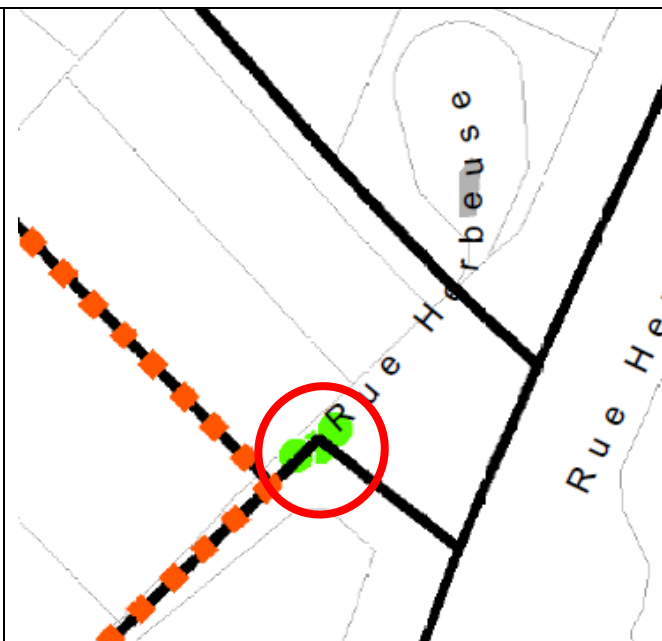
1400 rue de la Haie (parcelle AP281) : arbre



Rue Herbeuse (domaine public) : trois arbres



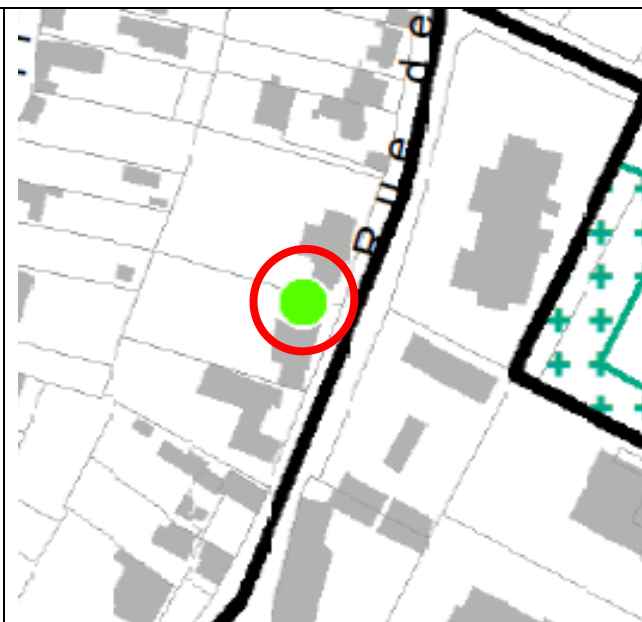
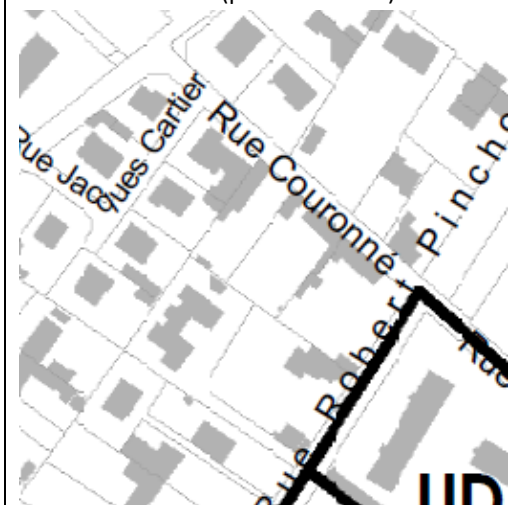
561 rue de l'Église (parcelle AY887) :



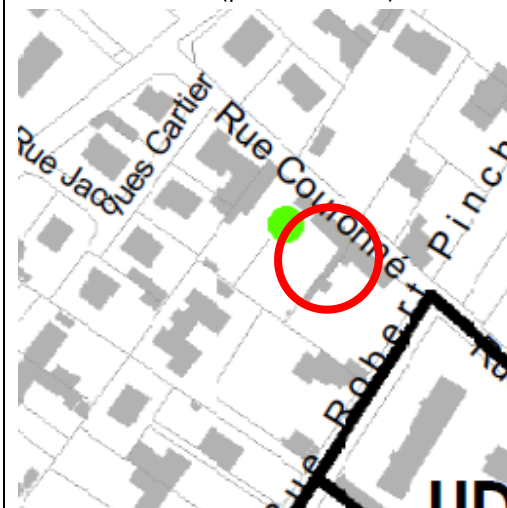
561 rue de l'Église (parcelle AY887) : arbre



147 rue Couronné (parcelle AY846) :



147 rue Couronné (parcelle AY846) : arbre

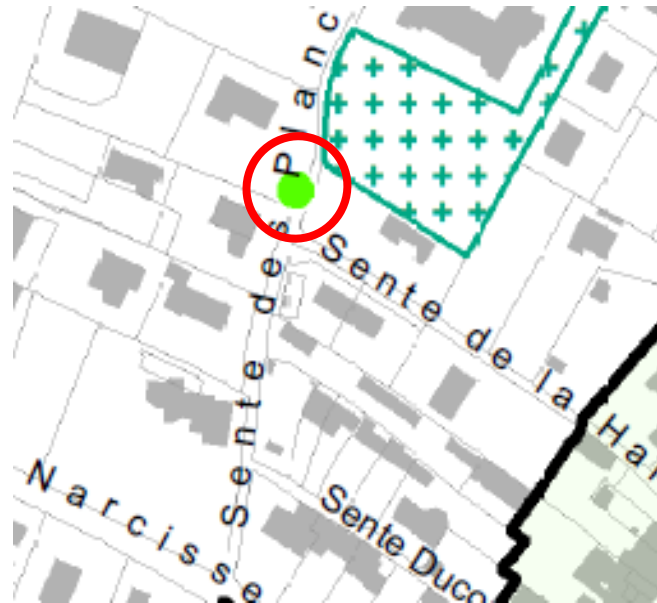


Sente des Planchettes (parcelle AH347) :

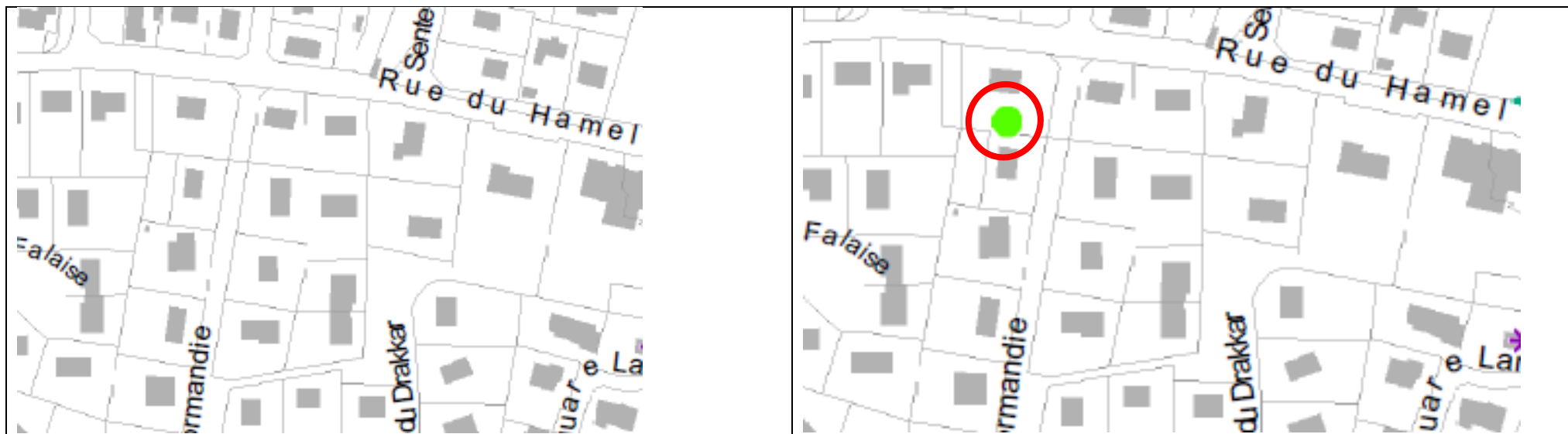


257 rue du Hamel (parcelle AO171) :

Sente des Planchettes (parcelle AH347) : arbre

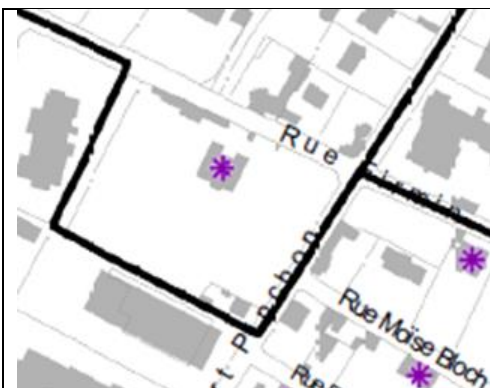


257 rue du Hamel (parcelle AO171) : arbre

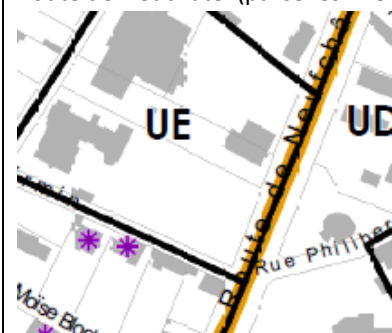


Ajouts de protections du patrimoine naturel - « parc / cœur d'îlot / coulée verte »

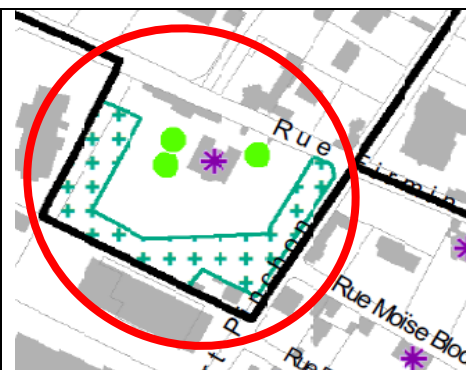
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 planche n°1 – plan 39	Ajout de trames de protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte »	Ajout de trames de protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte » sur le plan de zonage afin de préserver les espaces de nature en ville constituant la trame verte et bleue de toute urbanisation.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
	Cette évolution vise à protéger les espaces paysagers constituant des espaces de respiration garants d'une qualité de vie et favorables au maintien de la nature en ville.	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
235 rue Firmin (parcelle AY851) :		235 rue Firmin (parcelle AY851) :



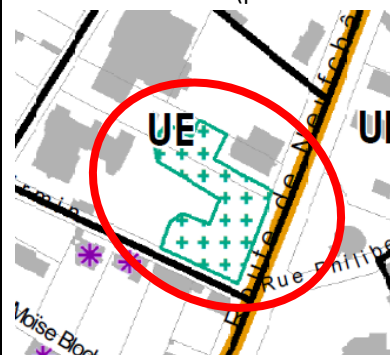
Route de Neuchâtel (parcelles AY811 et AY812) :



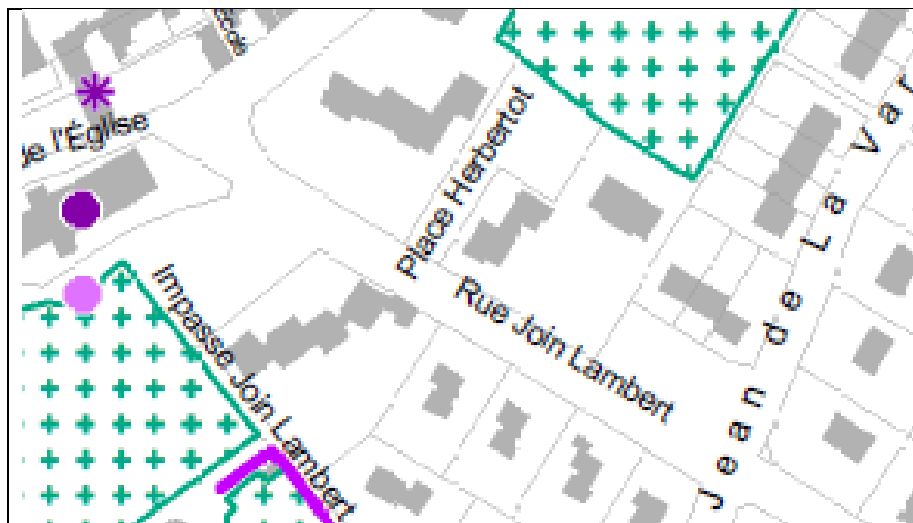
Rue Join Lambert (domaine public et parcelles AP564 et AP565) :



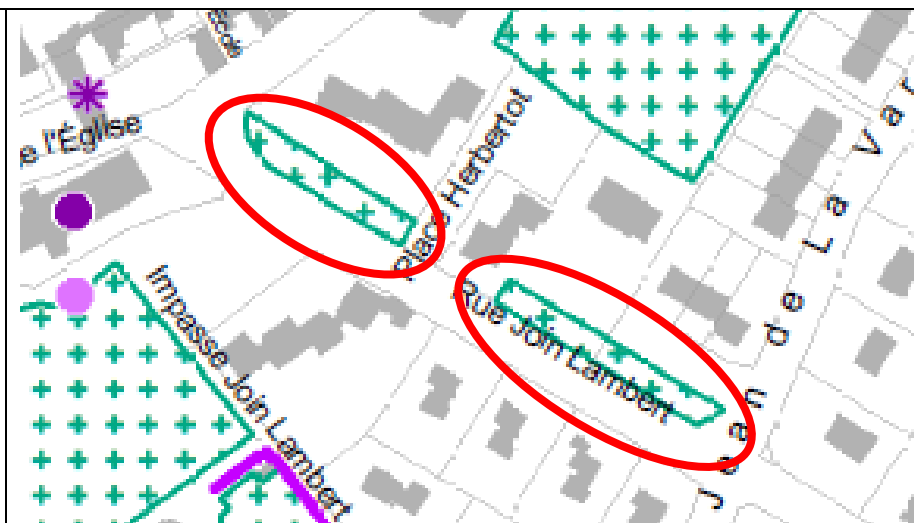
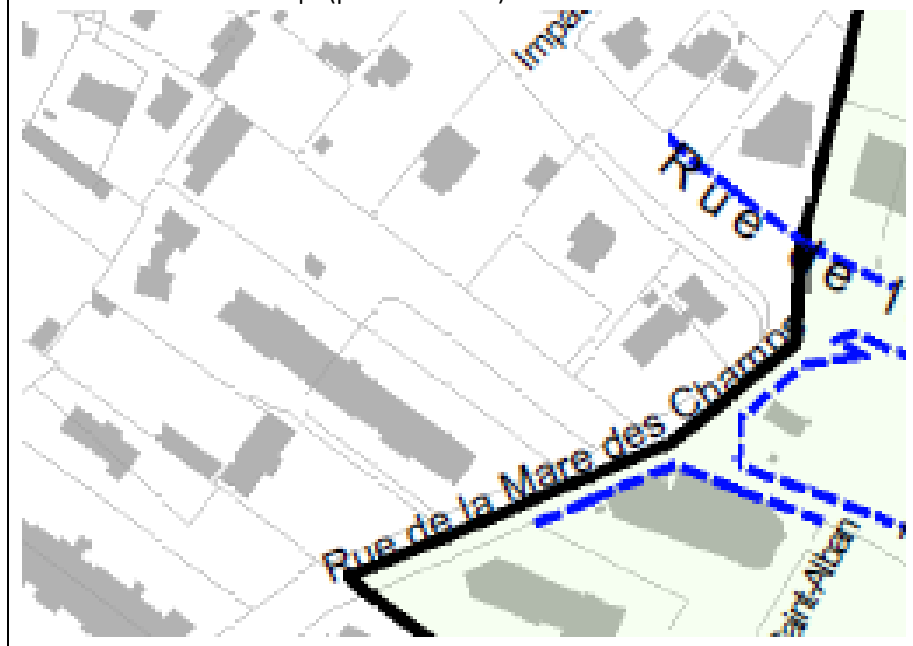
Route de Neuchâtel (parcelles AY811 et AY812) :



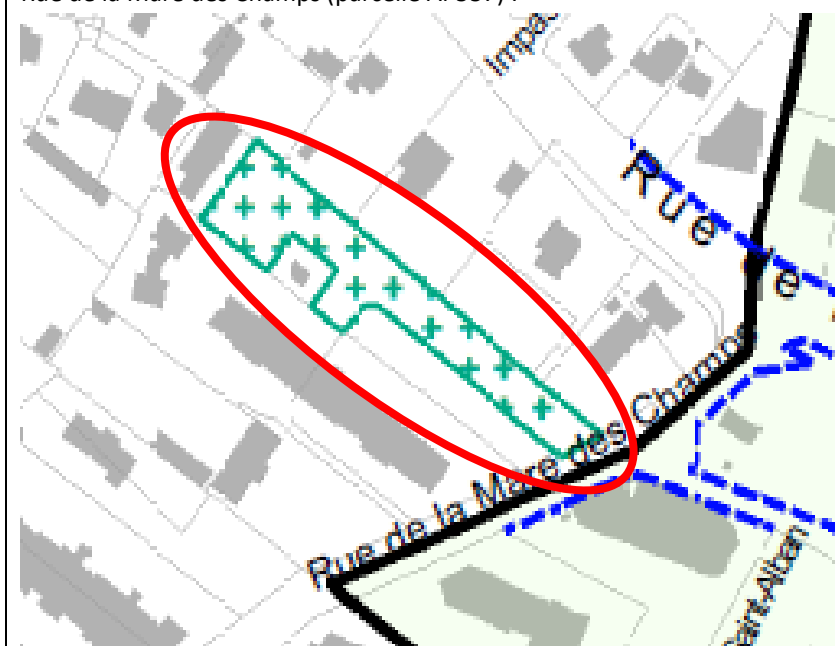
Rue Join Lambert (domaine public et parcelles AP564 et AP565) :



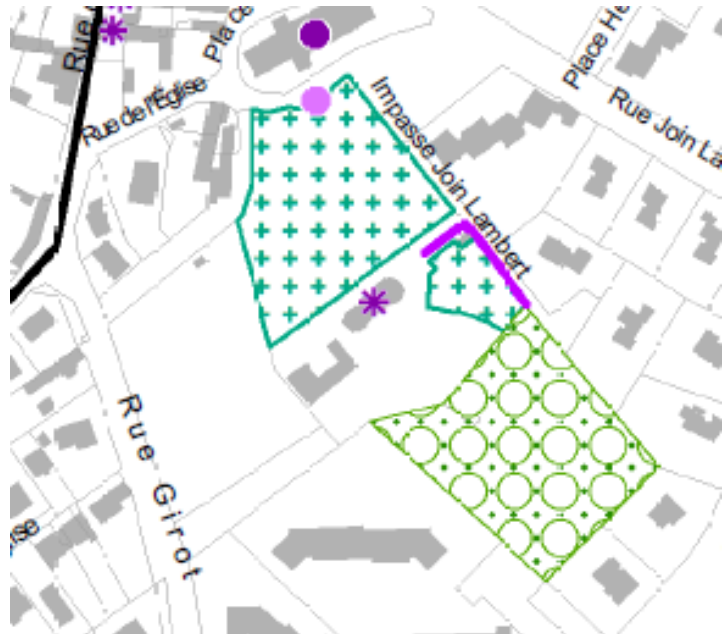
Rue de la Mare des Champs (parcelle AP557) :



Rue de la Mare des Champs (parcelle AP557) :

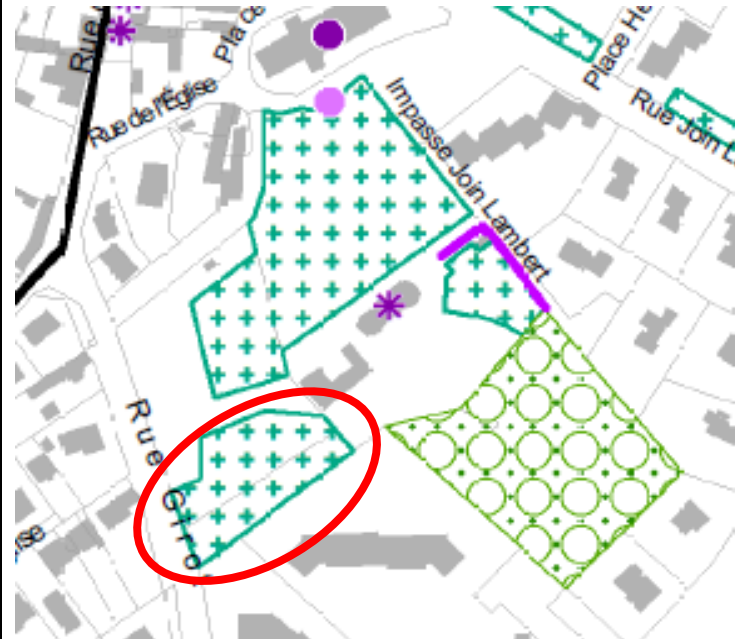


Rue de l'Église et rue Girot (parcelles AS600 et AS601) :

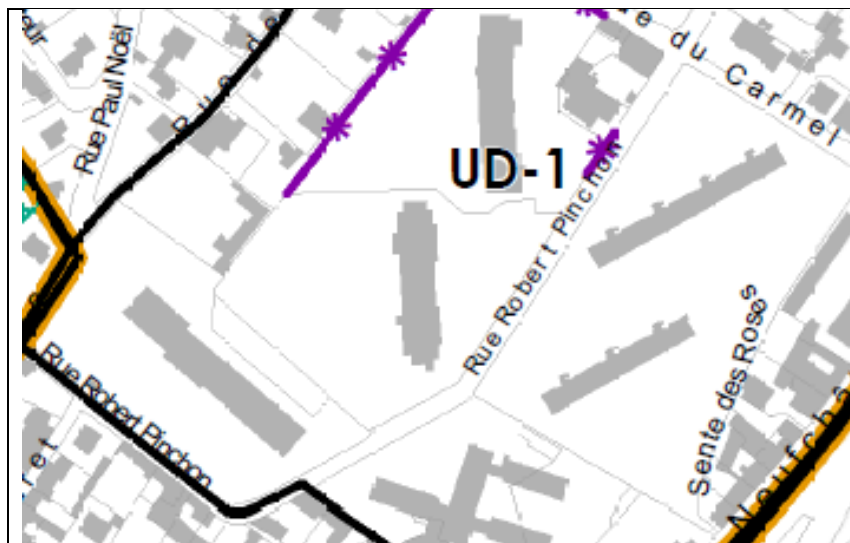


Rue de l'Église et rue Robert Pinchon (parcelles AY568, AY569 et AY625) :

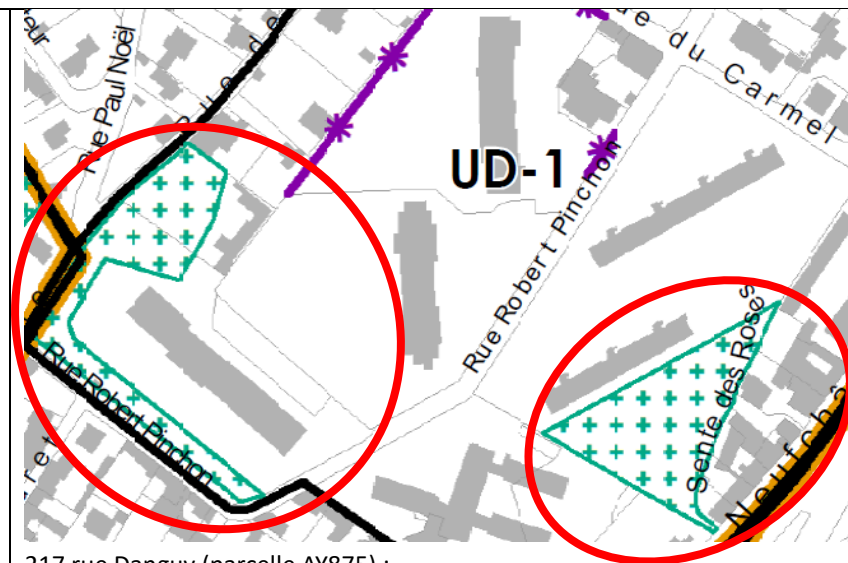
Rue de l'Église et rue Girot (parcelles AS600 et AS601) :



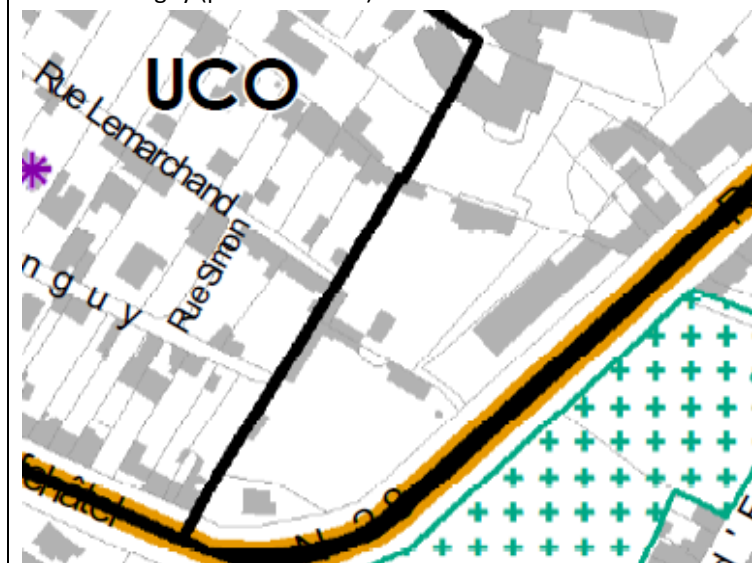
Rue de l'Église et rue Robert Pinchon (parcelles AY568, AY569 et AY625) :



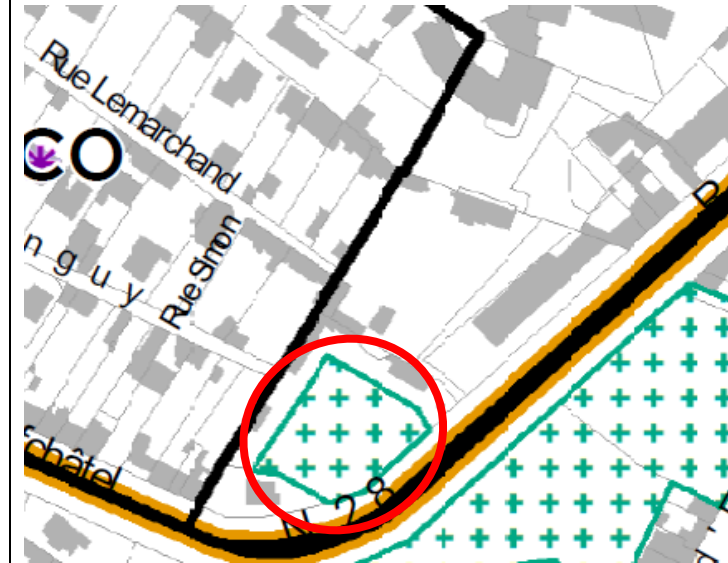
217 rue Danguy (parcelle AY875) :



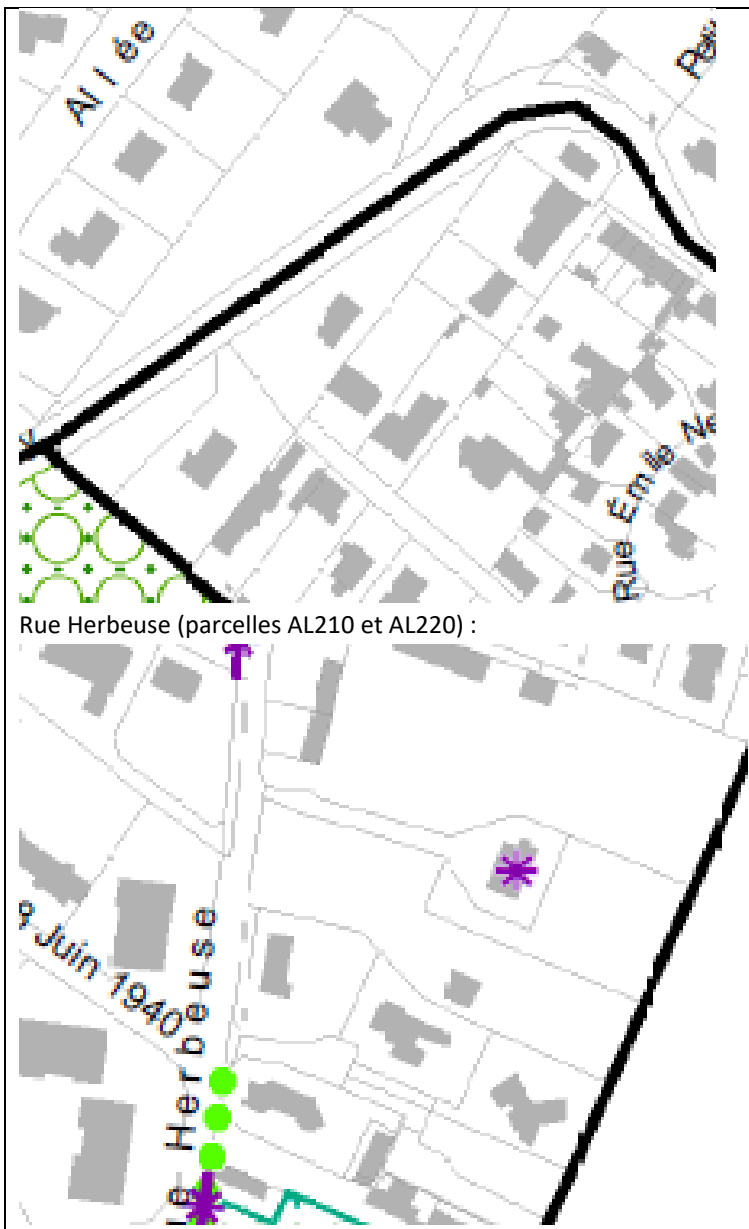
217 rue Danguy (parcelle AY875) :



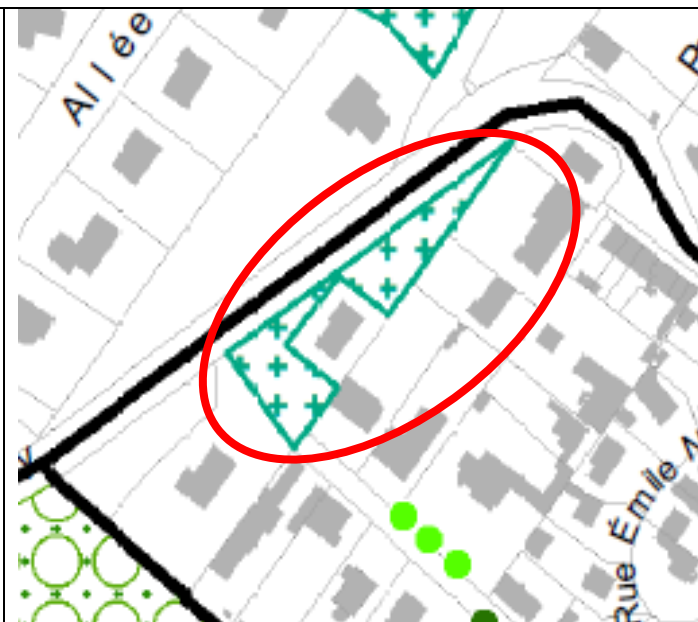
Rue Delarue Leroy (parcelle AW206) :



Rue Delarue Leroy (parcelle AW206) :

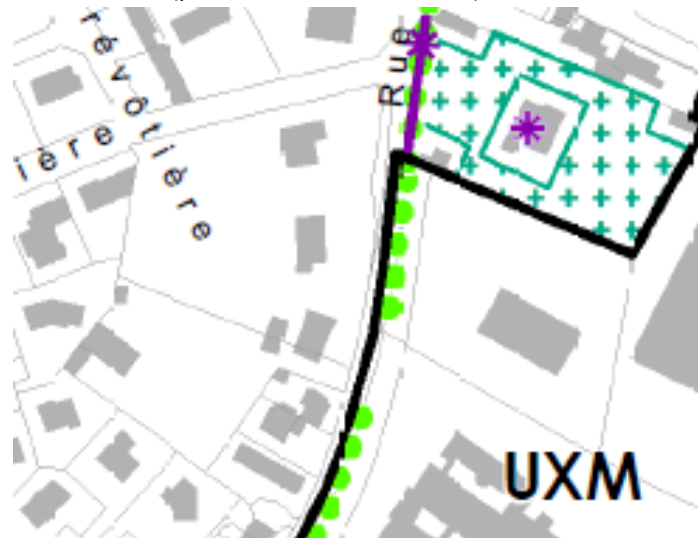


Rue Herbeuse (parcels AL210 and AL220) :

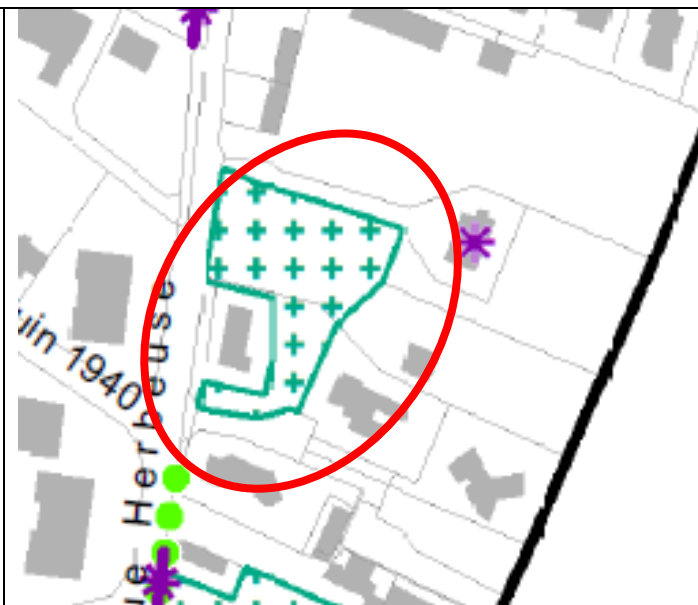


Rue Herbeuse (parcels AL210 and AL220) :

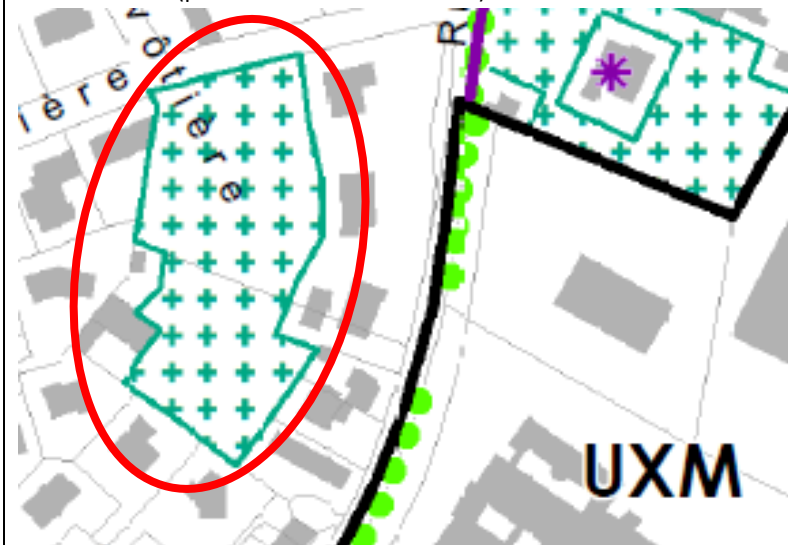
Rue Herbeuse (parcelles AM105 et AM543) :

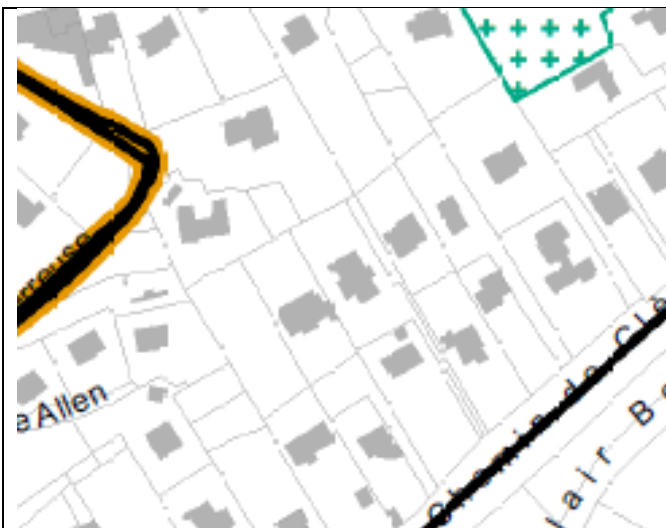


Vallon du chemin de Clères (parcelles AS655, AS169, AS608, AS528, AS558, AS479, AS209, AS660, AS553, AS476, AS475, AS628, AS661) :



Rue Herbeuse (parcelles AM105 et AM543) :



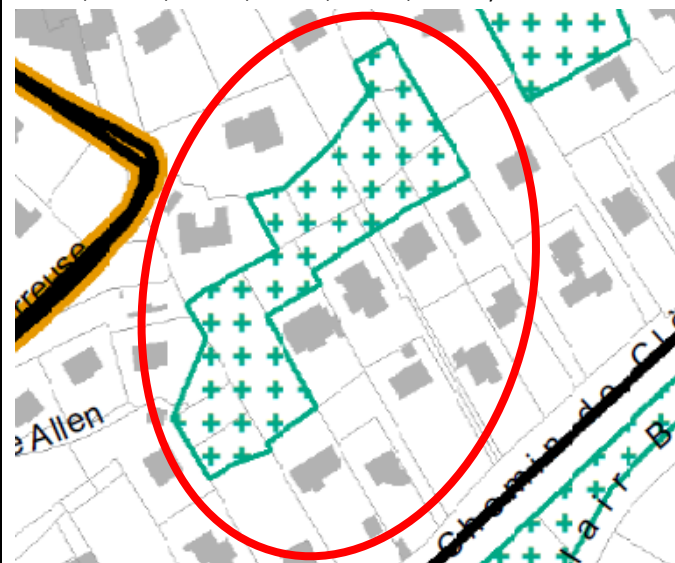


Allée du Clair Bois (parcelles AS276 et AS277) :



Allée du Clair Bois (parcelles AW203 et AW384) :

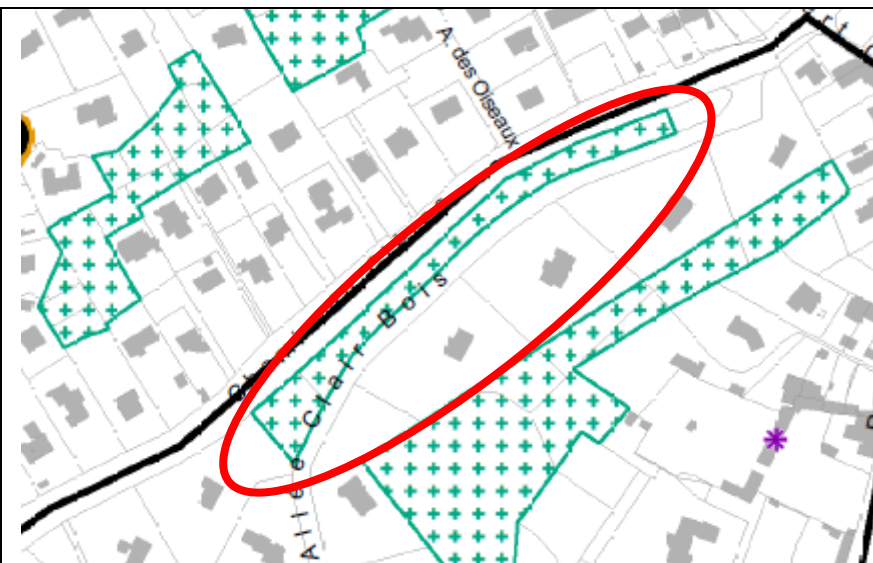
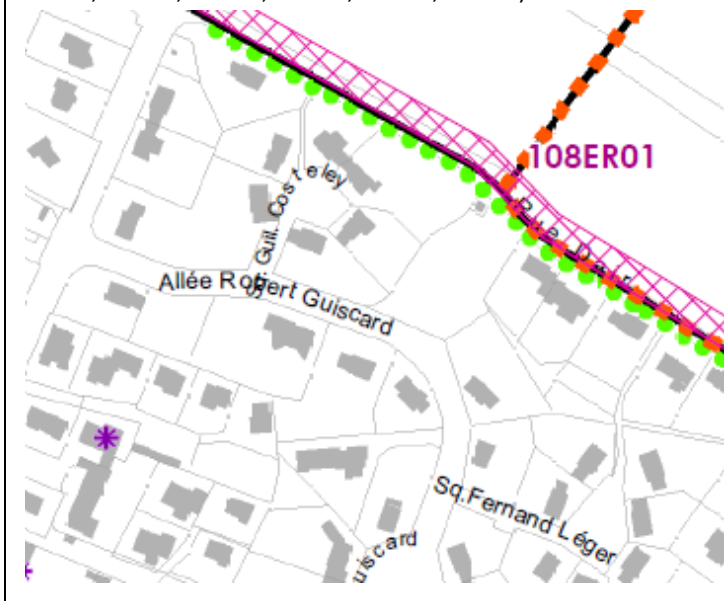
Vallon du chemin de Clères (parcelles AS655, AS169, AS608, AS528, AS558, AS479, AS209, AS660, AS553, AS476, AS475, AS628, AS661) :



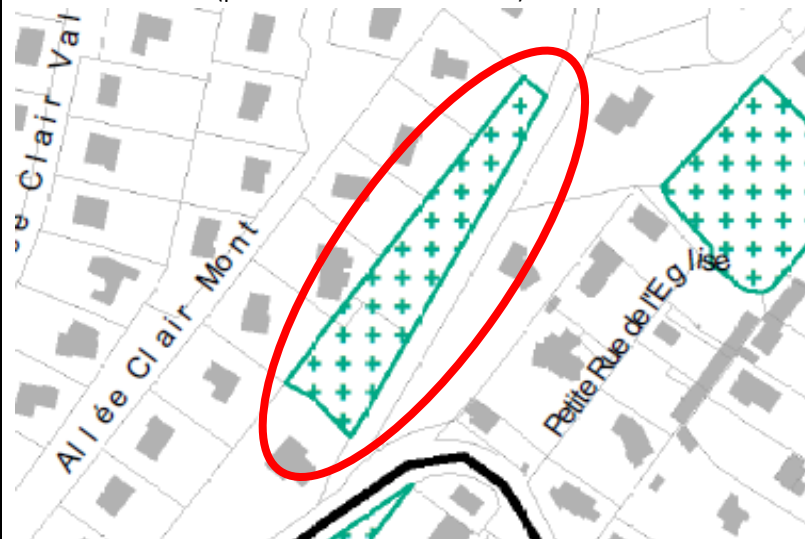
Allée du Clair Bois (parcelles AS276 et AS277) :



Hameau à la Française (AH475, AH476, AH477, AH479, AH481, AH482, AH483, AH484, AH485, AH486, AH487, AH488, AH489, AH772) :

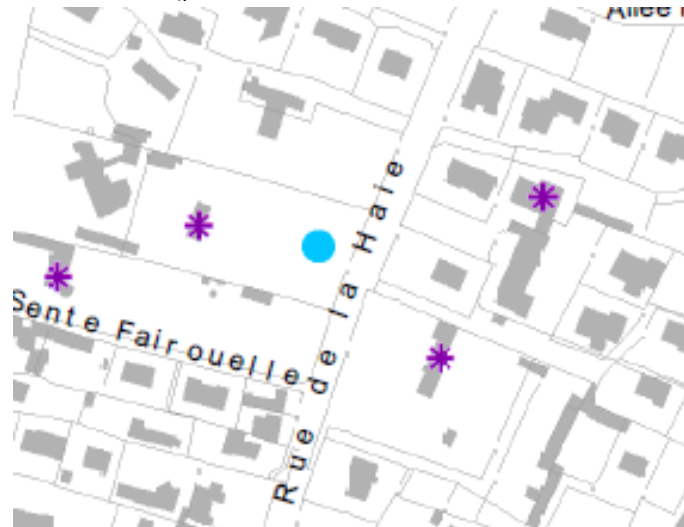


Allée du Clair Bois (parcelles AW203 et AW384) :



Hameau à la Française (AH475, AH476, AH477, AH479, AH481, AH482, AH483, AH484, AH485, AH486, AH487, AH488, AH489, AH772) :

Rue de la Haie (parcelles AH391, AH660, AH789 et AH425, AH429, AH665) :

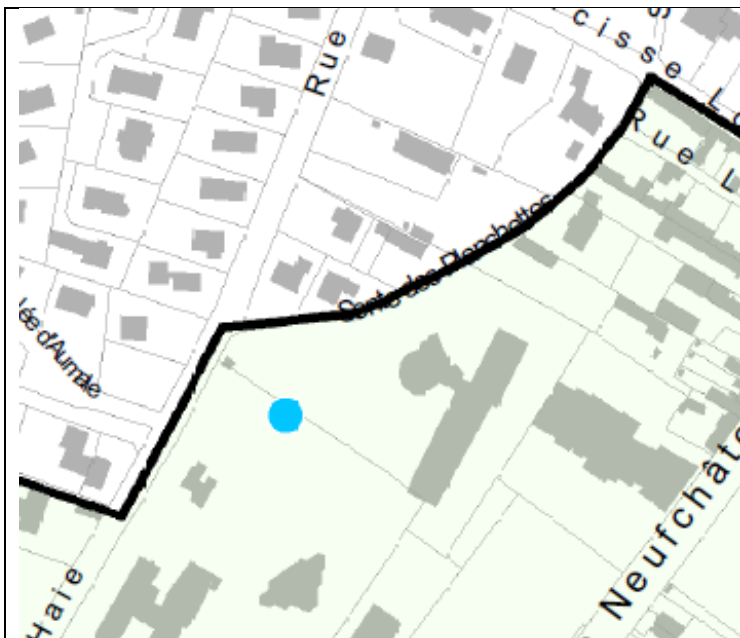


Sente des Planchettes (parcelles AO362, AO460 et AO493) :



Rue de la Haie (parcelles AH391, AH660, AH789 et AH425, AH429, AH665) :





Rue de la Haie (parcelles AO369 et AH657) :
Rue de Verdun (parcelles AH190 et AH602) :

Sente des Planchettes (parcelles AO362, AO460 et AO493) :

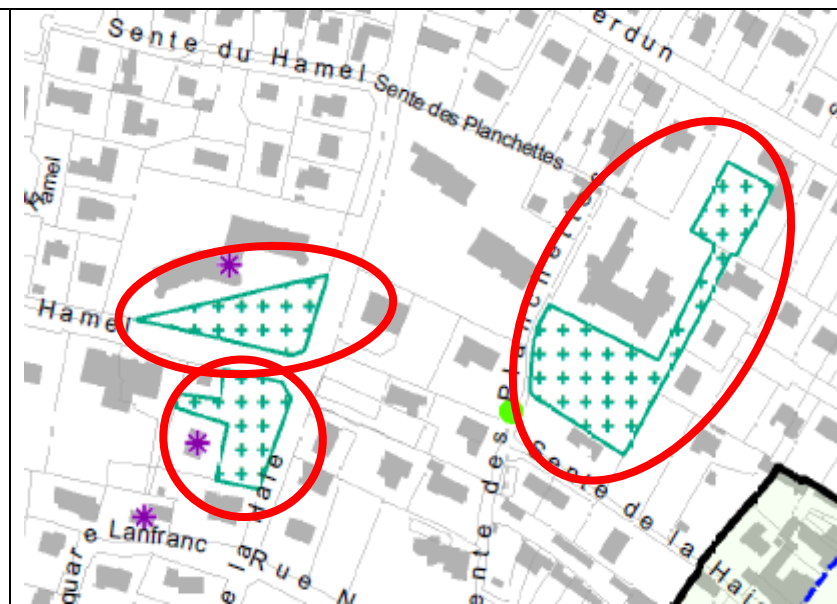
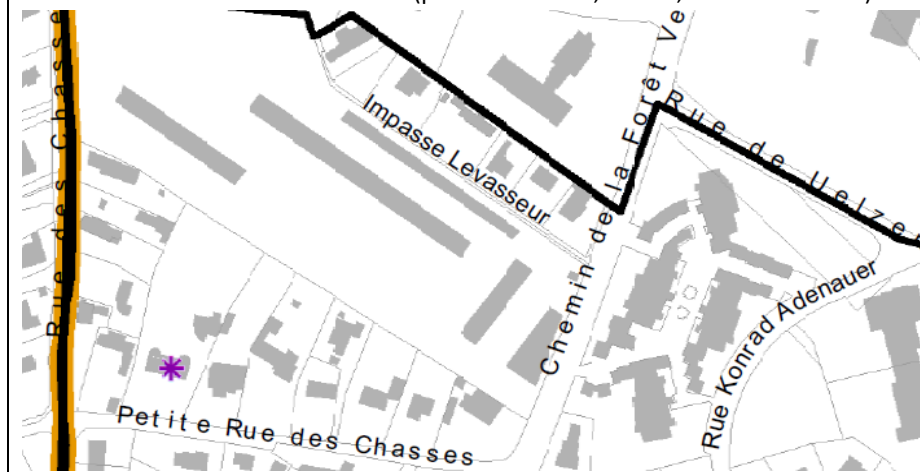


Rue de la Haie (parcelles AH369 et AH657) :
Rue de Verdun (parcelles AH190 et AH602) :



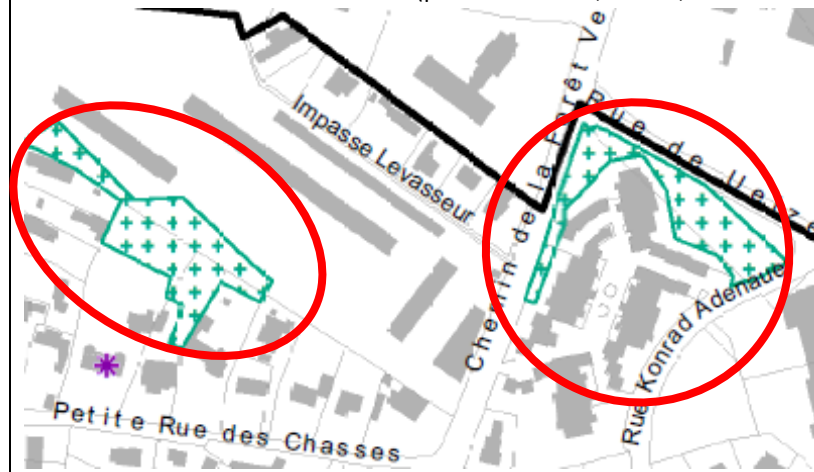
579 chemin de la Forêt Verte (parcelle AC247) et petite rue des Chasses (parcelles AC87, AC88 et AC172) :

Rue Konrad Adenauer Rue d'Uelzen (parcelles AC595, AC466, AR707 et AR710) :

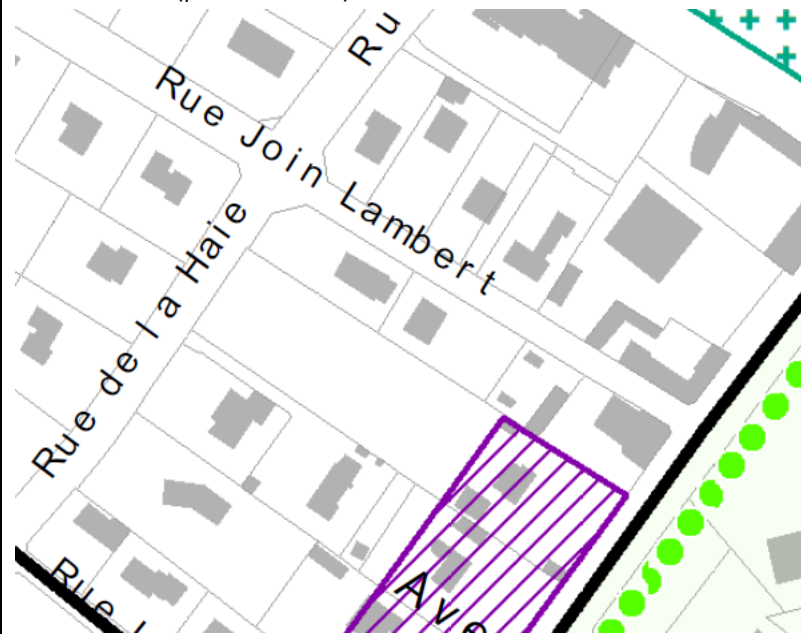


579 chemin de la Forêt Verte (parcelle AC247) et petite rue des Chasses (parcelles AC87, AC88 et AC172) :

Rue Konrad Adenauer Rue d'Uelzen (parcelles AC595, AC466, AR707 et AR710) :



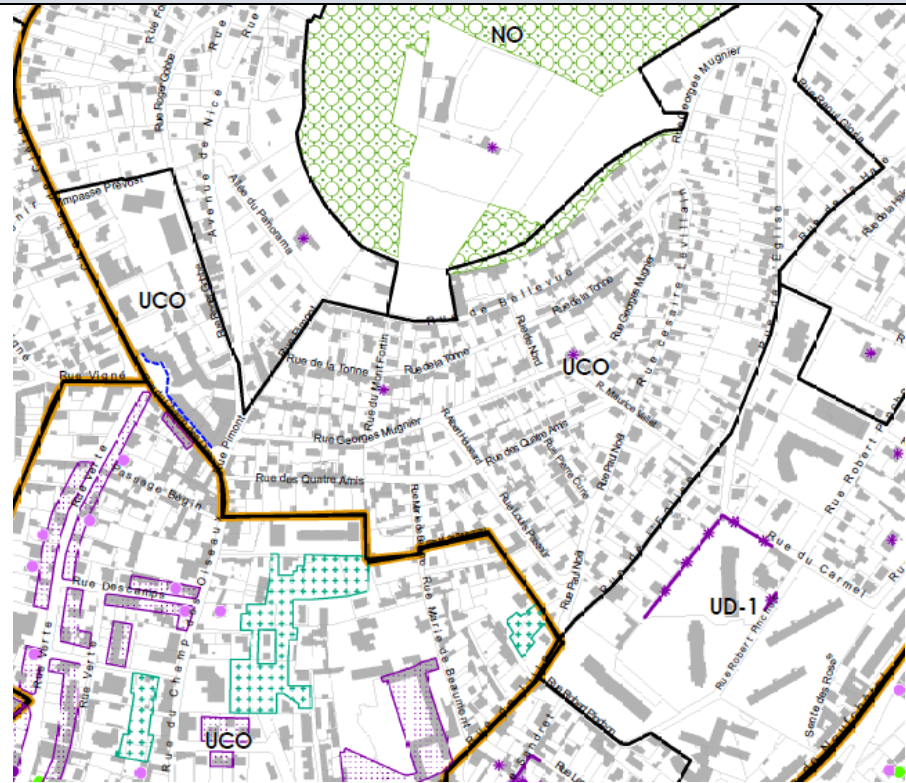
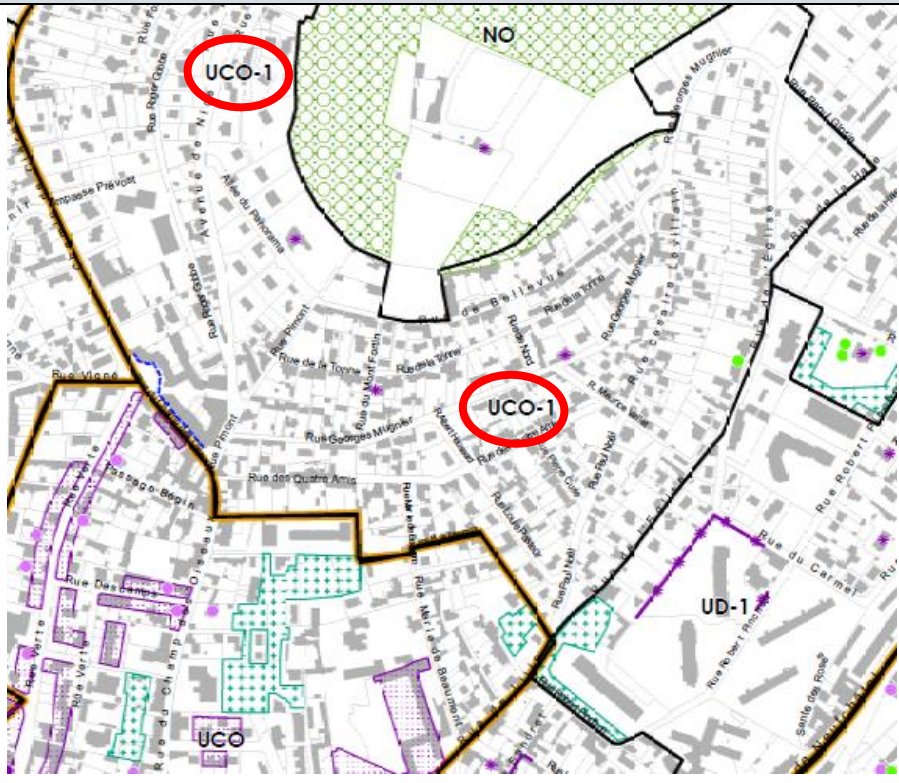
Rue de la Haie (parcelle AT161) :



Rue de la Haie (parcelle AT161) :

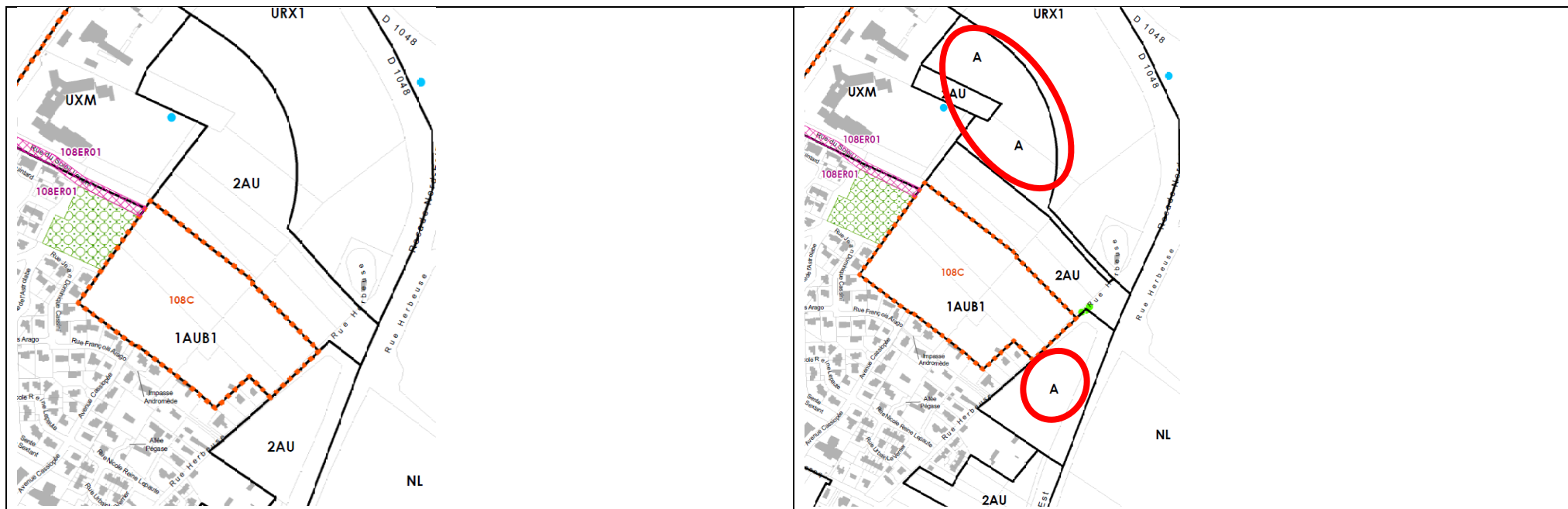


Reclassement en secteur UCO-1 de parcelles classées en zone UCO

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 planche n°1 – plan 39	Reclassement en zone UCO-1 de la zone UCO	Évolution de la zone UCO correspondant au secteur du Mont Fortin en secteur UCO-1.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UCO	Le secteur dit « le Mont Fortin » est particulièrement contraint : voies étroites induisant des difficultés de stationnement et de circulation, pentes fortes... La zone UCO autorise une emprise au sol des constructions de 40%. L'évolution du zonage vise à encadrer réglementairement les constructions, en autorisant l'évolution des constructions existantes tout en modérant l'implantation de nouvelles constructions, l'emprise au sol étant limitée à 15% en zone UCO-1.	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
 Carte de zonage avant modification. Le secteur du Mont Fortin est classé en zone UCO (Urbanisme de Caractère Originel). Les zones UD-1 (Urbanisme Densifié) et NO (Nécessaire à l'Ornement) sont également indiquées. La carte montre un réseau de rues et des parcelles avec des couleurs et des motifs distincts pour chaque zone.		 Carte de zonage après modification. Le secteur du Mont Fortin est maintenant classé en zone UCO-1 (Urbanisme de Caractère Originel - 15% d'emprise au sol). Les zones UD-1 et NO restent inchangées. Les zones UCO-1 sont soulignées en rouge sur la carte.

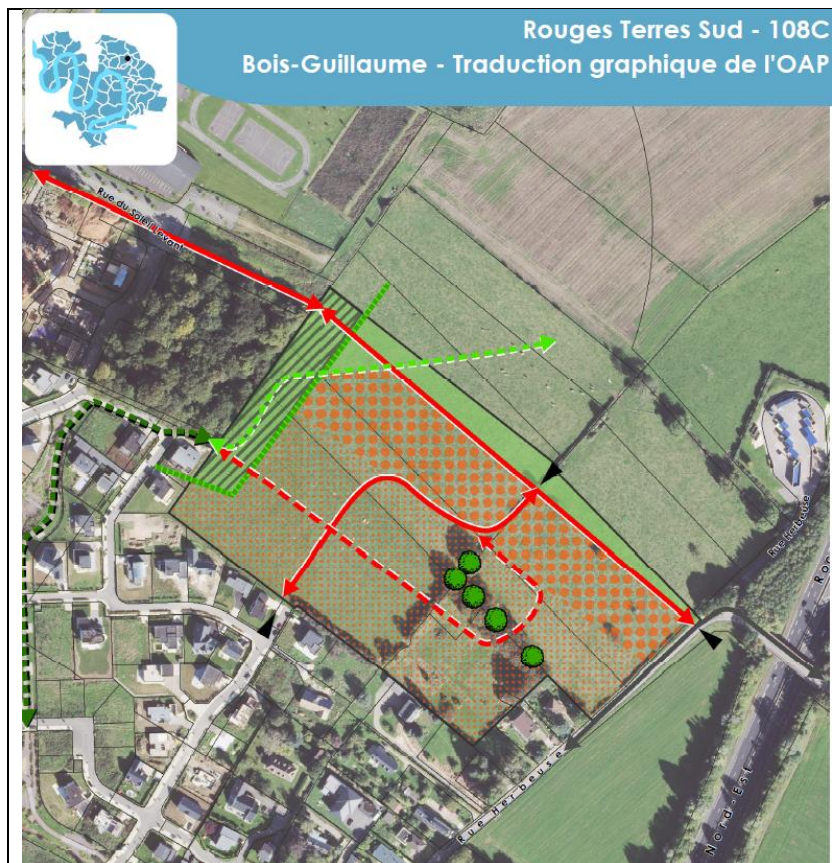
Reclassement en zone A de parcelles classées en zone 2AU

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 planche n°1 – plan 39	Reclassement en zone A de parcelles classées en zone 2AU	Évolution du zonage affecté aux parcelles AK134, AE206, AE207 et AE218 (52.095 m ² / 5,2 hectares), actuellement classées en zone 2AU, afin de promouvoir l'agriculture urbaine et de limiter l'urbanisation, en lien avec l'OAP n°108C de la zone 1AUB1.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
2AU / Parcelles AK134, AE206, AE207, AE218	Ce secteur, actuellement identifié comme zone d'urbanisation future (2AU), est reclassé en zone agricole. Cette évolution répond à la volonté de développer une agriculture urbaine de proximité sur la commune et de limiter l'étalement urbain. Ainsi, le reclassement en zone A des parcelles AK134, AE206, AE207, AE218 (propriétés communales) participe à conforter l'activité maraîchère, en lien avec la ferme urbaine envisagée sur la zone 1AUB1 de l'OAP n°108C (voir chapitre e. de la présente notice). Le reclassement en zone A vise à permettre la création d'un espace test agricole sur les parcelles AE206, AE207 et AE218 (3,4 hectares), ouverts à des projets de maraîchage pour former et vérifier leur capacité à viabiliser leur exploitation sur le long terme. Ils bénéficieront pour cela d'un lieu mis à disposition temporairement et d'un soutien technique et administratif pendant la durée de leur test.	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION



Modifications de l'OAP n°108C « Rouges Terres sud »

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP Sectorielles – tome 1 – commune de Bois-Guillaume	Modification des dispositions écrites et graphiques de l'OAP n°108C « Rouges Terres sud »	Ajustement de l'OAP pour intégrer le projet de ferme urbaine.
Nom et numéro de l'OAP	Justification de la modification	
OAP « Rouges Terres sud » n°108C	Le développement d'une ferme urbaine maraîchère est envisagé sur la partie nord de l'emprise couverte par l'OAP, en transition avec l'espace agricole mitoyen. Au sud, il est envisagé de promouvoir un nouveau secteur d'habitat innovant. L'OAP est reprise intégralement.	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION



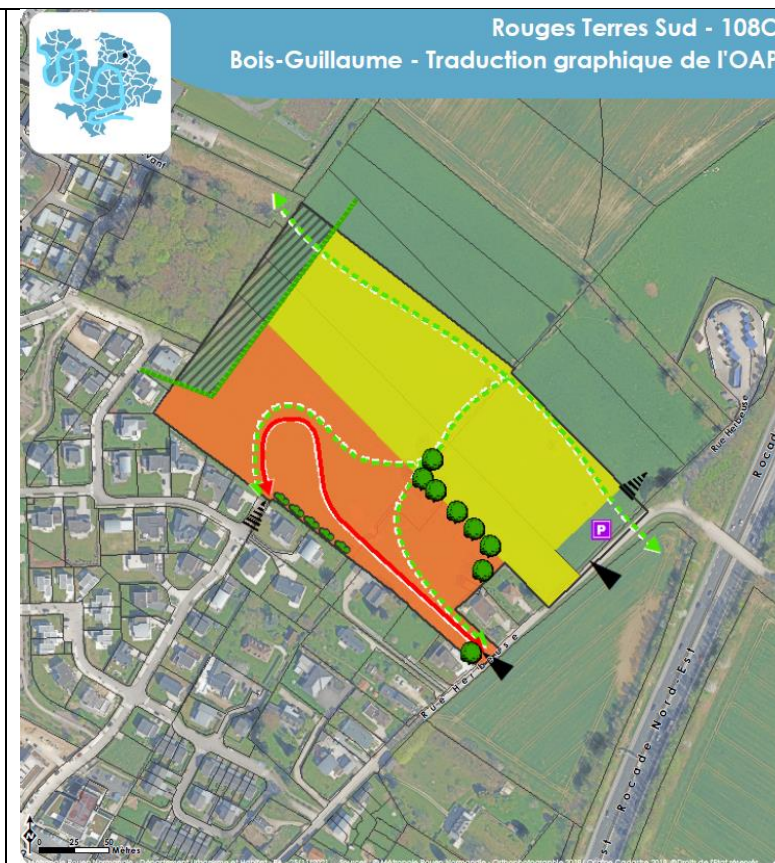
DISPOSITIONS ÉCRITES

Le secteur des Rouges Terres fait l'objet d'une réflexion d'ensemble quant à l'urbanisation de la ville de Bois-Guillaume au nord, entre infrastructures routières, paysage agricole et forestier, et développement urbain le long de la route de Neuchâtel.

La partie sud des Rouges Terres constitue une dent creuse en bordure d'un quartier résidentiel.

L'urbanisation du site intégrera le barreau de connexion entre les secteurs urbanisés de l'est et la rue du Soleil Levant, pour rejoindre l'axe structurant nord-sud qu'est la route de Neuchâtel. Le projet à venir dessinera ainsi la future entrée de ville à ce niveau.

Vocation de l'aménagement



DISPOSITIONS ÉCRITES

Le site dit des « Rouges Terres Sud » se situe en frange urbaine de la ville de Bois-Guillaume, entre le quartier résidentiel du Parc de Halley et l'espace naturel et agricole ouvert du plateau nord de l'agglomération. Côté ouest, le site est bordé par un petit bois faisant l'interface avec les abords de la route de Neuchâtel et le lycée Rey.

Au travers de ce projet dont les principes d'aménagement sont décrits dans la présente OAP, la commune s'inscrit dans une démarche globale de transition écologique visant à préserver les espaces naturels existants, tout en intégrant des espaces habités et en développant un site de production d'agriculture alimentaire.

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble à vocation d'habitat, en appui du projet de création du barreau viaire Est-Ouest (prolongement de la rue du Soleil Levant). <u>Desserte et organisation viaire</u> Le prolongement projeté de la rue Dair / rue du Soleil Levant définit la limite Nord du site. Le schéma viaire du projet à venir sur le site connectera les voies intérieures du quartier mitoyen à cette nouvelle voie, offrant ainsi des perméabilités urbaines au lotissement du parc de Halley, relativement enclavé aujourd'hui. Les voiries créées seront de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induits par la taille et la nature du projet. La configuration de la voirie laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux au sud-ouest et les arrêts de transports publics les plus proches sur la route de Neufchâtel. Un cheminement doux sera aménagé en continuité des liaisons douces existantes. Ce cheminement doux pourra ouvrir vers les espaces naturels au Nord. <u>Principes de composition urbaine</u> L'organisation spatiale du site s'appuiera sur ces objectifs : - o S'insérer dans la structure urbaine existante - o Compléter le maillage viaire du quartier - o Anticiper le développement urbain futur de la ville Le parti d'aménagement devra assurer : • une cohérence urbaine : au niveau de la trame paysagère ambiante, de la hiérarchie des espaces, des rapports d'échelle, et de l'insertion fonctionnelle dans le maillage viaire du secteur. Les formes urbaines plus denses sont à privilégier le long de l'axe créé, dessinant ici le paysage de la nouvelle entrée de ville de Bois-Guillaume. • une cohérence architecturale et paysagère : en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur par rapport aux constructions existantes, en prenant en compte les enjeux liés à la position du site à proximité d'espaces naturels. Un espace vert sera aménagé opportunément sur l'espace impacté par l'axe de ruissellement, et pourra accueillir un espace de lien social, espace de rencontre à l'échelle du quartier. En rive nord de l'axe créé, une frange verte assurera la transition paysagère avec les parcelles agricoles.	<u>Vocation de l'aménagement</u> L'objectif consiste à faire cohabiter une opération d'habitat et une activité à vocation d'agriculture urbaine, en privilégiant la proximité et le respect de l'environnement. Une partie du site de l'OAP a vocation à accueillir une ferme maraîchère, au voisinage des champs et au croisement des flux de promenades et de mobilité active. La ferme urbaine implantée ici intégrera le maillage agricole des plateaux nord de l'agglomération et développé à l'échelle Métropolitaine. La seconde partie du site, connectée à l'opération d'habitat du Parc du Halley, verra le développement d'un nouveau secteur d'habitat innovant, qui formalisera la transition entre l'univers urbain constitué et l'espace naturel et agricole. Les grands principes du parti d'aménagement de la future opération se déclineront comme suit : - Une trame végétale, comme armature du projet ; - Une circulation douce, comme principe structurant du quartier ; - Une mixité des usages, favorisée par la perméabilité entre les espaces ; <u>Orientations programmatiques</u> Le parti d'aménagement de la zone propose 2 programmes distincts : - L'aménagement d'une ferme urbaine : espaces de cultures en plein champs, serres, magasin pour la vente directe des produits cultivés, - La réalisation d'un programme d'habitat individuel de type groupé d'une densité moyenne de 30 logements par hectare. <u>Principes de composition urbaine</u> Dans une approche globale, l'armature verte structurera le site et sera appréhendée comme liant entre les deux fonctions accueillies : agriculture urbaine et habitat. Le réseau doux irriguera l'ensemble du site. En conséquence les objectifs du projet se déclinent ainsi : - « Terminer » le développement urbain de ce secteur de la ville, - S'inscrire dans le maillage doux du quartier, - Assurer la perméabilité des deux fonctions en tirant partie de l'utilisation du sol naturel (ex : jardins collectifs). La ferme urbaine localisée en partie Nord du site a vocation à devenir un lieu de pratiques environnementales vertueuses, de respect de la biodiversité et un lieu d'enseignement autour de la résilience et de l'alimentation saine, à destination du public large et des habitants du secteur. La partie habitat reposera sur un modèle d'aménagement en adéquation avec les principes durables recherchés et développés par la proximité de la ferme urbaine (type éco-hameau, espaces verts/jardins collectifs et partagés). En rupture avec le concept de maison unique sur une parcelle, l'opération
---	--

<u>Orientations programmatiques</u> Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme d'habitat mixte d'une densité moyenne de 30 logements par hectare. <u>Orientations environnementales et paysagères</u> La frange nord-ouest du site est concernée par un recul d'inconstructibilité d'environ 30 mètres lié à la lisière du boisement voisin. Il s'agira autant que possible de reconstituer ici une lisière représentant différentes strates végétales. La frange nord du site également plantée et aménagée de manière à créer une interface avec l'espace agricole et naturel voisin. Les arbres présents sur le site signalent la trame paysagère du bocage ancien. Leur maintien dans une armature paysagère renforcée est à prendre en compte dans le projet. Les constructions, quant à elles, s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Leur conception devra favoriser les projets compacts. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux défavorables à la biodiversité. <u>Principes particuliers</u> <u>Gestion des eaux pluviales</u> La gestion des eaux pluviales sera conditionnée par la présence d'un axe de ruissellement sur la bordure nord de l'opération. L'écoulement naturel des eaux pluviales devra ainsi être accompagné par des dispositifs doux, suivant la topographie naturelle, en direction de ce linéaire humide naturel. Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.	d'habitat sera de préférence élaborée sous une maîtrise d'œuvre unique afin d'assurer une cohérence globale. Le traitement des volumétries devra s'insérer dans le quartier et veiller à limiter l'impact visuel sur le paysage. <u>Desserte et organisation viaire</u> Un cheminement doux conçu comme une sente et accessible à tous, définira la limite nord du site et distribuera l'ensemble de l'opération. Le maillage ainsi créé connectera l'espace maraîcher au reste de la ville et plus largement mettra en réseau les espaces urbains et naturels limitrophes. Le quartier du Parc de Halley sera ainsi connecté avec les espaces naturels et agricoles. Le maillage doux aura vocation à favoriser une utilisation quotidienne vers les équipements communaux au sud-ouest et les arrêts de transports publics les plus proches sur la route de Neufchâtel. Une voie routière traversera la partie habitat et se connectera au lotissement mitoyen via l'accroche viaire existante, permettant d'ouvrir l'actuelle rue en impasse. Cette distribution interne devra être réfléchie comme une voirie partagée pouvant accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induits par la taille et la nature du projet. Les bordures et trottoirs seront à éviter et la composition de la chaussée devra prendre en compte les effets d'îlot de chaleur. Concernant les stationnements des logements, une réflexion sera menée sur leur gestion à l'échelle de l'opération globale, avec des solutions comme le regroupement au point d'entrée par exemple. Les accès seront rationalisés dans le but de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées. L'accès principal de la ferme urbaine au niveau de la rue Herbeuse tirera parti de l'espace aménagé au croisement des chemins de promenade et de l'accès aux champs. Un parking public d'une dizaine de places pourra desservir le point de collecte des produits de la ferme. <u>Orientations environnementales et paysagères</u> Le maintien et le développement de la trame végétale sur le site répond à deux objectifs majeurs : - Assurer les continuités végétales du cœur du bâti jusqu'aux espaces agricoles et naturels. - Considérer l'identité végétale du site et respecter les structures végétales et la biodiversité. En l'occurrence, les arbres présents sur le site signalent la trame paysagère du bocage ancien. Le maintien de l'armature végétale et paysagère en place est à préserver impérativement dans le cadre du projet. La frange nord-ouest du site est concernée par un recul d'inconstructibilité de 30 mètres lié à la lisière du bois. Il s'agira autant que possible de reconstituer ici une lisière représentant différentes strates végétales et apte à formaliser les fonctions d'abri et de lieu de reproduction de la faune et de la flore. Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à respecter les principes du bio climatisme pour
---	---

tirer parti du climat et de la topographie du site. Leur conception devra favoriser les projets compacts. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

Les logements devront être traversants ou a minima avec une double orientation.

Il s'agira par ailleurs d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et géosourcés, en limitant l'impact carbone des constructions.

Dans la partie à vocation d'habitat, les jardins/espaces libres d'un seul tenant seront favorisés afin de:

- Permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage,
- Faciliter l'infiltration des sols,
- Éviter la fragmentation des milieux, défavorables à la biodiversité.

La pause de clôtures devra être limitée afin de laisser une large part à la continuité de jardins ouverts, communs et partagés, dans l'objectif de minimiser leur impact sur l'environnement. Le traitement des espaces communs, par une approche paysagère et environnementale, déterminera l'identité et l'ambiance du secteur.

Principes particuliers

- Suspicion de cavités souterraines : l'accueil du public (cheminements doux compris) est à proscrire dans les périmètres déterminés tant que le ou les indices de cavités n'ont pas fait l'objet d'investigations complémentaires.
- Présence d'un axe de ruissellement : conformément au projet de règlement du PPRI Cailly Aubette Robec, l'implantation d'un cheminement doux devra prendre en compte le passage du talweg avec des matériaux résistants et sans remblai. La prairie enherbée qui occupe l'axe de ruissellement aujourd'hui devra être maintenue autant que possible.
- Présence d'une canalisation d'eau potable : cette canalisation souterraine grève le site d'une servitude d'inconstructibilité :

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est conditionnée par la présence d'un axe de ruissellement sur la bordure nord de l'opération.

L'écoulement naturel des eaux pluviales devra ainsi être accompagné par des dispositifs doux, suivant la topographie naturelle, en direction de ce linéaire humide naturel.

Un axe de ruissellement borde le nord du site. L'écoulement naturel des eaux pluviales devra ainsi être accompagné par des dispositifs doux, suivant la topographie naturelle, en direction de ce linéaire humide naturel.

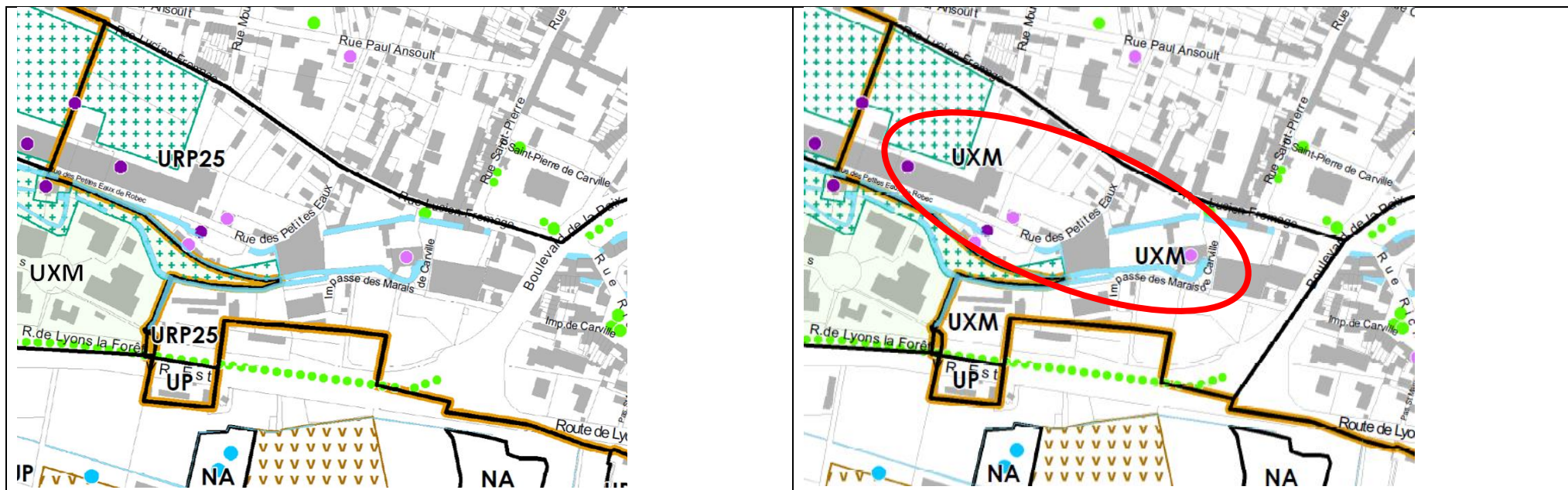
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée

	par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation (noues paysagères). Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. Une réflexion sera à mener concernant la récupération des eaux de pluie et leur utilisation au sein des constructions.																										
3.1 Préambule (Extrait page 5) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Programme</th></tr> <tr> <th colspan="2">Vocation</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Equipement  </td><td>Projet d'une construction ou d'une installation destinée à répondre aux besoins des habitants dans l'objectif d'assurer un service d'intérêt général.</td></tr> <tr> <td> Activité économique  </td><td>Activité consacrée à l'échange et à la production de biens et de services, y compris de commerces.</td></tr> <tr> <td> Habitat  </td><td>Fonction résidentielle d'un aménagement et des installations liées.</td></tr> <tr> <td> Vocation mixte  </td><td>Regroupement de plusieurs de ces vocations sur un même site de projet.</td></tr> </tbody> </table>	Programme		Vocation		Equipement 	Projet d'une construction ou d'une installation destinée à répondre aux besoins des habitants dans l'objectif d'assurer un service d'intérêt général.	Activité économique 	Activité consacrée à l'échange et à la production de biens et de services, y compris de commerces.	Habitat 	Fonction résidentielle d'un aménagement et des installations liées.	Vocation mixte 	Regroupement de plusieurs de ces vocations sur un même site de projet.	3.1 Préambule (Extrait page 5) Ajout de la vocation Agriculture urbaine : <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Programme</th></tr> <tr> <th colspan="2">Vocation</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Equipement  </td><td>Projet d'une construction ou d'une installation destinée à répondre aux besoins des habitants dans l'objectif d'assurer un service d'intérêt général.</td></tr> <tr> <td> Activité économique  </td><td>Activité consacrée à l'échange et à la production de biens et de services, y compris de commerces.</td></tr> <tr> <td> Habitat  </td><td>Fonction résidentielle d'un aménagement et des installations liées.</td></tr> <tr> <td> Vocation mixte  </td><td>Regroupement de plusieurs de ces vocations sur un même site de projet.</td></tr> <tr> <td> Agriculture urbaine  </td><td>Regroupe une diversité d'activités agricoles (maraîchage, arboriculture, élevage...) d'initiatives diverses localisées dans le tissu urbain.</td></tr> </tbody> </table>	Programme		Vocation		Equipement 	Projet d'une construction ou d'une installation destinée à répondre aux besoins des habitants dans l'objectif d'assurer un service d'intérêt général.	Activité économique 	Activité consacrée à l'échange et à la production de biens et de services, y compris de commerces.	Habitat 	Fonction résidentielle d'un aménagement et des installations liées.	Vocation mixte 	Regroupement de plusieurs de ces vocations sur un même site de projet.	Agriculture urbaine 	Regroupe une diversité d'activités agricoles (maraîchage, arboriculture, élevage...) d'initiatives diverses localisées dans le tissu urbain.
Programme																											
Vocation																											
Equipement 	Projet d'une construction ou d'une installation destinée à répondre aux besoins des habitants dans l'objectif d'assurer un service d'intérêt général.																										
Activité économique 	Activité consacrée à l'échange et à la production de biens et de services, y compris de commerces.																										
Habitat 	Fonction résidentielle d'un aménagement et des installations liées.																										
Vocation mixte 	Regroupement de plusieurs de ces vocations sur un même site de projet.																										
Programme																											
Vocation																											
Equipement 	Projet d'une construction ou d'une installation destinée à répondre aux besoins des habitants dans l'objectif d'assurer un service d'intérêt général.																										
Activité économique 	Activité consacrée à l'échange et à la production de biens et de services, y compris de commerces.																										
Habitat 	Fonction résidentielle d'un aménagement et des installations liées.																										
Vocation mixte 	Regroupement de plusieurs de ces vocations sur un même site de projet.																										
Agriculture urbaine 	Regroupe une diversité d'activités agricoles (maraîchage, arboriculture, élevage...) d'initiatives diverses localisées dans le tissu urbain.																										

8. Darnétal

Reclassement en zone UXM d'une partie de la zone URP25

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche 1 – plan 43	Reclassement en zone UXM d'un secteur de la zone URP25	Reclassement en zone UXM à vocation d'activités mixtes d'un secteur classé en URP25 pour conforter l'activité économique existante et permettre de nouvelles implantations.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
URP25 / Parcelles situées entre la limite communale avec Rouen, au sud de la rue Lucien Fromage et au nord de la route de Lyons (RN31) jusqu'au boulevard de la Paix	Cette évolution vise à interdire les constructions à usage d'habitat, de services et de commerces en limite de la RN31 et assurer la continuité de la zone d'activité économique entre Rouen et Darnétal et éviter les conflits d'usages entre les destinations des constructions. La zone URP25 est actuellement un tissu mixte où domine un habitat de type individuel et de l'activité. Cette zone à l'ouest de la commune prolonge la zone d'activité de Rouen, dite « des Deux Rivières ». Il est nécessaire de conserver jusqu'à la RN31, un secteur dédié à l'activité économique (en excluant l'habitat, les commerces et services) et conserver sur le reste de la zone, la vocation initiale d'un secteur de renouvellement urbain. L'objectif est de préserver l'activité économique du secteur, de protéger le commerce de proximité de la commune et d'éviter les conflits d'usages en autorisant de l'habitat / de l'hébergement sur ce secteur.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>

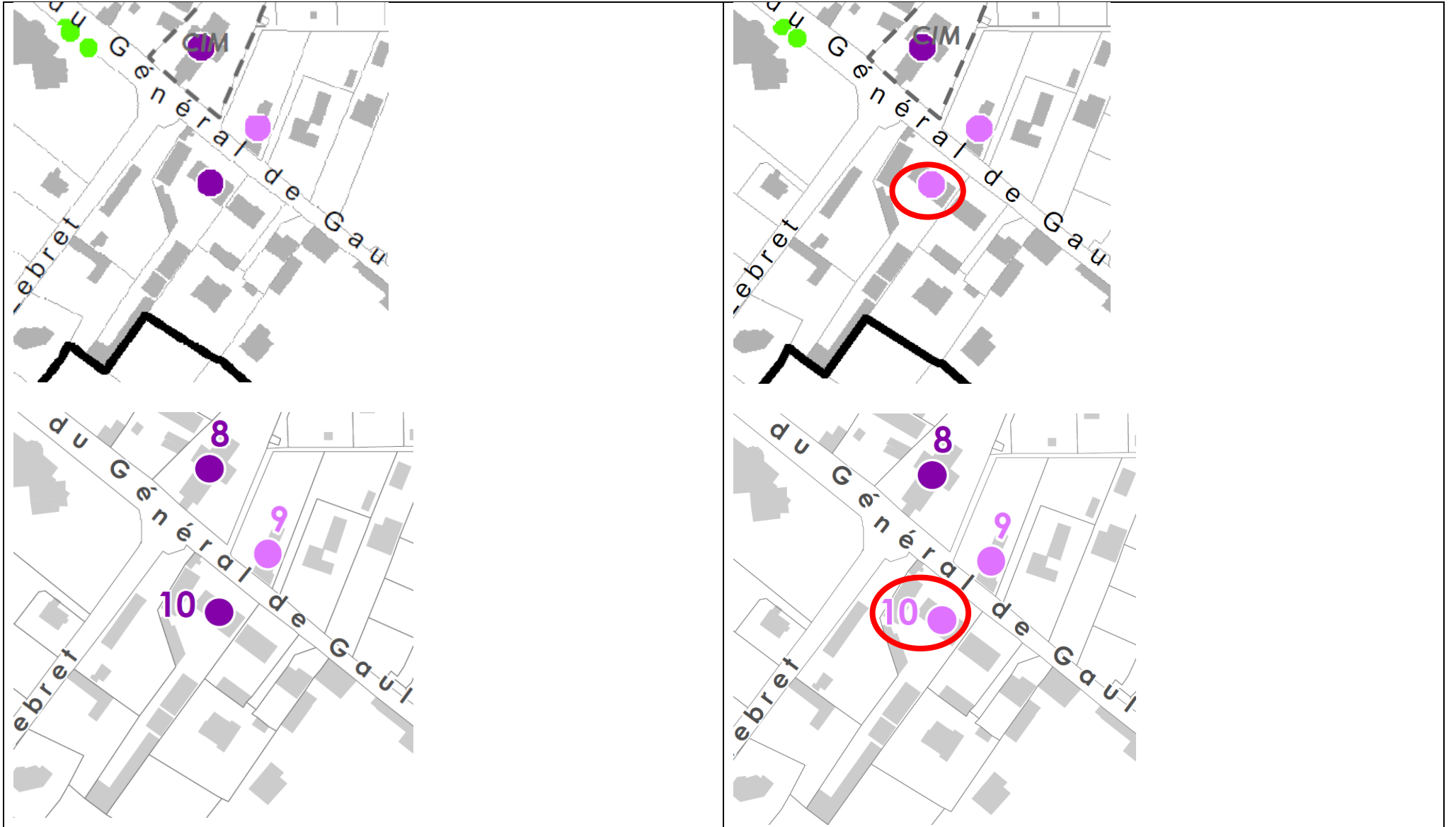


9. Franqueville-Saint-Pierre

Correction d'une erreur de la fiche patrimoine bâti n°10

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.2.1 fiche patrimoine bâti n°10 4.2.1 planche 1 – plan 50 4.2.4.3 patrimoine bâti	Correction du niveau de protection lié à la fiche patrimoine bâti n°10	Modifier le niveau de protection associé à l’identification du patrimoine bâti de la fiche n°10.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBB1 / Parcelle AH1	Le niveau de protection associé à l’identification du patrimoine bâti situé 479 rue du Général de Gaulle et correspondant à l’ancienne mairie, a été incorrectement reporté : il convient d’associer à ce patrimoine bâti une protection moyenne, et non une protection forte.	
RÈGLEMENT ÉCRIT – FICHES PATRIMOINE BÂTI (annexe n°4.1.2.1)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION

Fiche Descriptive		Franqueville-Saint-Pierre	
Patrimoine bâti		n° : 10	
Identification			
 Source : Google Street View		Adresse 479 rue du Général de Gaulle Parcelle Cadastreale AH0001	
Niveau de protection indiqué au plan de zonage			
Elément bâti bénéficiant d'une protection forte		Elément bâti bénéficiant d'une protection moyenne	
Description			
Elément d'architecture singulier Ancienne mairie		Elément d'architecture singulier Ancienne mairie	
RÈGLEMENT GRAPHIQUE			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	



Correction d'une erreur de la fiche patrimoine bâti n°14

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.2.1 fiche patrimoine bâti n°14	Correction d'une mention figurant sur la fiche patrimoine bâti n°14	Rectification d'une erreur figurant sur la fiche relative à la préservation du patrimoine bâti.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
	Fiche n°14 : l'adresse indiquée est erronée, il convient de remplacer « rue de la Grande Nation » par « rue de la Nation ».	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
Fiche Descriptive Franqueville-Saint-Pierre Patrimoine bâti n° : 14 Identification  Adresse Rue de la Grande Nation Parcelle Cadastreale AV0073 Source : Google Street View Niveau de protection indiqué au plan de zonage Elément bâti bénéficiant d'une protection moyenne Description Patrimoine agricole Grange		Fiche Descriptive Franqueville-Saint-Pierre Patrimoine bâti n° : 14 Identification  Adresse Rue de la Nation Parcelle Cadastreale AV0073 Source : Google Street View Niveau de protection indiqué au plan de zonage Elément bâti bénéficiant d'une protection moyenne Description Patrimoine agricole Grange

10.Isneauville

Modification du plan de la morphologie urbaine sur une partie de la zone UBA2 – Diminution de la hauteur des constructions

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 planche 2 – plan 34	Maîtrise de la morphologie urbaine / hauteurs, zone UBA2	Délimitation d'un périmètre dérogatoire fixant des règles de hauteurs particulières à destination des nouvelles constructions en zone UBA2 : modification de la hauteur fixée à 11 mètres et R+2+C ou A, vers une hauteur graphique à 9,50 mètres et R+1+C ou A.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBA2	Cette évolution vise à limiter la hauteur au sein du tissu ancien pour éviter le développement de typologies bâties inadaptées à la morphologie existante. Elle n'a pas d'impact sur la densité puisque le gabarit de hauteur correspond au tissu existant, soit R+1+C ou A.	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
4.2.2 planche 2 – plan 34		4.2.2 planche 2 – plan 34 

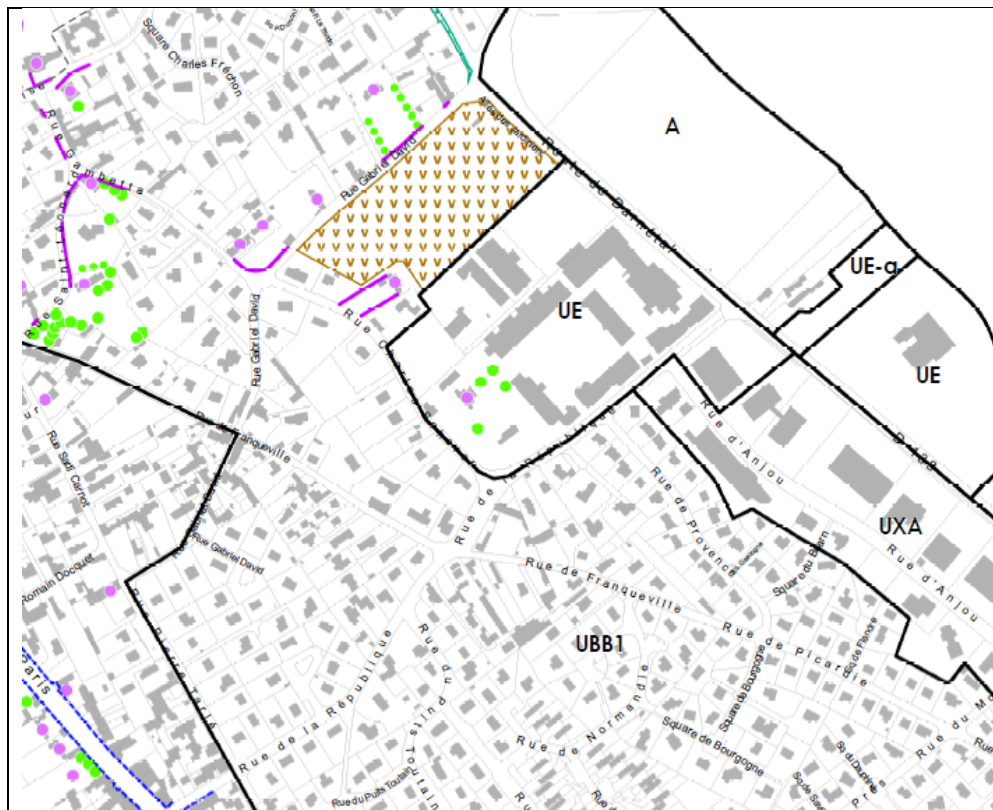
11. Le Mesnil-Esnard

Ajouts de protections du patrimoine bâti – modifications apportées suite à l'enquête publique

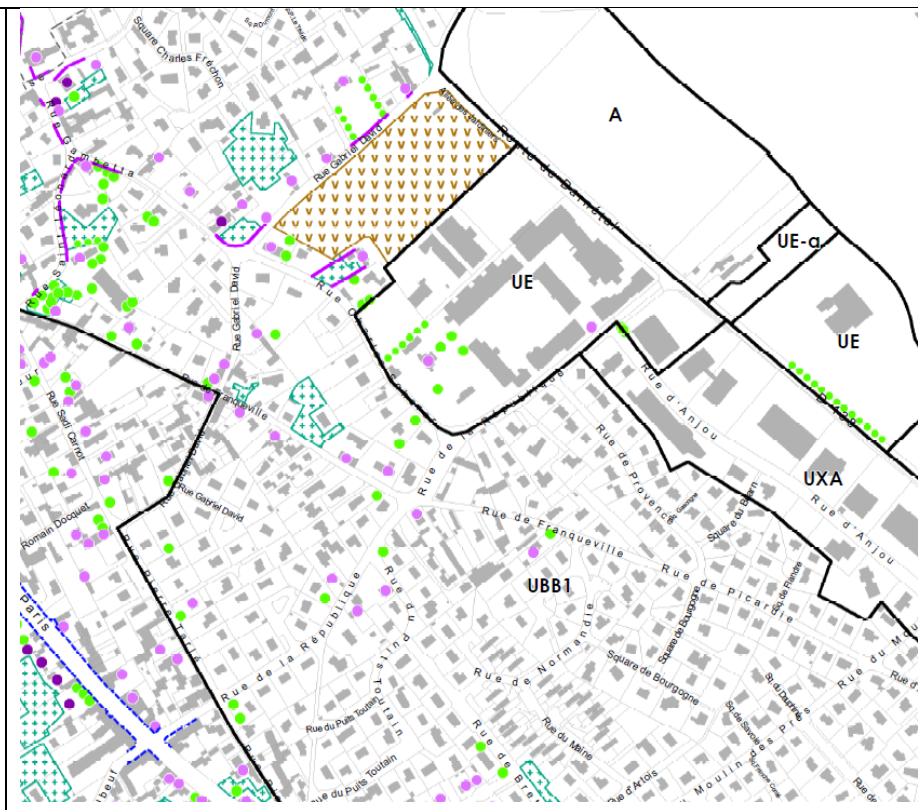
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.2.1 fiches patrimoine bâti 4.2.1 planche n°1 – plan 49 4.2.4.3 patrimoine bâti	Ajout de protections du patrimoine bâti	Identification de bâtiments à protéger au titre du patrimoine bâti – protection moyenne / forte et création des fiches patrimoine correspondantes.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Ajout de protections moyennes / fortes : <i>Adresse (références cadastrales de la parcelle) :</i> 37-39 rue Pasteur (AS68 et AS69) 41 rue Pasteur (AS153) 57 rue Pasteur (AS185) 65 rue Pasteur (AS114) 19 rue des Pérets (AP101) 4 rue Pierre Corneille (AS4) 49 rue de Corval (AR133) 5 rue de Verdun (AN28) 4 rue de Sémilly (AO113) 6 rue de Sémilly (AO199) - 2 éléments 8 rue de Sémilly (AN50) 10 rue de Sémilly (AN49) 12 rue de Sémilly (AN48) 7 rue Jean Bosco (AN44) 6 rue Romain Docquet (AD157) 17 rue Sadi Carnot (AD229) 22 rue Sadi Carnot (AD456) 22 bis rue Sadi Carnot (AD47) 23 ter rue Sadi Carnot (AD25) 25 rue Sadi Carnot (AD26) 26 rue Sadi Carnot (AD448) 30 rue Sadi Carnot (AD39) 32 rue Sadi Carnot (AD37) 33 rue Sadi Carnot (AC245)	15 rue Gabriel David (AD62) 17 rue Gabriel David (AD64) 23 rue Gabriel David (AD465) 25 rue Gabriel David (AD482) 39 rue Gabriel David (AC499) 44 rue Gabriel David (AD278) 3B rue de Franqueville (AE52) 14 rue de Franqueville (AD86) 14B rue de Franqueville (AD87) 18T rue de Franqueville (AD280) 21-23 rue de Franqueville (AD107 et AD106) 22 rue de Franqueville (AD67) 25B rue de Franqueville (AD104) 26 rue de Franqueville (AD477) 14 rue Gambetta (AC483) 16 rue Gambetta (AC190) 36 bis rue Gambetta (AC505) 38 rue Gambetta (AC376) 12-14 rue de l'Eglise (AC226 et AC227) 16-18 rue de l'Eglise (AC224 et AC225) 22A rue de l'Eglise (AC378) 10 rue Charles Scherer (AD77) Rue de la République (AD83) 14 rue de la République (AE39) 16 rue de la République (AE41) 26B rue de la République (AE49)	Cette modification vise à valoriser les spécificités locales du patrimoine bâti communal en identifiant les constructions présentant une architecture caractéristique de différentes périodes, afin d'assurer leur préservation : - Architecture du XIX^e siècle représentative de la phase d'urbanisation du noyau constitutif de la commune à l'époque industrielle et qui a façonné la trame urbaine du territoire communal. Ce type d'architecture désigne des constructions bâties à partir de produits manufacturés comme la brique (en structure ou en modénature de façade) auxquels s'adjoignent des matériaux de l'architecture vernaculaire comme le silex. - Maisons de maître, correspondant aux grandes bâtisses présentant des matériaux nobles en façade et/ou en toiture, dotées d'éléments de modénature (formes, volumes, rythmes) traduisant une symbolique bourgeoise. - Architecture du XX^e siècle, et notamment habitations des années 1950, 1960 et 1970 présentant des lignes et des volumes caractéristiques des symboles et des codes constructifs emblématiques de ces décennies (formes compactes, casquettes béton, toitures mono-pente, parements de pierres, muret et tableaux de fenêtre en béton...). - Manoirs et villas, désignant des constructions aux volumes généreux, souvent implantés au cœur d'un parc arboré. - Patrimoine agricole constitué de constructions vernaculaires bâties à partir de matériaux locaux, établies à l'origine pour des fonctions liées à l'activité agricole. La rareté de ce patrimoine témoigne de l'activité d'origine de la commune.

34 bis rue Sadi Carnot (AD468) 53 et 53B rue Sadi Carnot (AC310) 54 rue Sadi Carnot (AC221) 56 rue Sadi Carnot (AC441) 9 rue Pierre Tarlé (AD168) 17 rue Pierre Tarlé (AD165) 22 rue Pierre Tarlé (AD341) 27B rue Pierre Tarlé (AD158) - 2 éléments 3 rue Émile Lecoœur (AD15) 5 rue Émile Lecoœur (AD17) 6 rue Émile Lecoœur (AD257) 9 rue Émile Lecoœur (AD426) 11 rue Émile Lecoœur (AD24) 2 rue Victor Hugo (AD14) 2 rue Sébastopol (AD11) 4 rue Sébastopol (AD20) 5 rue Sébastopol (AC255) 6 rue Sébastopol (AD22) 8 rue Sébastopol (AD23) 1 route de Paris (AK353) 3 route de Paris (AK420) 32 route de Paris (AI228) 34 route de Paris (AI222) 36 route de Paris (AI46) 38 route de Paris (AI47) 39 route de Paris (AK413) 40 route de Paris (AI49) 41 route de Paris (AK406) 46B route de Paris (AE481) 58 route de Paris (AE11) 60B route de Paris (AE543) 63 route de Paris (AM31) 65 route de Paris (AM6) 69 route de Paris (AM4) 70 route de Paris (AD337 et AD338) 71 route de Paris (AM2) 74 route de Paris (AD180)	33 rue de la République (AD117) 1 rue du Clos (AE219) 3 rue du Clos (AE586) 5 rue du Clos (AE221) 7 rue du Clos (AE222) 9 rue du Clos (AE223) 10 rue du Clos (AE598) 11 rue du Clos (AE225) 12 rue du Clos (AE244) 13 rue du Clos (AE226) 14 rue du Clos (AE243) 5 bis rue de Belbeuf (AM14) 9 rue de Belbeuf (AM15) 10 rue de Belbeuf (AM140) 11 bis rue de Belbeuf (AM18) 16 rue de Belbeuf (AM129) 19 rue de Belbeuf – angle impasse Thillais (AM190) 21 rue de Belbeuf (AM58) 22 rue de Belbeuf (AM161) 29 rue de Belbeuf (AM73) 2 rue Thiers (AM42) 3 rue Thiers (AK304) 10 bis rue Thiers (AM46) 1 rue de Neuville (AM137) 56 rue de Neuville (AN82) 83 rue de Neuville (AN162 et AN163) 11B chemin du Pont de l'Arche (AL241) <u>Évolution du degré de protection > vers une protection forte :</u> <i>Adresse (références cadastrales de la parcelle) :</i> 50B route de Paris (AE536) 83 route de Paris (AO20) 85 route de Paris (AO19) 87 route de Paris (AO18) 91 route de Paris (AO183)	➤ création de 126 nouvelles fiches d'identification du patrimoine bâti (de n°44 à n°174) de protection moyenne (sauf mention contraire dans la colonne « zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s) ci-contre. ➤ augmentation du niveau de protection pour 11 éléments bâtis (passage d'une protection moyenne à une protection forte du bâti).
--	--	--

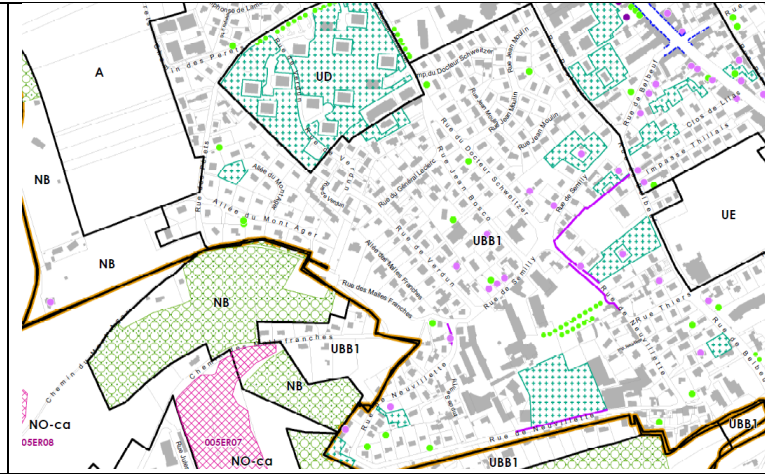
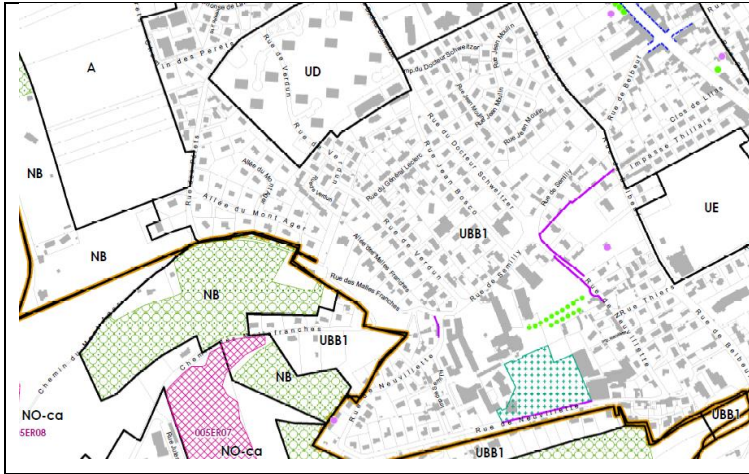
76 route de Paris (AD182) 89 route de Paris (AO201) protection forte 95 route de Paris (AO13) - 2 éléments 119 route de Paris (AS228) 156 route de Paris (AC263) 158 route de Paris (AC522) 170 route de Paris (AC299) 176 route de Paris (AC2) protection forte 178 route de Paris (AC1)	93 route de Paris (AO153) 95 route de Paris (AO13) 111 route de Paris (AS59) 121 route de Paris (AS44) 139 route de Paris (AS19) 8 rue Gambetta (AC186)	
RÈGLEMENT ÉCRIT – FICHES PATRIMOINE BÂTI (annexe n°4.1.2.1)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
Pas de fiche.		Voir fiches n°44 à n°174 dans le dossier d'enquête publique pièce « n° 5.2.7 Modifications d'échelle locale Pôle de Proximité Plateaux-Robec ».
RÈGLEMENT GRAPHIQUE		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
Nord de la commune (d'ouest en est) :		Nord de la commune (d'ouest en est) :



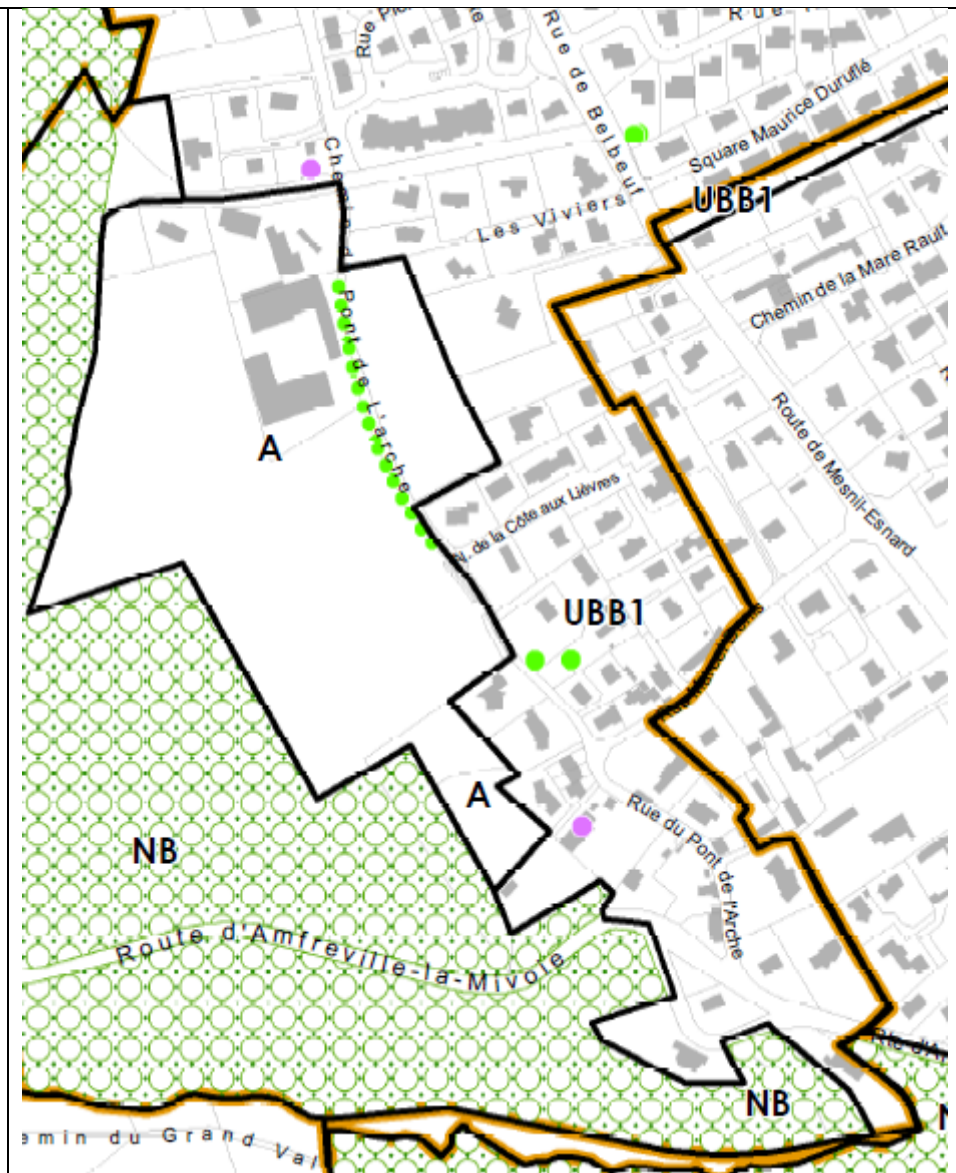
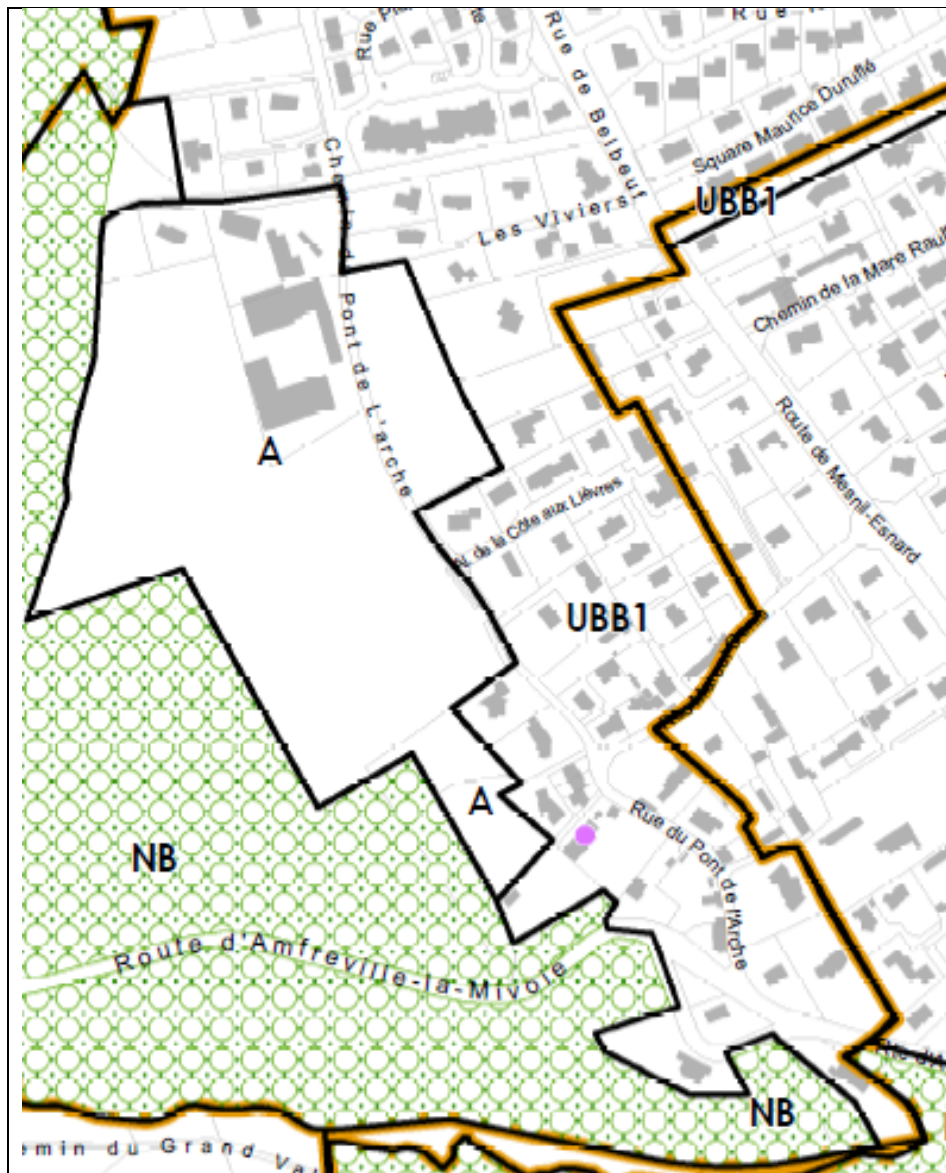
Sud de la commune (d'ouest en est) :

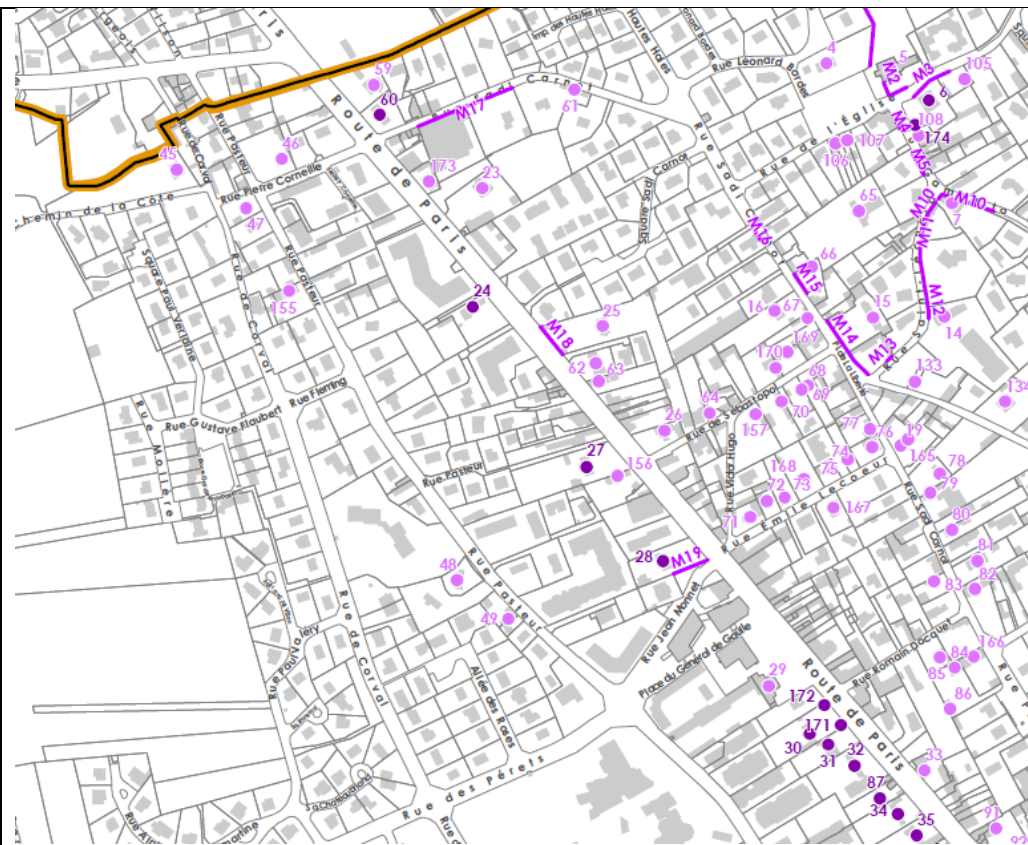


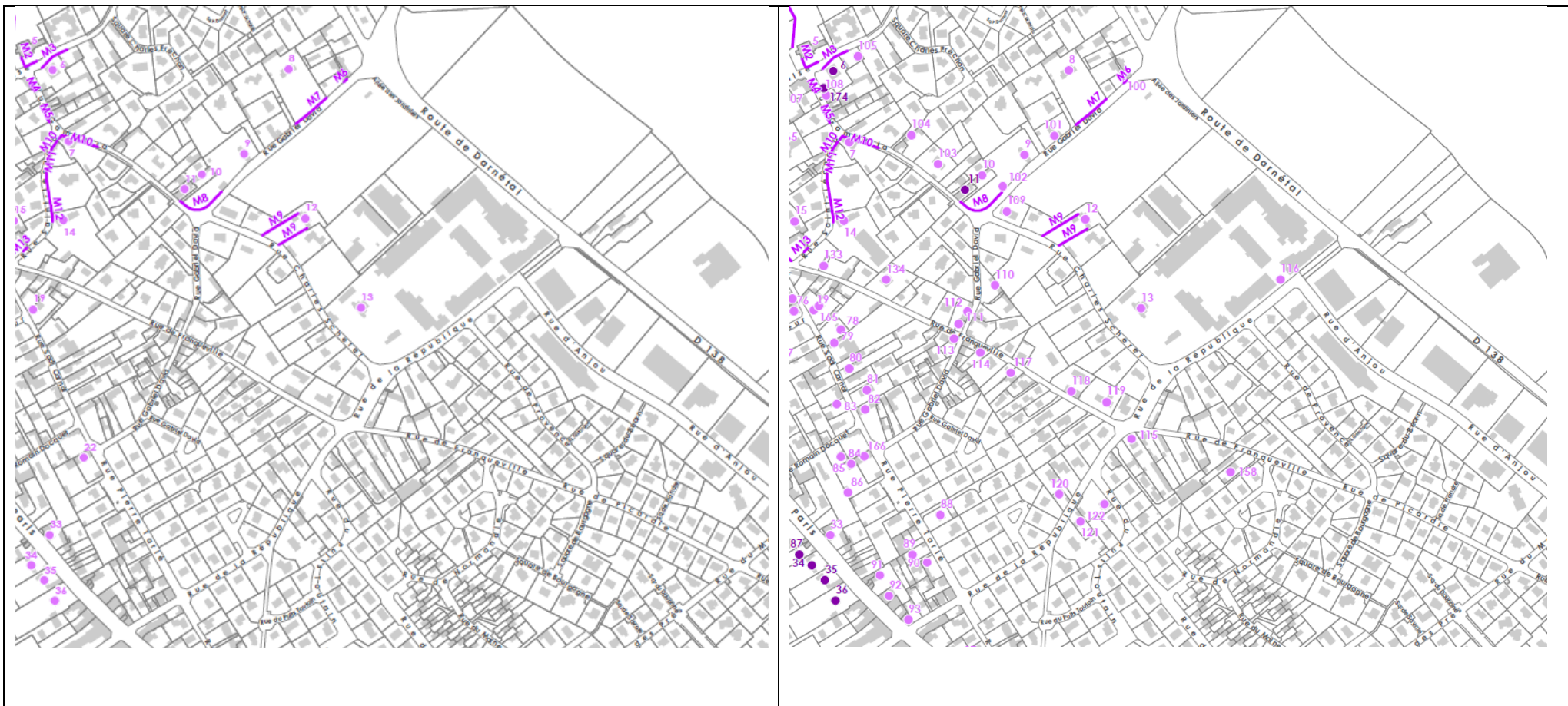
Sud de la commune (d'ouest en est) :

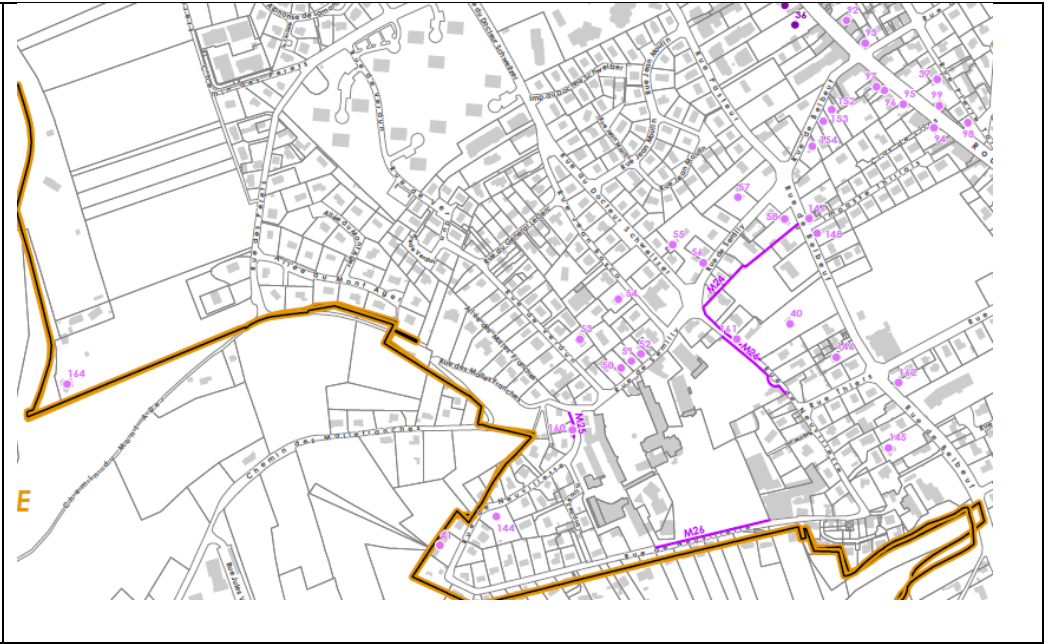
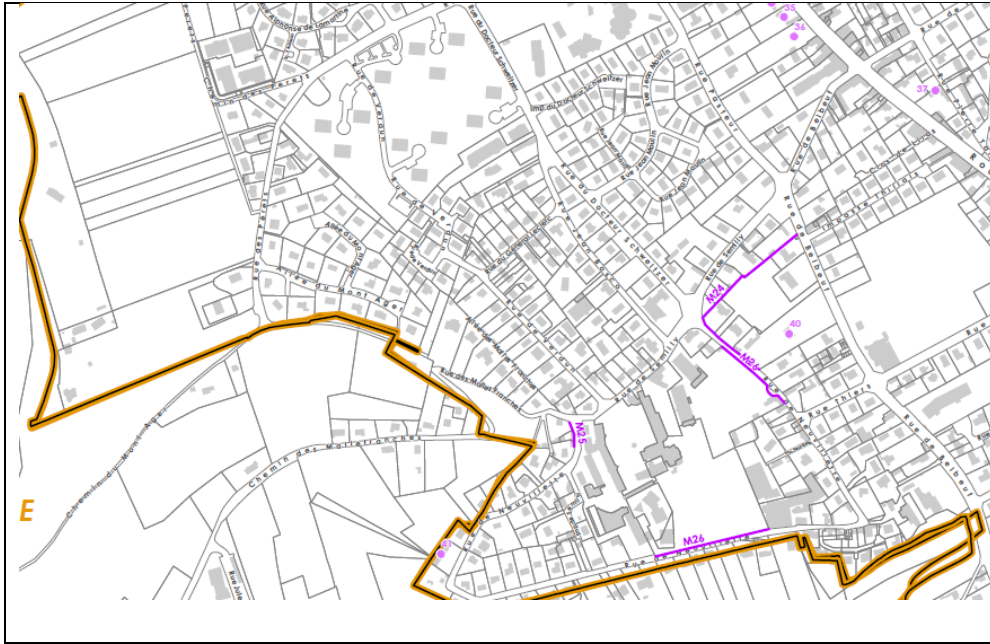




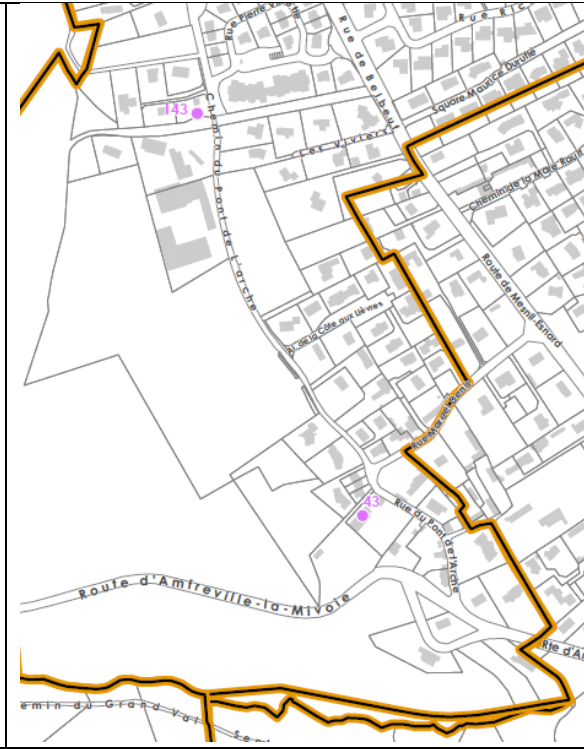












Ajouts de protections du patrimoine naturel - arbres remarquables et de trames de protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte » - modifications apportées suite à l'enquête publique

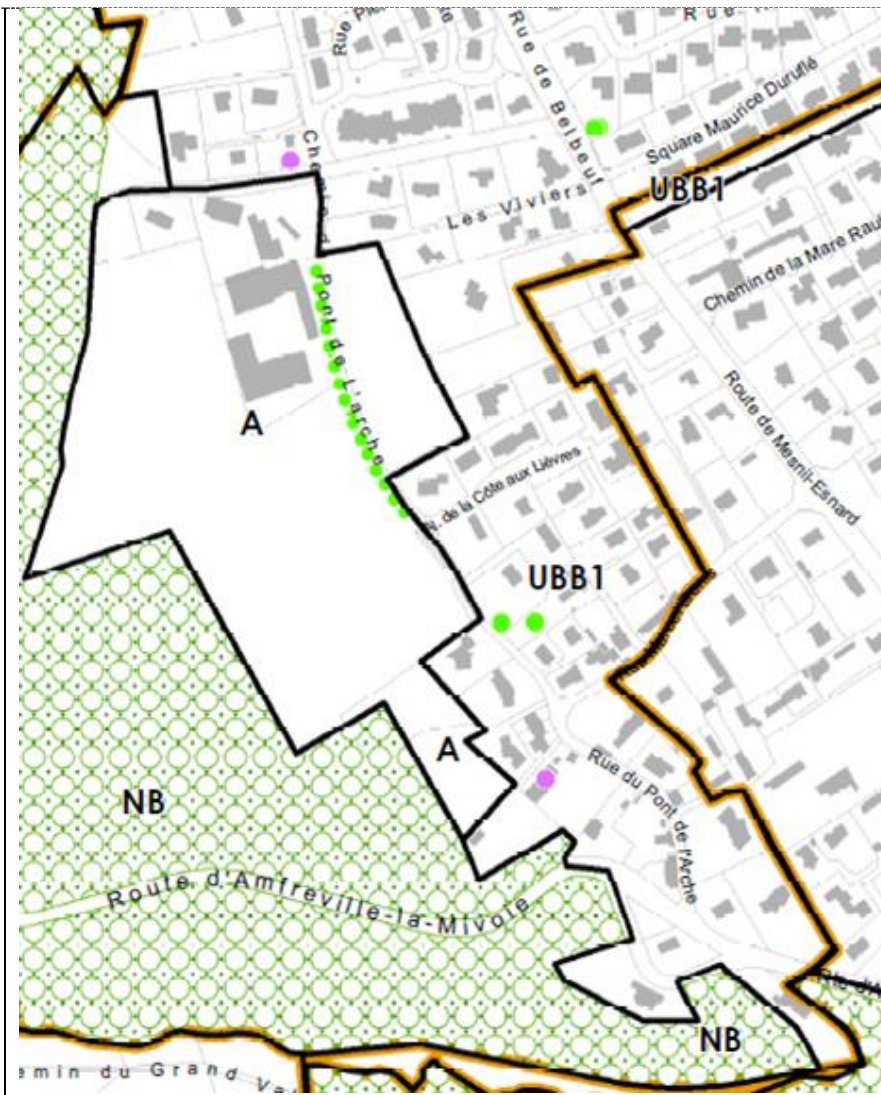
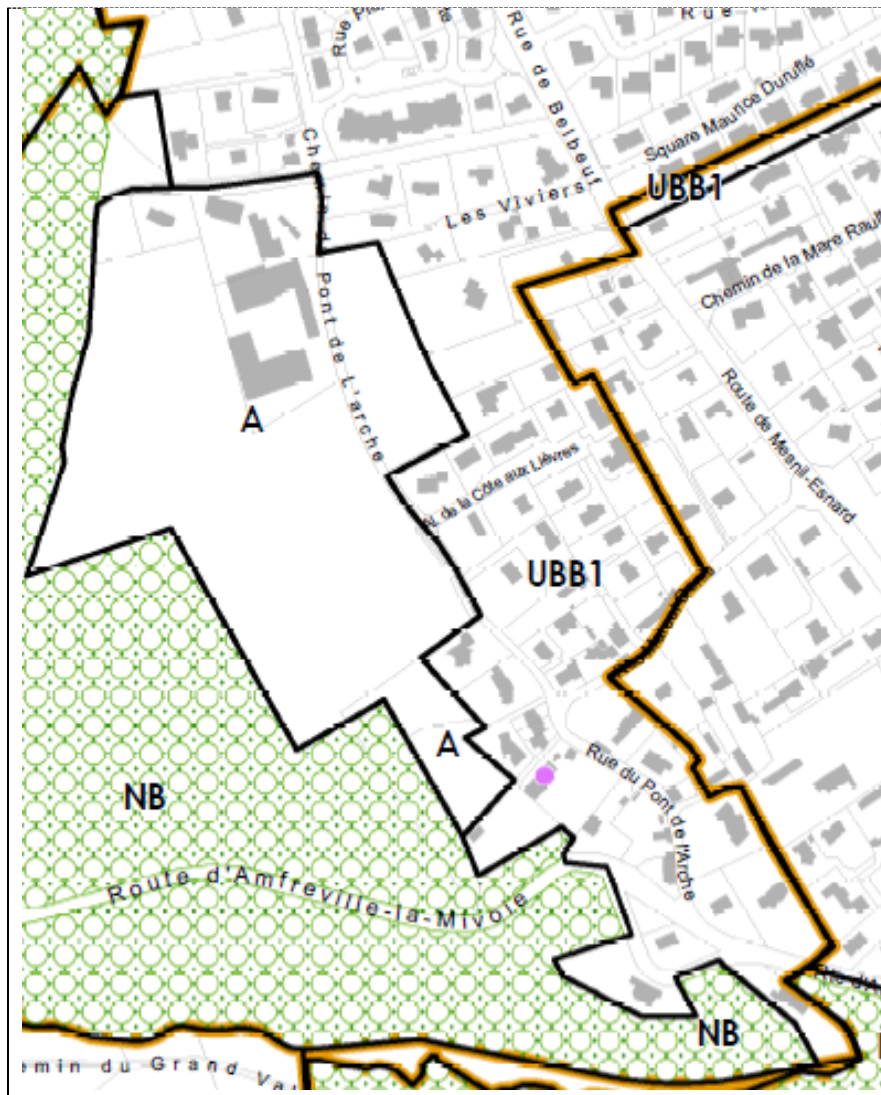
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche n°1 – plan 49	Ajout de protections ponctuelles d'arbres remarquables et de trames de protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte »	Ajout de protections ponctuelles permettant d'identifier les arbres à protéger au sein du tissu urbanisé de la commune et ajout de trames de protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » favorisant les espaces de nature en ville.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>		<i>Justification de la modification</i>
Arbres remarquables Adresse (références cadastrales de la parcelle) : 40 rue Pasteur (AS56) - 2 sujets 41 rue Pasteur (AS153) - alignement 42 rue Pasteur (AS55) - 1 sujet 49 rue Pasteur (AS97) - 1 sujet 50C rue Pasteur (AS40) - 1 sujet 51 rue Pasteur (AS100) - 3 sujets 76 rue Pasteur (AS9) - 1 sujet 16-18 rue de Corval (AS95) - 1 sujet 22 rue de Corval (AS99) - 1 sujet 31 rue de Corval (AR49) - 1 sujet 45 rue de Corval (AR2) - 2 sujets Hameau de Corval (AP14, AP15, AP16, AO147 et AO148) - alignement 3 square Rabelais (AR94) - 1 sujet 26 rue des Pérets (AP9) - 1 sujet Allée du Mont Ager (AP55) - 2 sujets 9 rue du Dr Schweitzer (AO123) - 1 sujet 18 rue du Dr Schweitzer (AO88) - 1 sujet 20 rue du Dr Schweitzer (AO43) - alignement 10 rue de Sémillly (AN49) - 1 sujet 13 rue de Sémillly (AN164) - 1 sujet 11 rue Jean Bosco (AN41) - 1 sujet 7 rue Jean Moulin (AO59) - 1 sujet 22 rue Pierre Tarlé (AD341) - 1 sujet 31 rue Pierre Tarlé (AD156) - 2 sujets	2 rue de Belbeuf (AO28) - 1 sujet 18 rue de Belbeuf (AM187) - 1 sujet 21 rue de Belbeuf (AM58) - 1 sujet 29 rue de Belbeuf (AM73) - 1 sujet 2 rue Thiers (AM42) - 1 sujet 15 rue de Neuville (AM158) - 1 sujet Rue de Neuville / Square du Petit Val (AM261) - 1 sujet 40 rue de Neuville (AN91) - 1 sujet 46 rue de Neuville (AN88) - 1 sujet 50 rue de Neuville (AN213) - 1 sujet 2 rue Arthur Honegger (AK264) - 1 sujet chemin du Pont de l'Arche (AL100 et AL240) - alignement 6 chemin du Pont de l'Arche (AL154) - 1 sujet 8 chemin du Pont de l'Arche (AL113) - 1 sujet 21B chemin du Pont de l'Arche (AL72) - 1 sujet 23 chemin du Pont de l'Arche (AL67) - 1 sujet 25 chemin du Pont de l'Arche (AL68) - 1 sujet 38 chemin du Pont de l'Arche (AL119) - 1 sujet 40 chemin du Pont de l'Arche (AL88) - 2 sujets 4 rue Richard Wagner (AK176) - 2 sujets 3 rue Claude Debussy (AK181) - 2 sujets 5 rue Claude Debussy (AK182) - 1 sujet 13 square François Auber (AK253) - 1 sujet 11 rue Marcel Dupré (AM99) - alignement	Un important diagnostic du territoire communal a été réalisé pour identifier d'une part, les arbres remarquables et, d'autre part, les espaces paysagers du territoire communal. Ce repérage participe au renforcement de la trame verte qui connecte les grands espaces naturels des plateaux est. Ces éléments ont également été identifiés du fait de leur intérêt paysager au sein des rues et des quartiers, valorisant la qualité du cadre de vie. Constituant des zones de respiration au sein du tissu urbanisé, ils sont garants de la qualité du cadre de vie et du maintien de la nature en ville. Protection de 110 arbres isolés (+ 2 arbres mal positionnés) et de 10 alignements d'arbres. Plusieurs protections de parcs / cœurs d'îlots.

4 rue de la République (AE19) - 2 sujets 19 rue Sadi Carnot (AD230) - 1 sujet 22 rue Sadi Carnot (AD456) - 1 sujet 23 rue Sadi Carnot (AD232) - 1 sujet 23C rue Sadi Carnot (AD283) - 1 sujet 32 rue Sadi Carnot (AD37) - 2 sujets 40 rue Sadi Carnot (AD30) - 1 sujet 51 rue Sadi Carnot (AC273) - alignement 68 rue Sadi Carnot (AC8) - 1 sujet 1 rue des Hautes Haies (AC28) - 1 sujet 5 rue Émile Lecoœur (AD17) - 1 sujet 7 rue Émile Lecoœur (AD18) - 1 sujet 4 rue Sébastopol (AD20) - 1 sujet 17 rue Sébastopol (AC250) - 1 sujet 1 route de Paris (AK353) - 3 sujets 3 route de Paris (AK420) - 1 sujet 5 bis route de Paris (AK310) - 1 sujet 15 route de Paris (AK27) - 1 sujet 25 route de Paris (AK20) - 2 sujets 31 route de Paris (AK17) - 1 sujet 34 route de Paris (AI222) - 2 sujets 37 route de Paris (AK13, AK323 et AK324) - alignement 41 route de Paris (AK406) - 1 sujet 50B route de Paris (AE536) - 2 sujets à repositionner 50 ter route de Paris (AE537) - 1 sujet 67 route de Paris (AM5) - 1 sujet 119 route de Paris (AS228) - 1 sujet 128 route de Paris (AD238) - 1 sujet 176 route de Paris (AC2) - 1 sujet 178 route de Paris (AC1) - 1 sujet 2 rue Gabriel David (AD153) - 1 sujet 9 rue Gabriel David (AD455) - 1 sujet 44 rue Gabriel David (AD277) - 1 sujet 3B rue de Franqueville (AE52) - 1 sujet 13A rue de Franqueville (AD316) - 1 sujet 18T rue de Franqueville (AD280) - 1 sujet	<u>Parcs / cœurs d'îlot / coulées vertes</u> <i>Adresse (références cadastrales de la parcelle) :</i> Rue de la Côte (AR133) 4-6 rue Pasteur (AO31 et AO32) Hameau de Corval (AP14, AP15, AP16, AO147 et AO148) 16-18 rue de Corval (AS95) 2 allée du Mont Ager à 30 rue des Pérets (AP36) 17A rue du Dr Schweitzer (AO149) 19-21 du Dr Schweitzer (AO145, AO146 et AO165) 1 rue de Sémilly (AM140) 2-4 rue de Sémilly (AO111, AO112 et AO113) 19 rue Sébastopol (AC249) 37 rue Sadi Carnot (AC244) 42 rue Sadi Carnot (AC315) 55 rue Sadi Carnot (AC291 et AC501) 56 rue Sadi Carnot (AC441) 4 rue Pierre Corneille (AS4) 7 rue de Saintonge (AI169) 62 route de Paris (AE7) 83 route de Paris (AO20) 85 route de Paris (AO19) 87 route de Paris (AO18) 93 route de Paris (AO153) 95 route de Paris (AO13) 119 route de Paris (AS228) 121 route de Paris (AS44) 139 route de Paris (AS19) 143 route de Paris (AS8) 146 route de Paris (AC258) 6 rue Charles Scherer (AD79) 38 rue Gambetta (AC376) 7 rue Gabriel David (AD52) 23 rue Gabriel David (AD465) 23B rue Gabriel David (AD461 et AD462) 29 rue Gabriel David (AC182) 6 rue Saint-Léonard (AD249)	
--	--	--

22 rue de Franqueville (AD67) - 2 sujets 2 rue Saint-Léonard (AD414) - 1 sujet 17 rue Saint-Léonard (AC217) - 1 sujet 5 rue Gambetta (AD409) - 2 sujets 1 bis rue Charles Scherer (AD88) - 2 sujets 2 rue Charles Scherer (AD83) - alignement 4 rue Charles Scherer (AD80) - 3 sujets 10 rue Charles Scherer (AD77) - 2 sujets Rue de la République/rue d'Anjou (AE477) - 3 sujets Rue de la République (AD83) - alignement 30 rue de la République (AE46) - 1 sujet 31 rue de la République (AD118) - 1 sujet Route de Darnétal (AW10) - alignement 3 rue du Clos (AE586) - 1 sujet	8 rue Saint-Léonard (AD382 et AD461) 16 rue de la République (AE41) 16 rue de Franqueville (AD93) 18B rue de Franqueville (AD346) 12 rue de Belbeuf (AM317) 22 rue de Belbeuf (AM161) 1 rue de Neuville (AM137) 56 rue de Neuville (AN82) 61 bis rue de Neuville (AN200) rue de Belbeuf / route de Paris (AM5-6-11-14-15-16) 10 rue de Belbeuf (AM140) 15 rue de Belbeuf (AM20) 28D rue de Belbeuf (AL118)	
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION	
Nord de la commune (d'ouest en est) :	Nord de la commune (d'ouest en est) :	

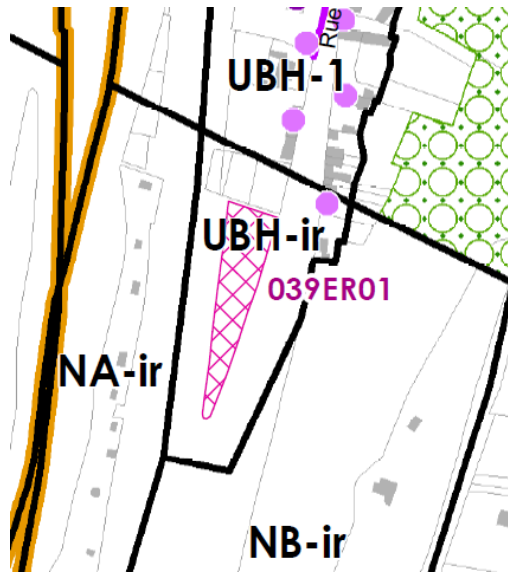
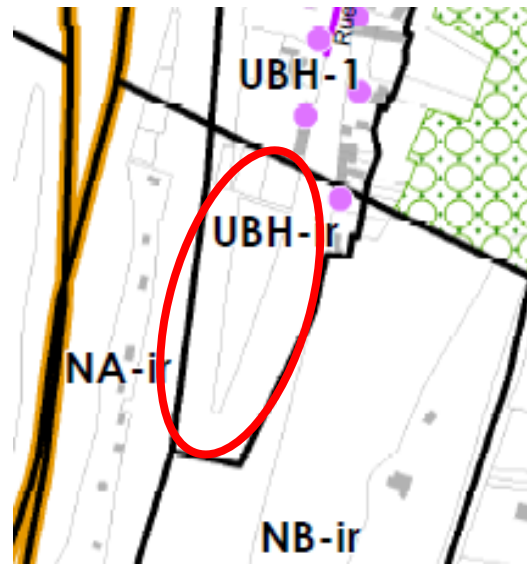
[illegible]



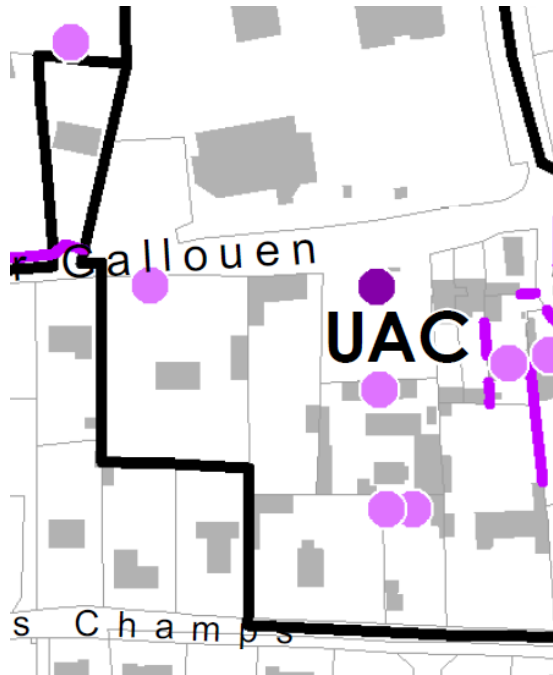
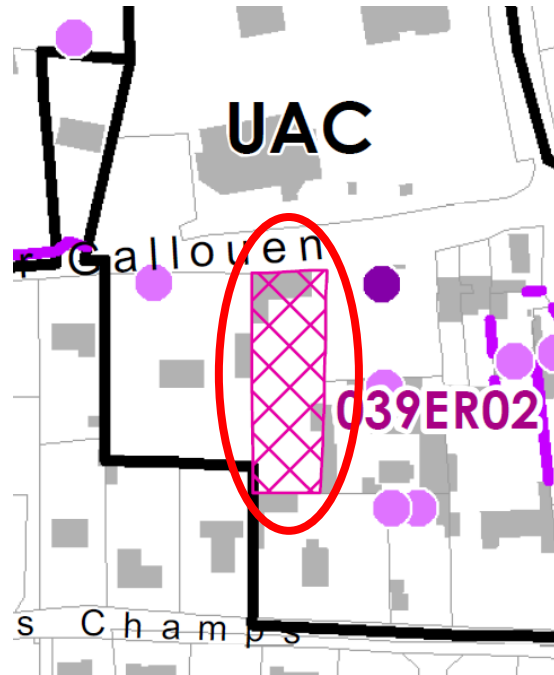


12. Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen

Suppression de l'emplacement réservé n°039ER01

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification																					
4.2.1 planche n°1 – plan 59 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Suppression de l’emplacement réservé n°039ER01 pour l’aménagement d’un parc de stationnement public	Suppression de l’emplacement réservé n°039ER01 matérialisé sur la parcelle A332, initialement destiné à l’aménagement d’une aire de stationnement public.																					
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification																						
UBH-ir / Parcelle A332	L’intérêt d’un parking public à cet endroit n’a pas été confirmé par la Métropole, bénéficiaire de cet emplacement réservé. L’espace public situé entre cette parcelle et la route, où est installée la baraque à frites, apparait suffisant, notamment pour le projet Seine à Vélo. Aussi, il convient de supprimer l’emplacement réservé.																						
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION																					
4.2.1 planche n°1 – plan 59 : 		4.2.1 planche n°1 – plan 59 : 																					
4.2.4.1 liste des emplacements réservés : <table><tr><td>LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>039ER01</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>1 591</td><td>Création d’un parc de stationnement public</td></tr></table>		LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN	PLATEAUX ROBEC	039ER01	Voirie	MRN	1 591	Création d’un parc de stationnement public	4.2.4.1 liste des emplacements réservés : <table><tr><td>LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>039ER01</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>1 591</td><td>Création d’un parc de stationnement public</td></tr><tr><td>LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>039ER02</td><td>Équipement</td><td>MRN</td><td>1 460</td><td>Création d’un bar social et agrandissement des</td></tr></table>	LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN	PLATEAUX ROBEC	039ER01	Voirie	MRN	1 591	Création d’un parc de stationnement public	LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN	PLATEAUX ROBEC	039ER02	Équipement	MRN	1 460	Création d’un bar social et agrandissement des
LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN	PLATEAUX ROBEC	039ER01	Voirie	MRN	1 591	Création d’un parc de stationnement public																	
LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN	PLATEAUX ROBEC	039ER01	Voirie	MRN	1 591	Création d’un parc de stationnement public																	
LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN	PLATEAUX ROBEC	039ER02	Équipement	MRN	1 460	Création d’un bar social et agrandissement des																	

Ajout d'un emplacement réservé n°039ER02

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification																					
4.2.1 planche n°1 – plan 59 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Ajout d'un emplacement réservé n°039ER02 pour la construction d'un équipement public	Ajout de l'emplacement réservé n°039ER02 sur la parcelle AB90 pour la construction d'un équipement public.																					
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification																						
UAC / Parcelle	Cet emplacement réservé vise à réaliser un bar social et à agrandir les services techniques, pour une surface de 1.460 m² au bénéfice de la commune.																						
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION																					
4.2.1 planche n°1 – plan 59 : 		4.2.1 planche n°1 – plan 59 : 																					
4.2.4.1 liste des emplacements réservés :		4.2.4.1 liste des emplacements réservés :																					
<table><tr><td>LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>039ER01</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>1 591</td><td>Création d'un parc de stationnement public</td></tr></table>		LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN	PLATEAUX ROBEC	039ER01	Voirie	MRN	1 591	Création d'un parc de stationnement public	<table><tr><td>LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>039ER01</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>1 591</td><td>Création d'un parc de stationnement public</td></tr><tr><td>LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>039ER02</td><td>Équipement</td><td>MRN</td><td>1 460</td><td>Création d'un bar social et agrandissement des</td></tr></table>	LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN	PLATEAUX ROBEC	039ER01	Voirie	MRN	1 591	Création d'un parc de stationnement public	LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN	PLATEAUX ROBEC	039ER02	Équipement	MRN	1 460	Création d'un bar social et agrandissement des
LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN	PLATEAUX ROBEC	039ER01	Voirie	MRN	1 591	Création d'un parc de stationnement public																	
LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN	PLATEAUX ROBEC	039ER01	Voirie	MRN	1 591	Création d'un parc de stationnement public																	
LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN	PLATEAUX ROBEC	039ER02	Équipement	MRN	1 460	Création d'un bar social et agrandissement des																	

[illegible]

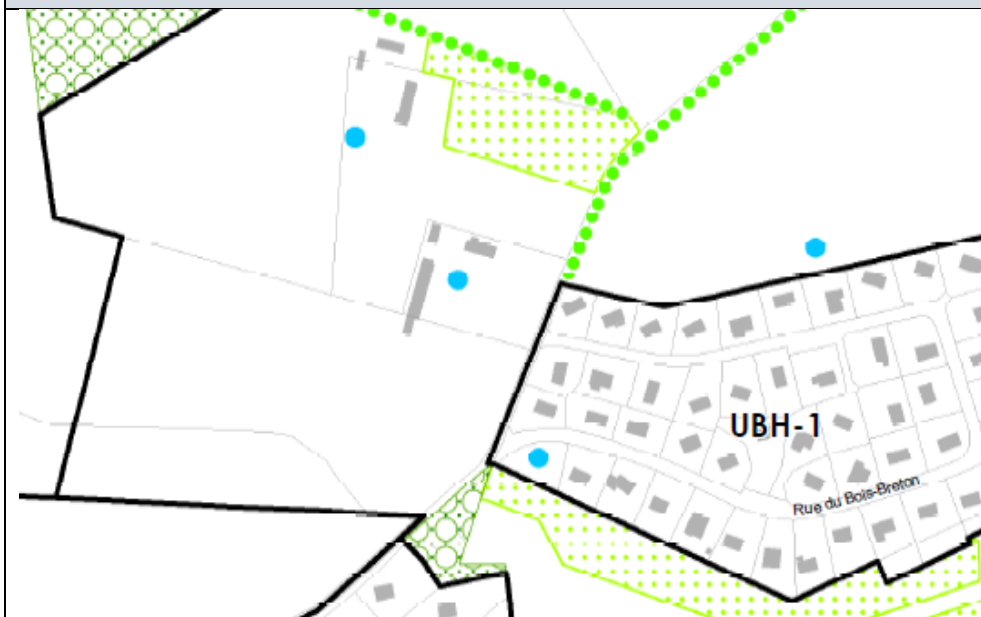
13. Roncherolles-sur-le-Vivier

Identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.2.6 répertoire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination 4.2.1 planche n°1 – plan 36	Ajout d'identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination	Identification d'un bâtiment situé en zone agricole pouvant bénéficier d'un changement de destination en vue d'un projet de réhabilitation en habitation.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
A / Parcelle A1214	Le changement de destination concerne un bâtiment agricole composé de box à chevaux situé 721 rue du Vieux Château, sur la parcelle A1214. Il vise, sans compromettre ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, à permettre la restauration du bâti local afin d'éviter sa dégradation, en autorisant son changement de destination à usage d'habitation.	
RÈGLEMENT ÉCRIT – RÉPERTOIRE DES BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION (annexe n°4.1.2.6)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
Pas de mention dans le répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination		Adresse : 721 rue du Vieux Château Commune : Roncherolles-sur-le-Vivier Parcelle : A1214 numéro de l'élément répertorié : - genczsz an bapimmoie pph : non
		Adresse : 721 rue du Vieux Château Commune : Roncherolles-sur-le-Vivier Parcelle : A1214 numéro de l'élément répertorié : - genczsz an bapimmoie pph : non
		Adresse : 721 rue du Vieux Château Commune : Roncherolles-sur-le-Vivier Parcelle : A1214 numéro de l'élément répertorié : - genczsz an bapimmoie pph : non

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

AVANT MODIFICATION

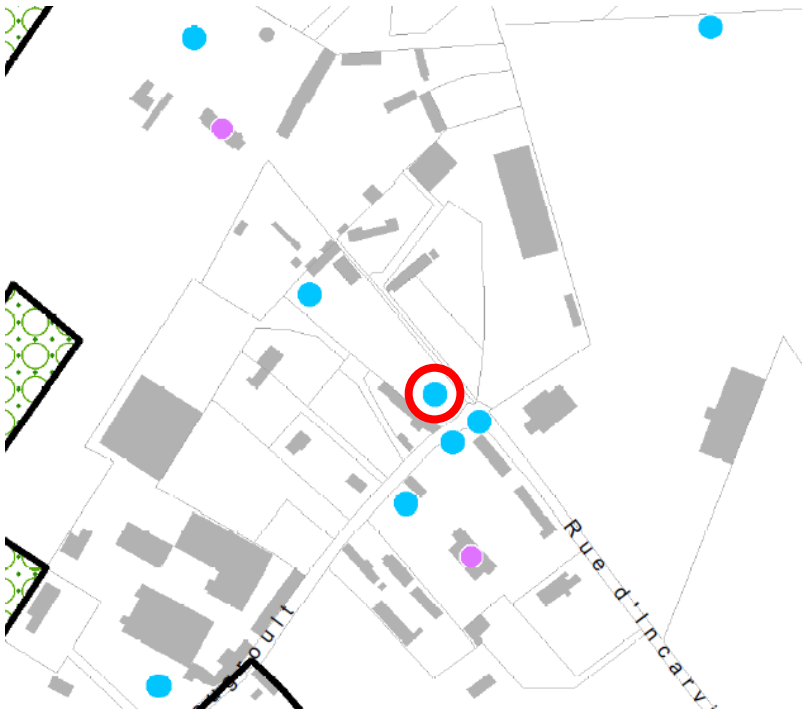


APRÈS MODIFICATION



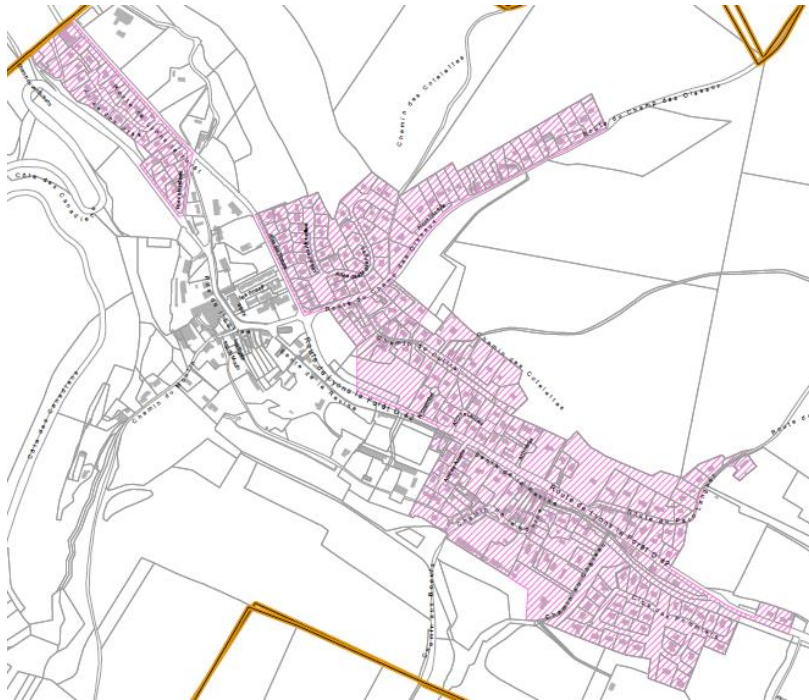
14.Saint-Aubin-Celloville

Ajout d'une protection du patrimoine naturel - mare

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 planche n°1 – plan 58	Protection de patrimoine naturel : ajout d'une mare	Identification d'une mare à protéger sur la parcelle AC23.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
A / Parcelle AC23	Une mare, dont il convient d'assurer la protection au titre des éléments de la trame bleue, est ajoutée au repérage du patrimoine naturel.	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
4.2.1 planche n°1 – plan 58 : 		4.2.1 planche n°1 – plan 58 : 

15.Saint-Aubin-Épinay

Modification du plan de la morphologie urbaine sur des zones classées en UBA2 – Diminution de la hauteur des constructions

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 planche n°2 – plans 51 et 52	Maîtrise de la morphologie urbaine / hauteurs, zone UBA2	Délimitation d'un périmètre fixant des règles de hauteurs particulières à destination des nouvelles constructions en zone UBA2 : modification de la hauteur fixée à 11 mètres et R+1+C ou A, vers une hauteur graphique à 9,50 mètres et R+1+C ou A.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBA2	Cette évolution vise à limiter la hauteur au sein du tissu ancien pour éviter le développement de typologies bâties inadaptées à la morphologie existante. Elle n'a pas d'impact sur la densité puisque le gabarit de hauteur correspond au tissu existant, soit R+1+C ou A.	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
4.2.2 planche n°2 – plans 51 et 52 : 		4.2.2 planche n°2 – plans 51 et 52 : 



16.Saint-Jacques-sur-Darnétal – modification apportée suite à l'enquête publique

Identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination et ajout d'une protection du patrimoine bâti

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.2.1 fiches patrimoine bâti 4.1.2.6 répertoire des bâtiments agricoles pouvant faire l’objet d’un changement de destination 4.2.1 planche n°1 – plans 44 et 45 4.2.4.3 patrimoine bâti	Ajout d’identification d’un bâtiment agricole pouvant changer de destination et d’une protection du patrimoine bâti	Identification d’un bâtiment situé en zone agricole pouvant bénéficier d’un changement de destination autorisant sa réhabilitation en habitation. Ce bâtiment est aussi à protéger au titre du patrimoine bâti – protection moyenne et création d’une fiche patrimoine correspondante.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
A / Parcelle AA291	Le changement de destination concerne un bâtiment agricole situé rue du Général de Gaulle, sur la parcelle AA291. Il vise, sans compromettre ni l’exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, à permettre la restauration du bâti local afin d’éviter sa dégradation, en autorisant son changement de destination à usage d’habitation. La protection de cette construction au titre du patrimoine bâti vise à valoriser les spécificités locales du patrimoine bâti communal ; il s’agit dans ce cas de préserver le patrimoine agricole constitué de constructions vernaculaires bâties à partir de matériaux locaux, établies à l’origine pour des fonctions liées à l’activité agricole. La rareté de ce patrimoine témoigne de l’activité originelle de la commune.	
<i>RÈGLEMENT ÉCRIT – FICHES PATRIMOINE BÂTI (annexe n°4.1.2.1)</i>		
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>

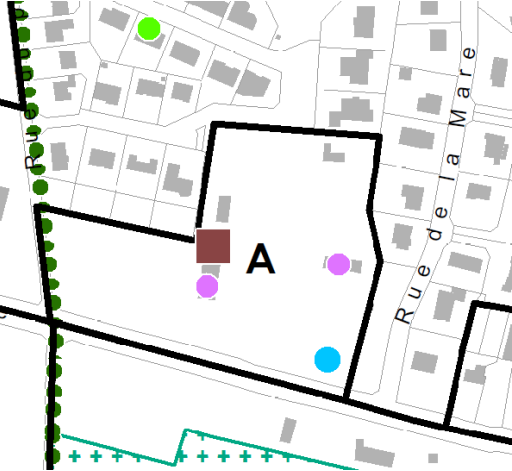
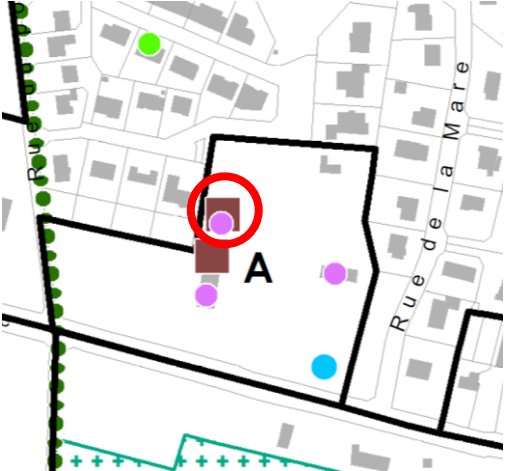
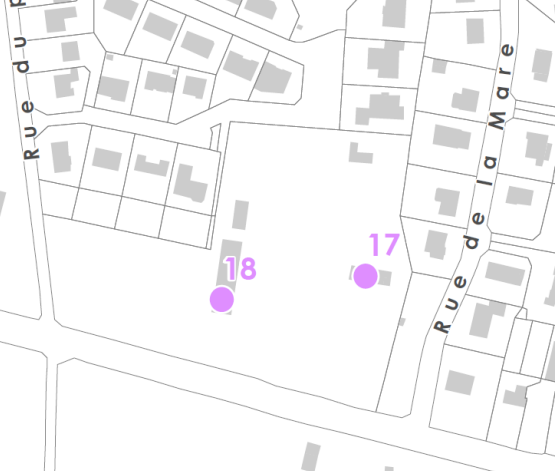
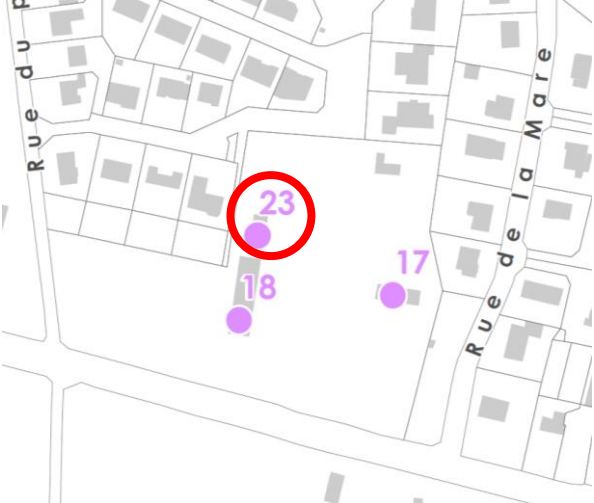
Pas de fiche	Fiche Descriptive Saint-Jacques-sur-Darnétal Patrimoine bâti n° : 23 Identification  Adresse 681 rue du Général de Gaulle Parcelle Cadastreale AA0291 Source : Autre Niveau de protection indiqué au plan de zonage Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne Description Patrimoine agricole Grange Ce petit bâtiment agricole témoigne par sa forme et son implantation de l'organisation spatiale des anciennes fermes du plateau Est, autour des activités d'élevage et de stockage. Ces fermes typiques sont reconnaissables par l'utilisation récurrente de la brique combinées avec une charpente bois, dont on peut remarquer la mise en œuvre par les percements opérés dans les façades. L'ancienne ferme dont fait partie cet élément compose un ensemble paysager de grande qualité avec les bâtiments sis dans le parc de la mairie en face
RÈGLEMENT ÉCRIT – RÉPERTOIRE DES BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION (annexe n°4.1.2.6)	
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION

Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Route de Préaux	Parcelle : AM0063	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 3
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 1201 route de Goumay	Parcelle : E0250	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 16
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 3550 rue des Canadiens	Parcelle : AN0004	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 1
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Forgettes	Parcelle : AM0079	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 9
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Route de Préaux	Parcelle : AM0063	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 4
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Rue des Canadiens	Parcelle : AN0007	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 2
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 3010 rue des Canadiens	Parcelle : AN0133	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 5
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 1201 route de Goumay	Parcelle : E0246	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 14
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Rue du Pont de Beaulieu	Parcelle : AP0054	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 12
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Rue des Canadiens	Parcelle : AV0099	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 13
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 681 rue du Général de Gaulle	Parcelle : AA0291	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 18
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Forgettes	Parcelle : AM0079	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 10
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Senle des Forgettes	Parcelle : AM0101	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 8
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 1201 route des Canadiens	Parcelle : E0244	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 15

Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Route de Préaux	Parcelle : AM0063	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 3
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 1201 route de Goumay	Parcelle : E0250	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 16
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 3550 rue des Canadiens	Parcelle : AN0004	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 1
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Forgettes	Parcelle : AM0079	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 9
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Route de Préaux	Parcelle : AM0063	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 4
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Rue des Canadiens	Parcelle : AN0007	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 2
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 3010 rue des Canadiens	Parcelle : AN0133	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 5
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 1201 route de Goumay	Parcelle : E0246	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 14
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Rue du Pont de Beaulieu	Parcelle : AP0054	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 12
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Rue des Canadiens	Parcelle : AV0099	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 13
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 681 rue du Général de Gaulle	Parcelle : AA0291	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 18
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Forgettes	Parcelle : AM0079	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 10
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Senle des Forgettes	Parcelle : AM0101	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 8
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 1201 route des Canadiens	Parcelle : E0244	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 15
Commune : Saint-Jacques-sur-Darnétal	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 681 rue du Général de Gaulle	Parcelle : AA0291	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 23

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
4.2.1 planche n°1 – plans 44 et 45 	4.2.1 planche n°1 – plan 44 et 45 
4.2.4.3 patrimoine bâti 	4.2.4.3 patrimoine bâti 

C. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE POLE DE PROXIMITE DE ROUEN

1. Secteur Chatelet « Avenue de la Grand Mare » -

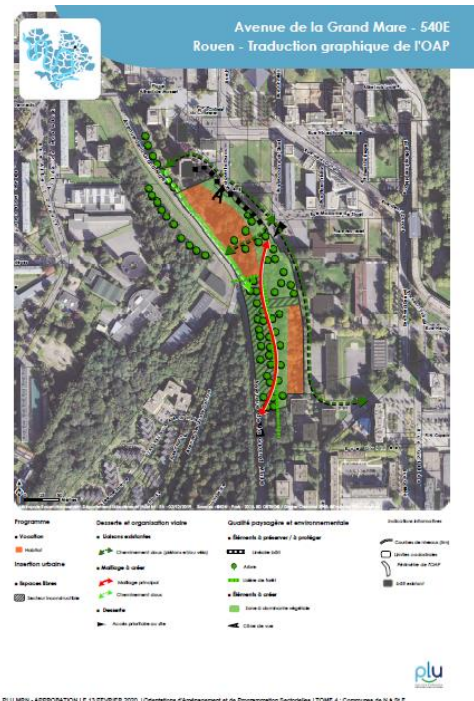
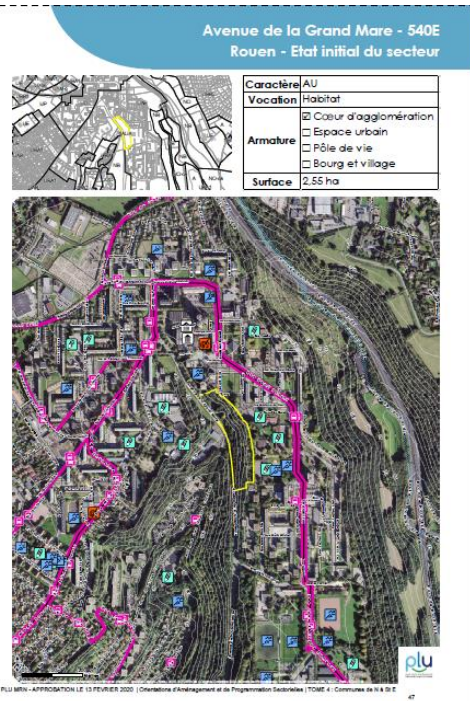
Suppression de la zone 1AUA et de l'OAP 540^E associée et reclassement des parcelles en zone NB

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.2 TOME 4 : OAP sectorielle (p 47 à 50) 4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Chatelet « Avenue de la Grand Mare »	Suppression de la zone 1AUA d'une surface de 2,5 hectares reclassée en quasi-totalité en zone NB (naturelle boisée) et suppression de l'OAP 540E correspondante
<i>Zone(s)et/ou parcelles concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone 1AUA Avenue de la Grand Mare	Le projet urbain des Hauts de Rouen évolue suite aux études urbaines en cours. La réflexion sur l'entrée du quartier par le Châtelet (accès, démolition du Rousseau, refonte du centre commercial...) permet de repenser globalement le désenclavement du secteur. Il apparait que le projet d'urbanisation lié à la zone 1AUA , ainsi que la voie dans les coteaux prévue à l'OAP Secteur Grand Mare ne sont plus pertinents pour l'aménagement de ce secteur. Il est donc nécessaire de supprimer le zonage 1AUA de l'avenue de la Grand Mare et de lui substituer un zonage de protection des espaces boisés existants sur le site (zonage NB). Le zonage NB se cale néanmoins au delà du chemin des écoliers (existant), et de façon à permettre l'évolution du bâti existant (groupe scolaire et Ponctuels). En parallèle de la modification de zonage 1AUA au profit d'un zonage NB, l'OAP 540E « Avenue de la Grand Mare » est supprimée.	

AVANT MODIFICATION - OAP

APRES MODIFICATION - OAP

OAP supprimée.



Avenue de la Grand Mare – 540E Rouen – Volel écrit de l'OAP

Le site de l'avenue de la Grand Mare est inscrit dans le périmètre de renouvellement urbain du quartier des Hauts de Rouen, au nord-est de la ville. Il s'agit d'une surface aujourd'hui boisée d'environ 2,5 hectares, dans la pente entre l'avenue de la Grand Mare et le quartier Lombardie. Le projet est situé en vis-à-vis du futur parc forestier de l'avenue des 4 Cantons, en contrebas du « Chemin de ronde » qui ménage plusieurs vues sur le paysage. La proximité de la zone Naturelle Boisée au sud-ouest implique la conservation d'un espace de lisière réglementaire. Une canalisation ovale est également présente sur le site cadastre ainsi la constructibilité des terrains.

Vocation et programmation de l'aménagement :

La vocation du projet est de participer au renouvellement urbain du quartier. Le projet qui prendra place sur le site devra répondre à l'enjeu de valoriser l'espace paysager en place tout en confortant la vocation d'habitat du quartier.

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte, avec une densité moyenne de 30 logements à l'hectare pour les opérations d'habitat. L'objectif de densité peut être majoré de 10% compte tenu de la localisation du site à proximité de lignes de transport en commun structurant.

Desserte et organisation viaire :

L'accès principal pour les véhicules se fera depuis la rue Madame de Stael avec un second accès possible depuis l'avenue de la Grand Mare. Toute création de voie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets.

La configuration de la voirie laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transports publics les plus proches. Les escaliers existants entre l'avenue de la Grand Mare et la rue Madame de Stael seront conservés et valorisés. Le chemin de ronde en surplomb sera complété et connecté à des cheminements doux internes au site.

Principes de composition urbaine :

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur cherchera à tirer parti des éléments de paysage suivant la logique de fonctionnement global du quartier.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir à l'échelle du quartier en travaillant les continuités en direction des équipements communaux et en formalisant des espaces d'échange pour les habitants du quartier.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti, au niveau des aménagements paysagers et des limites du site.

Le site est positionné au pied du chemin de ronde en belvédère du quartier et cherchera à tirer parti de cette situation pour générer des vues et multiplier les liaisons entre les espaces de vie partagés du nouveau quartier.

Une nouvelle façade urbaine du quartier sera travaillée sur l'avenue de la Grand Mare, avec la mise en

scène du pincement entre les alignements végétaux : lisière forestière et lisière forestier en vis-à-vis du Parc Forestier à conserver pour le cadrage de l'avenue et l'ouverture vers les éléments existants du quartier. Les aménagements opéreront une convergence vers le quartier de l'avenue des 4 cantons, le lycée et le quartier Griu.

L'urbanisation de ce secteur viendra conforter le pôle d'activités, et liaisons la tour 100 et le quartier du Chatelet.

Les espaces les plus propices à la construction sont ceux situés au nord du site où la pente est plus douce et des terrassements ont déjà été réalisés, en lien avec le pied de la tour 100.

Une lisière forestière réglementaire s'inscrit en bordure du parc forestier voisin. Sa conservation et sa valorisation permettront de cadrer visuellement l'avenue.

Orientations environnementales et paysagères :

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti de la topographie du site en pente vers le sud-ouest. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Des continuités paysagères sont à préserver, en particulier au niveau des boisements avec sur le site des bois de chênes verts et de feuillues à conserver autant que possible et en vis-à-vis la frondaison de sapins à valoriser.

Un recul végétalisé le long de l'avenue de la Grand Mare permettra un accompagnement paysager des voiries et l'insertion de cheminements doux dans l'interface ainsi créée.

Des points de vue au travers des espaces boisés et entre les bâtiments seront aménagés de manière régulière, notamment dans le prolongement de ceux existants sur le chemin de ronde.

D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux défavorables à la biodiversité.

L'interface avec le bois sera prise en compte par la valorisation de la zone de lisière, en respectant notamment la zone de non-constructibilité de 30m.

Principes particuliers :

Gestion des eaux pluviales

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION

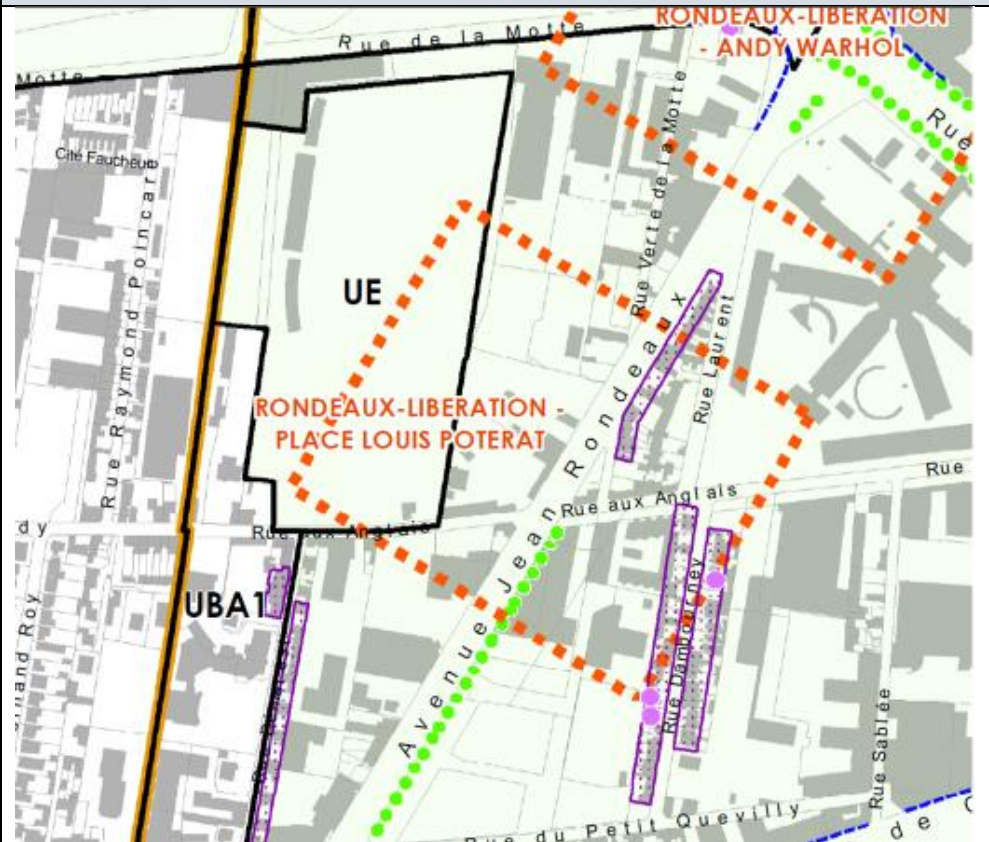
2. Secteur Rondeaux-Libération

Ajustement de l'OAP

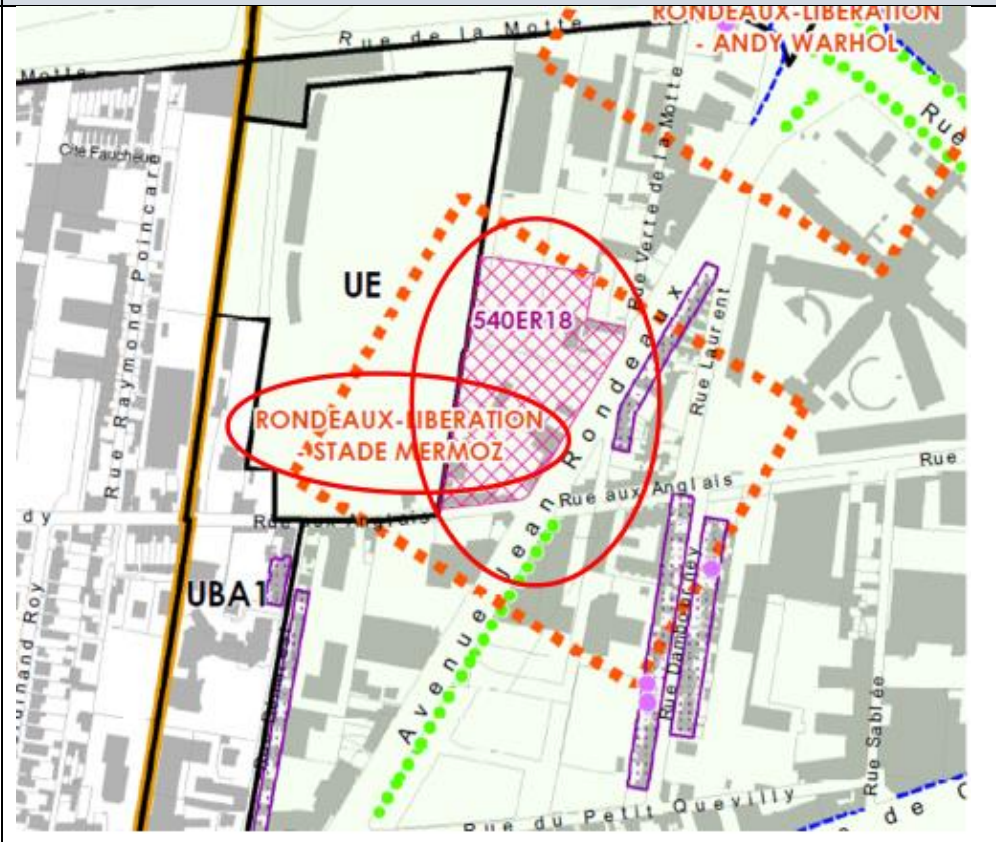
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
3.3 : OAP Grands Projets Rondeaux-Libération p 60 à 68 4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés	OAP grands projets Rondeaux Libération -Ajustement de l'OAP	Ajustement de la rédaction et des documents graphiques afin d'intégrer un nouvel emplacement réservé pour un équipement public et de supprimer le figuré « Bâti à restructurer » Correction d'une erreur matérielle.
Zone(s)et/ou parcelles concernée(s)	Justification de la modification	
Secteur Rondeaux -Libération	La ville de Rouen a mené une réflexion sur leurs besoins en équipements, notamment scolaires. La rive Gauche, particulièrement déficitaire, doit se doter d'un nouvel équipement public de quartier. Le site « MERMOZ » situé Avenue Jean RONDEAUX, présente l'avantage d'une localisation adaptée aux besoins actuels et futurs du secteur. Aussi, il est nécessaire d'inscrire au PLU un emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement public, à vocation mixte, pour répondre aux besoins induits par les nouvelles opérations du quartier et par la réalisation d'un réseau de transport en commun structurant. L'emplacement réservé concerne les parcelles IV 04, IV 22, 23, 25, 29, 38, 39, 41, 49 d'une surface totale d'environ 11 000 m², au bénéfice de la Ville de Rouen. En cohérence avec l'inscription de ce nouvel emplacement réservé, il convient de supprimer le figuré « Bâti à restructurer » car les éléments bâtis existants sont peu nombreux et sans qualité architecturale particulière, et ceci, afin de permettre la réalisation du projet d'équipement. Il convient également de transformer l'accès privilégié au stade en un point d'accès éventuel afin de s'adapter au projet d'équipement public à venir. Le plan de zonage fait apparaître les secteurs des OAP. Sur l'axe Jean Rondeaux, les OAP « Rondeaux-Libération : Place Louis POTERAT » et « Rondeaux-Libération Stade MERMOZ » ont été inversées.	

	Il convient de corriger cette erreur matérielle.
--	--

AVANT MODIFICATION - Règlement graphique



APRES MODIFICATION - Règlement graphique



Le secteur Stade Mermoz

Le stade Jean Mermoz est enclavé en second plan de l'avenue Rondeaux et souffre aujourd'hui d'un manque de visibilité. Le réaménagement de l'axe Rondeaux-Libération est l'occasion de travailler son accroche à l'espace urbain. Une zone d'accueil privilégié du public et d'entrée du stade est ainsi programmée face à l'arrêt de la ligne de transport en commun T4. Un parvis paysager pourra être aménagé afin de conforter le stade de rugby dans son statut d'équipement majeur. Cet espace sera accessible pour les piétons et les usagers des transports en commun et ouvrira sur l'un des axes majeurs de l'agglomération.

Les constructions à venir viendront encadrer l'entrée du stade. Une attention particulière sera portée sur le dialogue avec l'espace public du parvis ainsi créé et la relation à l'avenue.

Le secteur Stade Mermoz

Le stade Jean Mermoz est enclavé en second plan de l'avenue Rondeaux et souffre aujourd'hui d'un manque de visibilité. Le réaménagement de l'axe Rondeaux-Libération est l'occasion de travailler son accroche à l'espace urbain. ~~Une zone d'accueil privilégié du public et d'entrée du stade est ainsi programmée face~~ et à l'arrêt de la ligne de transport en commun T4. Un parvis paysager pourra être aménagé afin de conforter le stade de rugby dans son statut d'équipement majeur. Cet espace sera accessible pour les piétons et les usagers des transports en commun et ouvrira sur l'un des axes majeurs de l'agglomération.

~~Les constructions à venir viendront~~ Un équipement de service public viendra encadrer l'entrée du stade. Une attention particulière sera portée sur le dialogue avec l'espace public du parvis ainsi créé et la relation à l'avenue.

AVANT MODIFICATION – liste emplacements réservés

RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX ROBEC	536ER12	Voirie	Commune	2 239	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
ROUEN	ROUEN	540ER01	Voirie	MRN	401	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier - Quartier Pépinières
ROUEN	ROUEN	540ER03	Voirie	MRN	665	Prolongement du maillage piétonnier le long du Robec
ROUEN	ROUEN	540ER04	Voirie	MRN	996	Prolongement de la rue de Bammeville
ROUEN	ROUEN	540ER06	Voirie	MRN	1 509	Création de la continuité viaire - Rues Varin et Marquis
ROUEN	ROUEN	540ER08	Voirie	MRN	3 164	Création d'une voie nouvelle le long de la voie TEOR
ROUEN	ROUEN	540ER09	Environnement	Commune	3 134	Aménagement d'une promenade paysagère sur les berges de Seine
ROUEN	ROUEN	540ER11	Voirie	MRN	1 434	Création du tracé définitif des accès au pont Gustave Flaubert
ROUEN	ROUEN	540ER12	Équipements publics	Etat	1 364	Extension de la faculté de Médecine-Pharmacie
ROUEN	ROUEN	540ER13	Équipements publics	Commune	8 804	Création d'espaces verts et d'équipements de quartier (sportif, scolaires, sociaux)
ROUEN	ROUEN	540ER14	Équipements publics	Commune	4 866	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Franklin)
SAHURS	AUSTREBERTHE CAILLY	550ER02	Voirie	MRN	27	Création d'un chemin de maillage piétonnier

APRES MODIFICATION - liste emplacements réservés

RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX ROBEC	536ER12	Voirie	Commune	2239	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
ROUEN	ROUEN	540ER01	Voirie	MRN	402	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier - Quartier Pépinières
ROUEN	ROUEN	540ER03	Voirie	MRN	665	Prolongement du maillage piétonnier le long du Robec
ROUEN	ROUEN	540ER04	Voirie	MRN	996	Prolongement de la rue de Bammeville
ROUEN	ROUEN	540ER06	Voirie	MRN	1510	Création de la continuité viaire - Rues Varin et Marquis
ROUEN	ROUEN	540ER08	Voirie	MRN	3164	Création d'une voie nouvelle le long de la voie TEOR
ROUEN	ROUEN	540ER09	Environnement	Commune	3134	Aménagement d'une promenade paysagère sur les berges de Seine
ROUEN	ROUEN	540ER11	Voirie	MRN	1434	Création du tracé définitif des accès au pont Gustave Flaubert
ROUEN	ROUEN	540ER12	Équipements publics	Etat	1365	Extension de la faculté de Médecine-Pharmacie
ROUEN	ROUEN	540ER13	Équipements publics	Commune	8805	Création d'espaces verts et d'équipements de quartier (sportif, scolaires, sociaux)
ROUEN	ROUEN	540ER14	Équipements publics	Commune	4866	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Franklin)
ROUEN	ROUEN	540ER18	Équipements publics	Commune	11099	Création d'un équipement public de quartier
SAHURS	AUSTREBERTHE CAILLY	550ER02	Voirie	MRN	27	Création d'un chemin de maillage piétonnier

3. Secteur Saint Sever Nouvelle Gare

Création d'une OAP de secteur d'aménagement « Sans attendre la gare »

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
1. Tome 4 Justification des choix 3.3 : Livret OAP Grands Projets - Saint Sever Nouvelle Gare 3.4 : Livret OAP de secteur d'aménagement - « sans attendre la gare » 4.1.1 Règlement écrit Livre 1 (p10 + 4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2 4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	OAP de secteur d'aménagement	Création de l'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare » en lieu et place du règlement de zone URP23 entraînant : - La suppression de la zone URP 23 du règlement écrit et du plan de zonage, - L'ajout de la mention de l'OAP « sans attendre la gare » dans le règlement graphique / planche1 - plan de délimitation des zones. - La suppression du secteur de biotope sur la zone de l'OAP « sans attendre la gare » dans le règlement graphique/ planche1 - plan de délimitation des zones.
Zone(s)et/ou parcelles concernée(s)	Justification de la modification	
Saint Sever Nouvelle Gare	Le site d'implantation de la future gare doit accueillir des opérations d'urbanisme transitoire pour faire vivre le site dans l'attente des aménagements définitifs. Aussi, il s'avère que le règlement de l'URP23 ne permet pas la souplesse inhérente à ces activités temporaires. Pour permettre cet urbanisme transitoire, une OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare » est créée, qui définit les orientations applicables sur ce site et avec lesquelles les projets devront être compatibles. Les orientations de cette OAP se substituent ainsi au règlement écrit de l'ancienne zone URP23, sur le même périmètre. En conséquence, le périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare » est alors matérialisée au plan de zonage. Le règlement de zone URP23 est supprimé ainsi que le nom de la zone dans les pièces graphiques et écrites du PLU. Le périmètre de l'OAP est retiré de l'aplat du secteur de biotope sur le plan de zonage. La disposition réglementaire qui encadre le secteur de biotope matérialisé par un à-plat sur le plan de zonage devient caduque de fait. Les orientations en matière de qualité environnementale de l'OAP en relaient alors le principe.	

3 OAP	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<i>inexistant</i>	Création du livret OAP « 3.4 OAP de secteur d'aménagement ». (Voir dossier d'enquête publique, pièce n°5.3) L'OAP de secteur d'aménagement se conforme aux principes de l'article R158-8 du Code de l'Urbanisme et développe les orientations édictées, illustrées graphiquement afin de les spatialiser. Un préambule de plusieurs pages décrit le contexte d'un urbanisme transitoire, les caractéristiques du site et les activités aujourd'hui en place.
RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 4 JUSTIFICATION DES CHOIX	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	Chapitre ajouté p47 du Rapport de Présentation/ Tome IV Une OAP de secteur d'aménagement La réforme de modernisation du PLU consacre les OAP comme véritables outils de traduction du projet de territoire de la collectivité. Les OAP de secteur d'aménagement (ou sans règlement) prises sur le fondement de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme pourront à elles seules définir les orientations applicables à un secteur. Elles devront alors disposer d'orientations minimales et d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (art. R.151-8 du Code de l'urbanisme). Ce contenu minimal ne doit pas aboutir à dénaturer les OAP, qui doivent rester exprimées sous forme d'orientations et non sous forme de règles. Les modalités de recours aux OAP définies à l'article R.151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP ne renvoyant à aucune prescription réglementaire. Cette possibilité est rendue possible par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du

règlement, mais elle s'accompagne de conditions :

- Les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD et être justifiées dans le rapport de présentation ;
- Elles doivent porter au minimum sur des objectifs, exprimés sous forme d'orientations traitant :
 - De la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
 - De la mixité fonctionnelle et sociale,
 - De la qualité environnementale et de la prévention des risques,
 - Des besoins en matière de stationnement,
 - De la desserte par les transports en commun,
 - De la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le contenu de l'OAP réglementaire

L'OAP se compose des orientations précitées rédigées et spatialisées le cas échéant dans un schéma d'aménagement. Les termes utilisés correspondent aux définitions du lexique du décret du 28 décembre 2015 lorsqu'elles existent ;

Le périmètre de la présente OAP est délimité au règlement graphique du PLUi.

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement réalisée dans un secteur couvert par une OAP devra être compatible avec les orientations définies ci-après et conforme aux dispositions des annexes du PLUi.

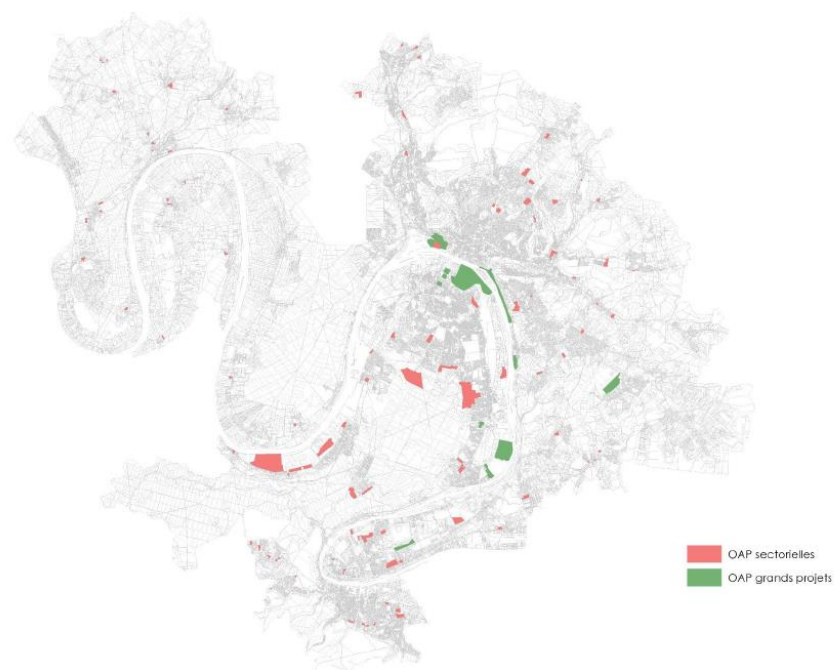
Le périmètre de l'OAP réglementaire est intégré dans l'OAP Grands Projets « Saint Sever Nouvelle Gare » travaillée sur le secteur large de la Rive Gauche de Rouen dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en mars 2020. La présente OAP réglementaire a vocation à intégrer l'actuelle modification du PLU, dont l'approbation est envisagée en février 2023.

Le choix de recourir à une OAP de secteur d'aménagement

La Métropole et la ville de Rouen souhaitent mettre à profit l'opportunité offerte par la version recodifiée du Code de l'Urbanisme de 2015 pour accompagner au mieux les fonctions urbaines en place et à venir sur ce secteur de mutation urbaine. Il s'agit pour les collectivités publiques d'encadrer les usages transitoires en préparation de l'arrivée de la future gare TGV, autrement qu'au moyen d'un règlement de zone. En effet le règlement de zone est peu conciliable avec l'état de friche du site et avec le caractère transitoire et temporaire des installations :

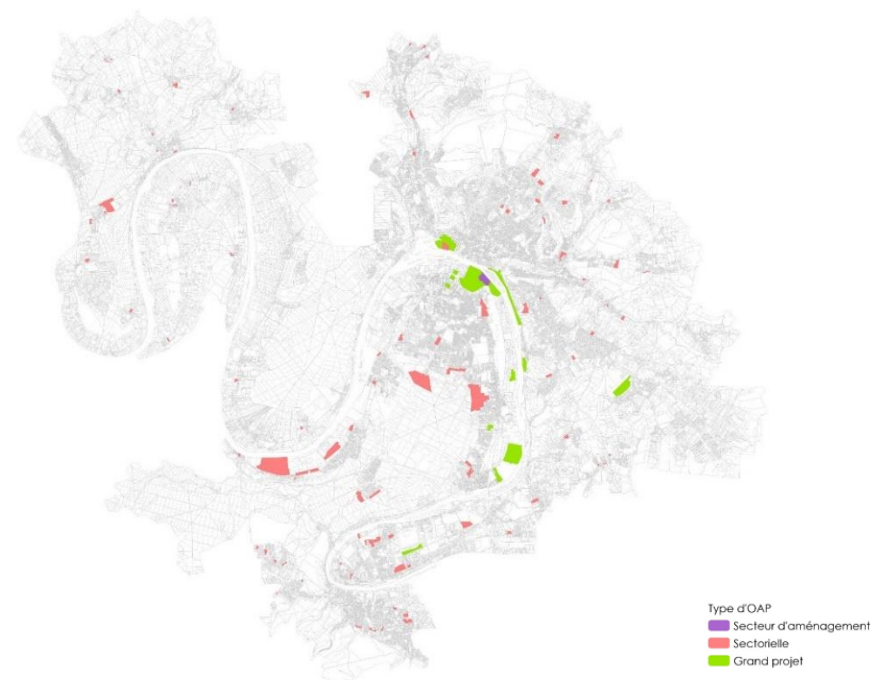
	- Les règles en matière d'espace de pleine terre ne peuvent être mise en œuvre au regard de la pollution du sol. Celle-ci ne pourra être traitée que lors du projet de construction de la gare. - L'application du coefficient de biotope se révèle difficilement applicable à des activités temporaires. Ainsi l'élaboration d'une OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la Gare », et constituée d'orientations, a été élaborée en remplacement du règlement URP23. Le site de l'ancienne gare Saint-Sever est le site historique de la 1ère gare de Rouen. Remodelé plusieurs fois, notamment après les destructions de la seconde guerre mondiale, cet ancien site logistique intra-urbain au cœur de Rouen, longtemps utilisé par le Service National des Messageries de la SNCF (Sernam), est majoritairement sous-occupé depuis plus de 25 ans. Peu visible depuis les espaces publics alentour, le site de la Sernam est progressivement « passé dans l'oubli ». Si quelques entreprises s'y sont maintenues ponctuellement, et que des activités de tiers-lieux s'y sont implantées de façon temporaire, le site constitue aujourd'hui une friche urbaine. L'OAP « sans attendre la gare » constitue ainsi le point de départ du projet urbain. L'objectif en est d'encadrer et d'accompagner les activités d'urbanisme transitoire présentes sur le site dans l'attente de la définition et de la réalisation des espaces liés à l'arrivée de la nouvelle gare, tout en permettant le maintien des activités en place, dans l'attente de leur évolution ou de leur relocalisation.
--	--

Carte des catégories d'OAP réparties sur l'ensemble du territoire.



Chapitre p51 du Rapport de Présentation/ Tome IV

Carte des catégories d'OAP réparties sur l'ensemble du territoire modifiée



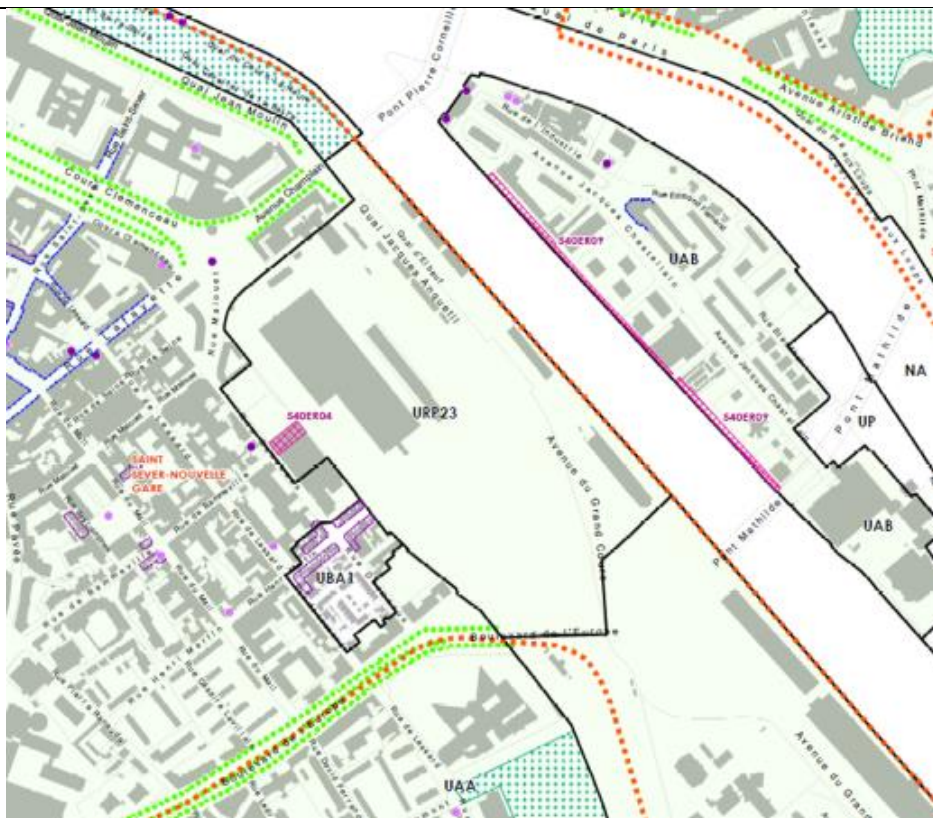
des sites d'activités existants et mobilise les friches apparues ces dernières décennies, en mettant en œuvre des projets permettant le recyclage du foncier ainsi qu'une valorisation urbaine Les OAP inscrites sur des zones en renouvellement urbain de secteurs de friches ont pour objectifs la réintégration de ces secteurs de délaisés dans la dynamique urbaine (OAP Seine-Sud ; OAP Seine-Amont ; Stade Allorge-322A ...). Les orientations ciblent en particulier le travail de la transition urbaine à opérer dans le projet, autour de la notion de « couture » à formaliser avec l'existant. 3. Pour un environnement de qualité et de proximité pour tous 3.2 Préserver et valoriser les qualités urbaines et paysagères du territoire 3.2.1 Préserver les vues remarquables vers les éléments patrimoniaux repères du territoire et vers le grand paysage La prise en compte de la perception du paysage environnant et la mise en œuvre et le maintien de percées visuelles se retrouvent dans les OAP ouvrant sur des panoramas de qualité (rue des Ecoles-020B ; le Couvent-39A ; rue du Pavillon-319G ; Port Angot - 178C ;	- Proposer un mode de développement économique qui s'appuie sur le réinvestissement des sites d'activités existants et mobilise les friches apparues ces dernières décennies, en mettant en œuvre des projets permettant le recyclage du foncier ainsi qu'une valorisation urbaine Les OAP inscrites sur des zones en renouvellement urbain de secteurs de friches ont pour objectifs la réintégration de ces secteurs de délaisés dans la dynamique urbaine (OAP Seine-Sud ; OAP Seine-Amont ; OAP « sans attendre la gare » ; Stade Allorge-322A ...). Les orientations ciblent en particulier le travail de la transition urbaine à opérer dans le projet, autour de la notion de « couture » à formaliser avec l'existant. 2.2 Organiser le développement urbain dans le respect de l'équilibre des territoires 2.2.1 Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole / Privilégier un développement urbain plus intense au sein des communes de Rouen et d'Elbeuf, les projets Seine Cité ou la ZAC Marignan venant fortement contribuer au renforcement de la centralité métropolitaine. → Les activités de tiers-lieux encadrées par l'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare » contribuent au développement urbain plus intense de la centralité Rouennaise. 2.4.7 Accompagner l'évolution de la logistique urbaine → La programmation des activités devra favoriser des espaces de logistique urbaine constitue une orientation de l'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare ». 3. Pour un environnement de qualité et de proximité pour tous 3.2 Préserver et valoriser les qualités urbaines et paysagères du territoire 3.2.1 Préserver les vues remarquables vers les éléments patrimoniaux repères du territoire et vers le grand paysage La prise en compte de la perception du paysage environnant et la mise en œuvre et le
---	---

Route de Dieppe - 402A ...) 3.3.3 Poursuivre la valorisation de la Seine et de ses affluents Renforcer la multifonctionnalité des bords de Seine en développant des espaces de promenade et de loisirs (cheminements, terrasses, équipements publics, espaces récréatifs...), afin de permettre une meilleure appropriation de cet espace par les habitants (Presqu'île Rollet, Rives de Seine Est...). Les OAP Seine-Amont, Saint-Sever Nouvelle-Gare ont pour objectif de rétablir le dialogue avec la Seine et développent les orientations en faveur d'une réappropriation des quais, de la réintroduction du fleuve dans la dynamique urbaine, de la continuité des liaisons etc. P77 du Rapport de Présentation/ Tome IV Les dispositions réglementaires en faveur de la densification des espaces bâtis et le renouvellement Les OAP définissent des principes d'aménagement limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces. Dans la perspective de maintenir des espaces perméables et d'optimiser le foncier, les OAP indiquent notamment, au sein de leur périmètre : - Les zones humides, les zones à dominante végétale et les boisements à préserver, protéger ou créer, - D'éventuels secteurs inconstructibles, - Les densités vers lesquelles doivent tendre les opérations d'aménagement, - La morphologie des constructions (individuel / intermédiaire groupé / collectif)	maintien de percées visuelles se retrouvent dans les OAP ouvrant sur des panoramas de qualité (rue des Ecoles-020B ; le Couvent-39A ; rue du Pavillon-319G ; Port Angot - 178C ; Route de Dieppe - 402A ; OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare » ...) 3.3.3 Poursuivre la valorisation de la Seine et de ses affluents Renforcer la multifonctionnalité des bords de Seine en développant des espaces de promenade et de loisirs (cheminements, terrasses, équipements publics, espaces récréatifs...), afin de permettre une meilleure appropriation de cet espace par les habitants (Presqu'île Rollet, Rives de Seine Est...). Les OAP Seine-Amont, Saint-Sever Nouvelle-Gare et « Sans attendre la gare » ont pour objectif de rétablir le dialogue avec la Seine et développent les orientations en faveur d'une réappropriation des quais, de la réintroduction du fleuve dans la dynamique urbaine, de la continuité des liaisons etc. 3.6 Améliorer la qualité des espaces à vocation d'activités économiques et commerciales 3.6.2 Optimiser les surfaces économiques et commerciales existantes en favorisant la densification, la requalification et la mutualisation → L'OAP de secteur d'aménagement « Sans attendre la gare » incite à rationaliser les surfaces et à mutualiser certains usages du site. Modifications apportées p79 du Rapport de Présentation/ Tome IV Les dispositions réglementaires en faveur de la densification des espaces bâtis et le renouvellement Les OAP sectorielles et grands projets définissent des principes d'aménagement limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces. Dans la perspective de maintenir des espaces perméables et d'optimiser le foncier, les ces OAP indiquent notamment, au sein de leur périmètre le cas échéant : - Les zones humides, les zones à dominante végétale et les boisements à préserver, protéger ou créer, - D'éventuels secteurs inconstructibles, - Les densités vers lesquelles doivent tendre les opérations d'aménagement,
--	--

- Les principes de hauteur des bâtiments. P79 du Rapport de Présentation/ Tome IV COMPLEMENTARITE ENTRE REGLEMENT ET OAP En complémentarité des OAP, peut figurer sur le règlement graphique : - Une trame « des composantes de la trame verte et bleue » (alignements d'arbres, coulée verte, haie, etc.), l'objectif est d'assurer une protection plus forte des éléments à préserver/à protéger identifiés dans la légende de la fiche graphique de l'OAP. - Un linéaire commercial afin de préserver le dynamisme commercial d'un quartier, d'un centre-ville ou d'un centre-bourg en interdisant la mutation des locaux occupés par du commerce et des activités de service vers du logement. Cette règle graphique concerne particulièrement les OAP proposant des projets de renouvellement urbain. - Une hauteur et/ou une implantation des constructions particulières définies sur la planche 2 du règlement graphique afin d'assurer une parfaite insertion du projet dans son contexte urbain. Le règlement écrit précise les destinations autorisées en cohérence avec la vocation et la programmation de l'aménagement inscrites au sein de l'OAP.	- La morphologie des constructions (individuel / intermédiaire groupé / collectif) - Les principes de hauteur des bâtiments. L'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare » quant à elle développent des orientations en matière : • De qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, • De mixité fonctionnelle et sociale, • De qualité environnementale et de la prévention des risques, • Des besoins en matière de stationnement, • De la desserte par les transports en commun, • De la desserte des terrains par les voies et réseaux. Modifications apportées p80 du Rapport de Présentation/ Tome IV COMPLEMENTARITE ENTRE REGLEMENT ET OAP En complémentarité des OAP sectorielles et grands projets, peut figurer sur le règlement graphique : - Une trame « des composantes de la trame verte et bleue » (alignements d'arbres, coulée verte, haie, etc.), l'objectif est d'assurer une protection plus forte des éléments à préserver/à protéger identifiés dans la légende de la fiche graphique de l'OAP. - Un linéaire commercial afin de préserver le dynamisme commercial d'un quartier, d'un centre-ville ou d'un centre-bourg en interdisant la mutation des locaux occupés par du commerce et des activités de service vers du logement. Cette règle graphique concerne particulièrement les OAP proposant des projets de renouvellement urbain. - Une hauteur et/ou une implantation des constructions particulières définies sur la planche 2 du règlement graphique afin d'assurer une parfaite insertion du projet dans son contexte urbain. Le règlement écrit précise les destinations autorisées en cohérence avec la vocation et la
---	---

.../... Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement sont complémentaires également sur la définition des conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les schémas et les intentions écrites de l'OAP permettent de préciser les dispositions réglementaires tout en prenant en compte les particularités de chaque opération.	programmation de l'aménagement inscrites au sein de l'OAP (sectorielle et grands projets). .../... Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et grands projets (OAP) et le règlement sont complémentaires également sur la définition des conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les schémas et les intentions écrites de l'OAP permettent de préciser les dispositions réglementaires tout en prenant en compte les particularités de chaque opération. L'OAP de secteur d'aménagement « Sans attendre la gare » encadre les occupations et utilisations du sol sur le site délimité au plan de zonage. Au sein de ce périmètre, les conditions d'aménagement sont définies uniquement par les orientations développées dans l'OAP, portant sur les six objets identifiés à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme et comportant un schéma d'aménagement qui précise les caractéristiques d'organisation spatiale au sein du site. Ces conditions d'aménagement ne sont donc pas définies pas des dispositions réglementaires mais par des orientations impliquant un rapport de compatibilité des projets avec celles-ci. En vue de garantir la lisibilité de la portée juridique des OAP dans chacun de ces champs, les OAP du PLU sont réparties en 3 volets distants : • OAP complémentaires au règlement : OAP sectorielles (livret organisé par commune) • OAP complémentaires au règlement : OAP Grands Projets (livret organisé par projet métropolitain) • OAP non définies par des dispositions réglementaires : OAP de secteur d'aménagement
4.1.1 Règlement écrit Livre 1	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
p10 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AU SEIN DES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Lorsqu'un <i>terrain</i> est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être compatibles avec le contenu de la ou des	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AU SEIN DES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Lorsqu'un <i>terrain</i> est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être compatibles avec le contenu de la ou des

OAP applicables. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à des OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement. Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.	OAP applicables. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à des OAP sectorielles ou grands projets. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement dans ces cas précis. Au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare », seules les orientations définies dans l'OAP encadrent les occupations et utilisations du sol. Concernant les OAP sectorielles ou grands projets, le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Concernant l'OAP secteur d'aménagement, le contrôle de la compatibilité des demandes d'autorisation d'urbanisme avec l'OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Règlement écrit de la zone URP 23	Suppression du règlement écrit
4.1.2 Règlement graphique Planche 1	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION



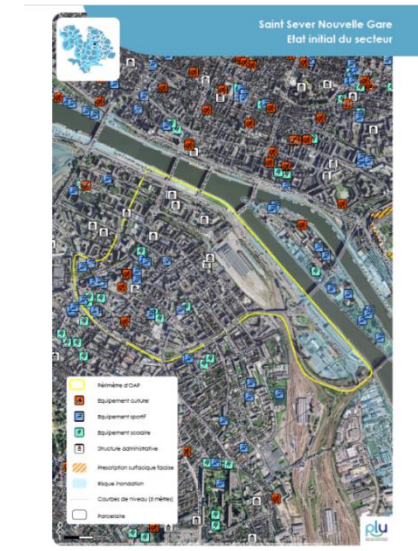
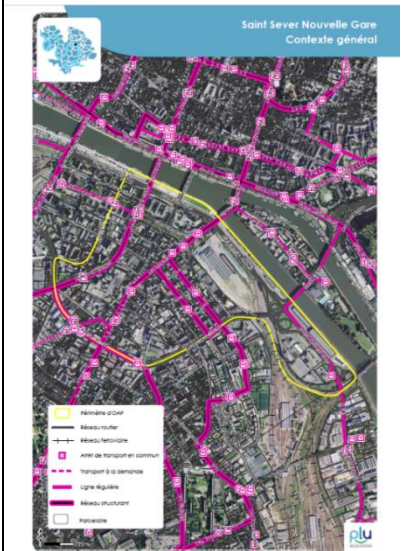
Modification de l'OAP Grand Projet Saint Sever Nouvelle Gare

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.3 : Livret OAP Grands Projets	OAP de secteur d'aménagement	Concernant l'OAP Saint Sever Nouvelle Gare, le secteur a fait l'objet d'une étude architecturale courant 2020 portant sur la rénovation des immeubles de bureaux du centre tertiaire. Cette étude a permis de formuler des recommandations relatives au parc d'immeubles de bureaux, notamment en termes de réhabilitation, de performances énergétiques... Ces recommandations sont transcrites dans le volet écrit de l'OAP. Par ailleurs, il est fait référence à la création de l'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare ». Les modifications consistent donc en l'ajustement des pièces graphiques et du volet écrit de l'OAP Grands Projets Saint Sever Nouvelle Gare : • en cohérence avec la création de l'OAP de secteur d'aménagement, qui définit les conditions d'aménagement du site en lieu et place d'un règlement. Le périmètre de cette OAP est distingué sur les éléments graphiques et renvoie au contenu de ses orientations propres, à consulter dans un autre livret d'OAP. • en citant un extrait de l'étude urbaine sur le secteur tertiaire Saint Sever suite à l'étude architecturale réalisée. D'autre part, le phasage figurant 2 fois dans le corps du document écrit, la seconde évocation est supprimée.

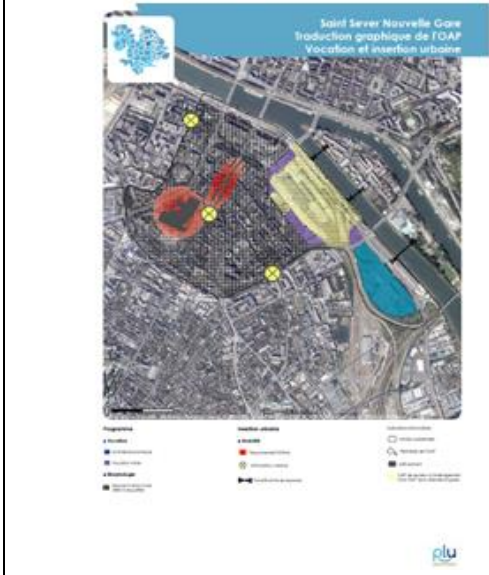
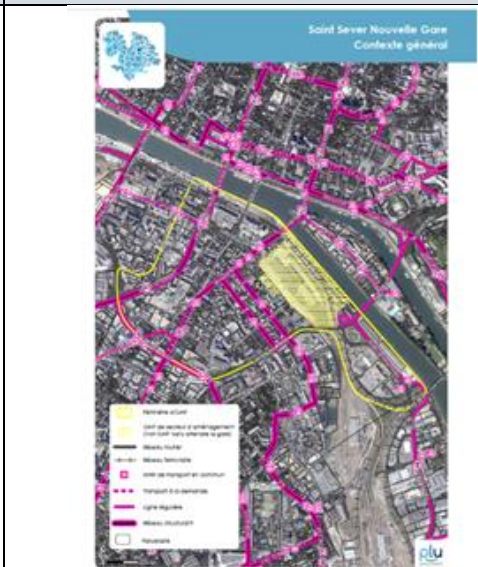
OAP – 3.3 : LIVRET OAP GRANDS PROJETS - SAINT SEVER NOUVELLE GARE

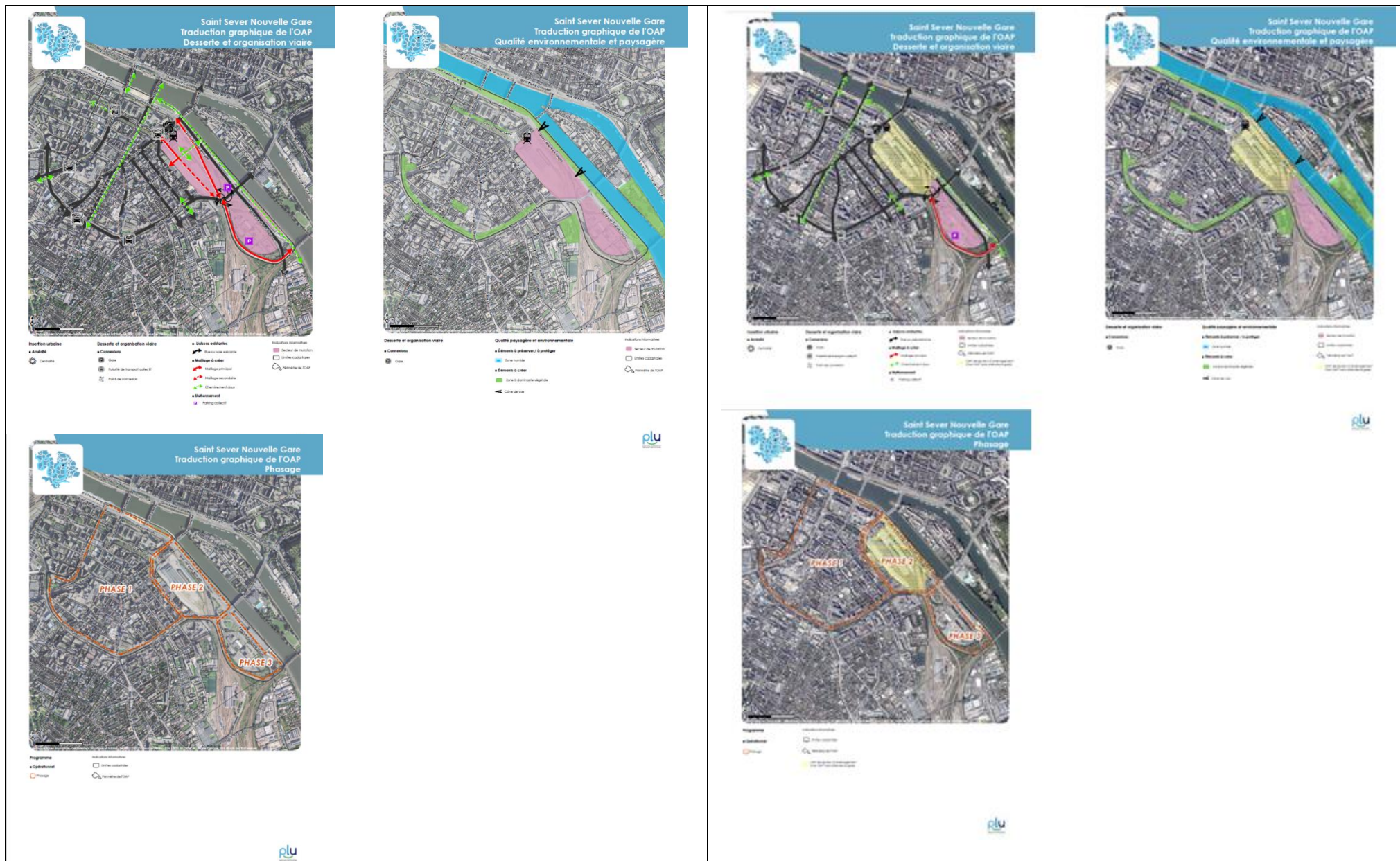
AVANT MODIFICATION	
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

P59 et suivantes



APRES MODIFICATION	
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100





AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
extraits du volet écrit de l'OAP : <u>Vocation de l'aménagement</u> Par conséquent, au travers du projet Saint-Sever Nouvelle Gare, il s'agit de répondre aux enjeux cruciaux du transport de demain, de rendre attractif le territoire pour attirer de nouveaux emplois, notamment dans le secteur tertiaire, et de soutenir l'accueil de la population dans la ville-centre de la Métropole. Les objectifs généraux sont les suivants : - Créer la gare comme un nouvel équipement central et traiter son insertion urbaine - Développer une attractivité résidentielle, - Redynamiser l'immobilier tertiaire, - Consolider l'attractivité commerciale du quartier. La mise en service de la nouvelle gare est prévue à l'horizon 2030. Sans attendre la gare, et afin de préparer son insertion dans le tissu urbain, l'ambition du projet est d'engager dans un premier temps la redynamisation du quartier existant Saint Sever (phase 1). Dans un second temps, le nouveau morceau de ville qui intégrera la gare pourra être créé (phase 2). Enfin, une fois la dynamique du projet lancée, le secteur de l'Avenue du Grand Cours pourra être densifié et réaménagé (phase 3). <u>Orientations environnementales et paysagères</u> Ces orientations sont multiples : - Re-végétaliser le quartier par la reconstitution des continuités paysagères - Retrouver une proximité avec la Seine par la mise en contact des espaces. Il s'agit de développer la place de l'eau et de la biodiversité dans le quartier en interface avec la Seine. - Veiller à l'intégration paysagère du quartier depuis les coteaux de la Vallée de Seine et l'Ile Lacroix.	extraits du volet écrit de l'OAP modifié : <u>Vocation de l'aménagement</u> Par conséquent, au travers du projet Saint-Sever Nouvelle Gare, il s'agit de répondre aux enjeux cruciaux du transport de demain, de rendre attractif le territoire pour attirer de nouveaux emplois, notamment dans le secteur tertiaire, et de soutenir l'accueil de la population dans la ville-centre de la Métropole. Les objectifs généraux sont les suivants : - Créer la gare comme un nouvel équipement central et traiter son insertion urbaine - Développer l'attractivité résidentielle, - Redynamiser l'immobilier tertiaire avec une action forte sur le parc existant, - Consolider l'attractivité commerciale du quartier. La mise en service de la nouvelle gare est prévue à l'horizon 2030. Sans attendre la gare, et afin de préparer son insertion dans le tissu urbain, l'ambition du projet est d'engager dans un premier temps la redynamisation du quartier existant Saint Sever (phase 1). Dans un second temps, le nouveau morceau de ville qui intégrera la gare pourra être créé (phase 2). Sur ce secteur, et dans le temps de conception du projet de nouveau quartier, l'activation du site de la future gare est encadrée par l'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare ». Enfin, une fois la dynamique du projet lancée, le secteur de l'Avenue du Grand Cours pourra être densifié et réaménagé (phase 3). <u>Orientations environnementales et paysagères</u> Ces orientations sont multiples : - Re-végétaliser le quartier par la reconstitution des continuités paysagères et lutter contre les îlots de chaleur urbain. - Retrouver une proximité avec la Seine par la mise en contact des espaces. Il s'agit de développer la place de l'eau et de la biodiversité dans le quartier en interface avec la Seine. - Veiller à l'intégration paysagère du quartier depuis les coteaux de la Vallée de Seine et l'Ile Lacroix.

- Ouvrir et conserver les perspectives visuelles pour inscrire la future gare et les nouvelles opérations immobilières dans le panorama d'ensemble. D'une manière générale, les futures constructions seront orientées pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. Leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.	- Ouvrir et conserver les perspectives visuelles pour inscrire la future gare et les nouvelles opérations immobilières dans le panorama d'ensemble. D'une manière générale, les futures constructions seront orientées pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. Leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. En matière de confortement et de redynamisation de l'existant, des actions de réhabilitation en adéquation avec les objectifs de la transition écologique seront à mettre en œuvre pour conforter le volet développement économique et attractivité. Les rénovations des immeubles tertiaires du centre-ville rive gauche devront cibler une meilleure efficacité énergétique et environnementale, au niveau de l'enveloppe des bâtiments notamment : l'objectif en est la diminution des consommations énergétiques (performance de l'enveloppe et des systèmes de chauffage, de froid et de ventilation), l'amélioration du confort d'été (dispositif de brise soleil qui n'obère pas la circulation d'air) et l'amélioration du confort d'usage des locaux (lumière naturelle, fonctionnalités des espaces, équipements mis à disposition des usagers : local vélo par exemple). <u>Zoom sur le cœur tertiaire du Centre St Sever</u> : hérité de la ZAC Saint-Sever créée en 1972, l'espace tertiaire doit retrouver une cohérence d'ensemble tout en faisant perdurer la modernité et l'évolutivité des immeubles tels que pensés à l'origine (par Louis Arretche concepteur de l'aménagement) : traitement qualitatif des façades réaffirmant les jeux volumétriques et géométriques initiaux et l'écriture modulaire, réaffirmer le socle des rez-de-chaussée par rapport au reste de l'élévation pour requalifier les entrées, les réadresser sur l'espace public et permettre une expérience agréable aux piétons. Ainsi les opérations de rénovation de façade, de réfections des toitures ou de réaménagement des espaces extérieurs privatifs doivent respecter la rigueur de l'écriture architecturale d'origine, notamment dans le traitement des surfaces et l'intégration des édifices et appareils techniques. La végétalisation des toitures terrasses, la mise en place de revêtement peu absorbants, l'introduction de l'élément végétal, et tout aménagement propre à infléchir l'effet albédo* sur le secteur sont à privilégier.
---	--

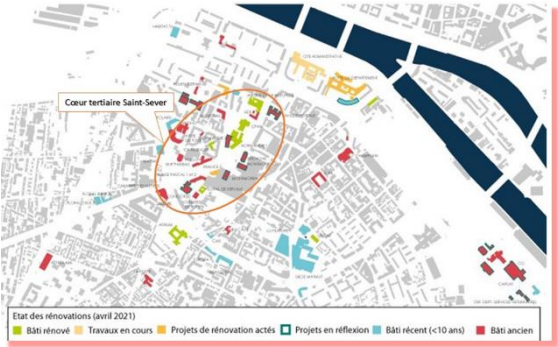
Principes particuliers

Phasage

- 1- Phase 1 : redynamisation du quartier Saint Sever
- 2- Phase 2 : aménagement du secteur de la nouvelle gare
- 3- Phase 3 : réaménagement du secteur de l'Avenue du Grand Cours

Principes particuliers

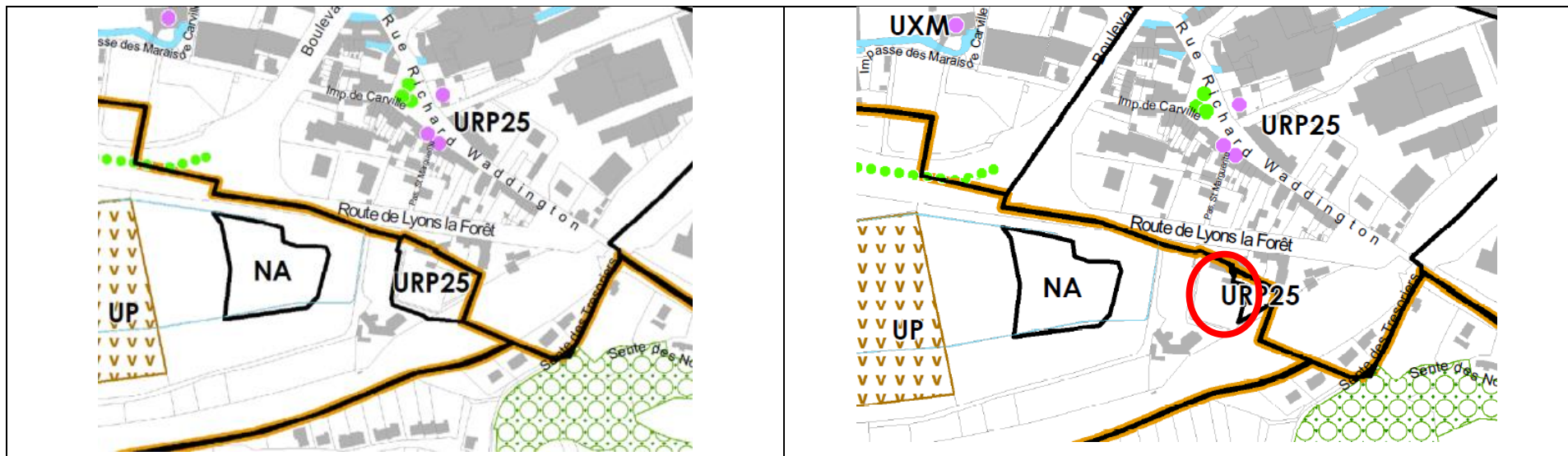
phasage supprimé car détaillé dans le chapitre précédent « vocation de l'aménagement ».



4. Secteur Repainville

Reclassement en zone UP d'une parcelle classée en zone URP25

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Repainville : modification de zonage	Modification de zonage d'une parcelle classée URP25 (zone de projet) en zone UP (urbaine paysagère)
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen Droite – secteur Repainville ME32	Le site Repainville est une zone humide protégée maitrisée par la collectivité. Des activités de maraichage et des événements pédagogiques contribuent à la valorisation de ce milieu particulièrement important au cœur du tissu urbain. La parcelle ME32 a été acquise par la Ville de Rouen afin de poursuivre l'aménagement du parc naturel urbain de Repainville. À ce titre, une modification de zonage permet de réintégrer cette parcelle en zone UP, en cohérence avec le reste du site.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>

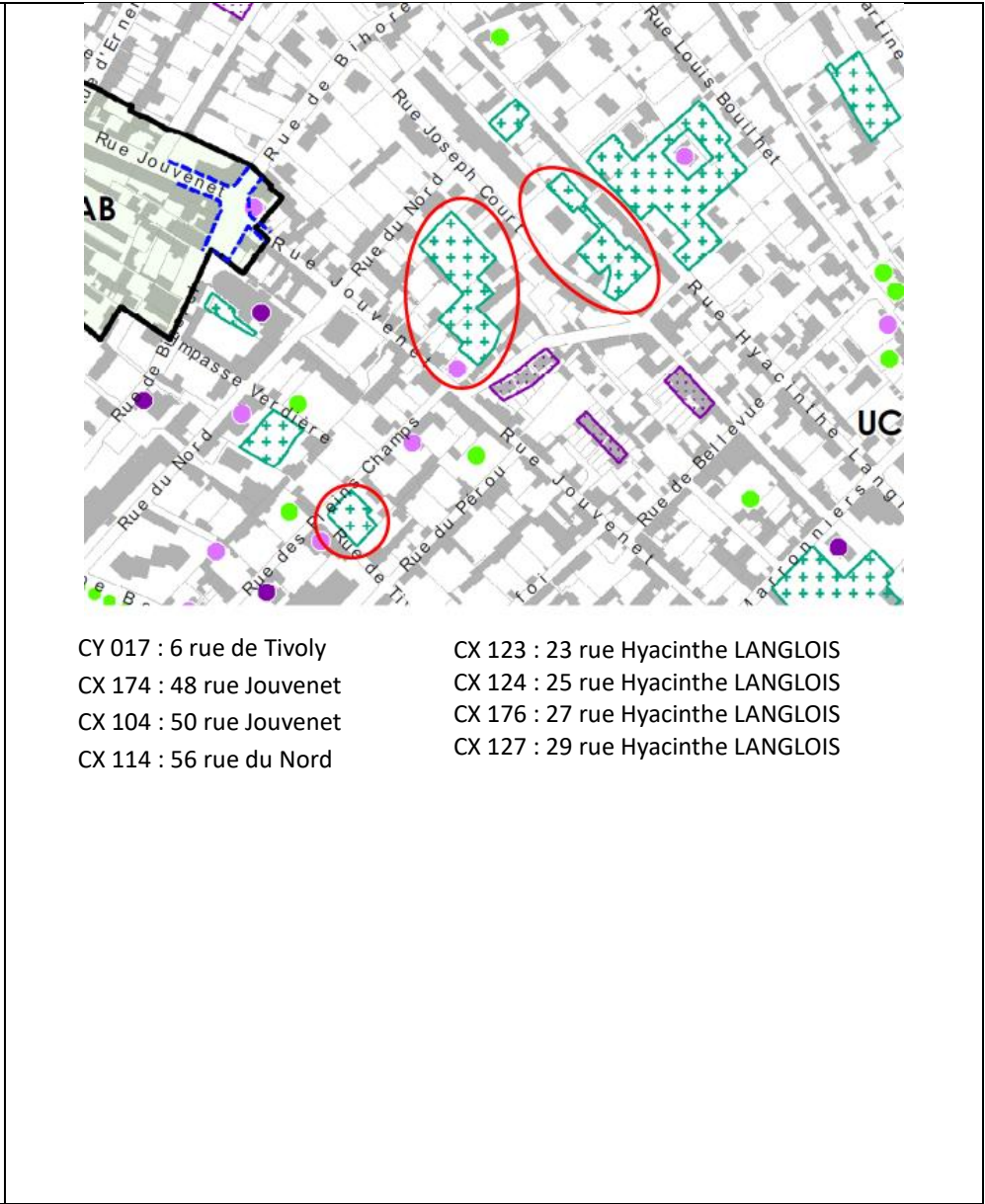
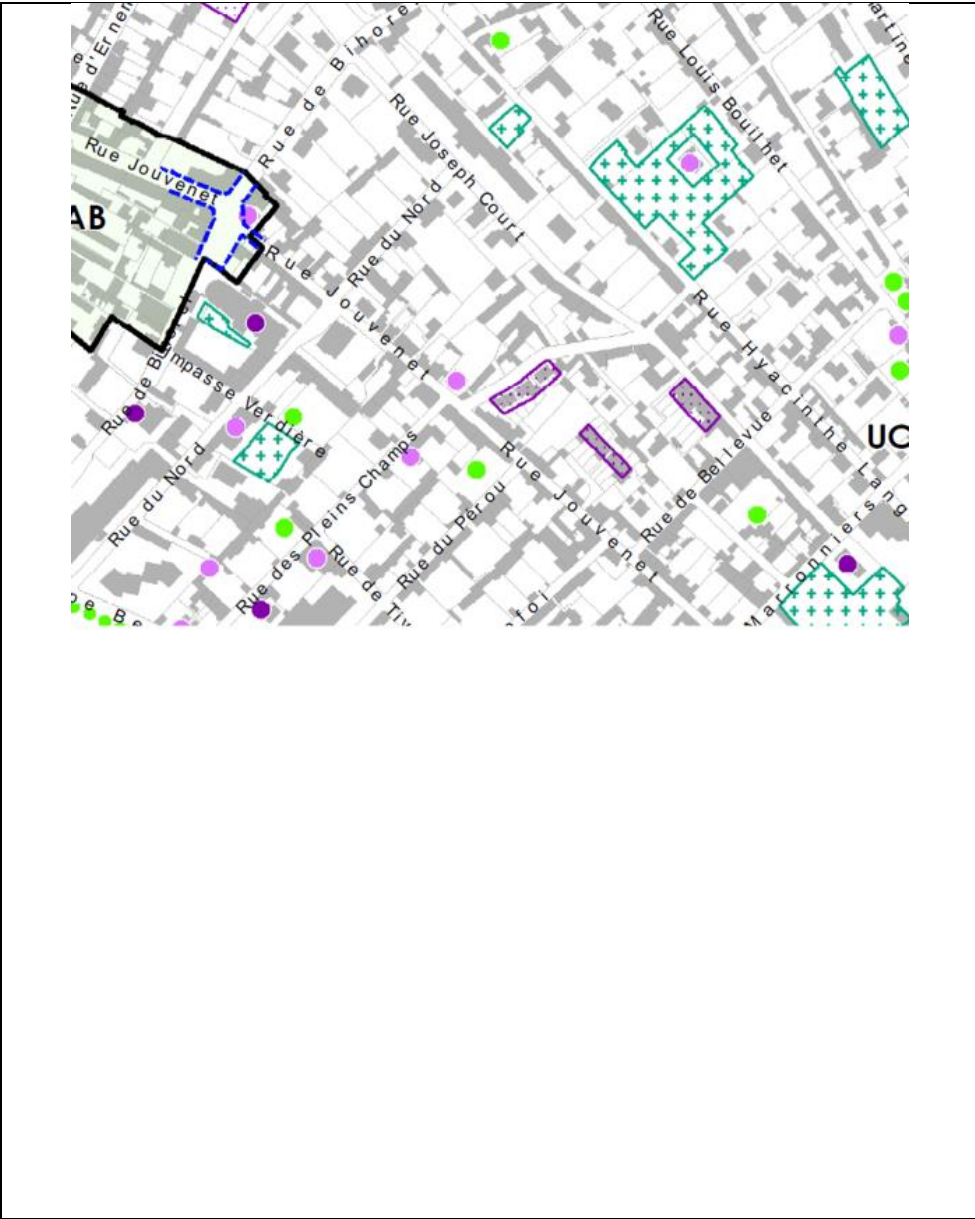


5. Ajouts de protections du patrimoine naturel

Secteur Sapins Canadiens

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Sapins Canadiens : Ajout de plusieurs protections du patrimoine végétal	Intégration de deux protections d'arbres remarquables
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Rouen Droite – secteur Sapins Canadiens	Le site des Canadiens sur les Hauts de Rouen présente des arbres isolés et des bosquets dont l'intérêt paysager et environnemental justifie une protection du patrimoine végétal. La restructuration du site dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine devra intégrer ces arbres remarquables qui contribuent à la valeur paysagère et environnementale du quartier. Ainsi, 2 arbres remarquables (en complément de celui déjà existant) nécessitent de bénéficier d'une protection sur le règlement graphique.	

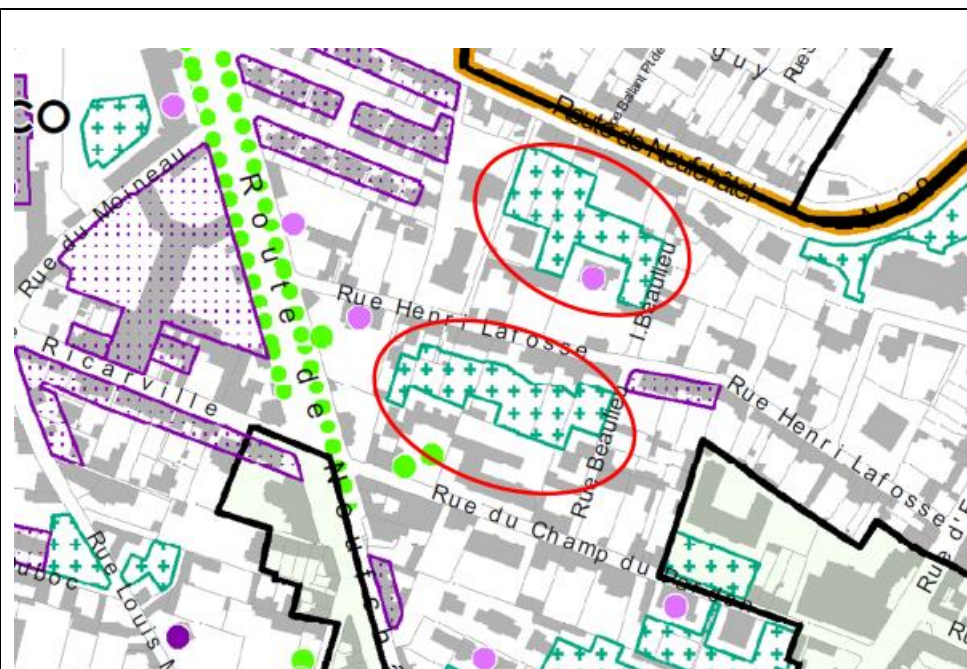
<i>Rouen Droite – secteur Boulingrin-Jouvenet</i>	La Ville de Rouen présente un déficit d’espaces végétalisés. Il est nécessaire de préserver ces espaces verts, notamment privés car leur maillage contribue à : - Assurer la connexion des habitats propices à la biodiversité - Qualifier le paysage urbain, notamment, en valorisant le bâti existant - Créer des îlots de fraîcheur Aussi, dans l’attente d’une analyse plus globale et corrélée avec les objectifs de lutte contre les îlots de chaleur, plusieurs jardins ou ensembles de jardins ont été repérés pour leur surfaces importantes à l’échelle du secteur, l’intérêt de leur végétation notamment arborée et/ou leur corrélation avec des sites naturels déjà recensés. Ainsi, ce patrimoine végétal nécessite une protection de type « parc/cœur d’îlot/coulée verte ». Les parcelles concernées sont mentionnées sous chaque carte.
<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>



CY 017 : 6 rue de Tivoly
CX 174 : 48 rue Jouvenet
CX 104 : 50 rue Jouvenet
CX 114 : 56 rue du Nord

CX 123 : 23 rue Hyacinthe LANGLOIS
CX 124 : 25 rue Hyacinthe LANGLOIS
CX 176 : 27 rue Hyacinthe LANGLOIS
CX 127 : 29 rue Hyacinthe LANGLOIS

<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>

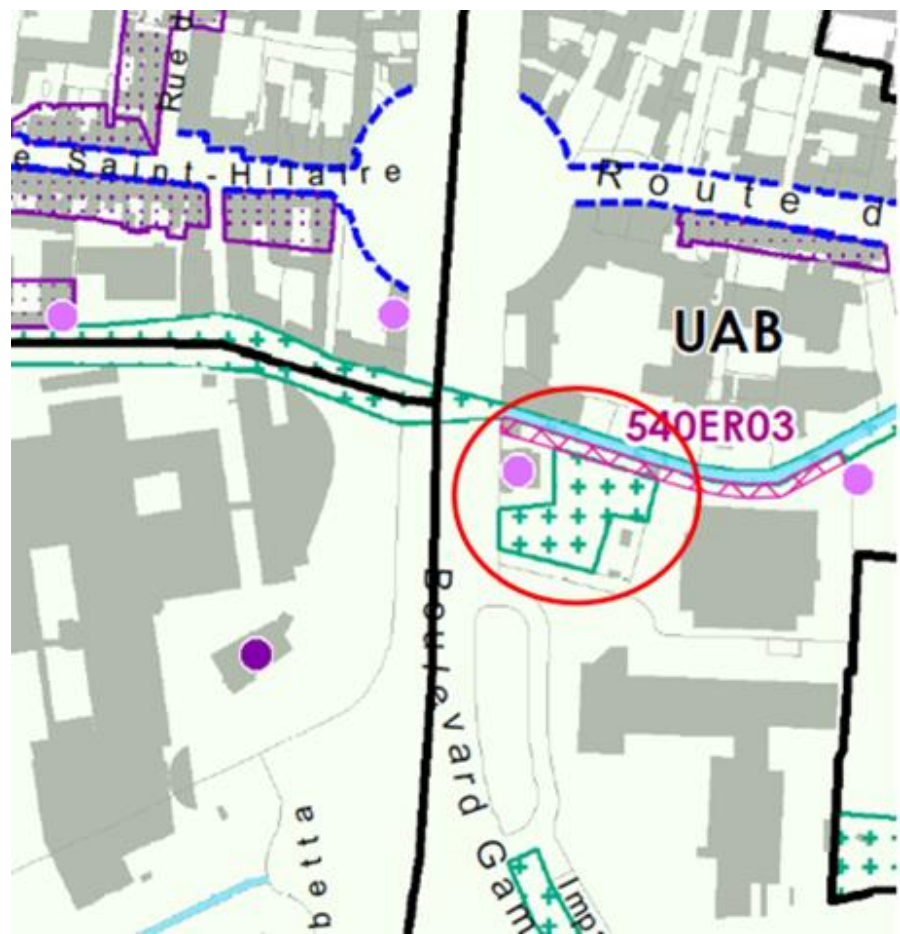
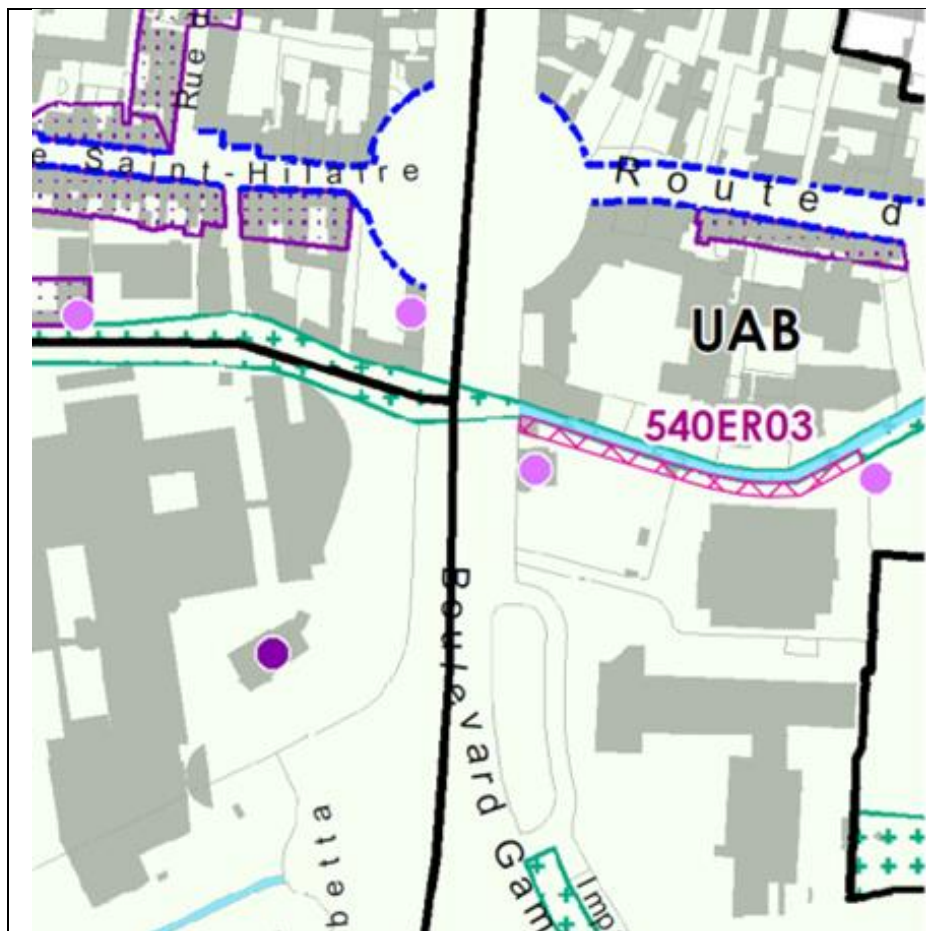


CO 079 : 1 imp BEAULIEU
CO 080 : 16 rue Henri LAFOSSE
CO 076 : 98 Rte de Neufchâtel
CO 075 : 96 Rte de Neufchâtel
CO 074 : 94 Rte de Neufchâtel

Secteur Saint Hilaire

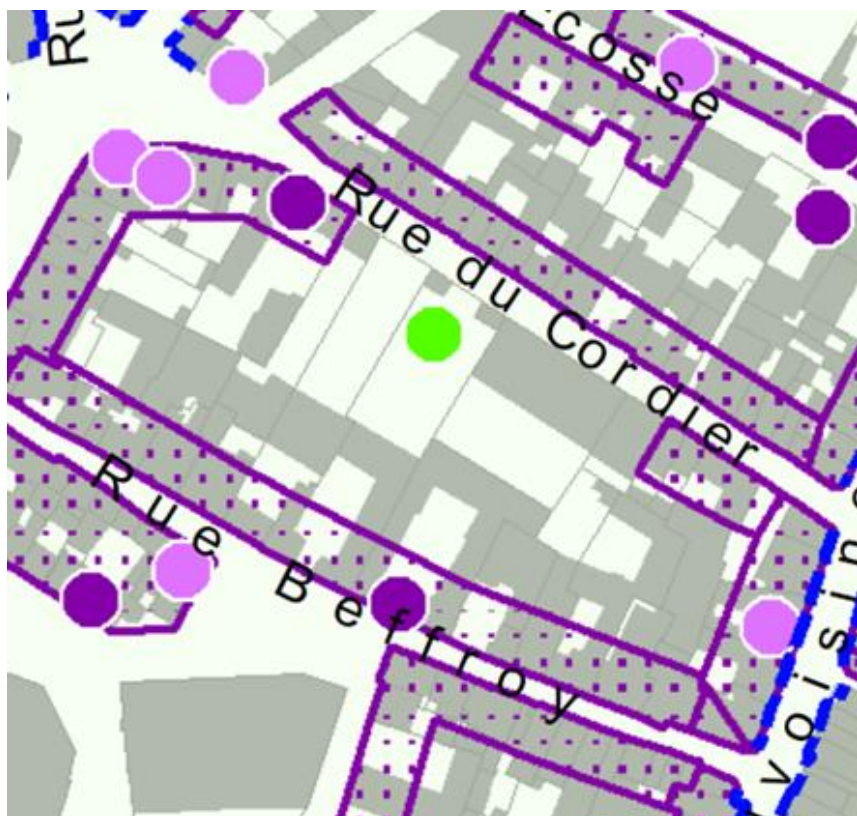
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Saint Hilaire : Ajout d'une protection du patrimoine végétal	Intégration de protection « Parc – cœur d'îlot – coulée verte » sur un jardin privé remarquable
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen Droite – secteur Saint Hilaire 28 Boulevard Gambetta (LY 092)	La Ville de Rouen présente un déficit d'espaces végétalisés. Il est nécessaire de préserver ces espaces verts, notamment privés car leur maillage contribue à : - Assurer la connection des habitats propices à la biodiversité - Qualifier le paysage urbain, notamment, en valorisant le bâti existant - Créer des îlots de fraîcheur Aussi, dans l'attente d'une analyse plus globale et corrélée avec les objectifs de lutte contre les îlots de chaleur, plusieurs jardins ou ensembles de jardins ont été repérés pour leur surfaces importantes à l'échelle du secteur, l'intérêt de leur végétation notamment arborée et/ou leur corrélation avec des sites déjà recensés. Le jardin attenant à la maison située au 28 Boulevard Gambetta (LY 092) présente une végétation arborée intéressante sur le plan paysager et environnemental. D'une grande surface, il permet de créer une synergie avec la végétation adjacente en lien avec le cours d'eau et contribue également à la mise en valeur de la maison recensée comme patrimoine bâti (protection moyenne).	

<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>



Secteur centre Beauvoisine

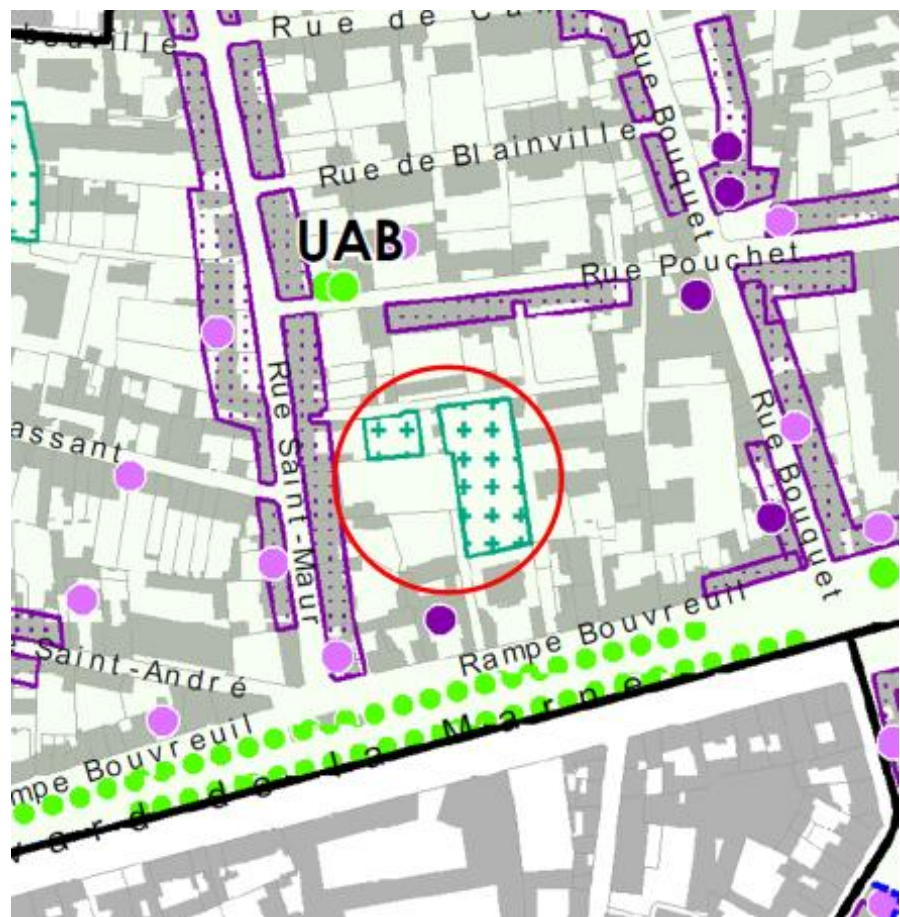
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Centre Beauvoisine : Ajout de plusieurs protections du patrimoine végétal	Intégration de protection « Parc – cœur d’îlot – coulée verte » sur des jardins privés remarquables
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Rouen Droite – secteur Centre Beauvoisine 22 rue Beffroy (CD163) 24b Rue Beffroy (CD 0195)	La Ville de Rouen présente un déficit d’espaces végétalisés. Il est nécessaire de préserver ces espaces verts, notamment privés car leur maillage contribue à : - Assurer la connection des habitats propices à la biodiversité - Qualifier le paysage urbain, notamment, en valorisant le bâti existant - Créer des îlots de fraîcheur Aussi, dans l’attente d’une analyse plus globale et corrélée avec les objectifs de lutte contre les îlots de chaleur, plusieurs jardins ou ensembles de jardins ont été repérés pour leur surfaces importantes à l’échelle du secteur, l’intérêt de leur végétation notamment arborée et/ou leur corrélation avec des sites déjà recensés. Les parcelles CD 0195 (au 24b) et CD163 (au 22) situées rue du Beffroy présentent une végétation importante à l’échelle du secteur densément bâti. La qualité de ces espaces est intéressante sur le plan paysager et environnemental. Leur préservation doit se traduire par un zonage « Parc/Cœur d’îlot/coulée verte »	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION



Secteur Centre Gare

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Centre Gare : Ajout d'une protection du patrimoine végétal	Intégration de protection « Parc – cœur d'îlot – coulée verte » sur des jardins privés remarquables
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Rouen Droite – secteur Centre Gare 66 rampe Bouvreuil (CH129) 12 rue St Maur (CH140)	La Ville de Rouen présente un déficit d'espaces végétalisés. Il est nécessaire de préserver ces espaces verts, notamment privés car leur maillage contribue à : - Assurer la connection des habitats propices à la biodiversité - Qualifier le paysage urbain, notamment, en valorisant le bâti existant - Créer des îlots de fraîcheur Aussi, dans l'attente d'une analyse plus globale et corrélée avec les objectifs de lutte contre les îlots de chaleur, plusieurs jardins ou ensembles de jardins ont été repérés pour leur surfaces importantes à l'échelle du secteur, l'intérêt de leur végétation notamment arborée et/ou leur corrélation avec des sites déjà recensés. Les parcelles CH129 située au 66 rampe Bouvreuil et CH140, située au 12 rue St Maur présentent une végétation riche et arborée, importante à l'échelle du secteur. La présence d'un bassin (CH 129) renforce l'intérêt paysager et environnemental du site. Il est nécessaire de les pérenniser en instaurant une protection du patrimoine végétal de type « Parc/Cœur d'îlot/Coulée verte ».	

<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>



Secteur « Route de Bonsecours »

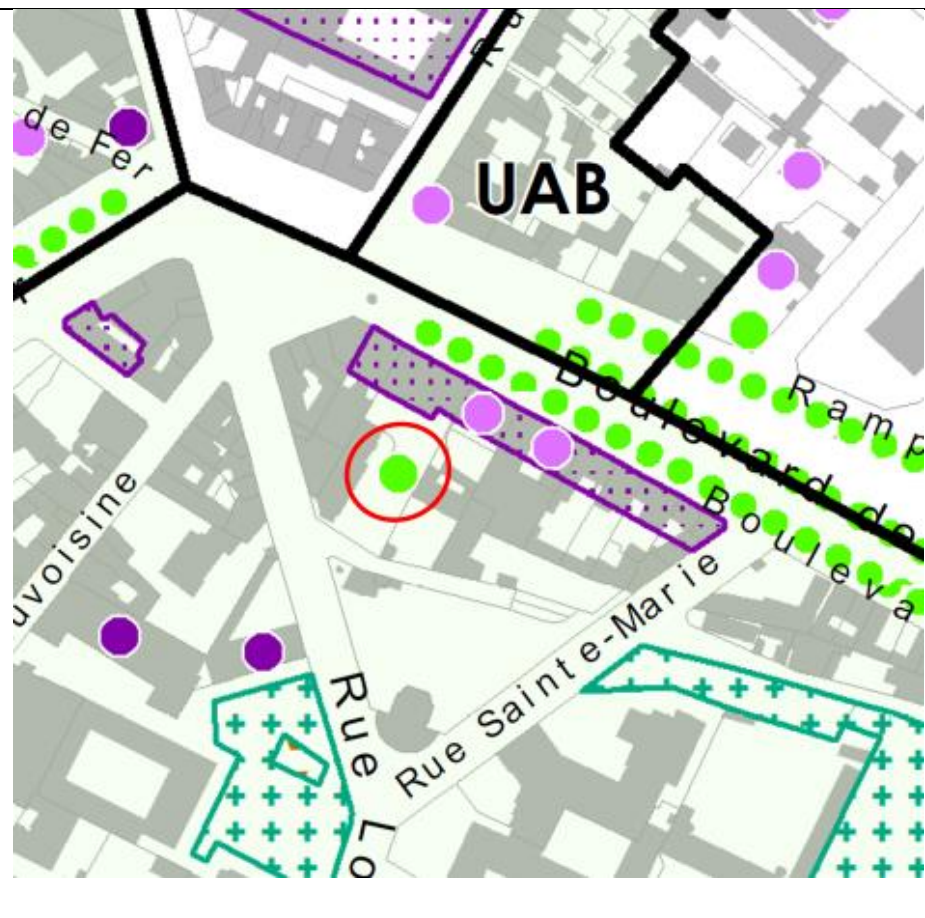
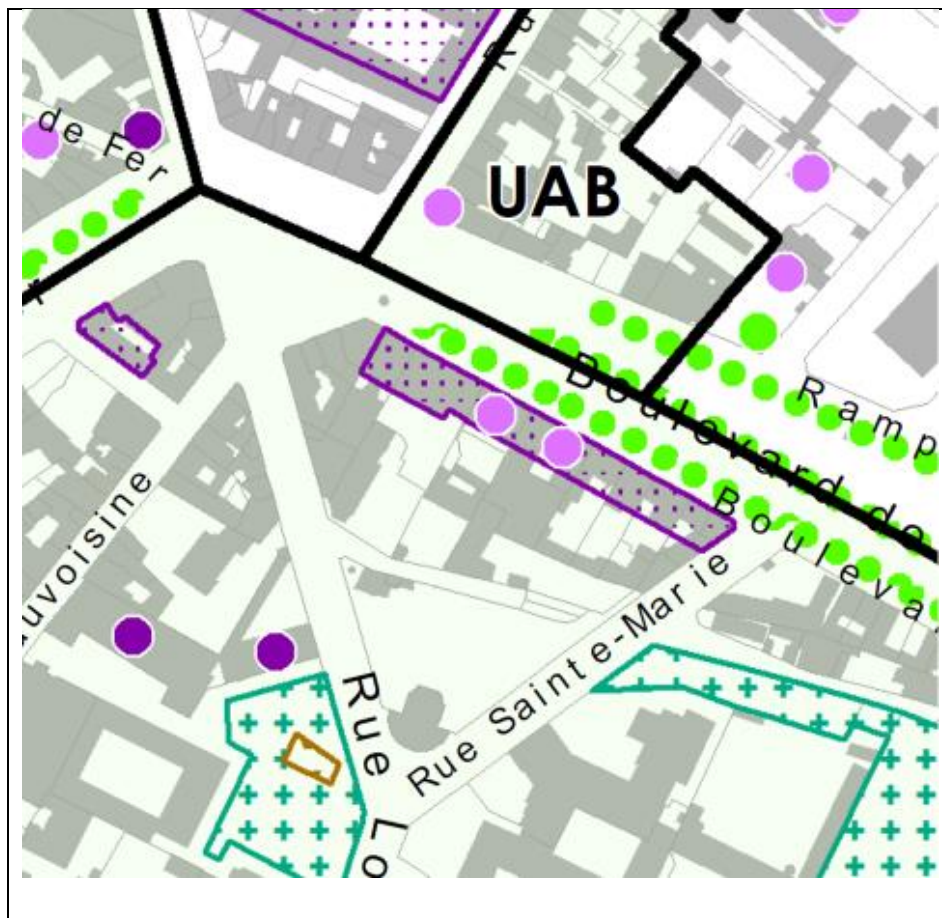
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur « Route de Bonsecours » : Ajout d'une protection du patrimoine végétal	Intégration de protection « Parc – cœur d'îlot – coulée verte » sur des jardins privés remarquables
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Rouen Droite – secteur « Route de Bonsecours » 3 rue Basse (ML 120) 4 rue du Val d'Eauplet (ML 121)	La Ville de Rouen présente un déficit d'espaces végétalisés. Il est nécessaire de préserver ces espaces verts, notamment privés car leur maillage contribue à : - Assurer la connection des habitats propices à la biodiversité - Qualifier le paysage urbain, notamment, en valorisant le bâti existant - Créer des îlots de fraîcheur Aussi, dans l'attente d'une analyse plus globale et corrélée avec les objectifs de lutte contre les îlots de chaleur, plusieurs jardins ou ensembles de jardins ont été repérés pour leur surfaces importantes à l'échelle du secteur, l'intérêt de leur végétation notamment arborée et/ou leur corrélation avec des sites déjà recensés. Les parcelles ML 120 et ML 121 situées au 3 rue Basse et 4 rue du Val d'Eauplet présentent une végétation intéressante à l'échelle du secteur, car en continuité avec des secteurs boisés adjacents (déjà protégés) et sur une surface importante (plus de 3000 m²). Une protection du patrimoine végétal (Parc/cœur d'îlot/ Coulée verte) permettrait de garantir la pérennisation de cet écosystème	

<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>

Secteur Centre-Beauvoisine

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Centre-Beauvoisine : Ajout d'une protection du patrimoine végétal	Intégration de protection « Arbre remarquable » sur un jardin privé
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Rouen Droite – secteur Centre-Beauvoisine 109 Boulevard de l'Yser (BY 189)	La Ville de Rouen présente un déficit d'espaces végétalisés. Il est nécessaire de préserver ces espaces verts, notamment privés car leur maillage contribue à : - Assurer la connection des habitats propices à la biodiversité - Qualifier le paysage urbain, notamment, en valorisant le bâti existant - Créer des ilots de fraîcheur Aussi, dans l'attente d'une analyse plus globale et corrélée avec les objectifs de lutte contre les ilots de chaleur, plusieurs jardins ou ensembles de jardins ont été repérés pour leur surfaces importantes à l'échelle du secteur, l'intérêt de leur végétation notamment arborée et/ou leur corrélation avec des sites déjà recensés. La parcelle BY 189, adressée au 109 Boulevard de l'Yser bénéficie de la présence d'un hêtre pourpre, particulièrement important sur le plan paysager et environnemental. Une protection du patrimoine végétal « Arbre remarquable » permettrait de garantir sa préservation au sein d'un tissu urbain dense.	

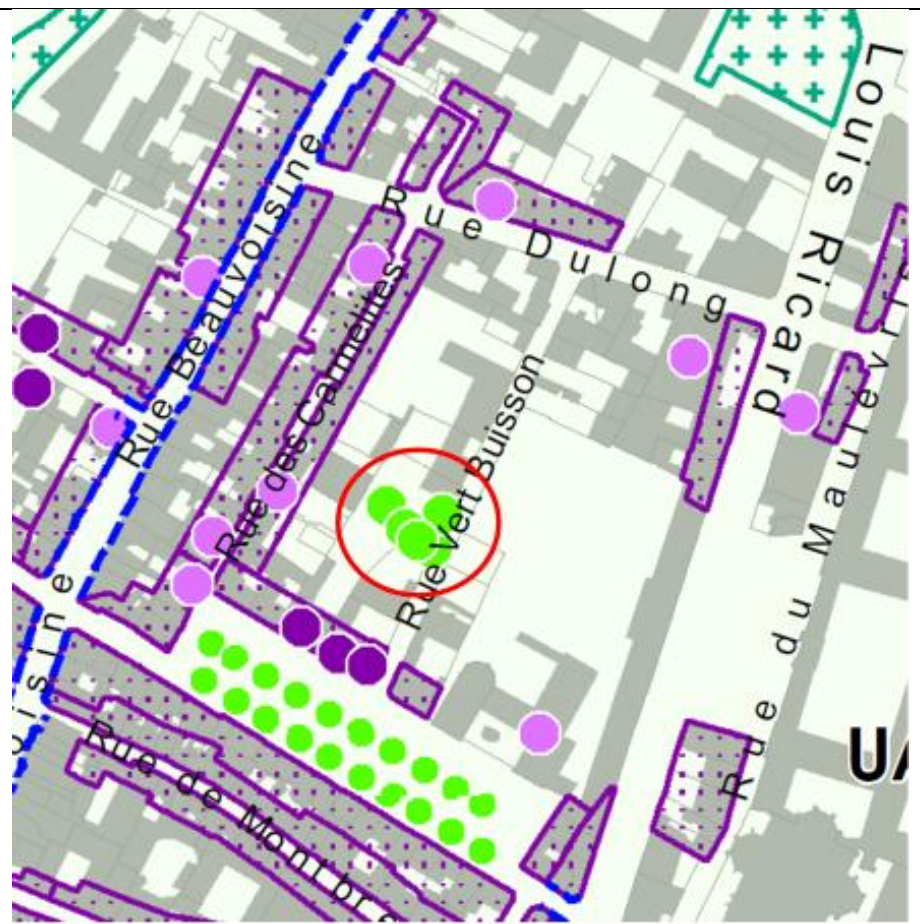
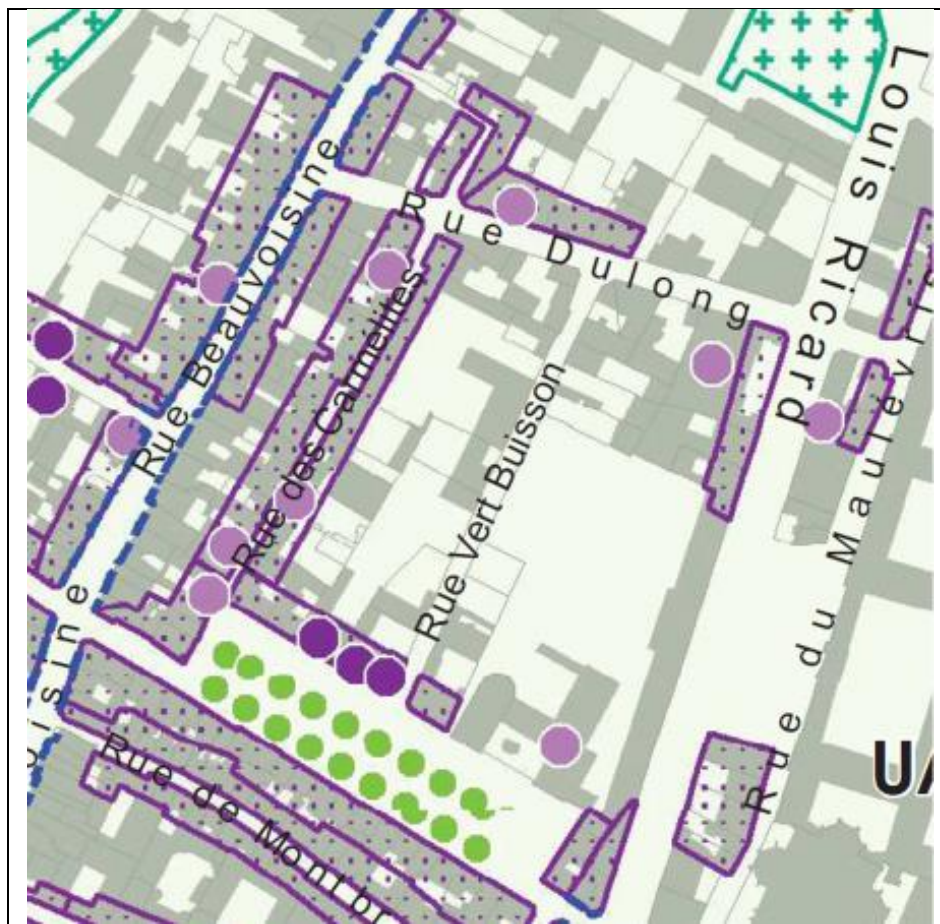
<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>



Secteur Centre-Rougemare

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Centre-Rougemare : Ajout de plusieurs protections du patrimoine végétal	Intégration de protections « Arbre remarquable » sur un jardin privé
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Rouen Droite – secteur Centre-Rougemare 12 place de la Rougemare (BY 182)	La Ville de Rouen présente un déficit d'espaces végétalisés. Il est nécessaire de préserver ces espaces verts, notamment privés car leur maillage contribue à : - Assurer la connection des habitats propices à la biodiversité - Qualifier le paysage urbain, notamment, en valorisant le bâti existant - Créer des ilots de fraîcheur Aussi, dans l'attente d'une analyse plus globale et corrélée avec les objectifs de lutte contre les ilots de chaleur, plusieurs jardins ou ensembles de jardins ont été repérés pour leur surfaces importantes à l'échelle du secteur, l'intérêt de leur végétation notamment arborée et/ou leur corrélation avec des sites déjà recensés. La parcelle BY 182, située au 12 place de la Rougemare présente des arbres particulièrement développés et structurants pour le paysage urbain de ce secteur, ainsi que pour la biodiversité. Visibles depuis l'espace public, ils contribuent grandement la la qualité urbaine.	

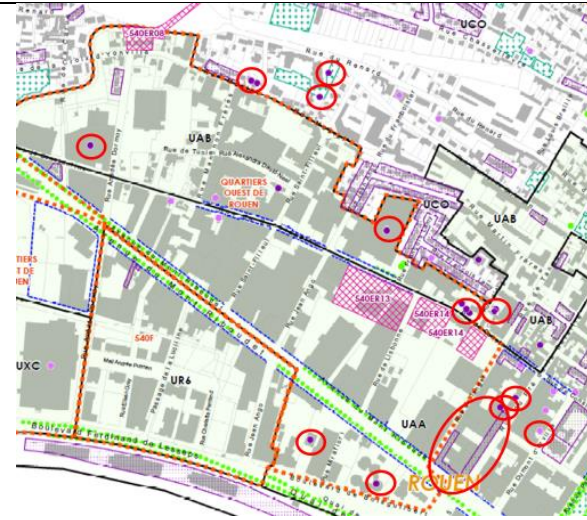
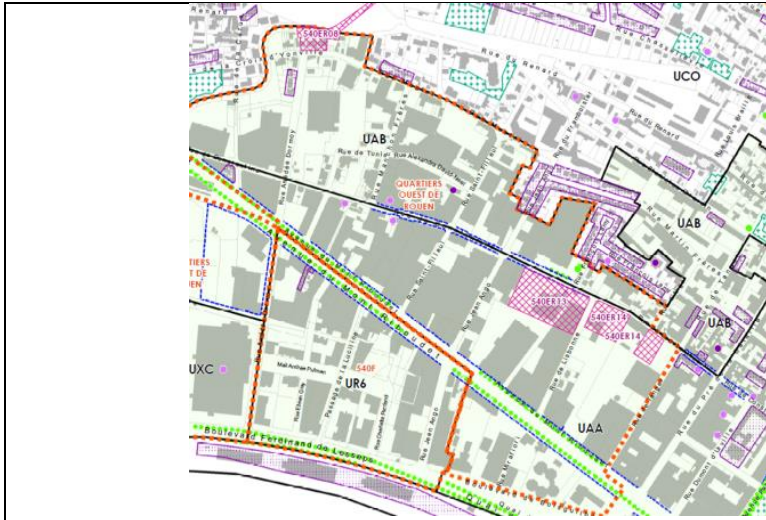
<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>



6. Ajout de protections au patrimoine bâti – Modification apportée suite à l'enquête publique

Secteur Quartier Ouest

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage 4.2.4.3 Planches patrimoine bâti – plans 40a et 41a 4.1.2.1 Fiches Patrimoine bâti – Commune de Rouen	Secteur Quartiers Ouest : Ajout de plusieurs protections du patrimoine bâti	Intégration de protections du patrimoine bâti sur des propriétés privées et publiques
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen Droite – secteur Quartiers Ouest	La Ville de Rouen a mené entre mi 2021 et fin 2022 une étude urbaine fine visant à proposer un plan guide pour la restructuration urbaine des quartiers Ouest. Cette étude a permis de mener un diagnostic précis sur le patrimoine existant dans ce quartier, et dont la préservation contribuerait à la valorisation du quartier et au témoignage historique de son évolution. Ainsi, 16 sites bâtis nécessitent l'inscription d'une protection patrimoniale ou un complément de description dans la fiche patrimoine. La fiche descriptive n°20 est complétée et précisée	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>





Fiche Descriptive Rouen

Patrimoine bâti n° : 20

Identification



Source : Google Street View

Adresse
9 rue Dumont-D'Urville

Parcelle Cadastreale
KX0241

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Elément bâti bénéficiant d'une protection moyenne

Description

Maison individuelle Vers 1900
Maison

-

Fiche Descriptive Rouen

Patrimoine bâti n° : 20

Identification



Source : Commune

Adresse
9 rue Dumont-D'Urville

Parcelle Cadastreale
KX0241 ; KX0242

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Elément bâti bénéficiant d'une protection forte

Description

Maison individuelle Vers 1900
Maison

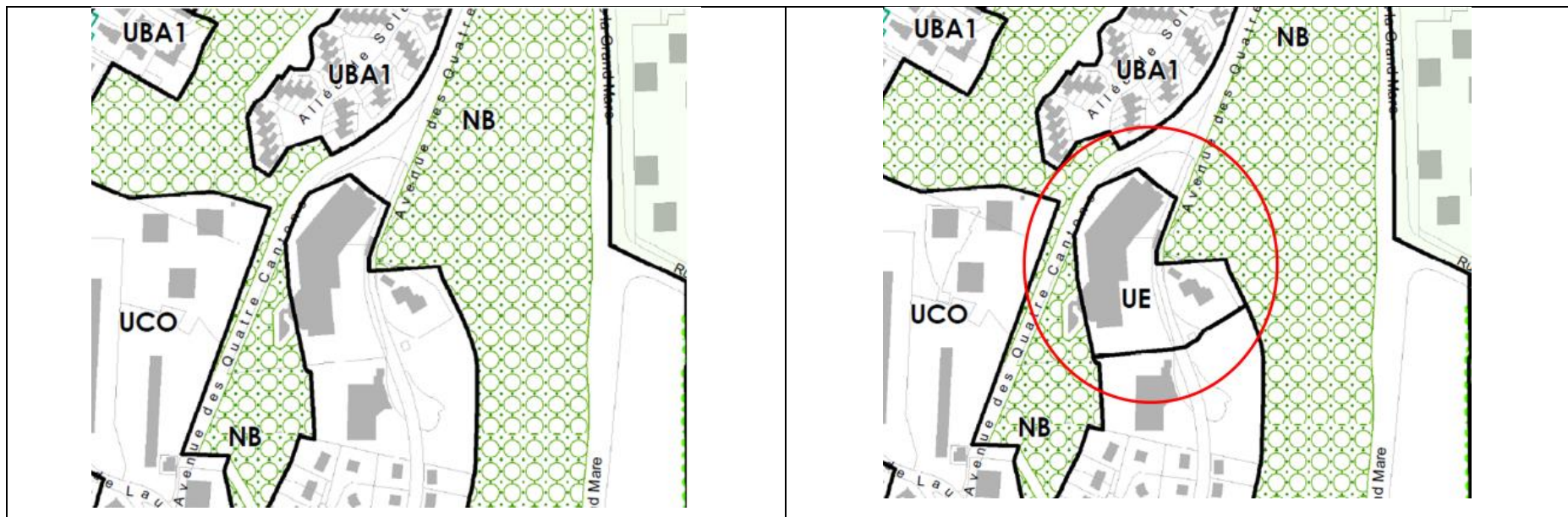
La maison datant du XIXème siècle située sur la parcelle KX241 est accompagnée sur la parcelle KX 242 d'un annexe-atelier du même style et qui présente un intérêt architectural important par ses modénatures à l'étage, ponctuées de briques en débord. L'ensemble vient constituer une cour dont le caractère original anime la rue

Nouvelles Fiches descriptives du patrimoine bâti n° 534 à 548
Nouvelle fiche descriptive du patrimoine bâti n° E334

17. Changement de zonage : zone UCO en zone UE – Modification apportée suite à l'enquête publique

Secteur Grieu-Quatre cantons

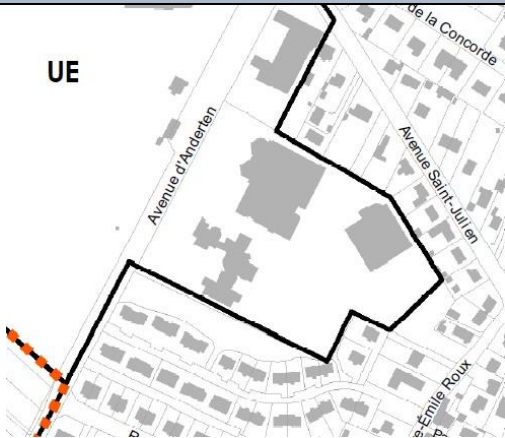
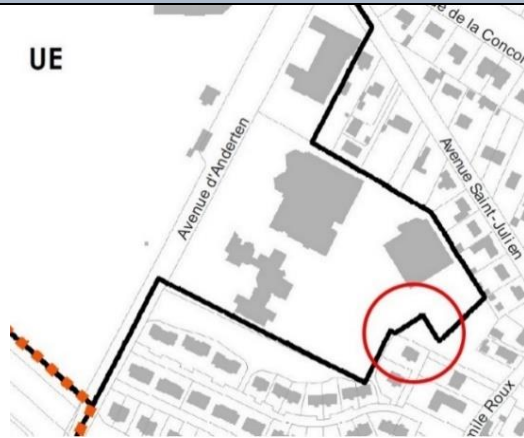
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Grieu – Quatre cantons – Modification de zonage	Modification de zonage d'une parcelle classée UCo en zone UE (urbaine équipement)
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen Droite – secteur Grieu-Quatre cantons	Le zonage UCo, contraignant pour maîtriser la forme urbaine spécifique des coteaux, ne permet pas l'évolution de certains équipements publics tels que les équipements scolaires (Lycées...). Ceux-ci ayant des besoins spécifiques, il est nécessaire de permettre leur évolution (construction d'intermats...) en modifiant le zonage initialement en UCo en UE, plus adapté aux spécificités du fonctionnement de tels établissements.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>



D. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE POLE DE PROXIMITE SEINE-SUD

1. Oissel-sur-Seine

Reclassement en zone UBA1 d'une partie d'une parcelle classée en zone UE

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1. Planche 1 : Plan de zonage Plan n°78	Changement de zonage	Changement de zonage d'une partie de l'emprise de la parcelle BI779, classée en zone UE, en zone UBA1
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UE - Parcelle BI779 pour partie, sur 378 m²	La parcelle BI779, d'une superficie de 2.5 hectares, est classée en zone UE du PLU dédiée aux équipements publics et ou d'intérêt collectif. Elle a fait l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement du domaine public. Au regard du projet global d'aménagement à vocation d'habitat sur ce secteur, il convient d'intégrer cette parcelle en zone UBA1 à dominante d'habitat individuel.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
		

--	--

2. Le Petit-Quevilly

Modification du règlement écrit de la zone URP28 / Saint-Julien – augmentation de la hauteur des constructions - Modification apportée suite à l'enquête publique

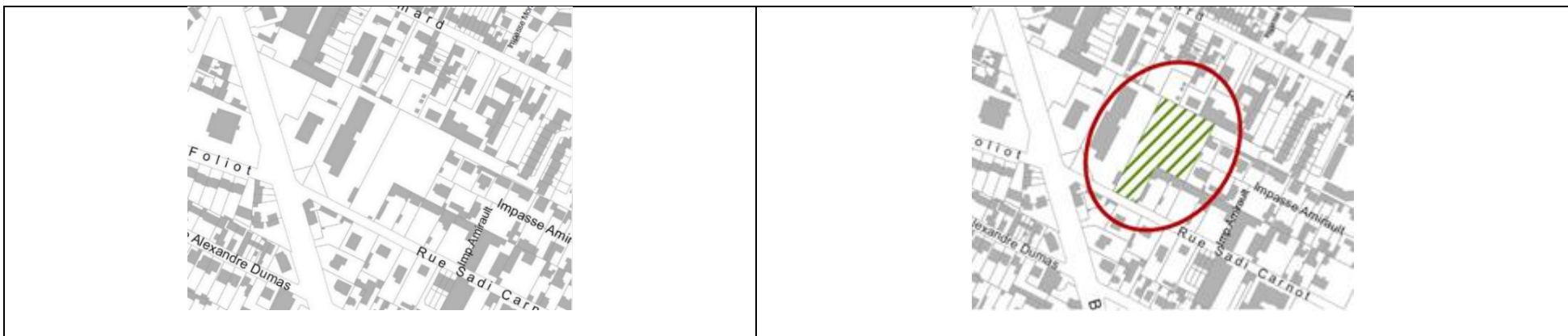
<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2 - Page 265	URP28 / Saint-Julien : Modification de la règle de hauteur des constructions	Augmentation de la hauteur maximale autorisée qui est fixée à 38 m, contre 29 m actuellement, et de la hauteur maximale exprimée en niveaux à R+10, contre R+7 actuellement.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
URP28	Le quartier Saint Julien fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain. Une vaste opération de restructuration du quartier est donc en cours. Cette opération présente un enjeu local important puisqu'elle permettra d'améliorer le cadre de vie des riverains et contribuera à valoriser le quartier. Les récentes études et diagnostics réalisés dans le cadre de ce projet ont mis en évidence la nécessité d'autoriser une hauteur plus importante pour les futures constructions afin de libérer de l'emprise au sol et augmenter ainsi les espaces de respiration, pour un environnement plus qualitatif. Les îlots dégradés seront démolis et seront remplacés par un ensemble de collectifs plus adapté à la demande de logement. Au moment de l'élaboration du PLU, les études dans le cadre du NPNRU n'étaient pas abouties. Le quartier Saint Julien a donc fait l'objet d'une zone spécifique de projet (URP28). La justification des choix (Tome 4 du rapport de présentation du PLUi) précise	

	bien que les zones URP permettent d'identifier les secteurs de projet en renouvellement urbain à dominante résidentielle, avec des règles spécifiques. Le schéma directeur sur le quartier Saint Julien, co-piloté par la Ville et Seine Habitat, est aujourd'hui réalisé. Au regard des règles actuelles, il est nécessaire d'ajuster la hauteur des constructions pour permettre la réalisation de deux immeubles collectifs, en lieu et place d'une barre d'immeuble.
--	--

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
3.5. Hauteur des constructions La hauteur d'un <i>bâtiment</i> doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des <i>bâtiments</i> en bon état existants sur les <i>terrains</i> voisins. Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les <i>constructions</i> doivent s'y conformer. En l'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur maximale</i> autorisée est fixée à 29 m et ce en tout point du <i>bâtiment</i>. La <i>hauteur maximale</i> exprimée en niveaux est de R+7. Ces deux règles sont cumulatives.	3.5. Hauteur des constructions La hauteur d'un <i>bâtiment</i> doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des <i>bâtiments</i> en bon état existants sur les <i>terrains</i> voisins. Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les <i>constructions</i> doivent s'y conformer. En l'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur maximale</i> autorisée est fixée à 38 m et ce en tout point du <i>bâtiment</i>. La <i>hauteur maximale</i> exprimée en niveaux est de R+10. Ces deux règles sont cumulatives.

Modification du plan de la morphologie urbaine : augmentation de la hauteur des constructions - Rue Sadi Carnot - Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.2_Planche 2_plan de la morphologie urbaine 4_2_2_planche_2_Plan 82	Modification du plan de la morphologie urbaine	Inscription d'une hauteur maximale à R+2+C ou A - 14 mètres sur la parcelle AV 672. La hauteur maximale autorisée dans la zone UBA1 est de 11 mètres, R+1+C ou A.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBA1 – Parcelle AV 672	L'augmentation de la hauteur vise à répondre à un besoin spécifique d'hébergement pour le centre de formation des clubs sportifs métropolitains de haut niveau (Union sportive de Quevilly Rouen Métropole, Basket, Hockey, Rugby...). Ce projet est cohérent au regard des aménagements existants dans le secteur puisqu'il vient compléter les équipements et services déjà établis (restauration, commerces, foyer de travailleurs). La parcelle se situe à proximité immédiate du Boulevard du 11 Novembre, dans le périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain. L'augmentation de la hauteur des constructions sur la parcelle répond donc aux enjeux de densification autour de ces axes. Par ailleurs, Il existe déjà dans le PLU une disposition alternative permettant aux équipements publics de déroger à la règle de hauteur : "les règles de limitation de la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité". Cependant, pour sécuriser la réalisation de ce projet, la Métropole souhaite maintenir cette hauteur graphique à 14m au lieu des 11m fixés pour l'ensemble de la zone, en sachant que dans ce secteur, de nombreuses constructions ont déjà des hauteurs qui correspondent à du R+2+C. Pour ce projet, il s'agit de permettre d'augmenter la hauteur de 3 m, les autres règles fixées dans la zone devront être respectées (retraits, emprise au sol, espaces verts, qualités architecturales, urbaines et paysagères...). Enfin, la maîtrise foncière pour ce projet est assurée puisque la Ville est propriétaire de la parcelle concernée et veillera à l'intégration urbaine et paysagère du projet.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION



Modification du plan de la morphologie urbaine : ajout d'une ligne de recul minimale d'implantation - Rue Pierre Sépard

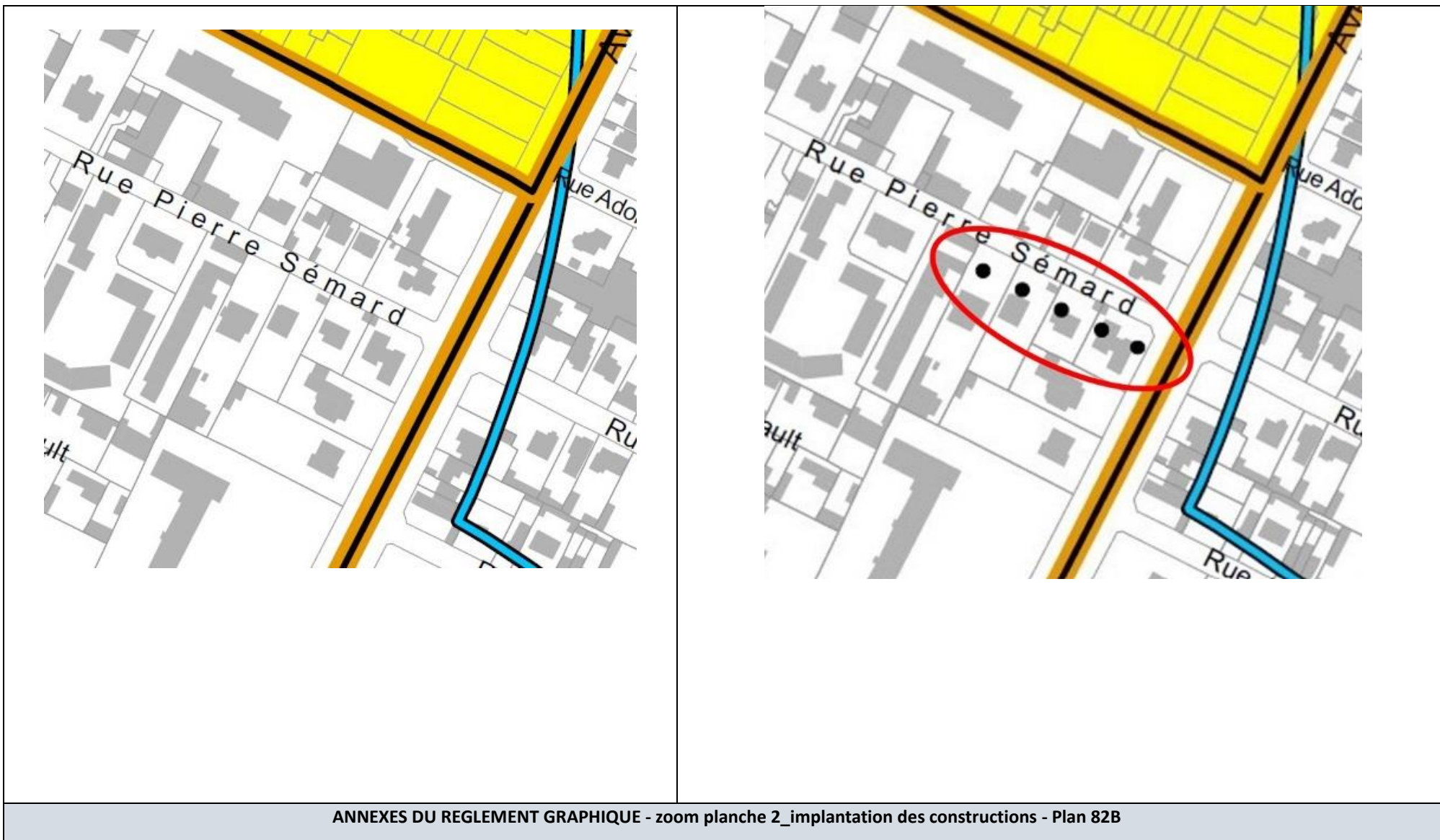
Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.2_Planche 2_plan de la morphologie urbaine 4_2_2_planche_2_Plan 82 4.2.4_Annexes du règlement graphique 4_2_4_8_zoom planche 2_implantation des constructions_Plan 82B Rapport de présentation – Tome 4 Justification des choix – Ligne de recul minimale d'implantation	Modification du plan de la morphologie urbaine	Inscription d'une ligne de recul minimal d'implantation (10 mètres) sur la Rue Pierre Sépard.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBA1 – Parcelles AV187, AV190, AV191, AV192	Certaines constructions situées dans la Rue Pierre Sépard, ont été protégées dans le cadre de l'élaboration du PLU métropolitain en raison de l'intérêt qu'elles présentent pour le patrimoine local. L'inscription d'une ligne de recul minimal d'implantation sur les parcelles AV187, AV190, AV191	

et AV192 a pour objectif d'assurer la préservation du tissu existant, en cohérence avec le bâti protégé le long de la Rue Pierre Sépard. Les espaces verts, arborés et les murs de clôtures en pierre existants participent à la valorisation du bâti identifié et nécessitent d'être préservés.

Le règlement prévoit que « *sur les terrains faisant l'objet d'une ligne de recul minimal d'implantation, les constructions ne peuvent pas s'implanter entre les limites d'emprise de la voie et cette ligne* ». La ligne de recul minimal d'implantation permet donc de reculer les constructions éventuellement projetées, notamment au regard du bâti protégé situé de l'autre côté de la voie, favorisant ainsi l'aération du tissu.

Le règlement prévoit également que « *cet espace résiduel est paysagé et constitué d'espace vert (de pleine terre)* ». La ligne de recul minimal d'implantation permet donc également de maintenir un espace qualitatif à proximité de la voie et du bâti protégé.

REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 2 plan de la morphologie urbaine - Plan 82	
AVANT MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE	APRES MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE



AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION - Annexes du règlement graphique
Aucun plan	PLAN LOCAL D'URBANISME Métropole Rouen Normandie 4.2 - Règlement graphique 4.2.4 - Annexes du règlement graphique 4.2.4.8 - Zoom Planche 2 : Implantation des constructions Approuvé le 13 février 2020 Modifié le 13 décembre 2021 Projet de modification n°5 Plan n° 82B  IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS --- Ligne de recul minimal d'implantation --- Ligne d'implantation



RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 4 JUSTIFICATION DES CHOIX – Ligne de recul minimale d’implantation

AVANT MODIFICATION - Page 139	APRES MODIFICATION - Page 142
La ligne de recul minimal d’implantation impose un retrait du bâti par rapport aux emprises publiques et voies. L’objectif est de permettre la mutation du bâti afin de créer un nouveau front bâti en retrait de l’existant. Cette règle s’applique dans les secteurs de renouvellement urbain notamment dans les quartiers Ouest sur la rive droite de la ville de Rouen.	La ligne de recul minimal d’implantation impose un retrait du bâti par rapport aux emprises publiques et voies. L’objectif est de permettre la mutation du bâti afin de créer un nouveau front bâti en retrait de l’existant. Cette règle s’applique dans les secteurs de renouvellement urbain notamment dans les quartiers Ouest sur la rive droite de la ville de Rouen. Cette règle peut s’appliquer pour assurer un recul d’implantation par rapport à des éléments de patrimoine bâti protégés.
AVANT MODIFICATION - Page 178	APRES MODIFICATION - Page 182
Cette disposition traduit la volonté de faire évoluer la morphologie d’une rue ou d’un quartier (et donc de ne plus permettre une implantation qui prendrait en compte l’existant). Dans ce cas les implantations obligatoires sont définies pour des secteurs identifiés comme potentiellement mutables et ayant fait en général l’objet d’études urbaines globales. Ces nouvelles implantations ont pour objectif principal de	Cette disposition traduit la volonté de faire évoluer la morphologie d’une rue ou d’un quartier (et donc de ne plus permettre une implantation qui prendrait en compte l’existant). Dans ce cas les implantations obligatoires sont définies pour des secteurs identifiés comme potentiellement mutables et ayant fait en général l’objet d’études urbaines globales. Ces nouvelles implantations ont pour objectif principal de permettre une aération du tissu urbain et d’offrir de nouvelles

permettre une aération du tissu urbain et d'offrir de nouvelles perspectives urbaines. Le règlement précise qu'au sein de l'espace constitué entre la ligne de recul minimal d'implantation et le bâti, toute construction, à l'exception des clôtures, est interdite. Cette disposition a pour objectif de préserver cet espace résiduel de toute urbanisation, il est d'ailleurs précisé qu'il doit être paysagé et constitué d'espace vert (de pleine terre) afin notamment d'apporter un espace qualitatif à proximité de la voie. La réalisation de clôture est autorisée car elle permet aux constructions de se clore si elles le souhaitent et de préserver ainsi une certaine intimité.	perspectives urbaines. Dans certains cas, cette règle vise à assurer la préservation du patrimoine protégé le long des voies en garantissant le retrait des nouvelles constructions en interface avec celui-ci. Un espace aéré est ainsi maintenu à proximité immédiate du bâti protégé. Le règlement précise qu'au sein de l'espace constitué entre la ligne de recul minimal d'implantation et le bâti, toute construction, à l'exception des clôtures, est interdite. Cette disposition a pour objectif de préserver cet espace résiduel de toute urbanisation, il est d'ailleurs précisé qu'il doit être paysagé et constitué d'espace vert (de pleine terre) afin notamment d'apporter un espace qualitatif à proximité de la voie. La réalisation de clôture est autorisée car elle permet aux constructions de se clore si elles le souhaitent et de préserver ainsi une certaine intimité.
--	---

Correction d'une erreur matérielle : Appellation des secteurs de l'OAP Rondeaux-Libération

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1_Planche 1_plan délimitation des zones 4_2_1_planche_1_Plan 82	Secteur Rondeaux-Libération : Correction d'une erreur matérielle	Correction d'appellation des secteurs de l'OAP sur le plan de zonage
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Rondeaux – Libération – Place Louis Poterat Rondeaux – Libération – Stade Mermoz	Le plan de zonage fait apparaître les secteurs des OAP. Sur l'axe Jean Rondeaux, les OAP « Rondeaux-Libération : Place Louis POTERAT » et « Rondeaux-Libération : Stade MERMOZ » ont été inversées. Il convient de modifier leur localisation pour correspondre aux secteurs désignés et par rapport aux volets écrits et graphique des OAP.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION

3. Saint-Etienne-du-Rouvray

Changement de zonage : ZONE URP20 en zone UBA1 de plusieurs parcelles situées Avenue des Canadiens

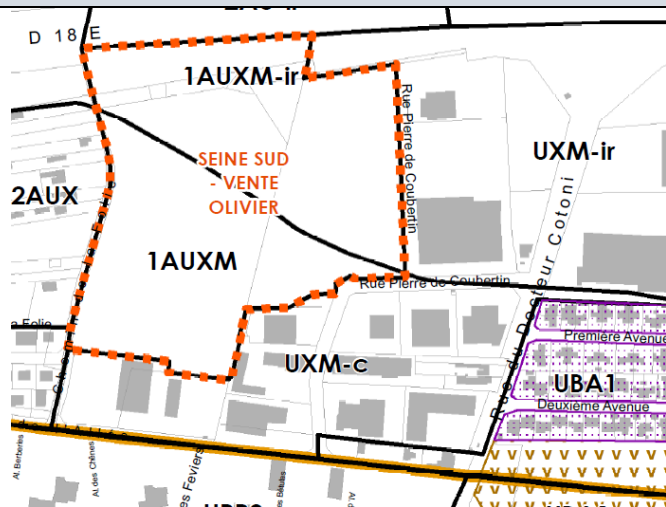
<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1_Planche 1_plan délimitation des zones 4_2_1_planche_1_Plan 83	Changement de zonage	Plusieurs parcelles classées en zone URP20 sont reclassées en zone UBA1
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
URP20 – Parcelles BT129, BT235, BT236, BT237, BT419, BT434, BT481, BT482	Ces parcelles, situées le long de l'avenue des Canadiens, sont également en interface avec les constructions issues du programme de renouvellement urbain initial (Parc Jean Macé). Le reclassement de plusieurs parcelles de la zone URP20 en zone UBA1 permet de réduire la densité actuellement permise sur ce secteur en abaissant l'emprise au sol et la hauteur maximale autorisée des constructions et en imposant un minimum d'espace vert. En effet, l'emprise au sol maximale autorisée en zone UBA1 est de 45% contre 70% en zone URP20. Le pourcentage d'espace vert minimum imposé sur les parcelles est de 35% en zone UBA1 alors que la zone URP20 n'impose pas de minimum d'espace vert. La hauteur maximale autorisée en zone UBA1 est fixée à R+1+C ou A / 11 mètres en tout point du bâtiment, contre une hauteur maximale autorisée de 15 mètres à l'égout de toit, 17 mètres au point le plus haut de la construction en zone URP20. La zone UBA1 permet donc de limiter la densité des constructions et l'artificialisation des sols, en comparaison à la zone URP20. Le Parc Jean Macé, qui jouxte par l'Ouest le secteur concerné par la modification, présente des constructions en R+1+C, peu élevées. Il est composé de pavillons avec de petits jardins. La typologie des constructions qui y sont implantées est donc similaire à celle que l'on peut retrouver en zone UBA1. Le reste de l'avenue des Canadiens est déjà majoritairement en zone UBA1 (côté Saint-Etienne-du-Rouvray). L'objectif est donc d'assurer une cohérence (forme, volumétrie, ...) avec l'urbanisation existante sur les franges de cette zone.	

Changement de zonage : ZONE 1AUXM en zone UXM-c d'une partie d'une parcelle située Rue Pierre de Coubertin

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1_Planche 1_plan délimitation des zones 4_2_1_planche_1_Plan 84 3_OAP 3.3 OAP Grands Projets	Changement de zonage Modification fiche contexte général, état initial du secteur, le découpage en secteur et traduction graphique de l'OAP – Secteur Vente Olivier	Reclassement d'une partie de la parcelle AO232 d'une emprise de 2000 m ² en zone 1AUXM en UXM-c
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
1AUXM – pour partie AO232	Le projet porte sur la zone de la Chapelle et tangente le secteur « Vente Olivier Sud » renommé « Entrée nord Seine Sud » dans la déclinaison opérationnelle du plan guide Seine Sud. L'entreprise TRPS Applications, travaux de revêtements spéciaux qui est implantée sur la parcelle AO196, rue Pierre Coubertin a un projet d'extension afin de pouvoir dispenser des formations au sein même de son site. L'article 1.2 du règlement de la zone 1AUXM précise les types d'activités, destinations et sous-destinations qui ne sont autorisés que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Or ici l'entreprise n'a pas vocation à évoluer au sein de la zone de projet classée 1AU et doit pouvoir évoluer sans être intégrée à une opération d'aménagement d'ensemble. Pour permettre le projet d'extension de l'entreprise, une partie de la parcelle AO232 actuellement classée en zone 1AUXM est rattachée à la zone UXM-c. L'article 1.2 de la zone UXM-c ne conditionne pas la réalisation d'opération dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le projet d'extension y est donc autorisée. A noter que les zones 1AUXM et UXM à vocation économique ont les mêmes dispositions réglementaires.	

REGLEMENT GRAPHIQUE – Planche 1 – Plan 84

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Règlement écrit – Livre 2

AVANT MODIFICATION

Extrait de la zone 1AUXM

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation, sont autorisés les types d'activités, destinations et sous-destinations suivants, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Peuvent être autorisées :

APRES MODIFICATION

Extrait de la zone UXM-e

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

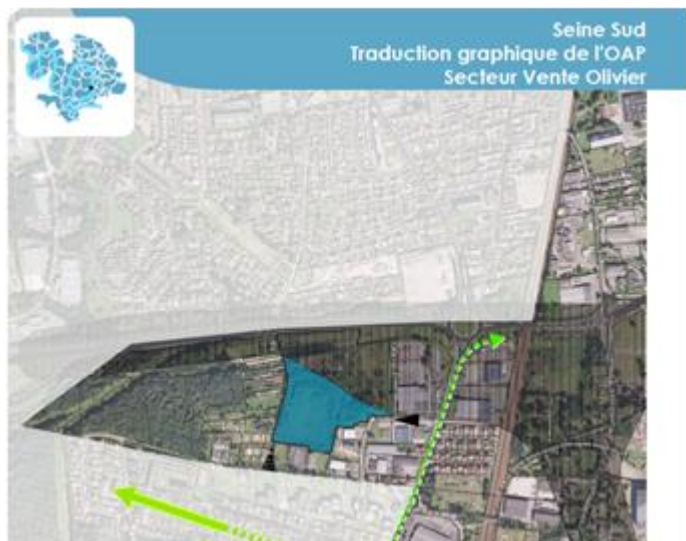
Peuvent être autorisées :

- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : l'industrie, les entrepôts, les bureaux.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics en dehors de l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol qui reste proscrite.

Peuvent être autorisées sous condition :

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :

- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : <i>l'industrie</i>, les <i>entrepôts</i>, les <i>bureaux</i>. - Les équipements d'intérêt collectif et services publics. Peuvent être autorisées sous condition : - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires : ○ pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les <i>constructions</i> sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux. ○ Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ; ○ Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ; ○ Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ; (...)	○ pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les <i>constructions</i> sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux. ○ Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ; ○ Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ; ○ Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : ○ qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ; ○ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. (...)
OAP GRANDS PROJETS	
AVANT MODIFICATION - OAP GRANDS PROJETS	APRES MODIFICATION



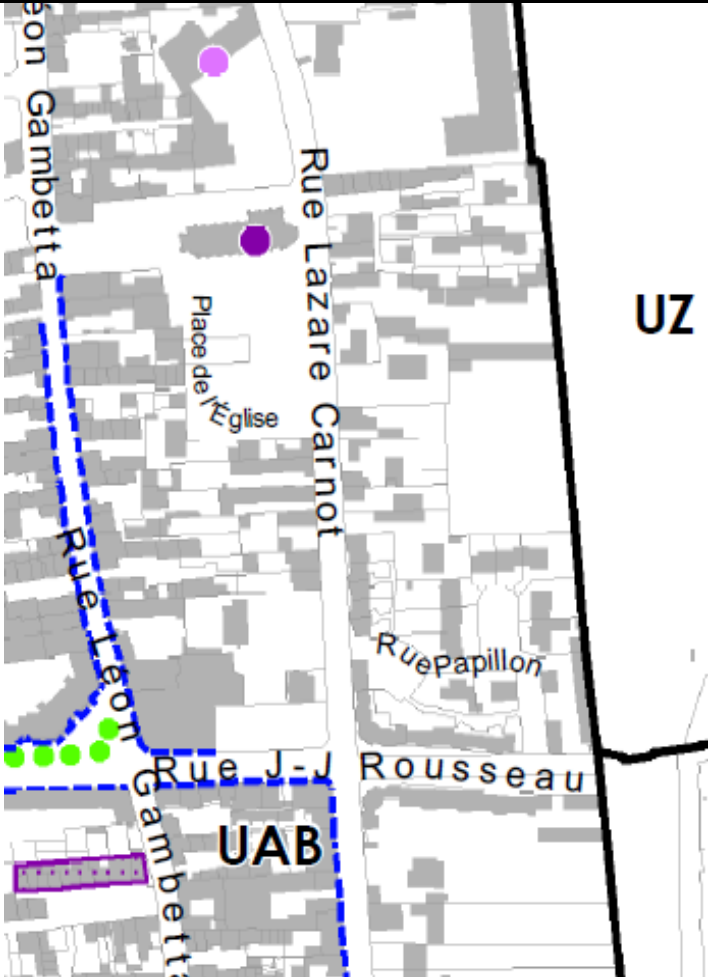
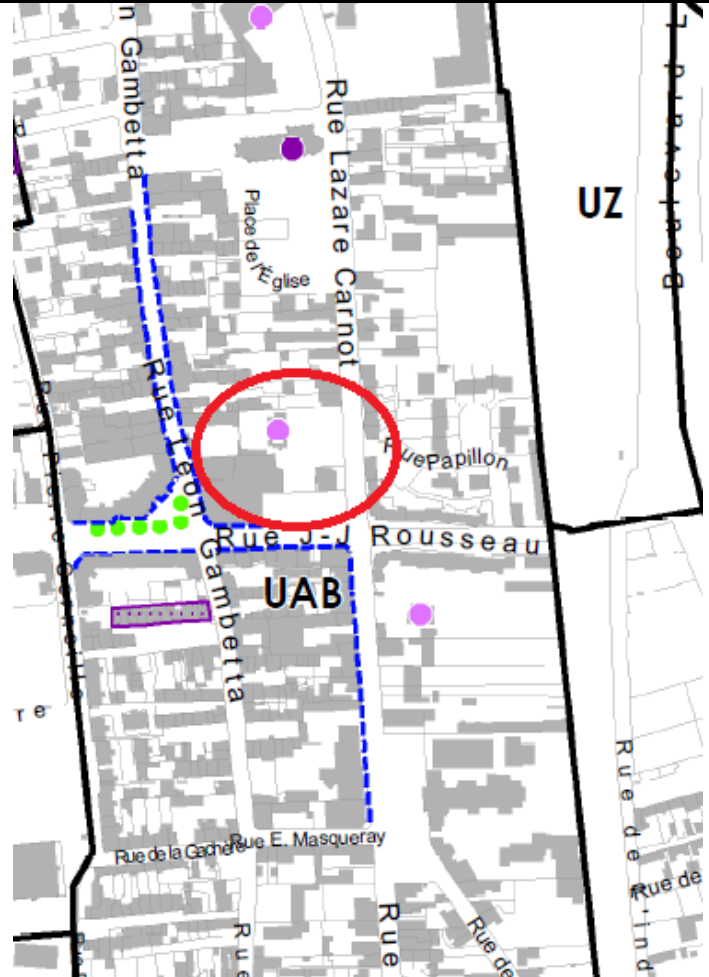
Les fiches contexte général de l'OAP, état initial du secteur et le découpage en secteur ont également été modifiés.

Ajout d'une protection du patrimoine bâti - 14 rue Lazare Carnot

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.1_REGLEMENT ECRIT 4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan n°84 4.2.4_Annexes du règlement graphique 4_2_4_3_patrimoine_bati_approbation_Plan84	Patrimoine bâti 14 rue Lazare Carnot	Identification de la maison située 14 rue Lazare Carnot en tant qu'élément bâti à préserver avec un niveau de protection moyen

Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
UAB - Parcelle AZ 274	Il s'agit de protéger l'une des dernières maisons de notable de Saint-Etienne-du Rouvray située sur la parcelle AZ274, pour ses qualités patrimoniales, en y ajoutant une protection moyenne. Cette maison offre à la vue ses façades caractéristiques, structurées par les lignes pures de ses éléments de modénature (corniche, encadrement de baies...). Les 3 lucarnes à brisis, dont la forme emprunte à l'architecture balnéaire, apportent à l'ensemble une touche d'élégance supplémentaire. Construite fin XIXème siècle, cette maison témoigne de l'urbanisation de Saint Etienne à l'ère industrielle. Une fiche patrimoine est donc créée.

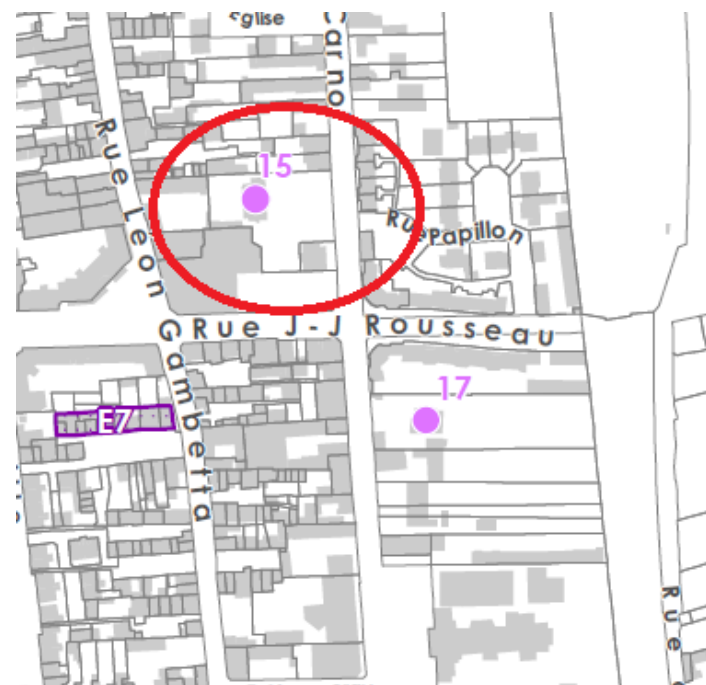
AVANT MODIFICATION - ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT	APRES MODIFICATION - ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT								
Pas de fiche	Fiche Descriptive Saint-Etienne-du-Rouvray Patrimoine bâti n° : 15 Identification <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1193 419 1585 667">  </td><td data-bbox="1592 395 1926 555"> Adresse 14 rue Lazare Camot </td></tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1592 560 1926 715"> Parcelle Cadastreale AZ0274 </td></tr> </table> Niveau de protection indiqué au plan de zonage Elément bâti bénéficiant d'une protection moyenne Description <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1193 842 1926 882"> Maison individuelle Maison </td><td data-bbox="1883 842 1917 858"> XIXe </td></tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1193 887 1926 1324"> Il s'agit de l'une des dernières maisons de notable de Saint-Etienne-du-Rouvray qui offre à la vue ses façades caractéristiques, structurées par les lignes pures de ses éléments de modénature (corniche, encadrement de baies, ...). Les 3 lucarnes à brisis, dont la forme emprunte à l'architecture balnéaire, apportent à l'ensemble une touche d'élégance supplémentaire. Construite fin XIXème siècle, cette maison témoigne de l'urbanisation de Saint-Etienne-du-Rouvray à l'ère industrielle. </td></tr> </table>		Adresse 14 rue Lazare Camot	Parcelle Cadastreale AZ0274		Maison individuelle Maison	XIXe	Il s'agit de l'une des dernières maisons de notable de Saint-Etienne-du-Rouvray qui offre à la vue ses façades caractéristiques, structurées par les lignes pures de ses éléments de modénature (corniche, encadrement de baies, ...). Les 3 lucarnes à brisis, dont la forme emprunte à l'architecture balnéaire, apportent à l'ensemble une touche d'élégance supplémentaire. Construite fin XIXème siècle, cette maison témoigne de l'urbanisation de Saint-Etienne-du-Rouvray à l'ère industrielle.	
	Adresse 14 rue Lazare Camot								
Parcelle Cadastreale AZ0274									
Maison individuelle Maison	XIXe								
Il s'agit de l'une des dernières maisons de notable de Saint-Etienne-du-Rouvray qui offre à la vue ses façades caractéristiques, structurées par les lignes pures de ses éléments de modénature (corniche, encadrement de baies, ...). Les 3 lucarnes à brisis, dont la forme emprunte à l'architecture balnéaire, apportent à l'ensemble une touche d'élégance supplémentaire. Construite fin XIXème siècle, cette maison témoigne de l'urbanisation de Saint-Etienne-du-Rouvray à l'ère industrielle.									

AVANT MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE	APRES MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE
	

AVANT MODIFICATION - Annexes du règlement graphique



APRES MODIFICATION - Annexes du règlement graphique



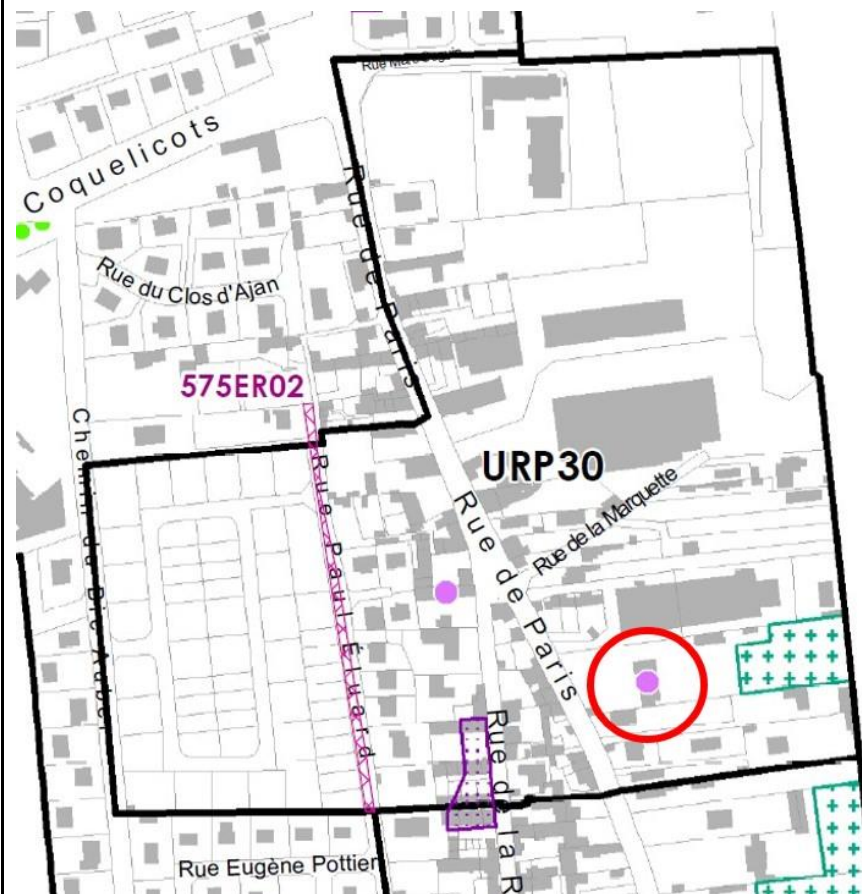
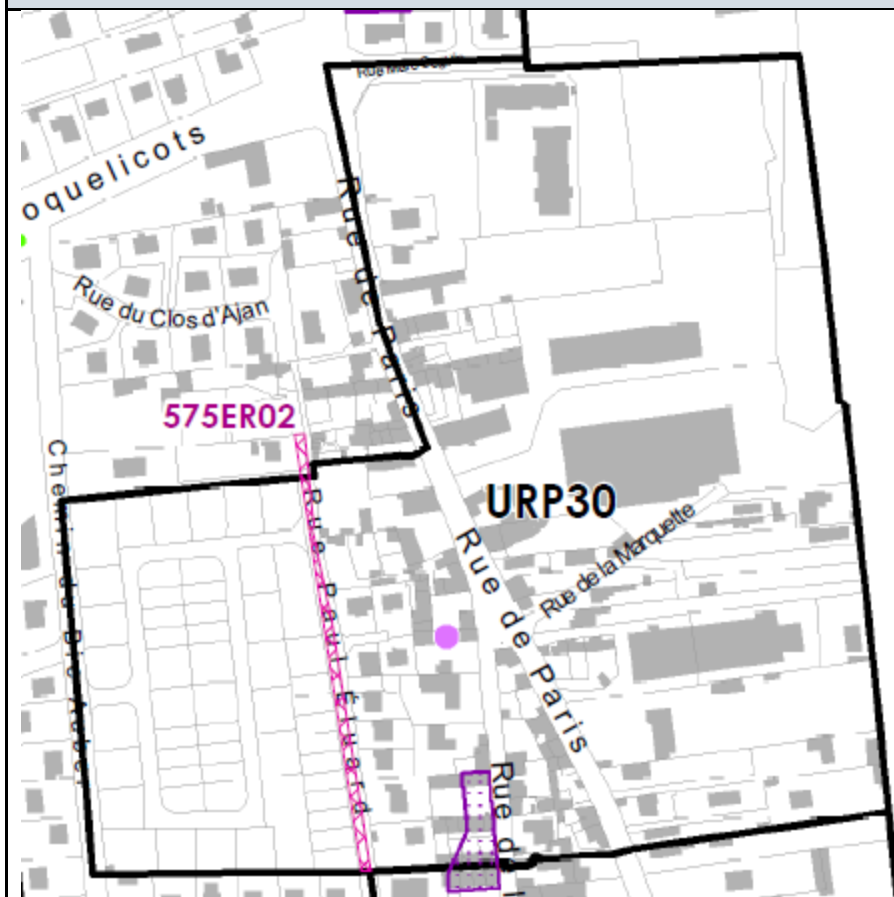
Ajout d'une protection du patrimoine bâti - 141-143 rue de Paris

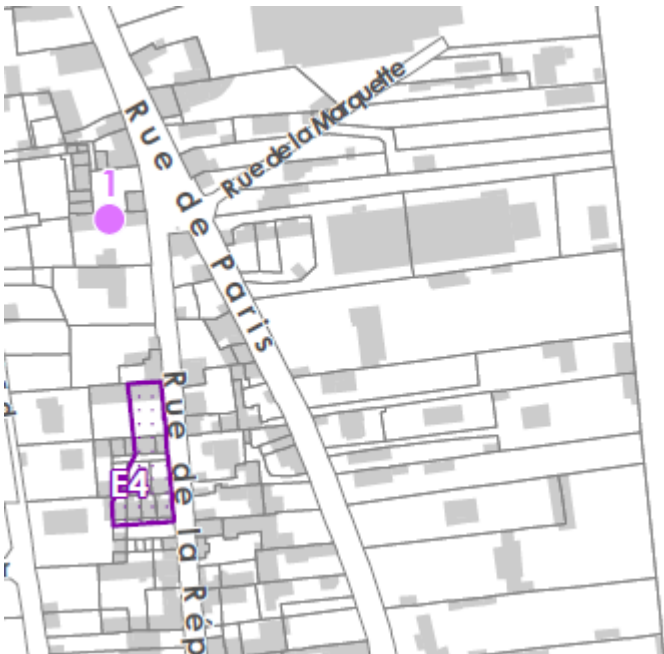
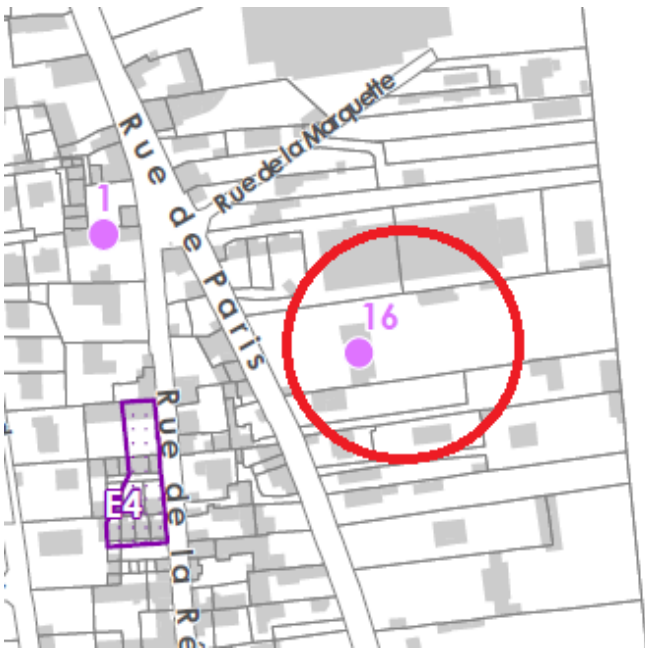
Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.1_REGLEMENT ECRIT 4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan n°84 4.2.4_Annexes du règlement graphique 4_2_4_3_patrimoine_bati_approbation_Plan84	Patrimoine bâti 141-143 rue de Paris	Identification de la maison située 141-143 rue de Paris en tant qu'élément bâti à préserver avec un niveau de protection moyen
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
URP30 - Parcelle BD 196	Il s'agit de protéger une maison de notable de style villa reconnaissable par les volumes de toiture, les détails comme les frontons et épis de toiture ainsi que les bow-windows. Cette maison témoigne de la présence d'un style d'architecture de villégiature à Saint-Etienne-du-Rouvray. Une fiche patrimoine est donc créée.	

AVANT MODIFICATION - Annexes du règlement graphique	APRES MODIFICATION - Annexes du règlement graphique				
Pas de fiche	Fiche Descriptive Saint-Etienne-du-Rouvray Patrimoine bâti n° : 16 Identification <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1200 395 1592 716">  Source : Métropole Rouen Normandie </td><td data-bbox="1592 395 1921 716"> Adresse 141-143 rue de Paris Parcelle Cadastre BD0196 </td></tr> </table> Niveau de protection indiqué au plan de zonage Elément bâti bénéficiant d'une protection moyenne Description <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1200 831 1921 1316"> Maison individuelle Maison Maison de notable de style villa, reconnaissable par les volumes de toiture, les détails comme les frontons et épis de toiture ainsi que les bow-windows. Cette maison témoigne de la présence d'un style d'architecture de villégiature à Saint-Etienne-du-Rouvray. </td><td data-bbox="1921 831 1921 1316">-</td></tr> </table>	 Source : Métropole Rouen Normandie	Adresse 141-143 rue de Paris Parcelle Cadastre BD0196	Maison individuelle Maison Maison de notable de style villa, reconnaissable par les volumes de toiture, les détails comme les frontons et épis de toiture ainsi que les bow-windows. Cette maison témoigne de la présence d'un style d'architecture de villégiature à Saint-Etienne-du-Rouvray.	-
 Source : Métropole Rouen Normandie	Adresse 141-143 rue de Paris Parcelle Cadastre BD0196				
Maison individuelle Maison Maison de notable de style villa, reconnaissable par les volumes de toiture, les détails comme les frontons et épis de toiture ainsi que les bow-windows. Cette maison témoigne de la présence d'un style d'architecture de villégiature à Saint-Etienne-du-Rouvray.	-				

AVANT MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE

APRES MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE

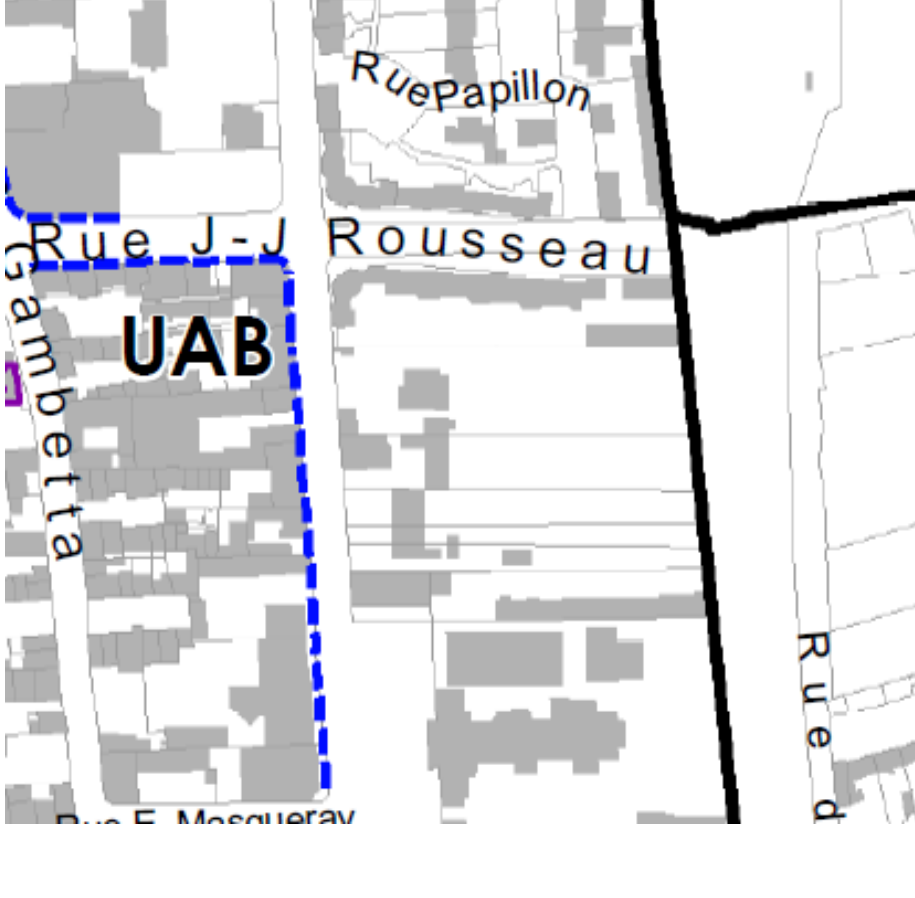
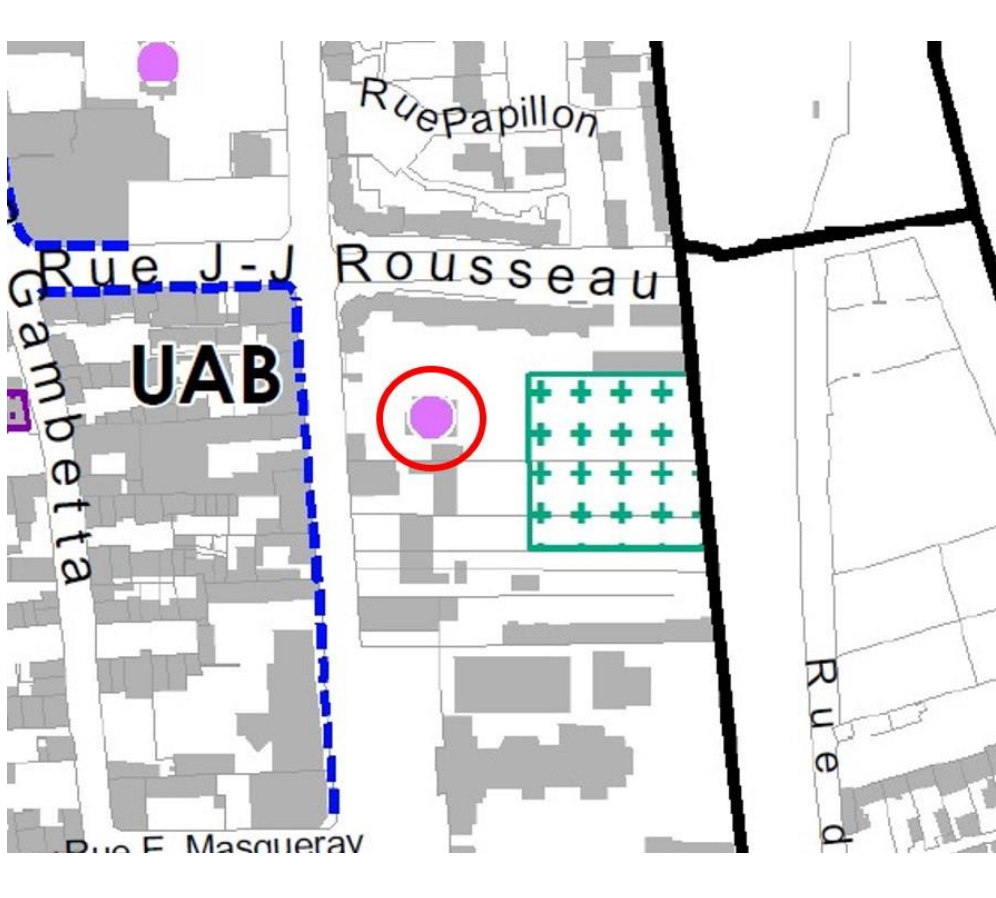


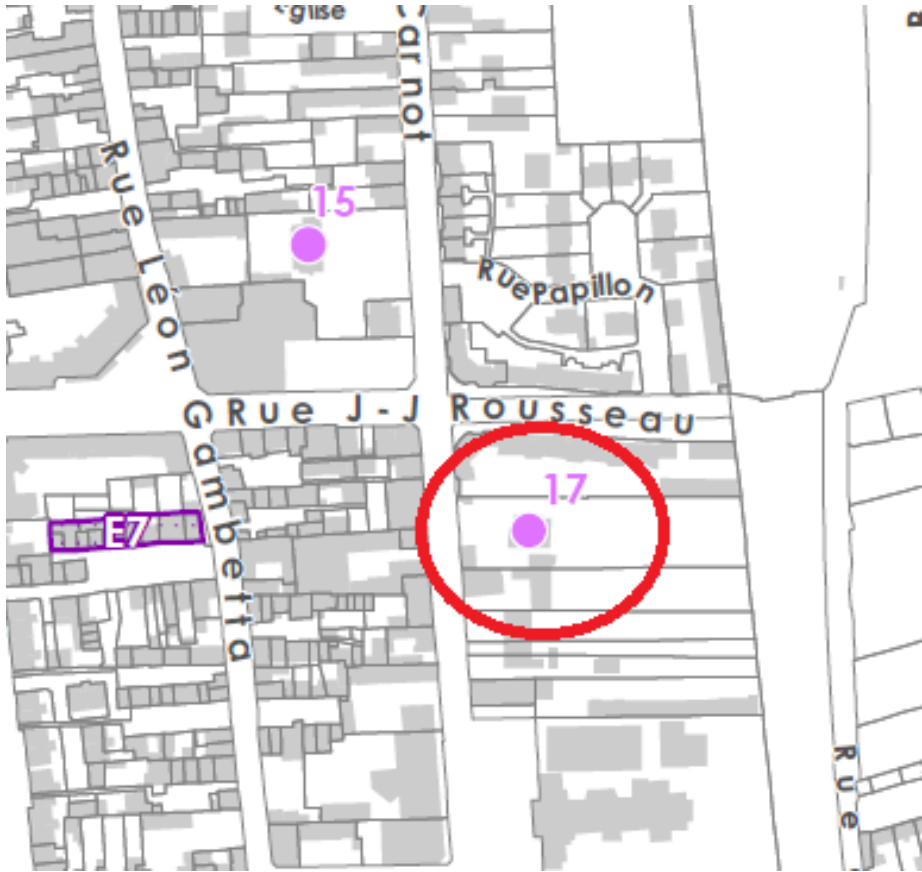
AVANT MODIFICATION - Annexes du règlement graphique	APRES MODIFICATION - Annexes du règlement graphique
	

Ajout d'une protection du patrimoine bâti - 27 rue Lazare Carnot

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.1_REGLEMENT ECRIT 4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan n°84 4.2.4_Annexes du règlement graphique 4_2_4_3_patrimoine_bati_approbation_Plan84	Patrimoine bâti 27 rue Lazare Carnot	Identification de la maison située 27 rue Lazare Carnot en tant qu'élément bâti à préserver avec un niveau de protection moyen
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UAB - Parcelle AY 94	Il s'agit de protéger une maison de maître implantée sur un jardin arboré construite en 1900. Les lignes de briques de différentes couleurs et le traitement des linteaux sont caractéristiques de la maison de ville, l'extension par une véranda surmonté d'un terrasson de style néo-normand (début XXème Siècle) apporte du caractère à l'ensemble. Une fiche patrimoine est donc créée.	

AVANT MODIFICATION - Annexes du règlement graphique	APRES MODIFICATION - Annexes du règlement écrit
Pas de fiche	Fiche Descriptive Saint-Etienne-du-Rouvray Patrimoine bâti n° : 17 Identification  Adresse 27 rue Lazare Carnot Parcelle Cadastre AY0094 Source : Mairie de Saint-Etienne-du-Rouvray Niveau de protection indiqué au plan de zonage Elément bâti bénéficiant d'une protection moyenne Description Maison individuelle Maison 1900 Maison de maître implantée sur un jardin arboré construite en 1900. Les lignes de briques de différentes couleurs et le traitement des linteaux sont caractéristiques de la maison de ville, l'extension par une véranda surmontée d'un terrasson de style néo-normand (début XXème siècle) apporte du caractère à l'ensemble.

AVANT MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE	APRES MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE
	

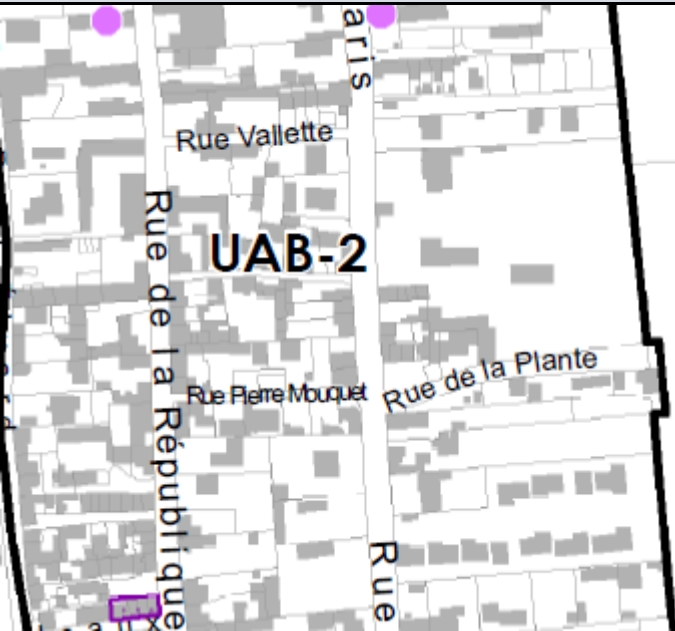
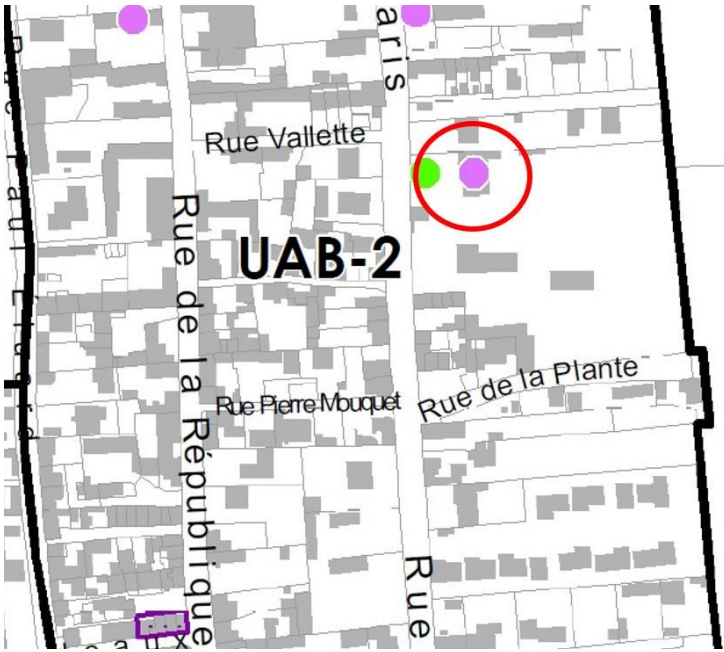
AVANT MODIFICATION - Annexes du règlement graphique	APRES MODIFICATION - Annexes du règlement graphique
	

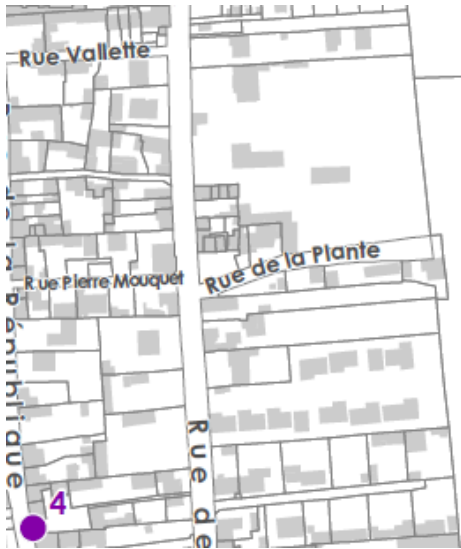
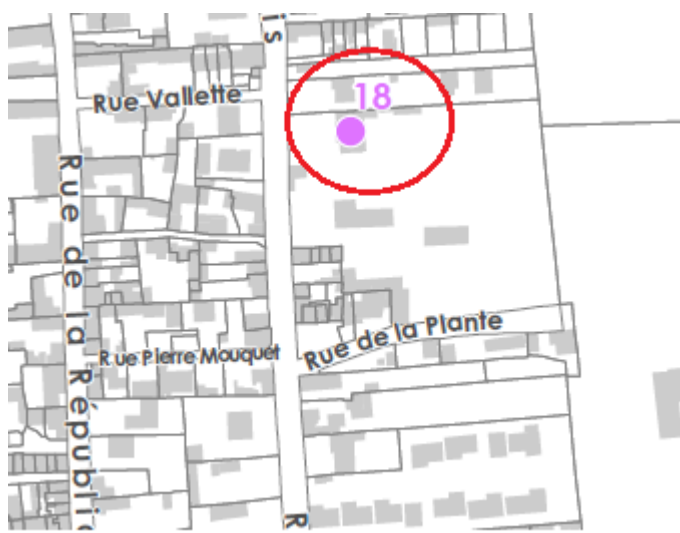
--	--

Ajout d'une protection du patrimoine bâti - 203 rue de Paris

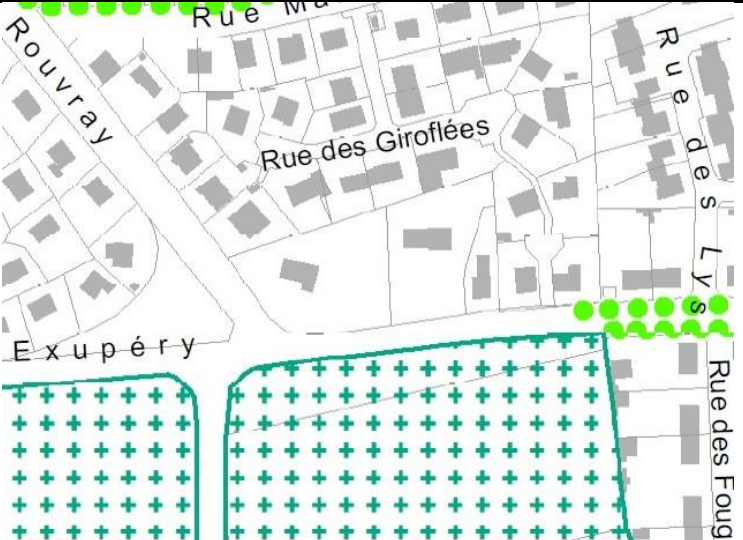
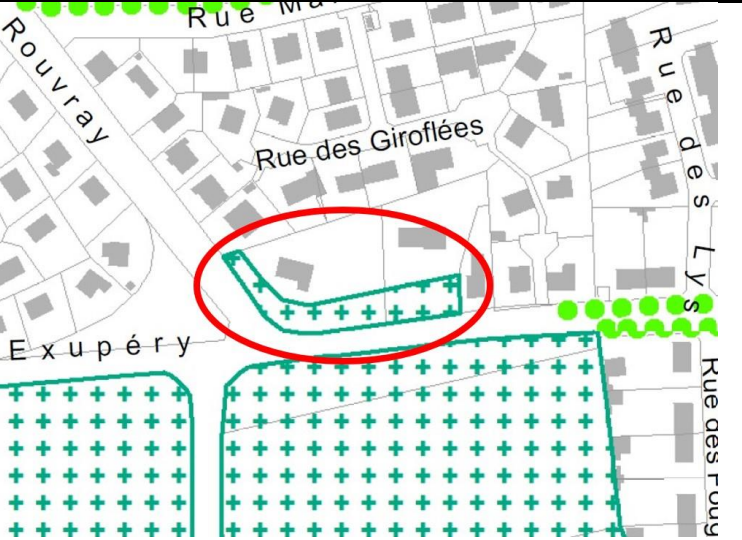
Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.1_REGLEMENT ECRIT 4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan n°84 4.2.4_Annexes du règlement graphique 4_2_4_3_patrimoine_bati_approbation_Plan84	Patrimoine bâti 203 rue de Paris	Identification de la maison située 203 rue de Paris en tant qu'élément bâti à préserver avec un niveau de protection moyen
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UAB-2 - Parcelle BC 85	Il s'agit de protéger une maison de notable présentant de riches éléments de modénature, et notamment de mise en œuvre très travaillée de la brique. La composition des volumes apporte d'autre part élégance et particularité à la maison, notamment l'avancée surmontée d'une toiture à croupe et les différentes formes des fenêtres. Une fiche patrimoine est donc créée.	

AVANT MODIFICATION - ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT	APRES MODIFICATION - ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT
Pas de fiche	Fiche Descriptive Saint-Etienne-du-Rouvray Patrimoine bâti n° : 18 Identification  Adresse 203 rue de Paris Parcelle Cadastreale BC0085 Source : Métropole Rouen Normandie Niveau de protection indiqué au plan de zonage Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne Description Maison individuelle Maison Maison de notable présentant de riches éléments de modénature, et notamment de mise en oeuvre très travaillée de la brique. La composition des volumes apporte d'autre part élégance et particularité à la maison, notamment l'avancée surmontée d'une toiture à croupe et les différentes formes des fenêtres.

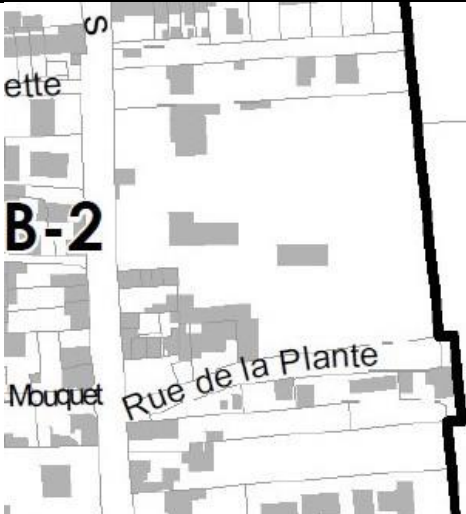
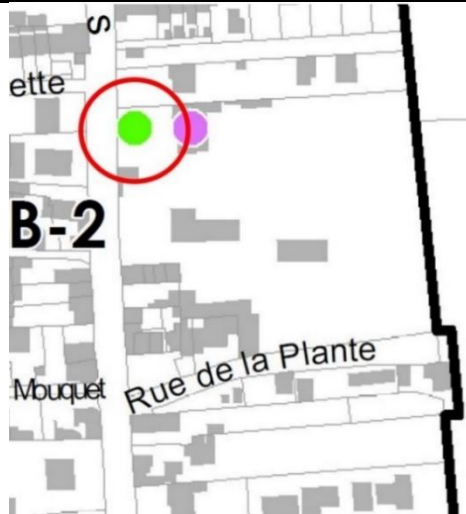
AVANT MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE	APRES MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE
	

AVANT MODIFICATION - Annexes du règlement graphique	APRES MODIFICATION - Annexes du règlement graphique
 This map shows the urban layout before a modification. A purple dot with the number 4 is positioned at the intersection of Rue de la République and Rue de la Plante. Other visible streets include Rue Vallette and Rue Pierre Mouquet.	 This map shows the urban layout after a modification. A purple dot with the number 18 is circled in red and located at the intersection of Rue de la République and Rue de la Plante. Other visible streets include Rue Vallette and Rue Pierre Mouquet.

Ajout d'une protection du patrimoine naturel : parc, cœur d'îlot, coulée verte - 32 et 34 Rue des Anémones

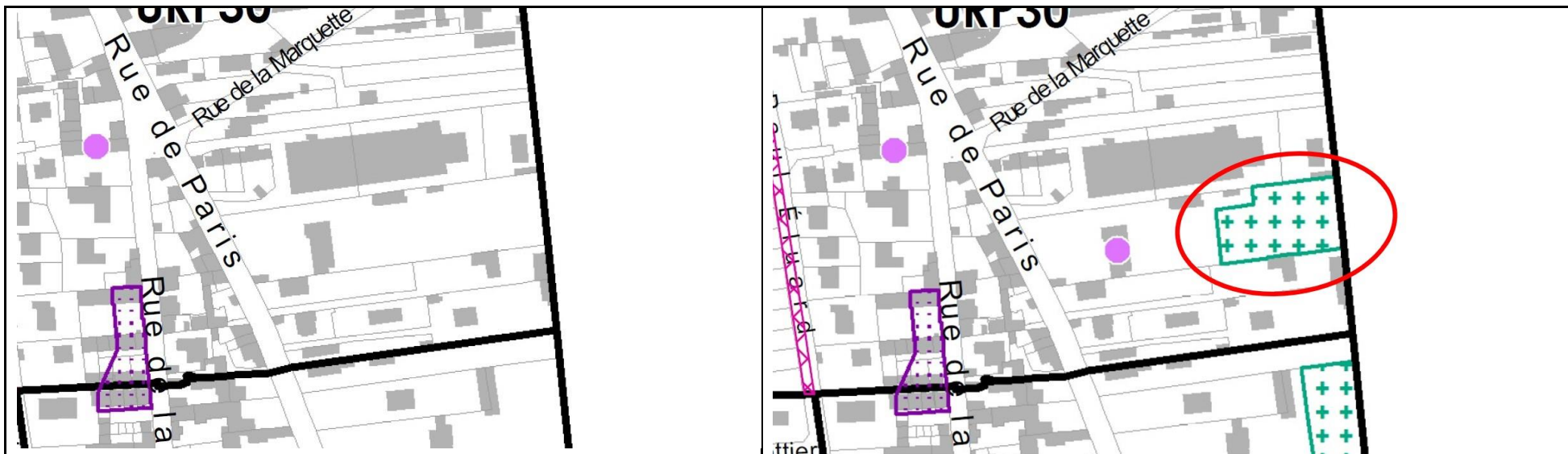
Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1_Planche 1_plan délimitation des zones 4_2_1_planche_1_Plans 83 et 84	Ajout d'une protection Parc / Cœur d'îlot / Coulée verte	Instauration d'une protection « Parc / Cœur d'îlot / Coulée verte » sur les parcelles AE 348, AE 643, sises 32 et 34 Rue des Anémones.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBA1 - Parcelles AE348, AE643	L'objectif est de conserver des espaces de nature à l'intérieur du tissu urbain, de limiter l'abattage des arbres existants compte tenu de l'intérêt qu'ils présentent comme éléments paysagers, de préserver les caractéristiques écologiques des sites et les îlots de fraîcheur. Ces espaces de respiration en ville sont gages de qualité du cadre de vie et relais de biodiversité. Ils contribuent à la richesse des milieux et des paysages. La dominante végétale de ces lieux doit être maintenue.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
		

Ajout d'une protection du patrimoine naturel : arbre remarquable ou isolé - 203 Rue de Paris

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1_Planche 1_plan délimitation des zones 4_2_1_planche_1_Plan84	Ajout d'une protection Arbre remarquable ou isolé	Identification d'un arbre en tant qu'arbre remarquable sur la parcelle BC 85, sise 203 Rue de Paris.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UAB-2 - Parcelle BC85	La préservation de la nature en ville, favorisée par le patrimoine arboré, est gage de qualité du cadre de vie. Cet arbre majestueux s'impose dans le paysage. Il est à protéger pour sa valeur paysagère. Il présente un caractère exceptionnel par ses dimensions et sa forme. Il est un repère visuel et identitaire dans le quartier et améliore la qualité de son cadre de vie. Il valorise le patrimoine bâti identifié sur la parcelle. Il convient donc d'assurer sa préservation et son bon développement.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
		

Ajout d'une protection du patrimoine naturel : parc, cœur d'îlot, coulée verte - 143 Rue de Paris

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1_Planche 1_plan délimitation des zones 4_2_1_planche_1_Plans 83 et 84	Ajout d'une protection Parc / Cœur d'îlot / Coulée verte	Instauration d'une protection « Parc / Cœur d'îlot / Coulée verte » sur la parcelle BD 196, sise 143 Rue de Paris.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
URP30 - Parcelle BD196	L'objectif est de conserver des espaces de nature à l'intérieur du tissu urbain, de limiter l'abattage des arbres existants compte tenu de l'intérêt qu'ils présentent comme éléments paysagers, de préserver les caractéristiques écologiques des sites et les îlots de fraîcheur. Ces espaces de respiration en ville sont gages de qualité du cadre de vie et relais de biodiversité. Ils contribuent à la richesse des milieux et des paysages. La dominante végétale de ces lieux doit être maintenue.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION



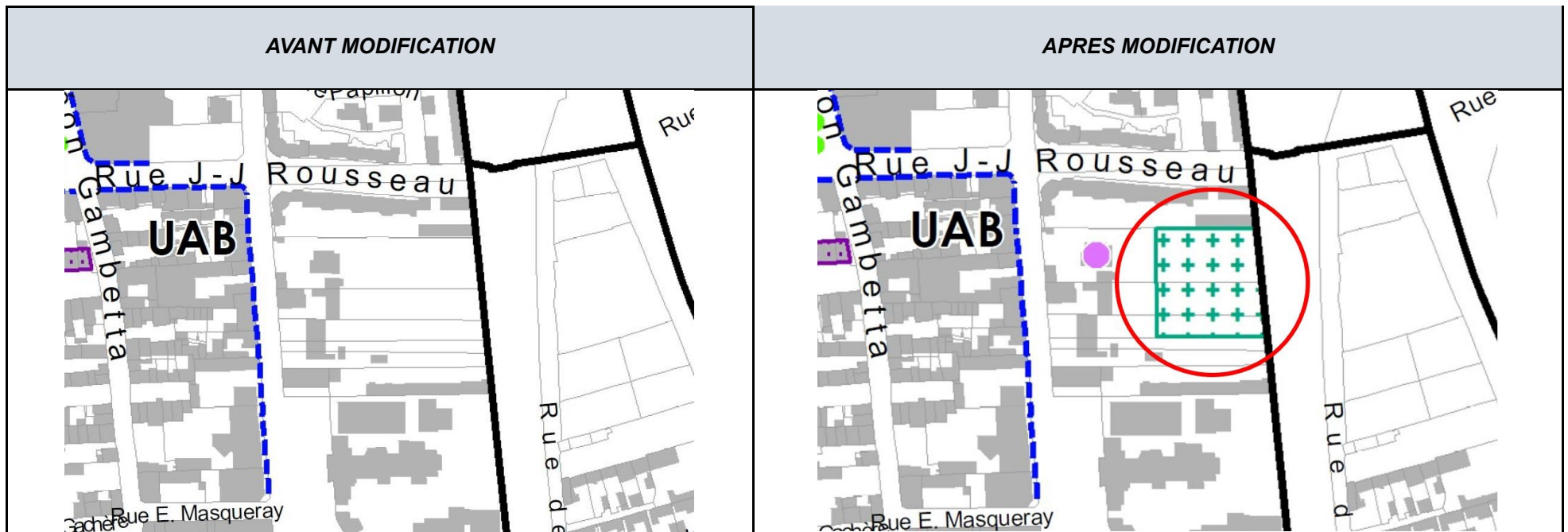
Ajout d'une protection du patrimoine naturel : parc, cœur d'îlot, coulée verte - 161 et 163 Rue de Paris

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1_Planche 1_plan délimitation des zones 4_2_1_planche_1_Plan84	Ajout d'une protection Parc / Cœur d'îlot / Coulée verte	Instauration d'une protection « Parc / Cœur d'îlot / Coulée verte » sur les parcelles BD 202, BD 203, sises 161 et 163 Rue de Paris.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UAB-2 - Parcelle BD202, BD203	L'objectif est de conserver des espaces de nature à l'intérieur du tissu urbain, de limiter l'abattage des arbres existants compte tenu de l'intérêt qu'ils présentent comme éléments paysagers, de préserver les caractéristiques écologiques des sites et les îlots de fraîcheur. Ces espaces de respiration en ville sont gages de qualité du cadre de vie et relais de biodiversité. Ils contribuent à la richesse des milieux et des paysages. La dominante végétale de ces lieux doit être maintenue.	
VANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION



Ajout d'une protection du patrimoine naturel : parc, cœur d'îlot, coulée verte - 27, 29 et 31 Rue Lazare Carnot

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1_Planche 1_plan délimitation des zones 4_2_1_planche_1_Plan84	Ajout d'une protection Parc / Cœur d'îlot / Coulée verte	Instauration d'une protection « Parc / Cœur d'îlot / Coulée verte » sur les parcelles AY 92, AY 93, AY 94, sises 31, 29 et 27 Rue Lazare Carnot.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UAB - Parcelles AY92, AY93, AY94	L'objectif est de conserver des espaces de nature à l'intérieur du tissu urbain, de limiter l'abattage des arbres existants compte tenu de l'intérêt qu'ils présentent comme éléments paysagers, de préserver les caractéristiques écologiques des sites et les îlots de fraîcheur. Ces espaces de respiration en ville sont gages de qualité du cadre de vie et relais de biodiversité. Ils contribuent à la richesse des milieux et des paysages. La dominante végétale de ces lieux doit être maintenue.	

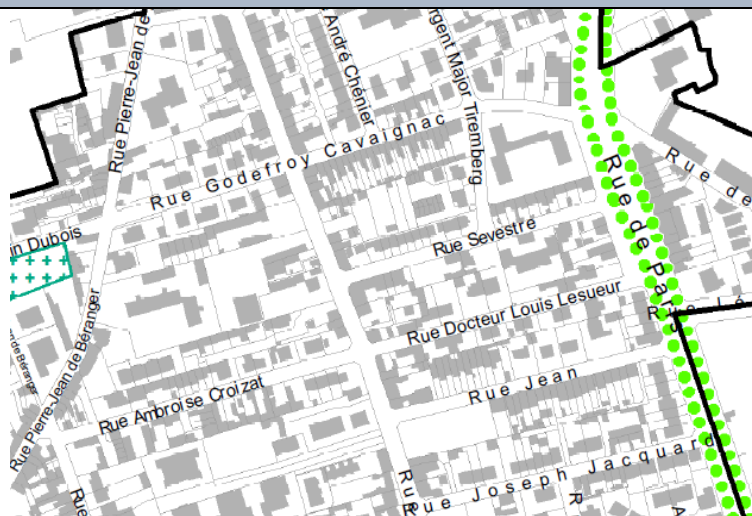


4. Sotteville-lès-Rouen

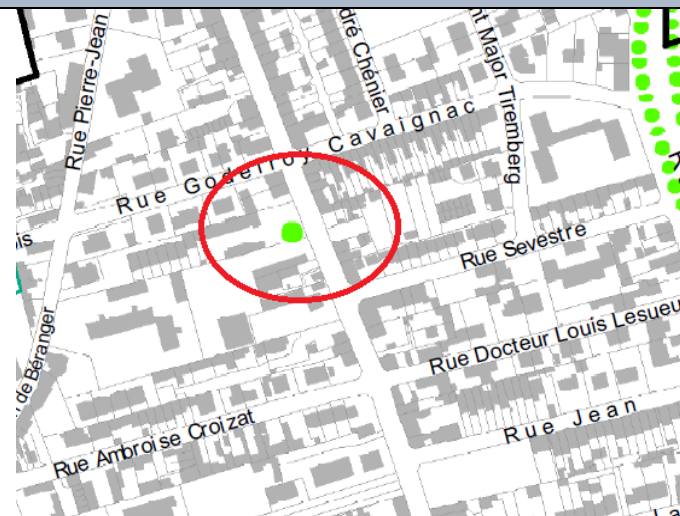
Ajout d'une protection du patrimoine naturel : arbre remarquable – rue Victor Hugo

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1. Planche 1 : Plan n°83	Ajout d'une protection - arbre remarquable	Identification d'un châtaignier situé au 204 rue Victor Hugo en tant qu'arbre remarquable
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBA1 – parcelle AP 7	La commune mène actuellement une réflexion autour de la végétalisation urbaine, la nature en ville sur son territoire et plus précisément sur ce secteur. Le châtaignier identifié comme arbre remarquable est à protéger pour son intérêt paysager,	

AVANT MODIFICATION



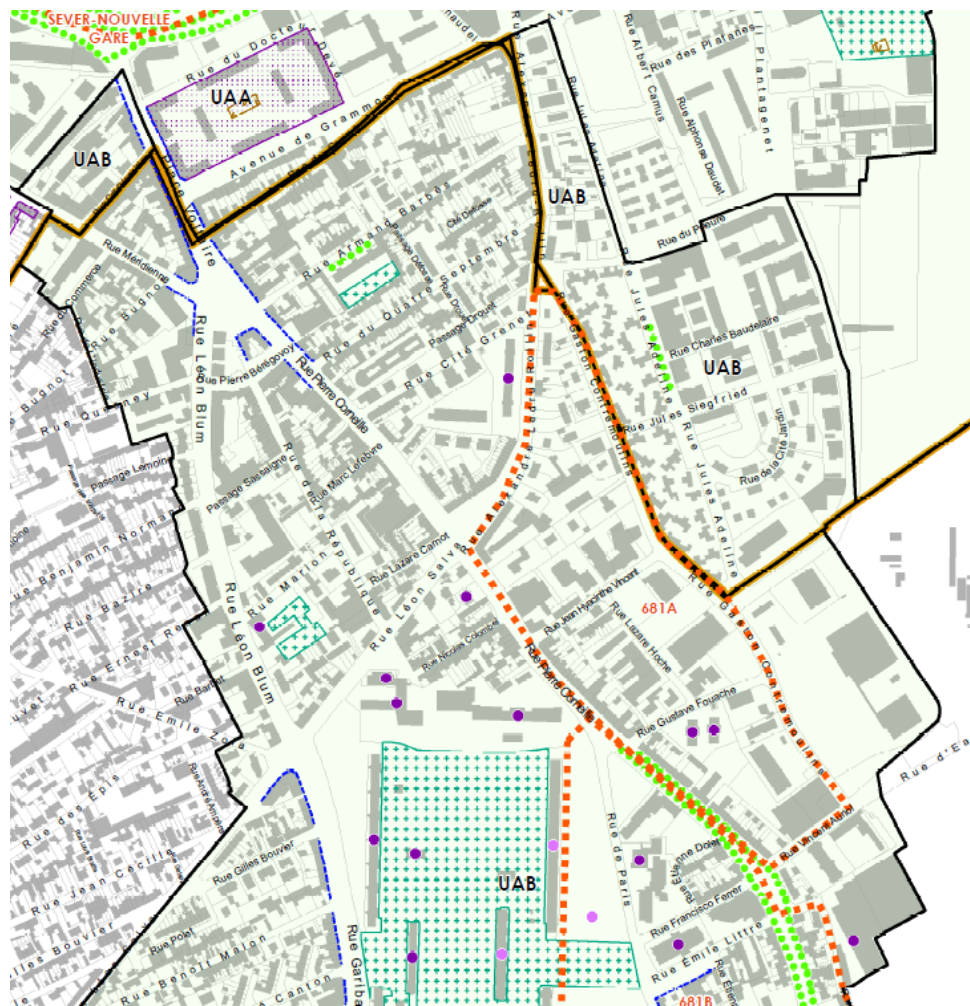
APRES MODIFICATION



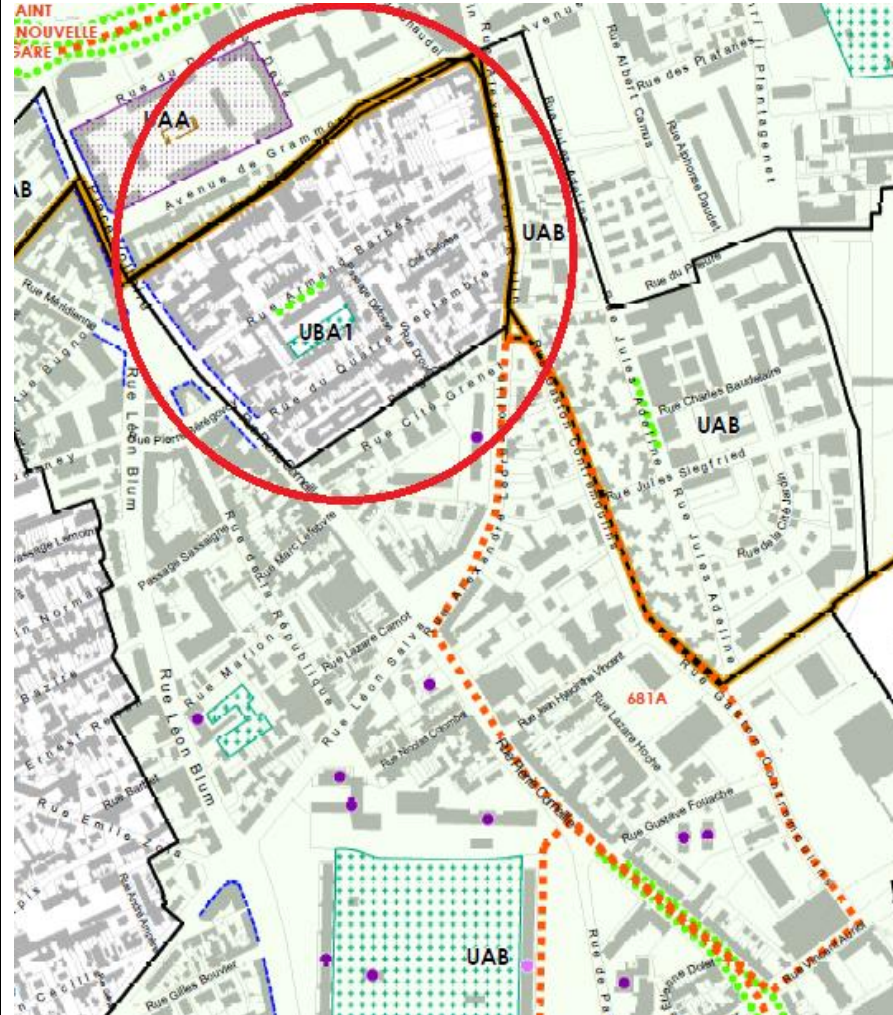
Reclassement en zone UBA1 de parcelles classées en zone UAB - secteur de la Place Voltaire

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1. Planche 1 : Plan n°83	Changement de zonage	Changement de zonage du secteur de la place Voltaire classé en zone UAB vers la zone UBA1
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UAB – Rues Armand Barbès, du Quatre septembre et le passage Drouet	L'emprise au sol maximale autorisée en zone UBA1 est de 55% contre 80% en zone UAB (secteur situé dans le périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain). La hauteur maximale autorisée en zone UAB est fixée à R+ 3 + C ou A / 17 mètres en tout point du bâtiment contre une hauteur maximale autorisée de R+1+C ou A / 11 mètres en tout point du bâtiment en zone UBA1 La zone UBA1 permet donc de limiter la densité des constructions et l'artificialisation des sols, en comparaison à la zone UAB. Cette évolution vise à préserver le cadre de vie des habitations de ce secteur, principalement des constructions en front de rue avec des parcelles étroites et lanierées et majoritairement en R+1+C.	

AVANT MODIFICATION

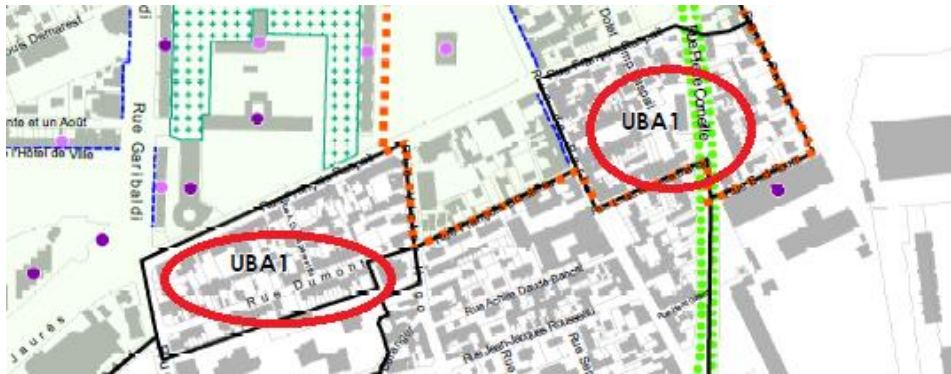


APRES MODIFICATION



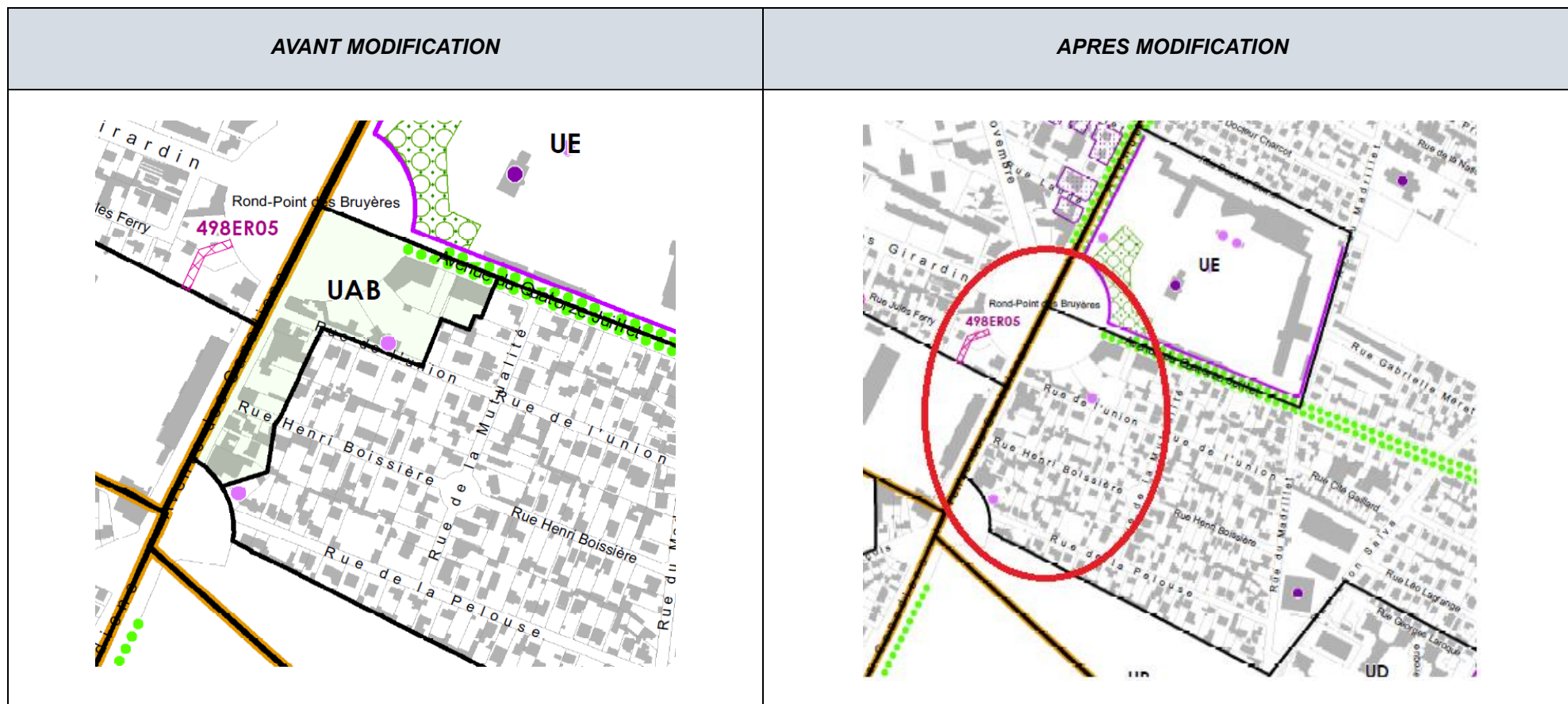
--	--

Changement de zonage : zone UAB en zone UBA1 de parcelles situées secteur Raspail

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1. Planche 1 : Plan n°83	Changement de zonage	Changement de zonage du secteur Raspail classé en UAB en UBA1
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UAB – Rues François Raspail, Victor Hugo, Dumont	L'emprise au sol maximale autorisée en zone UBA1 est de 55% contre 80% en zone UAB (secteur situé dans le périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain). La hauteur maximale autorisée en zone UAB est fixée à R+ 3 + C ou A / 17 mètres en tout point du bâtiment contre une hauteur maximale autorisée de R+1+C ou A / 11 mètres en tout point du bâtiment en zone UBA1 La zone UBA1 permet donc de limiter la densité des constructions et l'artificialisation des sols, en comparaison à la zone UAB. Cette évolution vise à préserver le cadre de vie des habitations de ce secteur en évitant le développement de typologies bâties inadaptées à la morphologie existante. La rue Auguste Blanqui en limite des deux zones est déjà majoritairement en zone UBA1, l'objectif est donc d'assurer une cohérence (forme, volumétrie...) avec l'urbanisation existante sur les franges de ce secteur.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
		

Changement de zonage : zone UAB en zone UBA1 de parcelles situées Secteur du Rond-Point des Bruyères

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1. Planche 1 : Plan n°83 4.2.2. Planche 2 : Plan n°83	Changement de zonage Modification du plan de la morphologie urbaine	Changement de zonage du secteur du rond-point des Bruyères classé en UAB en UBA1 et inscription d'une hauteur de 13 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions sur le rond-point des Bruyères, de 7 mètres sur la rue de l'Union et 13 mètres sur les parcelles le long de l'avenue des Canadiens.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UAB – Avenue du quatorze juillet, avenue des Canadiens, rue de l'Union	L'objectif sur ce secteur est d'achever le front bâti sur le rond-point des Bruyères et laisser plus de possibilité de densification sur l'avenue des Canadiens en face du stade Diochon. Du fait de la configuration des parcelles, les règles permettent des constructions qui ne s'intègrent pas au tissu existant. L'emprise au sol maximale autorisée en zone UBA1 est de 55% contre 80% en zone UAB (secteur situé dans le périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain). La hauteur maximale autorisée en zone UAB est fixée à R+ 3 + C ou A / 17 mètres en tout point du bâtiment contre une hauteur maximale autorisée de R+1+C ou A / 11 mètres en tout point du bâtiment en zone UBA1 La zone UBA1 permet donc de limiter la densité des constructions et l'artificialisation des sols, en comparaison à la zone UAB. Afin de préserver la forme urbaine existante et permettre une meilleure intégration dans le bâti existant, ce secteur classé en zone UAB est rattaché à la zone UBA1. Toutefois afin d'atteindre l'objectif poursuivi, une modification sur le plan de morphologie urbaine est apportée pour autoriser des constructions : - sur le rond-point d'une hauteur de 13 mètres à l'égout ou à l'acrotère. - sur la rue de l'Union d'une hauteur de 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère - le long de l'avenue des Canadiens d'une hauteur de 13 mètres maximale	



AVANT MODIFICATION



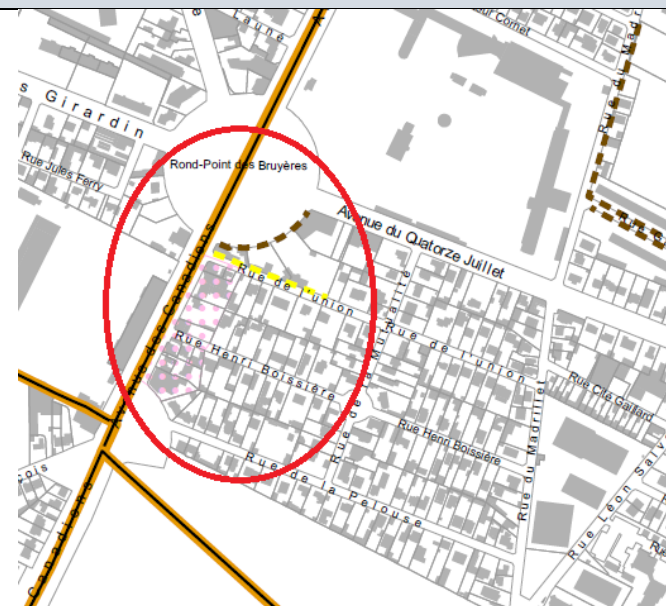
APRES MODIFICATION

HAUTEUR

Hauteur maximale :



Hauteur à l'égout ou à l'acrotère :



E. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE POLE DE PROXIMITE VAL-DE-SEINE

1. La Bouille

Modification de l'OAP 131A - Cœur de bourg et parc urbain

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Pièce 3.2 OAP Sectorielles - tome 3 - 131A- Cœur de bourg et parc urbain, pages 6-7-8 et 10 Pièce 4.1 Règlement écrit - livre 2 - titre 2- pages 90 à 95 Pièce 4.2. Règlement Graphique - Planche 2 Morphologie Urbaine – plan n°75	Evolution du projet de centralité de La Bouille	→ Modification de l'OAP n° 131A- Cœur de bourg et parc urbain Fiche Traduction graphique Modification de l'organisation du parc urbain : déplacement des équipements à créer, parking et espaces de gestion des eaux pluviales, adaptation des cheminements doux et de l'armature paysagère. Modification de la partie à vocation d'habitat : suppression des points d'accès, des niveaux de hauteurs différenciée. Adaptation des formes d'alignements Volet écrit Suppression du chapitre phasage et mise en cohérence du volet écrit. → Modification du règlement écrit de la zone de projet URP5 En cohérence avec les modifications de l'OAP → Modification du règlement graphique : Planche 2 de la morphologie urbaine En cohérence avec les modifications du règlement écrit
<i>Justification de la modification</i>		
→ Modification de l'OAP n° 131-A Les projets initiés sur ce secteur, conformément à la double vocation de l'OAP (parc et habitat), ont fait l'objet d'études de faisabilité, ce qui justifie des évolutions du texte et du schéma de l'OAP :		

Concernant le parc urbain : Une étude urbaine a été menée début 2021 afin de définir le scénario d'aménagement du parc urbain. Le scénario retenu amène aux modifications suivantes :

Les études de sol et topographiques ont montré que la pente du terrain impose de prévoir les espaces de gestion des eaux pluviales au plus près du bord de Seine. Le positionnement du parking mutualisé est redéfini afin de tenir compte des zones inondables du site.

Le lien fonctionnel entre la salle des fêtes, le parc et le bourg (mairie, école, commerces...) est affirmé. La mise en connexion des équipements par le parc via les différents cheminements doux est renforcée. Le parc urbain est placé au centre du projet d'ensemble. Sa double fonction de jardin de la Seine et de jardin de l'opération d'habitat est mise en avant.

Concernant l'îlot habitat : la commune a poursuivi son action en termes d'acquisition du foncier et a travaillé sur plusieurs études de faisabilité. Il en ressort que :

Le figuré "front bâti" difficilement applicable selon le schéma de l'OAP originale est supprimé au profit de la référence au Document de gestion du Site Classé de la Boucle de Seine. L'intégration du futur projet d'habitat dans l'esprit de l'architecture particulière du village de La Bouille reste un enjeu fort. Le traitement de l'angle sur la rue de la République est affirmé sur le schéma.

L'opération d'habitat projetée sur ce site constitue la dernière opportunité foncière pour la commune de répondre aux besoins de développement résidentiel. Elle permet aussi d'accomplir une opération de renouvellement urbain sur ce site, en partie délaissé, du centre-ville. La mise en œuvre d'un projet d'ensemble articulant un vaste parc urbain et une opération d'habitat insérée en continuité du bâti environnant rend possible le développement d'une densité concentrée sur l'îlot à vocation d'habitat, notamment en permettant les mêmes hauteurs que celles développées dans la centralité de la commune. Le parc pourra ainsi constituer le « jardin » de l'opération d'habitat.

Les voiries accessibles en périphérie de l'opération permettent à présent de desservir le site, les accès n'ont plus à être regroupés rue de la République.

Le phasage proposé dans l'OAP originale était conditionné par la maîtrise foncière à l'œuvre sur la partie Habitat. Aujourd'hui ce phasage tel que dessiné dans le volet écrit de l'OAP originale n'a plus lieu d'être. Néanmoins, la double vocation de l'opération (parc et logements) dont la conduite est assurée par plusieurs maîtrises d'ouvrage conduisent à permettre le phasage de l'opération globale.

→ **Modification du règlement écrit de la zone de projet URP5**

Précisions et adaptations de certaines règles sur la zone de projet de l'îlot habitat (phasage, emprise au sol, hauteur, alignement, espaces verts).

Les contraintes foncières et démographiques de la commune (surface communale très réduite de 1.25km², densité de 600 habitants /km²) ainsi que les réalités environnementales (zone PPRI, forte pente, espaces boisés protégés, présence des falaises...) limitent fortement le développement et le renouvellement urbain. La commune ne possédant aucune autre opportunité foncière, le terrain ciblé en URP5 porte l'enjeu majeur du maintien d'un niveau de population acceptable pour garantir le dynamisme de la commune et le bon fonctionnement de ses équipements essentiels (école, poste, commerce, médecins...).

Par ailleurs, la très forte densité du bourg de La Bouille ainsi que le coefficient d'emprise au sol constaté dans le bâti ancien de la commune (entre 60% et 100%) permettent de proposer une évolution des règles applicables aux bourgs et villages, en termes de hauteur, d'emprise au sol et de distance à respecter entre deux constructions.

En cohérence avec les évolutions de l'opération d'aménagement et de programmation :

- L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est assouplie
- Le parc urbain consistant un espace vert de qualité en d'ampleur à l'échelle globale de l'opération d'ensemble, l'emprise des espaces verts pour chaque phase de l'opération pourra être réduite à 20%.

Enfin, afin d'apporter une cohérence avec la hauteur maximale autorisée sur le reste du centre-bourg de la commune, la hauteur maximale autorisée sur ce secteur de projet est reportée sur la planche graphique morphologie urbaine comme c'est déjà le cas pour la partie centre-bourg de la commune, soit 14 m, R+2+C ou A. La hauteur maximale autorisée reste inchangée, c'est sa formalisation qui est ajustée (la hauteur passe d'une formalisation au sein du règlement écrit à une formalisation au sein du règlement graphique, planche 2 de la morphologie urbaine.

→ **Modification du règlement graphique : Planche 2 de la morphologie urbaine**

En cohérence avec la modification de l'article 3.5 (hauteur des constructions) explicitée ci-avant.

OAP 131-A-CŒUR DE BOURG ET PARC URBAIN : TRADUCTION GRAPHIQUE

AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION



OAP 131-A-CŒUR DE BOURG ET PARC URBAIN : VOLET ECRIT

AVANT MODIFICATION

Principes de composition urbaine

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser

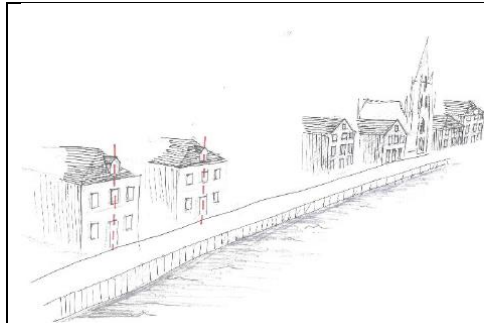
APRES MODIFICATION

Principes de composition urbaine

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés,

des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier. - La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites. L'objectif est d'assurer le renouvellement du site en assurant la cohésion entre les programmes : • Les anciens terrains de sport offriront des espaces à vocation ludique, jeux d'enfants, et des espaces de services mutualisés comme les parkings à proximité de l'embarcadère du bac. Le thème de l'eau sera ainsi fédérateur dans ce futur parc public, avec un aménagement paysager mettant en évidence la montée progressive de la Seine lors des crues. • Le bord de Seine revalorisé et reconnecté via des cheminements piétons directs. Le panorama ouvert de la boucle de Sahurs pourra y être apprécié dans son ampleur. • Une opération de logements viendra cadrer la rue de la République, le parc et le front de Seine en continuité du bâti existant le long des quais. Ainsi, la réflexion portera également sur l'ordonnancement des murs pignons côté Seine, dans l'esprit des habitations anciennes autour de l'église, avec un recul affecté à un petit jardin coté fleuve, créant une silhouette urbaine reconnaissable. Le projet devra s'adapter à la topographie existante et à la situation du projet en zone inondable. Le thème de l'eau sera ainsi fédérateur, avec un aménagement paysager mettant en évidence la montée progressive de la Seine lors des crues.	lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier. - La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites. L'objectif est d'assurer le renouvellement du site en assurant la cohésion entre les programmes : • Les anciens terrains de sport offriront des espaces à vocation ludique, jeux d'enfants, et des espaces de services mutualisés comme les parkings à proximité de l'embarcadère du bac. Le thème de l'eau sera ainsi fédérateur dans ce futur parc public, avec un aménagement paysager mettant en évidence la montée progressive de la Seine lors des crues. • Le développement d'un vaste parc public offrira des espaces à vocation ludique au service des habitants, des usagers et des touristes. Le parc aura vocation ainsi à « marquer le pas » à l'entrée dans le bourg et à inciter les visiteurs à la promenade. L'aménagement paysager s'appuiera sur le thème du rapport à l'eau, permettant de retisser des liens avec le fleuve et son grand paysage, et intégrant le phénomène de crue en mettant en scène une prairie inondable. • Le bord de Seine sera revalorisé et reconnecté via des cheminements piétons directs au quartier environnant. Le panorama ouvert de la boucle de Sahurs pourra y être apprécié dans son ampleur. • Une opération de logements en renouvellement urbain viendra cadrer le fond de scène du parc la rue de la République, le parc et le front de Seine en continuité du bâti existant le long des quais dont il constituera le jardin. Ainsi, la réflexion portera également sur l'ordonnancement des murs pignons côté Seine, dans l'esprit des habitations anciennes autour de l'église, avec un recul affecté à un petit jardin coté fleuve, créant une silhouette urbaine reconnaissable. La façade sur le fleuve quant à elle devra s'intégrer dans l'architecture particulière du bâti existant autour de l'église. Cette façade est appelée à caractériser plus spécifiquement l'image de La Bouille depuis la Seine et la promenade des quais. Des perméabilités fonctionnelles et formelles sont à prévoir ainsi entre les 2 programmes. La composition d'ensemble permettra de dégager un large cône de vue sur le bourg de La Bouille et les coteaux.
---	--



Croquis de principe de composition urbaine : l'OAP doit proposer une forme urbaine en écho avec la typologie particulière des fronts bâtis sur la Seine à La Bouille

Le projet devra s'adapter à la topographie existante et à la situation du projet en zone inondable. Le thème de l'eau sera ainsi fédérateur, avec un aménagement paysager mettant en évidence la montée progressive de la Seine lors des crues.

Le parc devra être organisé comme une interface entre la Seine et le quartier qui se développe autour de la mairie. Il aura vocation ainsi à « marquer le pas » à l'entrée dans le bourg et à inciter les visiteurs à la promenade.

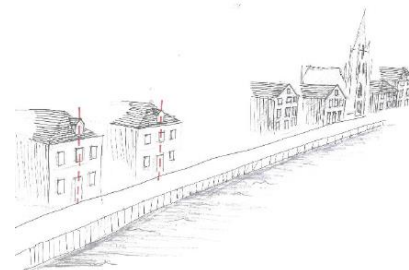
La composition permettra de dégager un large cône de vue sur le bourg de La Bouille et les coteaux.

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par des accès rue de la République, notamment via la rue du Port existante, pour la zone d'habitat et par la route du Bac pour le parc et l'embarcadère. La voirie créée sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des

~~Croquis de principe de composition urbaine : l'OAP doit proposer une forme urbaine en écho avec la typologie particulière des fronts bâtis sur la Seine à La Bouille~~

~~Croquis de principe de composition urbaine : le projet doit proposer une forme urbaine en cohérence avec la typologie particulière des fronts bâtis sur la Seine à La Bouille, conformément aux enjeux identifiés dans le DOG du Site Classé de la Boucle de Roumare~~



~~Le projet devra s'adapter à la topographie existante et à la situation du projet en zone inondable. Le thème de l'eau sera ainsi fédérateur, avec un aménagement paysager mettant en évidence la montée progressive de la Seine lors des crues.~~

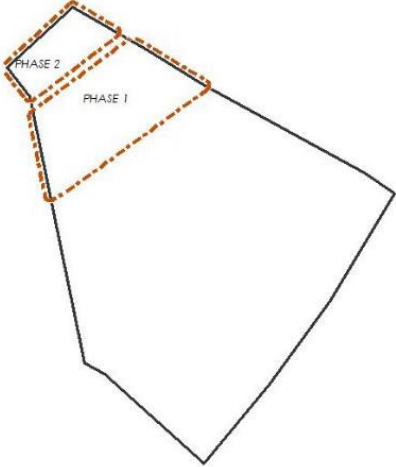
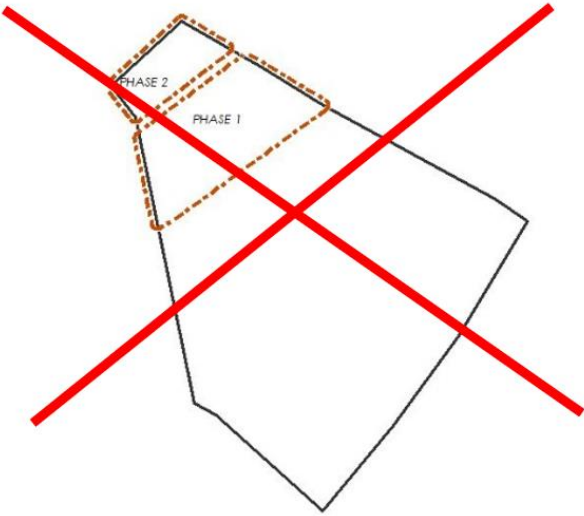
~~Le parc devra être organisé comme une interface entre la Seine et le quartier qui se développe autour de la mairie. Il aura vocation ainsi à « marquer le pas » à l'entrée dans le bourg et à inciter les visiteurs à la promenade.~~

~~La composition permettra de dégager un large cône de vue sur le bourg de La Bouille et les coteaux.~~

Desserte et organisation viaire

~~Le site sera desservi par des accès rue de la République, notamment via la rue du Port existante, pour la zone d'habitat et par la route du Bac pour le parc et l'embarcadère. La voirie~~

projets. D'une manière générale l'accompagnement paysager des voiries est à envisager. La configuration de la voirie laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transports public les plus proches. Le bord de Seine sera ainsi principalement réservé aux modes doux, avec une exigence forte sur la qualité des aménagements créés et l'intégration visuelle des voiries et stationnements. Orientations programmatiques Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements avec l'objectif de tendre vers une densité cible de 15 à 20 logements par hectare. Il se divisera en deux programmes : • D'une part la réalisation de nouveaux logements possiblement de type petit collectif et/ou intermédiaire, en renouvellement d'un îlot urbain. • D'autre part la création d'un parc public sur environ 7500 m². <u>Phasage :</u> Les secteurs d'habitat se structureront à partir des abords du parc puis vers le nord.	créée sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets. D'une manière générale l'accompagnement paysager des voiries est à envisager. La configuration de la voirie laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transports public les plus proches. Le bord de Seine sera ainsi principalement réservé aux modes doux, avec une exigence forte sur la qualité des aménagements créés et l'intégration visuelle des voiries et stationnements. Les deux programmes projetés sur le site ne nécessitent pas de création de voirie. La desserte de l'opération d'habitat et du parc se fera via les voiries existantes en périphérie du site. Le projet structurera les connexions douces entre le parc, la salle des fêtes et la mairie, et l'opération d'habitat. Le bord de seine sera ainsi principalement réservé aux modes doux, avec une exigence forte sur la qualité des aménagements créés, et sur l'intégration visuelle des stationnements. Orientations programmatiques Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements avec l'objectif de tendre vers une densité cible minimale de 15 à 20 logements par hectare. ⚡ L'aménagement se divisera en deux programmes : • D'une part la réalisation de nouveaux logements possiblement de type petit collectif et/ou intermédiaire, en renouvellement d'un îlot urbain. • D'autre part la création d'un parc public sur environ 7500 m². <u>Phasage :</u> Les secteurs d'habitat se structureront à partir des abords du parc puis vers le nord. L'opération pourra se réaliser en 1 ou plusieurs phases.
---	---

	
AVANT MODIFICATION - REGLEMENT ECRIT – ZONE URP5	APRES MODIFICATION - REGLEMENT ECRIT – ZONE URP5
3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies Pour l’implantation le long des <i>voies</i>, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des <i>emprises publiques</i>, toute <i>construction</i>, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2. En l’absence de celles-ci, les <i>constructions</i> seront implantées soit à l’<i>alignement</i>, soit à une distance minimale de 3 m de l’<i>alignement</i>, à l’exception des <i>constructions</i> implantées le long de la rue de la République, où elles seront implantées à l’<i>alignement</i> de la <i>voie</i>.	3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies Pour l’implantation le long des <i>voies</i>, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des <i>emprises publiques</i>, toute <i>construction</i>, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2. En l’absence de celles-ci, les <i>constructions</i> seront implantées soit à l’<i>alignement</i>, soit à une distance minimale de 3 m de l’<i>alignement</i>, à l’exception des constructions implantées le long de la rue de la République, où elles seront implantées à l’alignement de la voie.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 40% de la superficie de la parcelle.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2 les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 14 m ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+2+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

~~Les constructions, hors annexe, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la construction opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).~~

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

3.4. Emprise au sol

~~L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de la parcelle. Il n'est pas fixé d'emprise au sol.~~

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

~~La hauteur est réglementée par le règlement graphique – planche 2 ; les constructions doivent s'y conformer.~~

~~Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2 les constructions doivent s'y conformer.~~

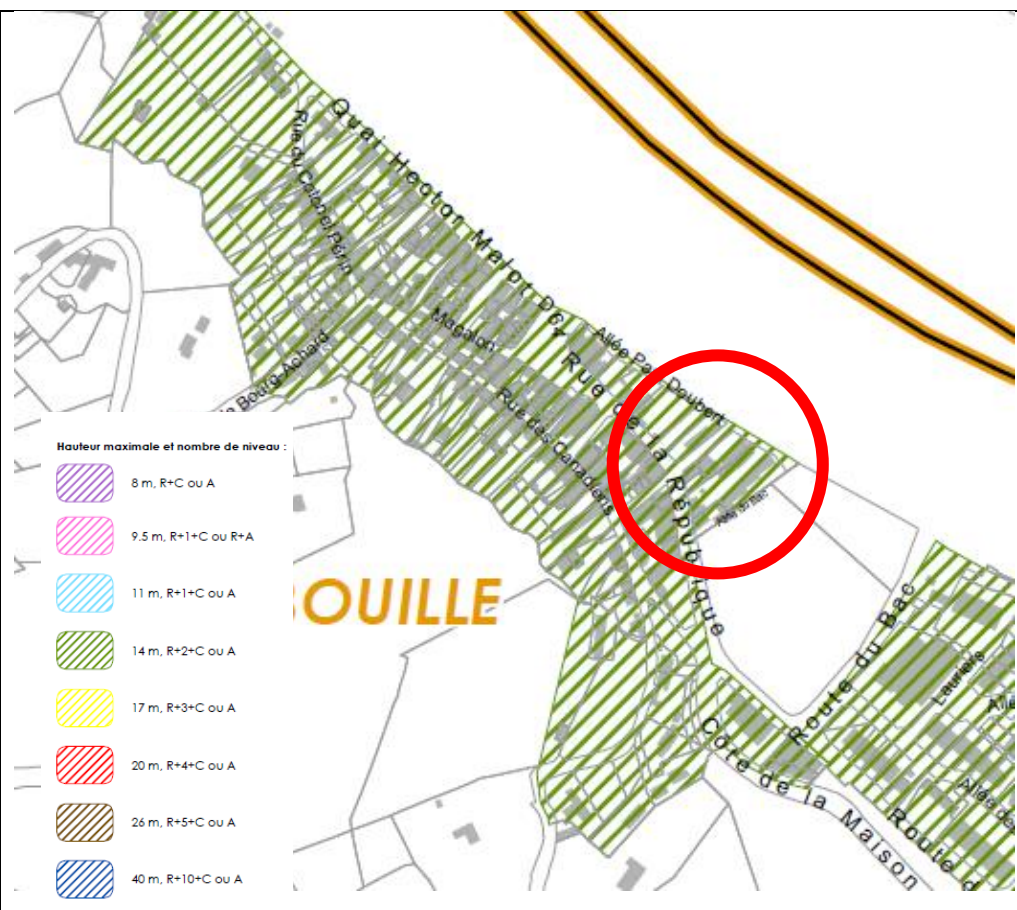
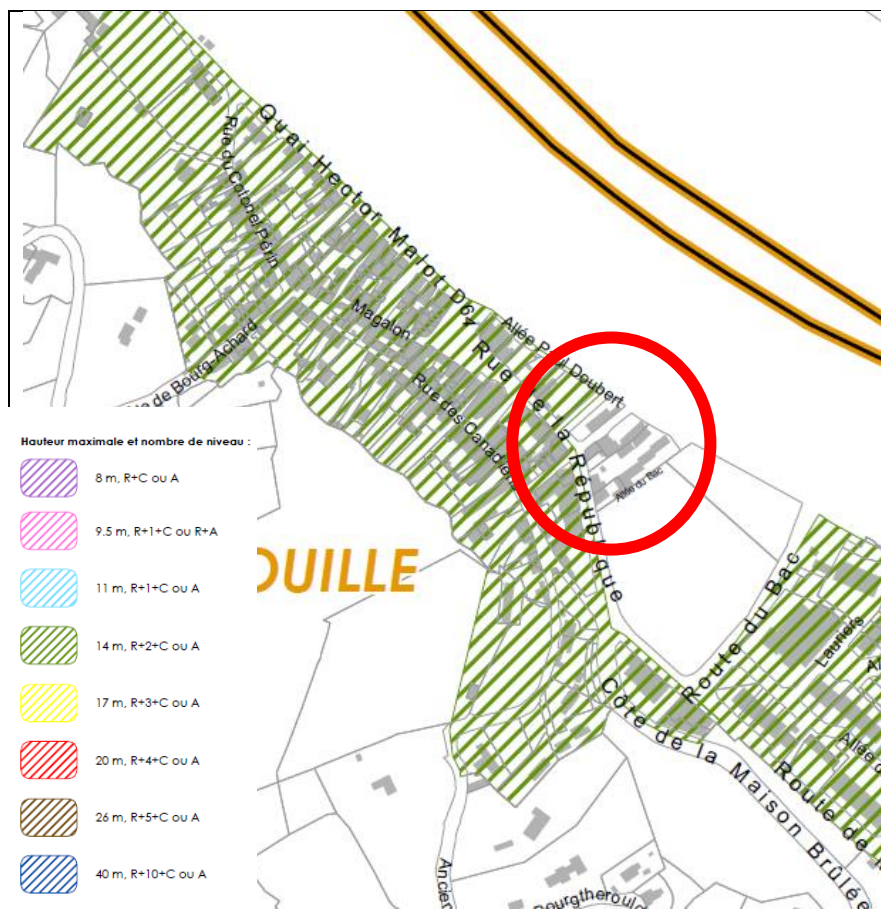
~~En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 14 m ce en tout point du bâtiment. La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+2+C ou attique. Ces deux règles sont cumulatives.~~

4.1.4. Toitures

~~Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.~~

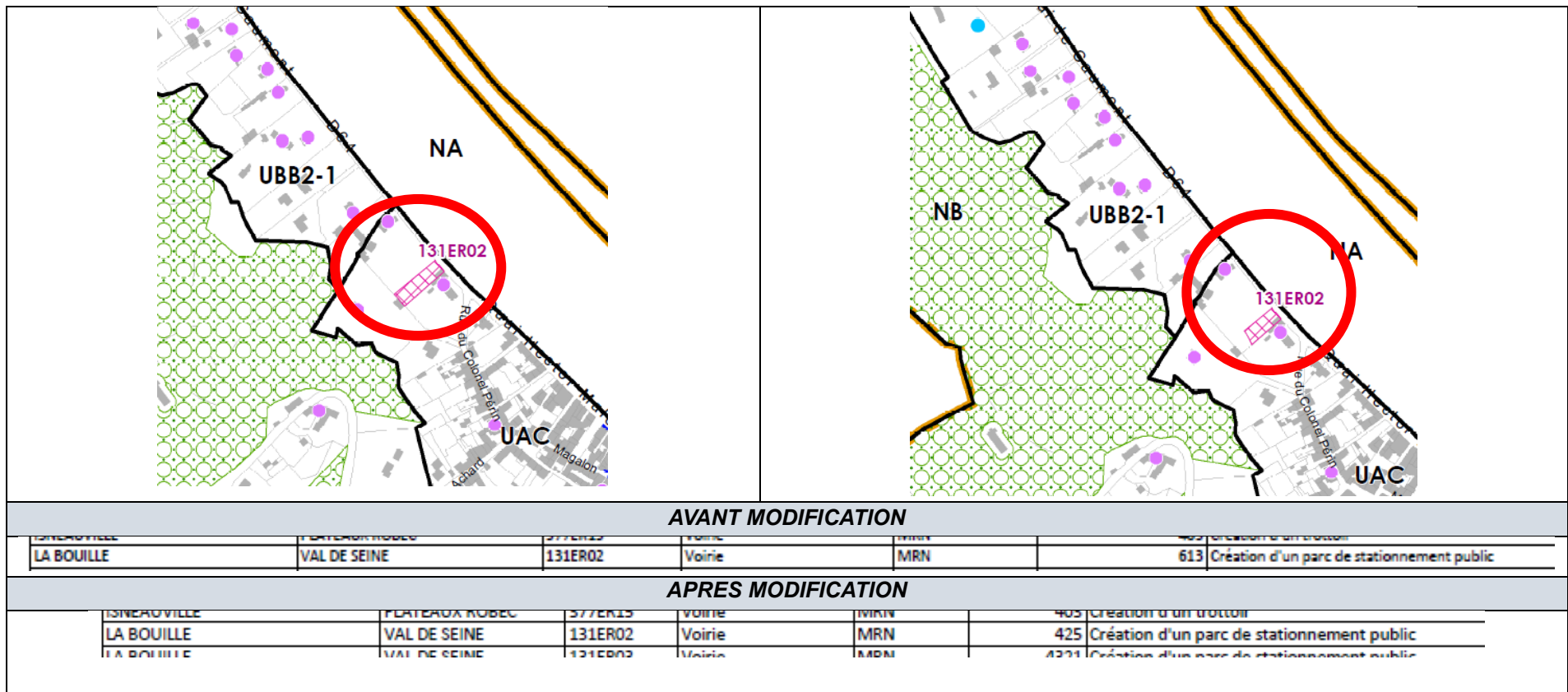
Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées Au moins 40% de la surface de la parcelle doivent être traités en <i>espaces verts</i>. Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Cette règle ne s'applique pas aux commerces et activités de service.	5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées Au moins 40% de la surface de la parcelle doivent être traités en <i>espaces verts</i>. Au moins 20 % de la surface du terrain doit être traités en espaces verts. Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Cette règle ne s'applique pas aux commerces et activités de service.
AVANT MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE : PLANCHE 2 DE LA MORPHOLOGIE URBAINE – Plan n°75	APRES MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE : PLANCHE 2 DE LA MORPHOLOGIE URBAINE – Plan n°75



Modification de l’Emplacement Réserve (ER) n°131ER02 création d’un parc de stationnement public

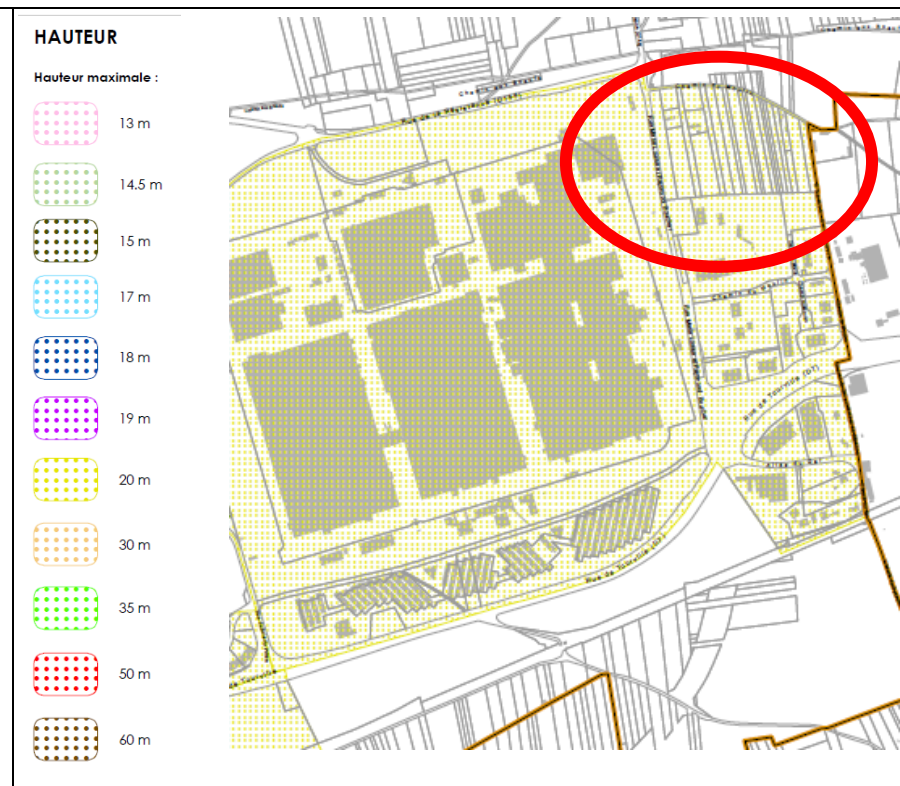
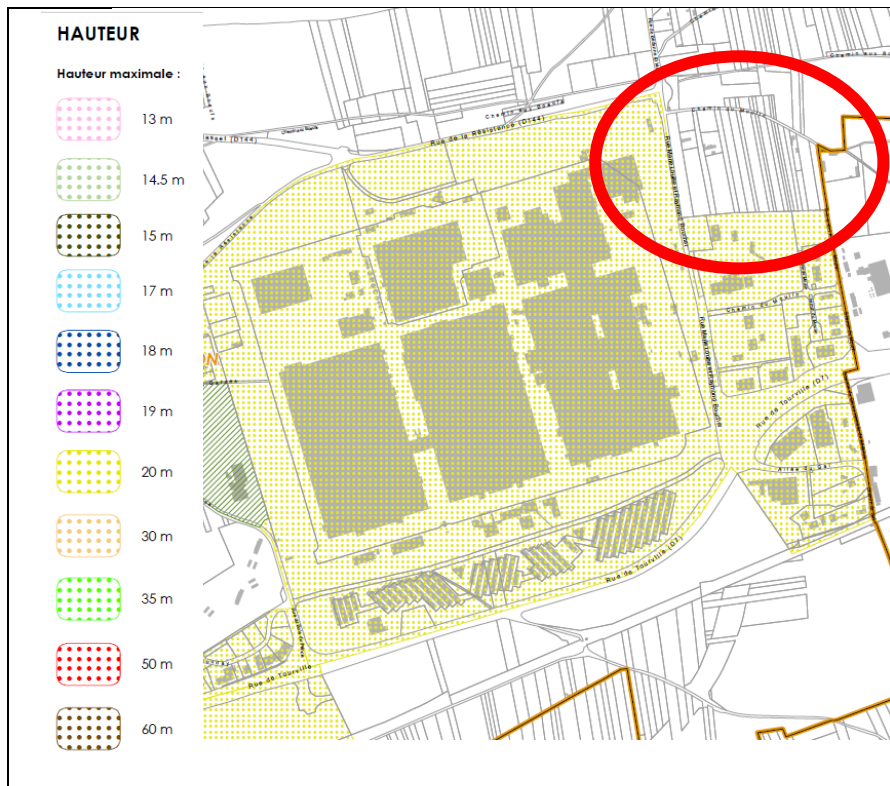
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Pièce 4.2 Règlement graphique - Planche 1 – plan 75 4.2.4.1 annexes au règlement graphique -liste des emplacements réservés	Suppression d’une partie de l’ER n°131 ER 02	Ajustement de l’emplacement réservé 131ER02 en application de la décision du tribunal administratif de Rouen.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Une partie de la parcelle AC 297	Par décision du 22 juillet 2021 du tribunal administratif de Rouen, la délibération du 13 février 2020 approuvant le PLU de la Métropole a été partiellement annulée en tant qu’une partie de l’emplacement réservé n° 131 ER 02 instituée sur la parcelle cadastrée AC 297 porte sur une zone de risque d’éboulement de falaise (comme indiquée sur la Planche 3 Risque, du règlement graphique). Il convient donc d’ajuster le périmètre de l’emplacement réservé n° 131 ER 02 en supprimant la partie impactée par le risque éboulement de falaise.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION



2. Cléon

Augmentation de la hauteur sur une zone d'activité économique mixte (UXM-ci)

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
<i>Pièces 4.2 règlement graphique</i> - Planche 2 Morphologie urbaine – plan n°64	Extension du périmètre de la trame de hauteur graphique	Permettre une hauteur maximale de 20 m pour les constructions au sein de la zone d'activité économique mixte : UXM-ci
<i>Zone concernée</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone UXM-ci	Cette évolution concerne le périmètre de la zone UXM-ci qui jouxte la zone UXI dans laquelle la hauteur est déjà limitée à 20 m maximum. Dans un souci de pouvoir assurer une cohérence entre les deux zones voisines, l'augmentation de la hauteur au sein de la zone UXM-ci à 20 m permet d'inscrire les futurs bâtiments dans le contexte bâti local. Cette hauteur doit permettre de réaliser des constructions dont le gabarit répond à l'enjeu de dégager des volumes exploitables importants pour les activités admises tout en permettant des rehaussements en secteur PPRI plus élevés afin de garantir une sécurité accrue des futures constructions face au risque inondation.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>



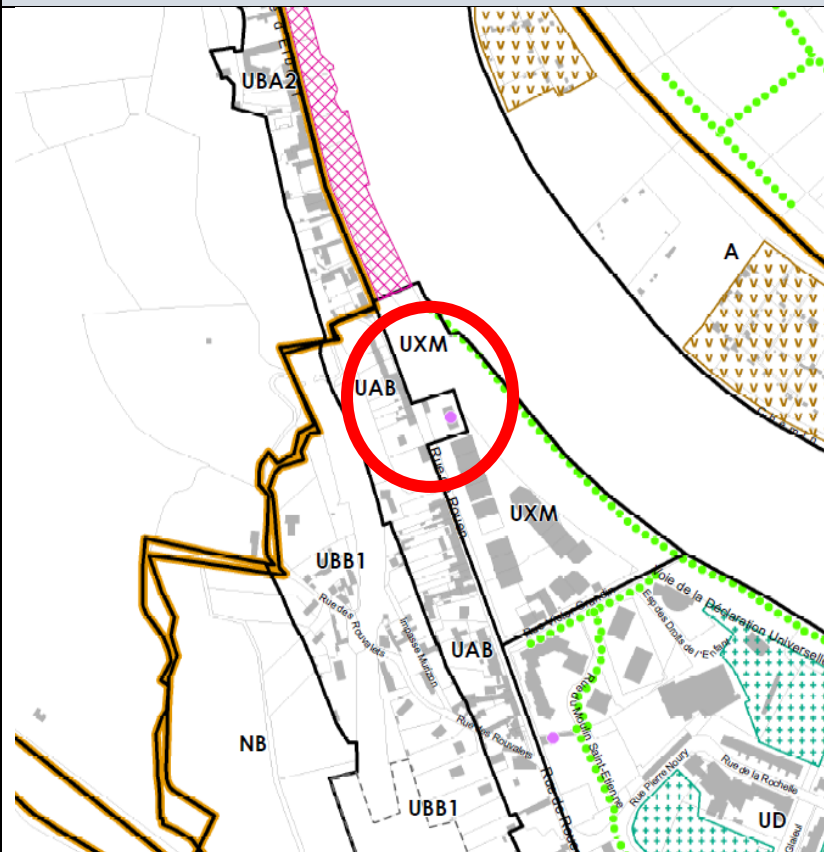
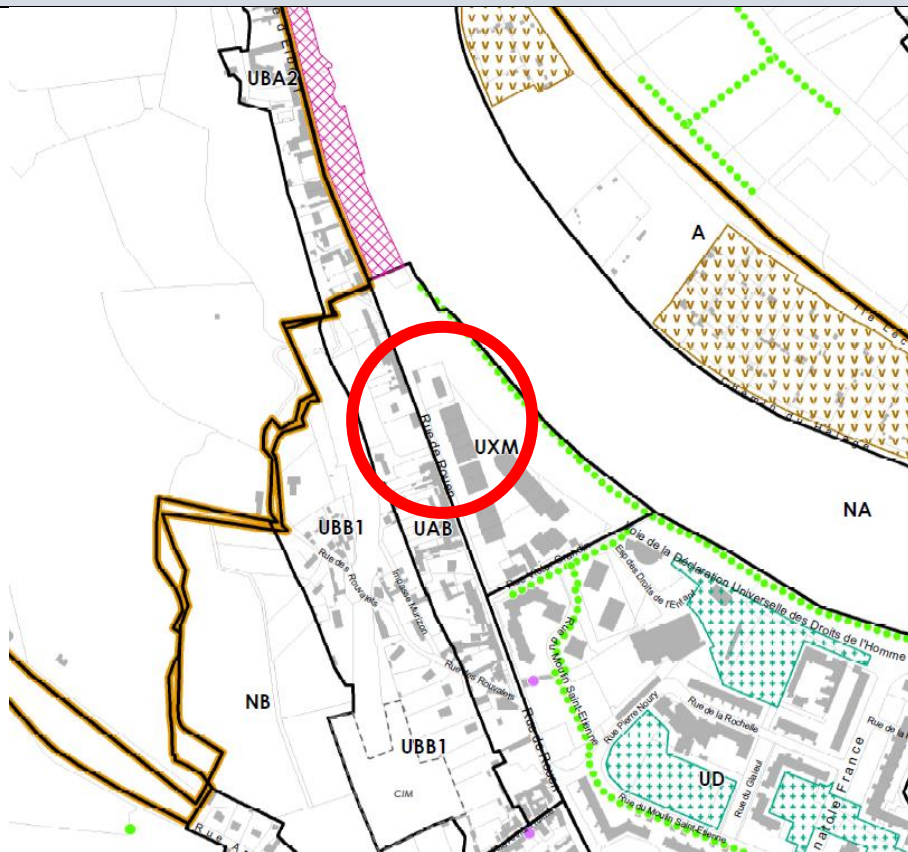
3. Elbeuf

Modification des limites de la zone de centralité (UAB) et ajout d'une protection du patrimoine bâti

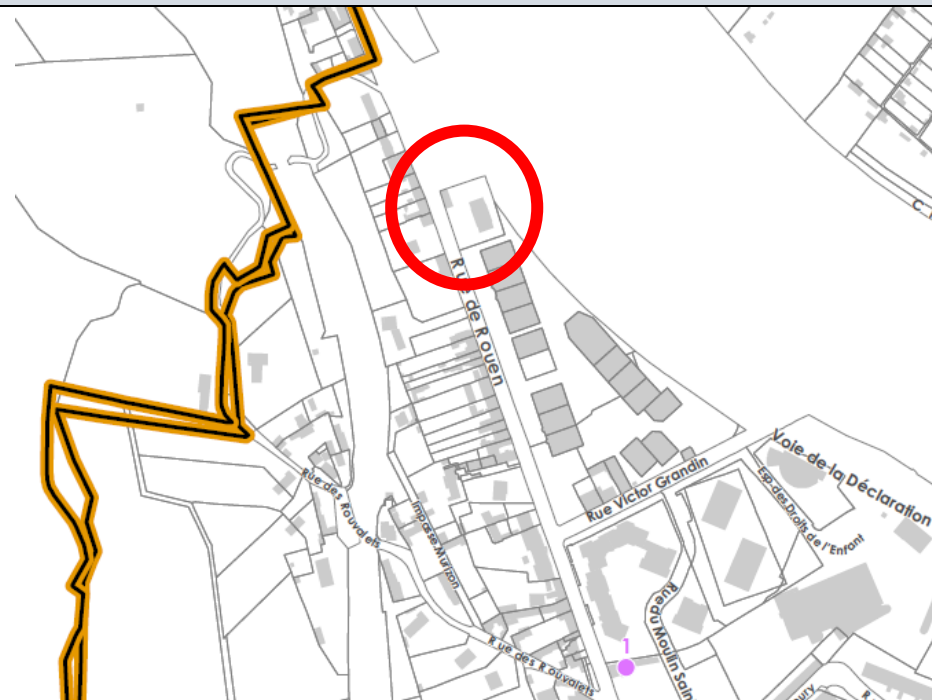
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Pièce 4.2 Règlement graphique : - Planche 1 – plan 71 - Annexe au règlement graphique 4.2.4.3 Plan n°71 patrimoine bâti Pièce 4.1 Règlement écrit : - Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 fiches patrimoine bâti	Ajustement du périmètre de la zone UAB et ajout d'une protection patrimoine bâti sur la construction présente sur ce secteur.	Les limites de la zone UAB sont modifiées afin d'inclure une construction à vocation d'habitat existante et dont l'enjeu est de permettre sa préservation et sa requalification. Ce terrain est situé en entrée de ville. Ajout d'une protection patrimoine bâti pour la maison dite Napoléon et création d'une fiche patrimoine correspondante.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone UAB et UXM Parcelle AD 3	La maison dite Napoléon est un bâtiment emblématique situé en entrée de ville de la commune d'Elbeuf. Sa réhabilitation présente le double enjeu de pouvoir préserver et de valoriser un patrimoine d'intérêt lié à l'histoire locale mais également de participer à la valorisation de l'entrée de ville de la commune. La modification permet de passer d'un zonage « activité économique » (UXM) à un zonage « mixte à dominante habitat ». Ainsi, en incluant cette propriété dans la zone UAB, la vocation habitat du bâtiment est préservée et sa réhabilitation et sa sauvegarde seront facilitées. L'ajout d'une protection patrimoniale sur cette construction permet à la fois sa requalification et sa préservation en interdisant sa démolition.	

AVANT MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 71

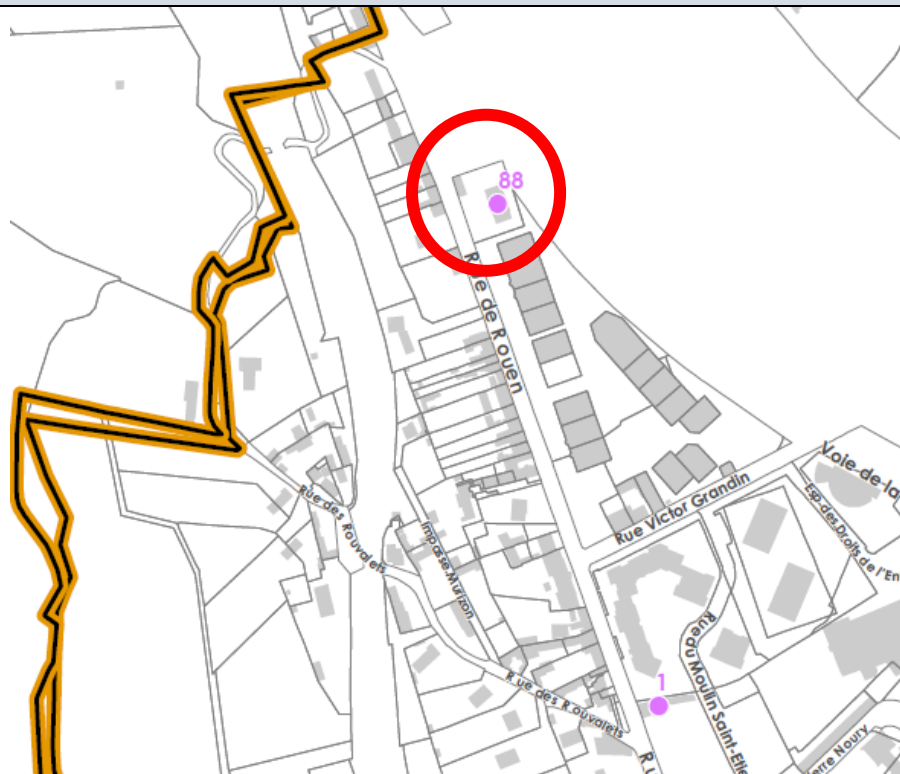
APRES MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 71



**AVANT MODIFICATION - ANNEXE AU REGLEMENT GRAPHIQUE – 4.2.4.3
PATRIMOINE BÂTI – PLAN 71**



**APRES MODIFICATION - ANNEXE AU REGLEMENT GRAPHIQUE – 4.2.4.3
PATRIMOINE BÂTI – PLAN 71**



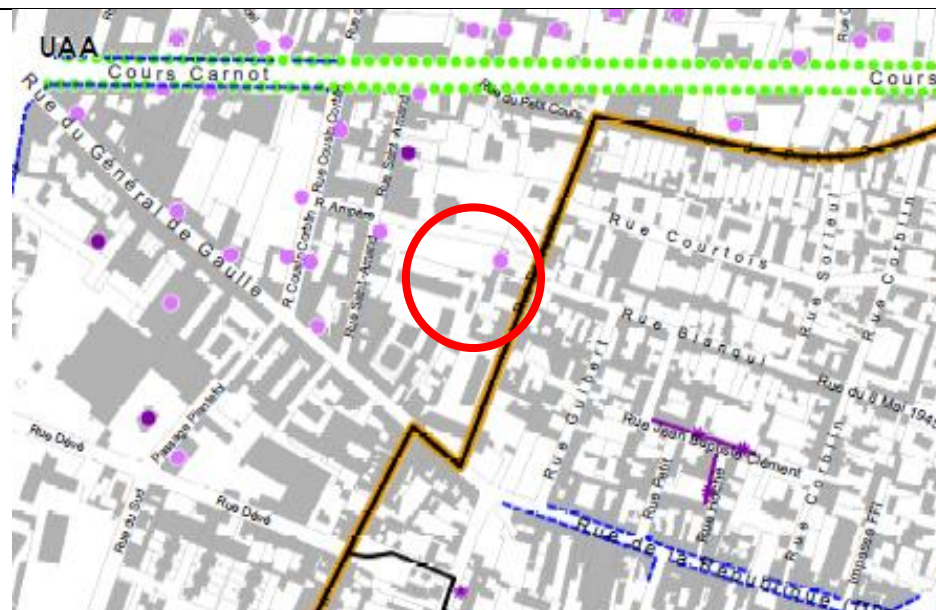
AVANT MODIFICATION - ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT – 4.1.2.1 FICHES PATRIMOINE BÂTI	APRES MODIFICATION - ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT – 4.1.2.1 FICHES PATRIMOINE BÂTI
Pas de fiche car aucune protection	Fiche Descriptive Ebeuf Patrimoine bâti n° : 88 Identification  Adresse 22 rue de Rouen Parcelle Cadastre AD0003 Source : Google Street View Niveau de protection indiqué au plan de zonage Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne Description Maison individuelle Maison Napoléon

Ajout d'une protection du patrimoine bâti : modifications apportées suite à l'enquête publique

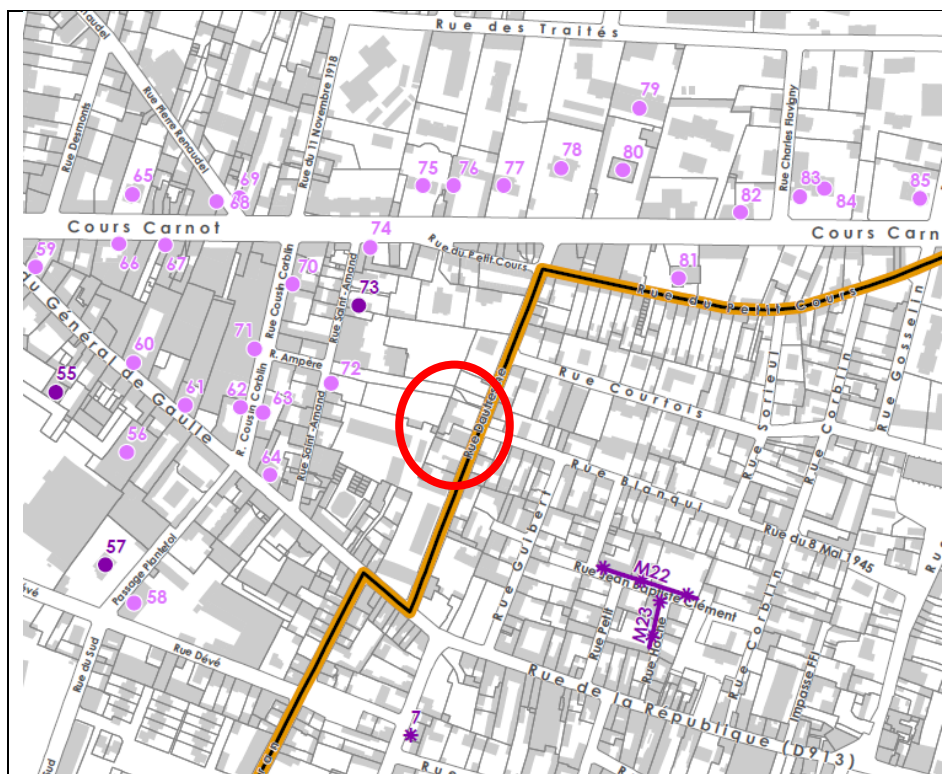
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Pièce 4.2 Règlement graphique : - Planche 1 – plan 67 - Annexe au règlement graphique 4.2.4.3 Plan n°67 patrimoine bâti Pièce 4.1 Règlement écrit : - Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 fiches patrimoine bâti	Ajout d'une protection patrimoine bâti de protection moyenne sur la construction située sur la parcelle AV 292	Ajout d'une protection patrimoine bâti de protection moyenne pour la construction située sur la parcelle AV 292 pour son rôle de repère dans le quartier.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone UAA Parcelle AV 292	Bien que réalisé en pierre calcaire, le bâtiment sis sur la parcelle AV 292 présente par son architecture atypique, réinterprétant les codes de l'architecture gothique flamboyant, de nombreuses caractéristiques d'intérêt patrimonial : façade en encorbellement, forme de toitures et des ornements et boiseries empruntés à l'imaginaire médiéval, fenêtres à meneaux menuisées, pièces de bois sculptées et remplissage des murs en tuileaux de terre cuite justifiant l'application d'une protection moyenne à la construction.	
<i>AVANT MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 67</i>		<i>APRES MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 67</i>



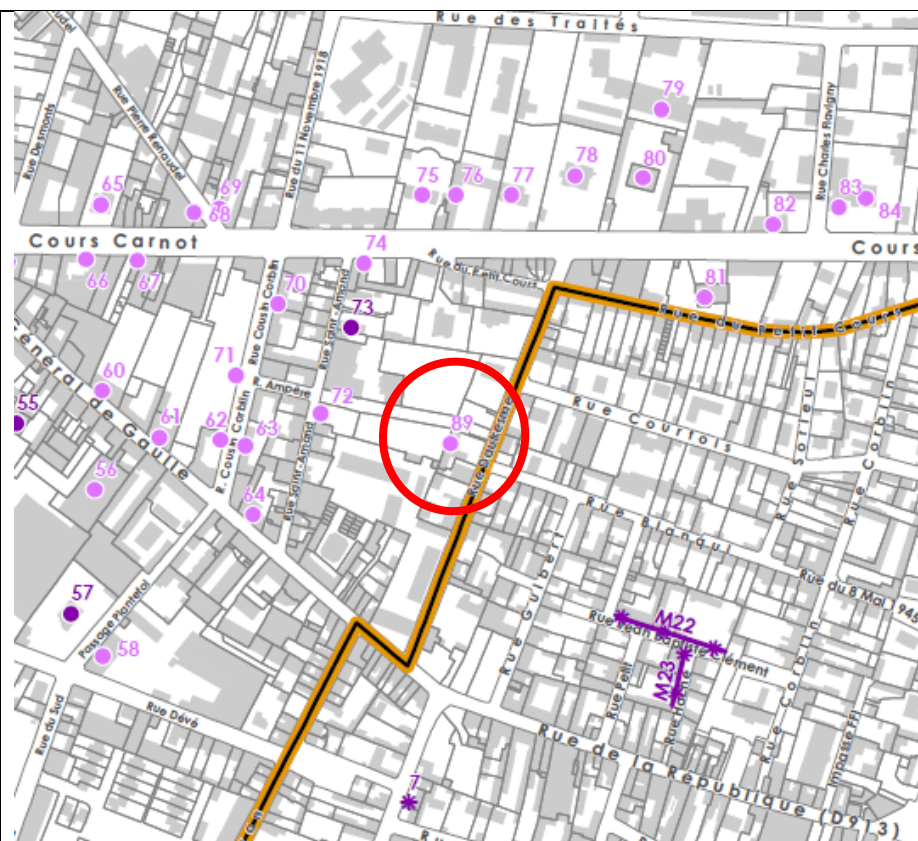
**AVANT MODIFICATION - ANNEXE AU REGLEMENT GRAPHIQUE –
4.2.4.3 PATRIMOINE BÂTI – PLAN 67**



**APRES MODIFICATION - ANNEXE AU REGLEMENT GRAPHIQUE – 4.2.4.3
PATRIMOINE BÂTI – PLAN 67**



AVANT MODIFICATION - ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT – 4.1.2.1
FICHES PATRIMOINE BÂTI



**APRES MODIFICATION - ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT – 4.1.2.1 FICHES
PATRIMOINE BÂTI**

Pas de fiche car aucune protection

Fiche Descriptive

Elbeuf

Patrimoine bâti

n° : 89

Identification



Source : Métropole Rouen Normandie

Adresse

10 rue Dautresme

Parcelle Cadastre

AV0292

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne

Description

Maison individuelle

Maison

La maison située sur la parcelle AV292 fait fonction de repère dans le quartier par son architecture atypique réinterprétant les codes de l'architecture gothique flamboyant. Bien que réalisé sur un bâtiment d'origine en pierre calcaire, la maison présente en effet des façades en encorbellement, une forme de toitures et des ornements et boiseries qui empruntent à l'imaginaire médiéval. On remarque particulièrement les fenêtres à meneaux menuisées, les pièces de bois sculptées, le remplissage des murs en tuileaux de terre cuite

4. Saint-Aubin-Lès-Elbeuf

Modification de l'OAP 561D Projet de renouvellement urbain - opération République

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Pièce 3.2 OAP Sectorielles-tome 3 – OAP 561-D secteur République, pages 76 à 78 Pièce 4.2 Règlement graphique – Plan de zonage – Planche n°65 Annexe au règlement graphique 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés Tome 4 du Rapport de présentation – Justification des choix, pages 64	Evolution du projet de renouvellement urbain : secteur République	→ Modification de l'OAP 561-D / secteur République Les modifications portent sur la partie Nord du site : • Modification de l'organisation des circulations : tracé de la voirie et ajout de cheminements doux, • Évolution de la vocation Habitat vers la Vocation Mixte, • Modification de la densité et du front bâti pour répondre aux objectifs de renforcement de la centralité urbaine, • Précision d'une hauteur maximale sur rue afin de garantir une cohérence avec le bâti environnant, • Distinction d'un élément bâti à préserver, • Mise en cohérence du volet écrit de l'OAP. → Modification du règlement graphique : création d'un emplacement réservé piste cyclable et de la liste des emplacements réservés En cohérence avec les modifications de l'OAP → Ajustement du Tome 4 Justification des choix du rapport de présentation En cohérence avec les modifications de l'OAP Modification de la densité de l'opération au regard de l'évolution de la vocation de la zone destinée à conforter la centralité existante dans le prolongement de l'esplanade de Mairie.

Justification de la modification

→ Modification de l'OAP 561-D

Les réflexions initiées sur la partie Nord du site, localisée dans le prolongement de l'esplanade de la Mairie, ont conduit à faire évoluer une partie des objectifs même de l'OAP ainsi que l'organisation à la marge de la future opération entraînant une adaptation des volets écrits et graphiques de l'OAP. En effet, l'OAP évolue pour permettre le projet de renforcement de la centralité de la commune sur la rive opposée à l'esplanade de la Mairie, en lieu et place d'une friche industrielle.

- L'élargissement à une vocation mixte permet de projeter l'implantation d'équipements et de commerces en plus d'une opération d'habitat.
- La densité moyenne est revue en cohérence avec le quartier aux abords de la Mairie, et afin de fixer la centralité communale. (Cette modification fait l'objet d'un développement dans le Rapport de Présentation-Tome IV /Justifications des choix).
- La création d'une perméabilité douce avec le quartier, et notamment avec les terrains en mutation au Nord de l'opération, est affirmée. Les circulations douces sont assouplies renforcées sur le schéma dans l'objectif d'un cheminement à l'échelle du centre-ville.
- L'adaptation de la hauteur le long de la rue de la République favorisera la transition à assurer avec la rive opposée de la rue de la République, et avec le bâti environnant.
- La cheminée en brique de l'ancienne usine industrielle est repérée sur le schéma comme étant à préserver, au regard de son intérêt patrimonial.
- Le front bâti en vis-à-vis de l'esplanade Pattensen est supprimé sur le schéma afin de faciliter la continuité visuelle et fonctionnelle depuis et vers la place de la Mairie.
- Le stationnement mutualisé est réparti : le long de la voirie principale par définition, et ponctuellement en bordure de la Rue de la République. Le développement d'une zone végétale en vis-à-vis de l'esplanade permet à la place de la Mairie de s'y prolonger.
- L'OAP couvrant deux secteurs, la possibilité de phasage est ajoutée pour permettre la réalisation dissociée entre les deux parties Nord et Sud du site d'une part, et permettre le décalage opérationnel éventuel, consécutif aux études de recherche en pollution d'autre part.

→ Modification du règlement graphique – Planche 1 Plan de zonage – Plan n°65

Création de l'emplacement réservé 561ER08 pour la création d'une piste cyclable du réseau express vélo et de stationnements.

Dans le cadre de la réalisation du réseau express vélo qui prendra place rue de la République à Saint-Aubin-lès-Elbeuf, le renouvellement urbain de la zone URP11 nécessite de prendre en compte la largeur à trouver sur la parcelle AL 196 afin d'inscrire cette future piste cyclable ainsi que l'aménagement de places de stationnement longitudinales.

→ Ajustement du Tome 4 Justification des choix du rapport de présentation

La commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf souhaite créer une véritable centralité en proposant dans la future opération République des commerces et des équipements publics. Située en plein cœur de ville dans le prolongement de l'esplanade de la Mairie ainsi que dans le secteur structurant de la gare de Saint Aubin, la future opération se situe dans un contexte favorable à la mise en œuvre d'une densité plus importante que sur le reste de la commune. D'une part, l'étude des tissus urbains montre que l'opération devra répondre à l'enjeu de faire le lien entre les quartiers situés autour de la Mairie où la densité est relativement élevée et des tissus plus résidentiels à l'Ouest. D'autre part, dans ce contexte de transition, il convient de pouvoir travailler le programme autour de formes variées d'habitat allant du petit collectif à la maison de ville, nécessitant de pouvoir adapter la densité initialement fixée à 50 logements /ha sur l'ensemble du site pour la faire évoluer sur la partie Nord et la faire tendre vers 75 logements / ha

AVANT MODIFICATION - OAP 561-D – Traduction graphique



APRES MODIFICATION - OAP 561-D – Traduction graphique



AVANT MODIFICATION - OAP 561-D – Volet écrit	APRES MODIFICATION - OAP 561-D – Volet écrit
<u>Vocation et programmation de l'aménagement</u> Cette opération de renouvellement urbain aura vocation à développer une nouvelle offre d'habitat diversifiée, constituée de maisons de ville, maisons individuelles et petits collectifs, en centralité urbaine avec un travail d'intégration au tissu existant. Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec une densité moyenne de 50 logements par hectare. <u>Principes de composition urbaine</u> Bordée par des rues, la forme du site résulte des anciennes emprises industrielles. Il est entouré de maisons de ville sur sa frange Ouest et de bâti de faubourg et d'équipements de part et d'autre de l'esplanade Pattersen et en bordure de la rue de la République à l'Est. Le parti d'aménagement de l'opération à venir devra assurer : la cohérence urbaine de l'opération avec son environnement : au niveau des façades de rues à reconstruire et de l'impact visuel des futures constructions sur l'esplanade centrale, et de l'insertion de l'opération dans le maillage viaire et piéton du centre-ville.	<u>Vocation et programmation de l'aménagement</u> Cette opération de renouvellement urbain aura vocation à développer une nouvelle offre d'habitat diversifiée, constituée de maisons de ville, maisons individuelles et petits collectifs, en centralité urbaine avec un travail d'intégration au tissu existant. a vocation à formaliser un vrai centre-ville pour la commune. En complémentarité d'une nouvelle offre d'habitat, un programme mixte comportant des commerces et des équipements viendra compléter les programmes et aménagements existants de l'autre côté de la rue de la République. Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec une densité moyenne de 50 logements par hectare. La partie à vocation d'habitat visera à constituer un programme de maisons de ville, maisons individuelles et petits collectifs avec une densité moyenne de 75 logements par hectare sur la partie Nord du site et de 50 logements par hectare sur la partie Sud. <u>Principes de composition urbaine</u> Le schéma spatial du projet s'organise en deux parties délimitées par la rue Eugène Chevreul. Le projet aura vocation à reconstituer deux îlots de centre-ville. Bordée par des rues, la forme du site résulte des anciennes emprises industrielles. Il est entouré de maisons de ville sur sa frange Ouest et de bâti de faubourg et d'équipements de part et d'autre de l'esplanade Pattersen et en bordure de la rue de la République à l'Est. Le parti d'aménagement de l'opération à venir devra assurer : la cohérence urbaine de l'opération avec son environnement : au niveau des façades de rues à reconstruire et de l'impact visuel des futures constructions sur l'esplanade centrale, et de l'insertion de l'opération dans le maillage viaire et piéton du centre-ville.

une cohérence architecturale et paysagère : en termes de rapports d'échelle notamment avec l'Hôtel de ville, en matière de création de nouvelles façades, en particulier sur la place J.Ferry, et au niveau de l'inscription végétale de l'opération dans l'armature paysagère existante. Le schéma spatial du projet s'organise en deux parties délimitées par la rue Eugène Chevreul et aura vocation à reconstituer deux îlots de centre-ville. Le projet sur le secteur nord sera traversé d'une rue mettant en relation la rue de la République et les quartiers résidentiels de l'Ouest. Un espace d'aménité sera aménagé au centre. Côté rue de la République, un front bâti offrira sa quatrième façade à la Place Patter-sen. L'enjeu d'affirmer son statut de place centre de Saint Aubin est majeur. Le recul d'alignement occasionné sera végétalisé, en lien avec le jardin en vis-à-vis, et pourra accueillir des fonctions urbaines comme des points de stationnement ou des arrêts de transport collectif. Sur le secteur sud, le projet se développera en prolongement de la place du Monument aux Morts, la place Jules Ferry, avec l'objectif de valoriser l'espace de rencontre donnant sur l'église. Le projet tiendra compte de l'impact visuel produit. En bordure de la rue du 8 mai 1945, un espace à dominante végétale donnera de l'épaisseur à l'espace public pour y loger un cheminement doux.	une cohérence architecturale et paysagère : en termes de rapports d'échelle notamment avec l'Hôtel de ville, en matière de création de nouvelles façades, notamment dans le prolongement de l'esplanade de la place Pattensen et autour de la place J.Ferry, et au niveau de l'inscription végétale de l'opération dans l'armature paysagère existante. Un travail d'intégration au tissu bâti existant ainsi que dans l'armature paysagère existante est à rechercher Le schéma spatial du projet s'organise en deux parties délimitées par la rue Eugène Chevreul et aura vocation à reconstituer deux îlots de centre-ville. Le projet sur le secteur nord sera traversé d'une rue mettant en relation la rue de la République et les quartiers résidentiels de l'Ouest. Un espace d'aménité sera aménagé au centre. Côté rue de la République, un front bâti offrira sa quatrième façade à la Place Patter-sen. L'enjeu d'affirmer son statut de place centre de Saint Aubin est majeur. Le recul d'alignement occasionné sera végétalisé, en lien avec le jardin en vis-à-vis, et pourra accueillir des fonctions urbaines comme des points de stationnement ou des arrêts de transport collectif. En partie Nord, le programme mixte composé de commerces, d'équipements et de formes variées d'habitat devra assurer une transition entre les tissus denses autour de la Mairie et les quartiers résidentiels plus lâches au contact desquels des gabarits de maisons de ville seront à privilégier. Les futures constructions tiendront compte de l'orientation du bâti existant dans un souci d'assurer une meilleure intégration, en prolongeant le front bâti existant de la rue de la République et l'alignement de la rue Raspail. Afin d'assurer un lien mémoriel, l'ancien passé industriel du secteur servira de fil conducteur dans la mise en scène du projet tant dans la conception architecturale que dans la valorisation de certains éléments bâtis éventuellement conservés. Sur le secteur sud, le projet se développera en prolongement de la place du Monument aux Morts, la place Jules Ferry, avec l'objectif de valoriser l'espace de rencontre donnant sur l'église. Le projet tiendra compte de l'impact visuel produit. En bordure de la rue du 8 mai 1945, un espace à dominante végétale donnera de l'épaisseur à l'espace public pour y loger un cheminement doux.
--	--

Desserte et organisation viaire

Le site dans sa partie Nord sera desservi principalement depuis la rue de la République, selon un axe est-ouest. Cette voirie devra nécessairement être adaptée à la taille et à la nature du projet, et propre à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur. La configuration de la voirie laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transport public les plus proches.

Le secteur sud quant à lui sera desservi par les voies existantes et longé par un cheminement doux mettant en lien les espaces d'aménités autour de la rue de la République et le parvis de l'église.

Desserte et organisation viaire

Le site dans sa partie Nord sera desservi ~~principalement depuis la rue de la République~~, selon un axe est-ouest. Cette voirie devra ~~nécessairement~~ être adaptée à la taille et à la nature du projet, et propre à accueillir une circulation ~~et le stationnement~~ de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur. ~~Le débouché du maillage principal sera à aligner sur l'axe de la rue Victor Hugo afin de faciliter l'intersection.~~

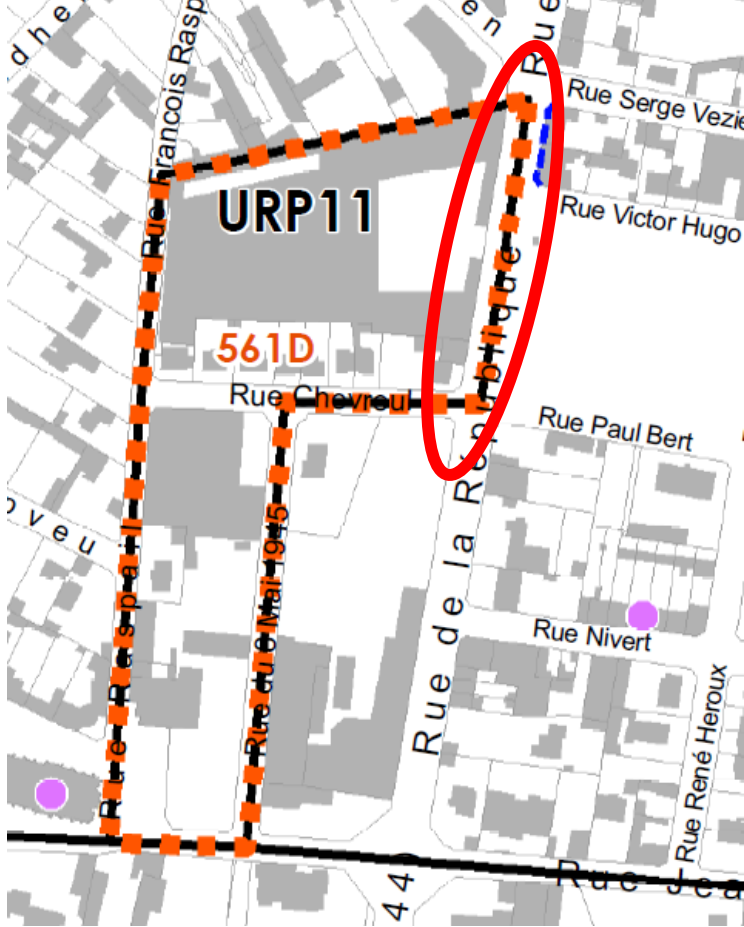
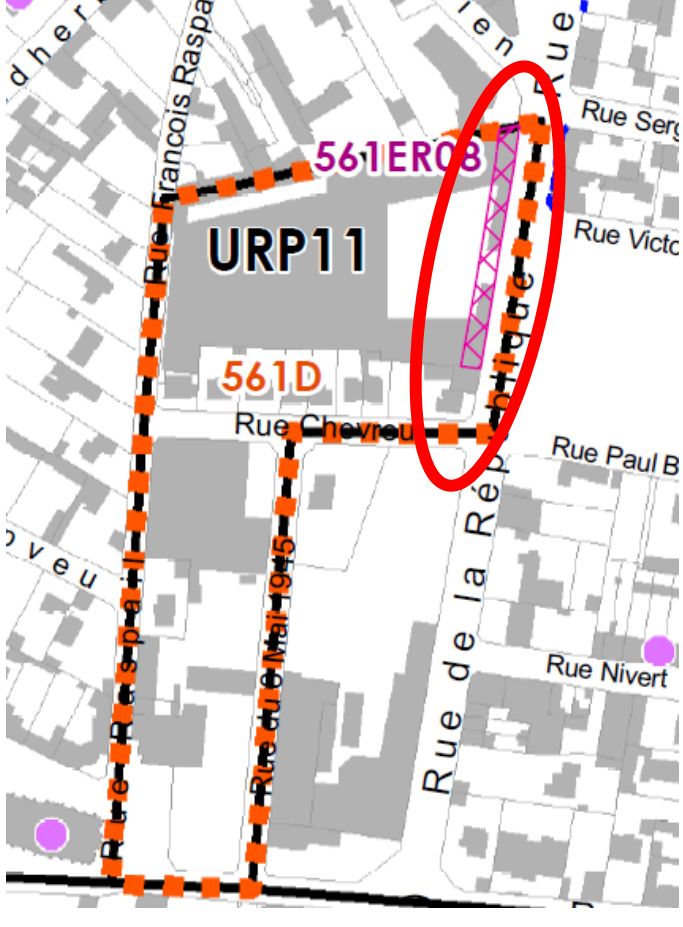
La ~~configuration de la~~ voirie laissera une large place aux modes doux non-motorisés, et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux, ~~la piste cyclable projetée le long de la RD ainsi que les arrêts de transports publics les plus proches. Les accès aux futures constructions devront s'organiser depuis l'intérieur de l'opération. Une continuité douce sera à rechercher afin d'offrir un maillage interne de l'opération ainsi qu'une perméabilité avec le tissu environnant.~~

Le secteur sud quant à lui sera desservi par les voies existantes et longé par un cheminement doux mettant en lien les espaces d'aménités autour de la rue de la République et le parvis de l'église.

Principes particuliers

Phasage :

L'aménagement du site sera réalisé en 2 phases.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – Planche 1 Plan de zonage – Plan n°65	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	
MODIFICATION DE L'ANNEXE AU REGLEMENT GRAPHIQUE – Tableau des emplacements réservés	

AVANT MODIFICATION						
SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF	VAL DE SEINE	561ER07	Voirie	MRN	944	Création d'une piste cyclable Gare
SAINT-FIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575FR01	Voirie	MRN	127	Flançonnement de voirie - Rue Claudine Guérin
APRES MODIFICATION						
SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF	VAL DE SEINE	561ER07	Voirie	MRN	944	Création d'une piste cyclable Gare
SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF	VAL DE SEINE	561ER08	Voirie	MRN	623	Création d'une piste cyclable du réseau express vélo et de stationnements
SAINT-FIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575FR01	Voirie	MRN	128	Flançonnement de voirie - Rue Claudine Guérin
Tome 4 du rapport de présentation – Justification des choix -						
AVANT MODIFICATION						
St Aubin les Elbeuf	Hauts Novales	561B	1AUB1	50 logements / ha	40 logements / ha	
	Voltaire	561A	1AUB1	50 logements / ha	30 logements / ha	
	Secteur République	561D	UR	50 logements / ha	50 logements / ha	
APRES MODIFICATION						
St Aubin les Elbeuf	Hauts Novales	561B	1AUB1	50 logements / ha	40 logements / ha	
	Voltaire	561A	1AUB1	50 logements / ha	30 logements / ha	
	Secteur République	561D nord	UR	50 logements / ha	75 logements / ha	
		561D sud	UR	50 logements / ha	50 logements / ha	

5. SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF : MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Modification de l'OAP 640A Le Levant

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Pièce 3.2 OAP Sectorielles-tome 3 – OAP 640-A - Le Levant, page 46 Pièce 4.1 Règlement écrit - livre 2 - titre 2- zone 1AUR4 - page 228	Ajustement de l'OAP et de la zone 1AUR4 dans le cadre de l'évolution de la ZAC de la Plaine du Levant	→ Modification de l'OAP 640-A / Le Levant Les modifications portent sur : La possibilité de réaliser le projet en une ou plusieurs phases → Modification du règlement écrit de la zone de projet 1AUR4 La modification porte sur les différentes vocations admises au sien de la zone 1AUR4 afin de permettre la vocation agricole dans le cadre d'un projet d'agriculture urbaine. Cette évolution s'inscrit en cohérence avec les vocations admises dans la zone 1AUB1 qui couvre également pour partie l'OAP 640-A Le Levant, ainsi que l'environnement à

		proximité directe de la zone de projet.
Justification de la modification		
→ Modification de l'OAP 640-A L'évolution de la ZAC de la Plaine du Levant et les réflexions initiées par la commune ont conduit à faire évoluer le phasage possible de la future opération d'aménagement. Au regard de l'importance de l'emprise concernée de plus de 10 hectares, cette évolution permettra d'admettre une mise en œuvre échelonnée de l'opération pour un développement plus équilibré. → Modification du règlement écrit – 1AUR4 En cohérence avec l'évolution de l'OAP de permettre la réalisation de l'opération en une ou plusieurs phases, l'évolution du règlement écrit ne soumet plus l'opération d'aménagement à la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble. Le respect des orientations d'aménagement dans un rapport de compatibilité permet d'assurer la cohérence globale de l'opération. Les réflexions de la commune ont aussi porté sur l'élargissement des vocations permises au sein de l'opération et plus particulièrement la vocation agricole afin de l'admettre dans le cadre d'un projet d'agriculture urbaine sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. Cette évolution s'inscrit dans la recherche d'une cohérence à l'échelle de l'opération mais également vis-à-vis du contexte territorial ; l'OAP Le Levant présentant des secteurs à proximité directe de la plaine agricole.		
AVANT MODIFICATION - OAP 640-A – Volet écrit		APRES MODIFICATION - OAP 640-A – Volet écrit
<u>Principes particuliers :</u> Gestion des eaux pluviales : Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Un bassin de rétention pourra ainsi être aménagé sur le périmètre de l'opération et positionné au regard de la topographie du site. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant		<u>Principes particuliers :</u> Gestion des eaux pluviales : Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Un bassin de rétention pourra ainsi être aménagé sur le périmètre de l'opération et positionné au regard de la topographie du site. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant

notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.	notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. Phasage : L'opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases.
AVANT MODIFICATION - REGLEMENT ECRIT - ZONE 1AUR4	APRES MODIFICATION - REGLEMENT ECRIT - ZONE 1AUR4 -
CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : Les constructions nouvelles à usages d'activités industrielles et agricoles, Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes permanents et saisonniers L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobil homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés, L'ouverture et l'exploitation de carrières, Toute décharge de déchets industriels ou domestiques. 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions En application d'un plan d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation, seront admises, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur, et notamment que	CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : Les constructions nouvelles à usages d'activités industrielles et agricoles Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes permanents et saisonniers L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobil homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés, L'ouverture et l'exploitation de carrières, Toute décharge de déchets industriels ou domestiques. 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions En application d'un plan d'aménagement d'ensemble respectant Sous réserve d'être compatible avec les l'orientations d'aménagement et de programmation, seront admises, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de

les voies et les réseaux divers soient conçus en tenant compte de la desserte totale de ce secteur et s'intègrent dans un schéma d'ensemble : - Les ensembles de constructions groupées ou non à usage d'habitation. - Les constructions à usage d'activités tels que bureau, commerce, artisanat, hôtellerie à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, les poussières, les émanations odorantes, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - La reconstruction, à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.	l'urbanisation du secteur, et notamment que les voies et les réseaux divers soient conçus en tenant compte de la desserte totale de ce secteur et s'intègrent dans un schéma d'ensemble : - Les ensembles de constructions groupées ou non à usage d'habitation. - Les constructions à usage d'activités tels que bureau, commerce, artisanat, hôtellerie à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, les poussières, les émanations odorantes, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - La reconstruction, à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans. - Les constructions à usage d'exploitation agricole dans le cadre de l'agriculture urbaine à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.
--	--



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 :
 - Extrait des pages modifiées du Tome 4 – Justification des choix
- Pièce 4.1 :
 - 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>
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)	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. 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. 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 ». 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. 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. L'objet de cette modification simplifiée n°4 est donc de corriger cette erreur matérielle en reprenant cette condition d'exonération.

LIVRE 1 – Dispositions communes	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Secteurs de Taille minimale de <i>Logement</i> – STL (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale) 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. Ce tableau précise pour chaque STL : - 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</i> et <i>hébergement</i>. Le nombre de <i>logements</i> à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.	Secteurs de Taille minimale de <i>Logement</i> – STL (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale) 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. 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. Ce tableau précise pour chaque STL : - 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</i> et <i>hébergement</i>. Le nombre de <i>logements</i> à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.

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	Programme sous-destination logement - 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) Programme sous-destination hébergement 20 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum)	STL 1	4 logements	Programme sous-destination logement - 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) Programme sous-destination hébergement 20 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum)
<i>Exemples :</i> - Pour une opération de 15 logements pour un programme de « logements » : ○ 10 logements minimum d'au moins 3 pièces principales (70% de 15 = 10,5). ○ 3 logements minimum d'au moins 4 pièces principales (25% de 15 = 3,75) Les logements restants n'ont pas de taille minimale imposée dans ce cadre. - 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. Ces dispositions s'appliquent lot par lot.			<i>Exemples :</i> - Pour une opération de 15 logements pour un programme de « logements » : ○ 10 logements minimum d'au moins 3 pièces principales (70% de 15 = 10,5). ○ 3 logements minimum d'au moins 4 pièces principales (25% de 15 = 3,75) Les logements restants n'ont pas de taille minimale imposée dans ce cadre. - 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. Ces dispositions s'appliquent lot par lot.		

TOME 4 – Justification des choix

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
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 : <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. 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	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 : <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. 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. 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.

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.	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.
---	--



PLAN LOCAL D'URBANISME

METROPOLE ROUEN NORMANDIE

PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU

Notice de présentation et motifs du changement apporté

PLU approuvé le 3 octobre 2022

Compléments au Rapport de Présentation

Table des matières

I. PRÉAMBULE.....	3
A. Le document d’urbanisme en vigueur.....	3
B. Le choix de la procédure de modification de droit commun	3
1. Présentation du cadre législatif de la modification.....	3
2. Présentation de l’objet du projet de modification.....	4
C. L’évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement.....	5
II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES PAR LA MODIFICATION : modification du plan de la morphologie urbaine	6

I. PRÉAMBULE

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). Ainsi, la Métropole Rouen Normandie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLU) approuvé le 13 février 2020 par délibération du Conseil métropolitain. Ce PLU métropolitain est un document d'urbanisme à l'échelle des 71 communes de la Métropole. Il exprime les perspectives d'aménagement et de développement du territoire pour les dix à quinze prochaines années (2020-2033). Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en veillant à prendre en compte les spécificités communales.

Dans le cadre des procédures d'évolution du PLU, le Conseil métropolitain a approuvé le 5 juillet 2021 la **modification simplifiée n°1**, pour corriger des erreurs matérielles et ajuster l'écriture de certaines dispositions réglementaires, et ainsi garantir une meilleure application et compréhension des règles d'urbanisme. De plus, le Conseil métropolitain a approuvé le 13 décembre 2021 les **modifications n°2** à l'échelle des cinq pôles de proximité

B. Le choix de la procédure de modification de droit commun

1. Présentation du cadre législatif de la modification

Le dossier de modification n°3 du PLU métropolitain est élaboré au titre des *articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme*, encadrant la procédure de modification du plan local d'urbanisme. La modification n°3 du PLU métropolitain a pour objet l'adaptation de la hauteur sur la Planche 2 du règlement graphique : plan de la morphologie urbaine à Oissel-sur-Seine.

La procédure engagée ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du document d'urbanisme. 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 du Code de l'urbanisme). Elle ne vise pas non plus à l'ouverture d'une zone à urbaniser (au sens du 4° de l'article L.153-1 du Code de l'urbanisme). Ainsi, la procédure d'évolution du document d'urbanisme n'entre pas dans les cas fixés à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme qui imposent une révision.

Cependant, l'évolution prévue induit notamment une augmentation supérieure à 20% des possibilités de constructions au sein d'une zone en prenant en compte l'ensemble des règles du plan.

Dans ce cadre, cette évolution du document d'urbanisme répond aux critères précisés à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme : le projet de modification a été soumis à enquête publique (dite « modification de droit commun »).

2. Présentation de l'objet du projet de modification

Le projet de modification n°3 concerne une commune de la Métropole Rouen Normandie : Oissel-sur-Seine.

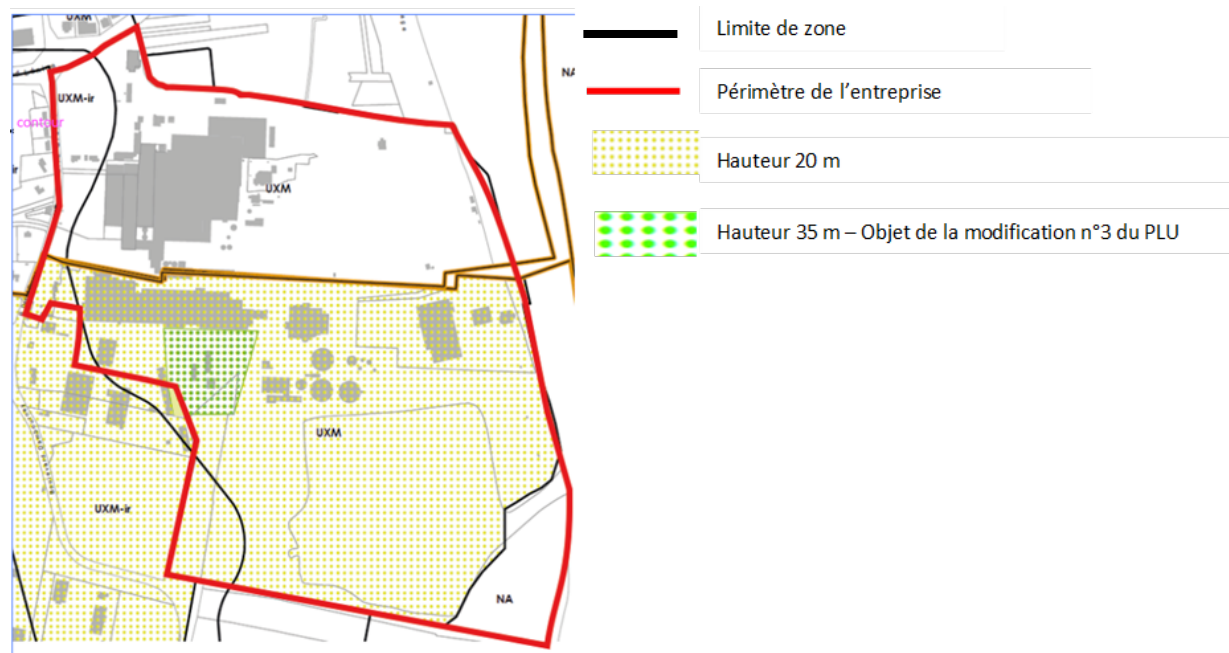
Il est nécessaire de procéder à cette modification afin de permettre l'installation d'une unité biomasse pour anticiper l'arrêt de la chaudière à charbon de l'entreprise DS SMITH implantée sur les communes de Saint-Etienne-du-Rouvray et d'Oissel-sur-Seine.

Cette entreprise de papeterie est implantée en partie sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray et pour une autre partie sur la commune de Oissel-sur-Seine.

Le site de l'entreprise est classé en zone urbaine d'économie mixte (UXM). Dans cette zone, la hauteur maximale autorisée est de 15 m à Saint-Etienne-du-Rouvray et de 20 m à Oissel-sur-Seine comme indiqué sur la Planche 2 du règlement graphique (morphologie urbaine). Cette hauteur spécifique de 20 m a été définie afin de répondre aux besoins particuliers de l'entreprise sur ce secteur. Aujourd'hui, le site prévu pour l'installation de la chaudière biomasse se situe à Oissel-sur-Seine où la hauteur maximale de 20 m n'est pas suffisante pour ce type d'unité.

En effet, l'unité biomasse doit déployer des structures entre 28 à 35 m de hauteur. Le projet de modification prévoit donc de faire évoluer cette règle de hauteur sur l'emprise du projet qui se situe sur les parcelles AD 8 et AD 56. Il s'agit de porter la hauteur maximale à 35 mètres au lieu de 20 mètres sur la Planche 2 du règlement graphique : plan de la morphologie urbaine.

La présente modification du PLU consiste à modifier la règle de hauteur maximale autorisée uniquement sur l'emprise du projet d'unité biomasse (2 ha, sur une totalité de 29 ha des surfaces des parcelles AD 8 et AD 56, soit moins de 7%).



C. L'évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative 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 R.122-17 du Code de l'environnement et les articles L.104-1 à L.104-3 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 métropolitain fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie.

En outre, la présente procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale. La décision de la MRAe, rendue le 28 avril 2022 (n°2022-4399), a été annexée au dossier d'enquête publique.

II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION ENVISAGÉE PAR LA MODIFICATION du plan de la morphologie urbaine

La société DS SMITH exploite une usine de production de papier implantée sur les communes de Saint-Etienne-du-Rouvray et d'Oissel. Ces installations sont autorisées par l'arrêté préfectoral d'autorisation du 19 mars 1998.

La production de vapeur est aujourd'hui déléguée à la société TARANIS DU ROUVRAY, qui exploite des installations de combustion implantées sur le site de DS SMITH. Ces installations sont régies par l'arrêté préfectoral d'autorisation du 5 juin 2000.

Aujourd'hui, la société DS SMITH souhaite prendre en son nom l'exploitation des installations de combustion nécessaires à la production de vapeur. Dans le même temps, la société souhaite également poursuivre le travail engagé pour la sortie du combustible charbon.

Dans cette optique, le projet consiste en l'implantation :

- d'une unité de combustion de bois-déchets et de sous-produits papetiers : chaudière biomasse,
- de deux unités de combustion au gaz naturel ;

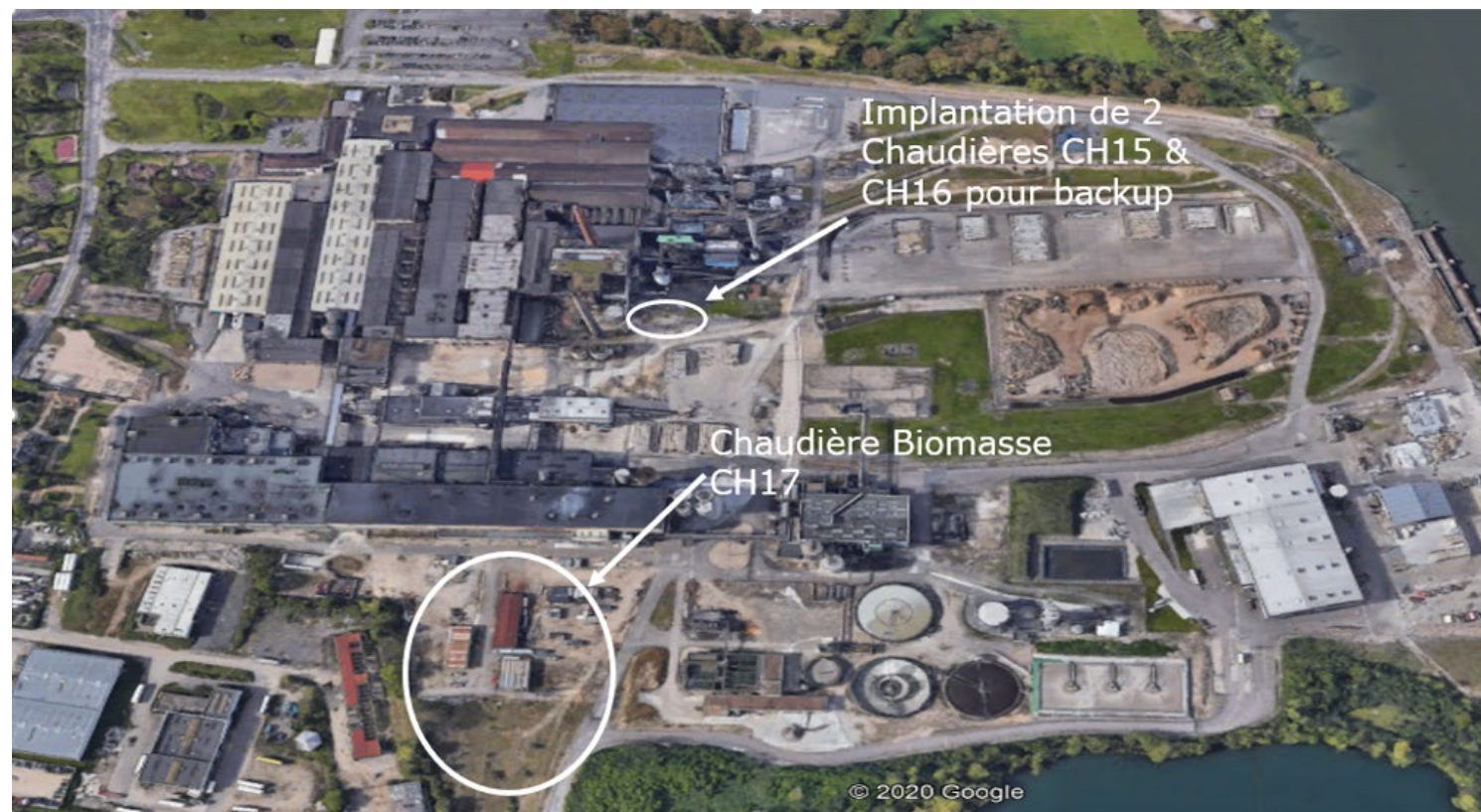
L'unité biomasse de combustion de bois-déchets et de sous-produits papetiers a besoin d'une hauteur supérieure à celle autorisée par le règlement graphique du PLU en vigueur.

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.2_Planche 2_plan de la morphologie urbaine 4_2_2_planche_2_Plan 78	Modification du plan de la morphologie urbaine	Inscription d'une hauteur maximale de 35 mètres en tout point du bâtiment sur une partie des parcelles AD56 et AD8 (2 ha sur la totalité des 29 ha)
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UXM – parcelles AD56 et AD8 pour partie	La lutte contre le réchauffement climatique est un enjeu clé pour l'entreprise et la Métropole Rouen Normandie. En tant qu'usine fortement consommatrice d'énergie, DS SMITH a fait de la baisse de ses émissions de CO2 une priorité depuis plusieurs années en appuyant ses efforts sur l'amélioration de ses procédés de production pour en réduire sa consommation d'énergie. La transition énergétique vers des énergies bas-carbone pour remplacer progressivement les énergies carbonées utilisées historiquement sur le site doit s'achever en 2025.	

Pour cela, son projet consiste en l'implantation :

- d'une unité de combustion de bois-déchets et de sous-produits papetiers : chaudière biomasse ;
- de deux unités de combustion au gaz naturel.

L'implantation projetée de ces unités est présentée ci-dessous.



Ce projet permettra à l'entreprise d'abandonner définitivement l'usage du charbon pour sa production énergétique. La Métropole Rouen Normandie souhaite accompagner cette démarche, en lien avec sa politique de transition sociale écologique et notamment sa politique de développement des énergies renouvelables. Cette sortie du charbon permettrait de contribuer localement à :

- la réduction des rejets atmosphériques liés à la production de vapeur ;
- la valorisation des déchets dans le respect des modes de traitement (tri des matériaux recyclables puis valorisation énergétique) ;
- la création d'emplois tournés vers la transition énergétique.

Pour répondre au besoin de l'entreprise, la chaudière biomasse doit être calibrée à 60T, heure de vapeur, avec des dimensions incompressibles pour une telle capacité et ce, quel que soit le fournisseur.

La hauteur de cet ouvrage peut ainsi varier de 28 à 32 mètres, hors éléments techniques.

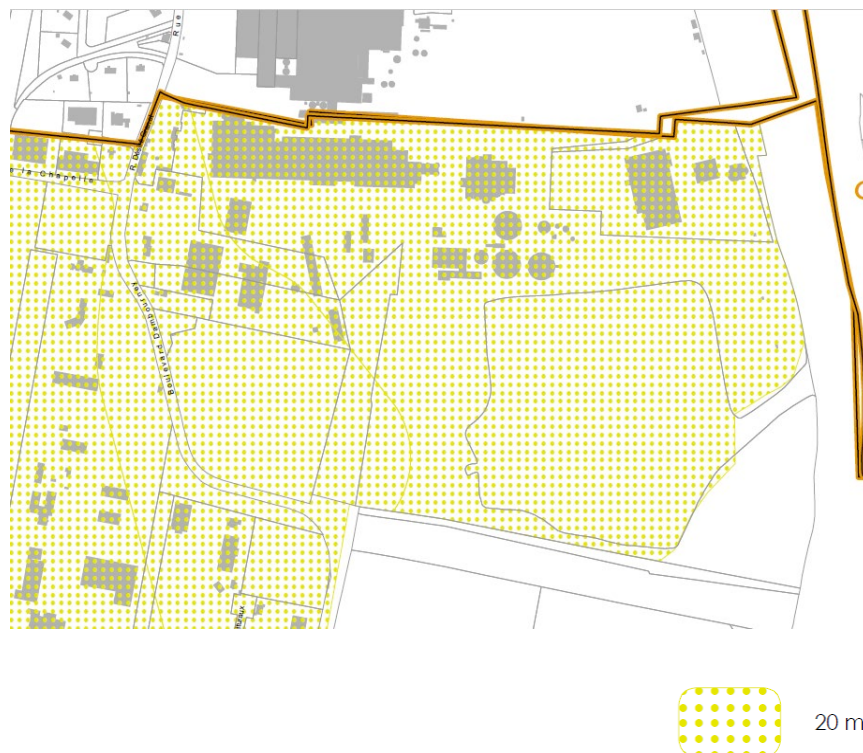
L'emprise où est projetée d'installer la chaudière biomasse est classée en zone UXM (vocation d'activités mixtes) dans le PLU; la hauteur maximale autorisée y est fixée à 20 mètres sur le plan de la morphologie urbaine (Planche 2 du règlement graphique).

La hauteur sur une partie des parcelles AD8 et AD56 (sur une emprise de 2 ha) est donc portée à 35 mètres au lieu de 20 mètres sur le plan de la morphologie urbaine, afin de répondre aux besoins spécifiques de l'activité et compte-tenu des enjeux environnementaux.



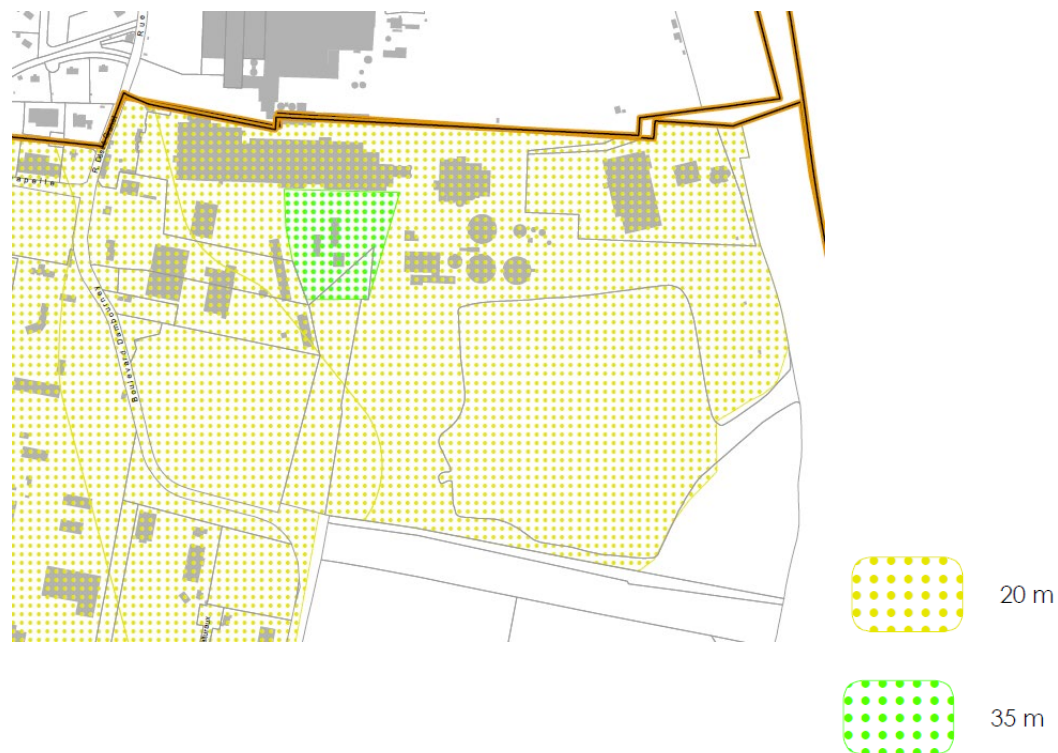
AVANT MODIFICATION

4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 2 – Morphologie urbaine



APRES MODIFICATION

4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 2 – Morphologie urbaine



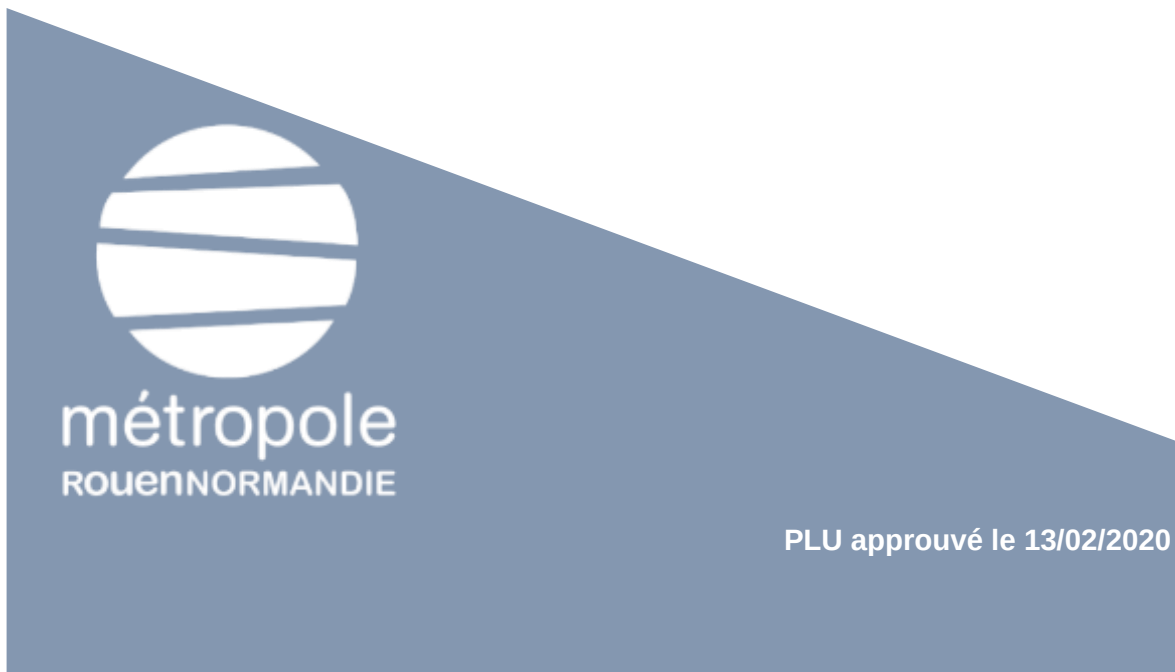
PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLE ROUEN NORMANDIE

PROJET DE MODIFICATION N°2 - PP2S

POLE DE PROXIMITE DE SEINE-SUD

> NOTICE DE PRÉSENTATION ET MOTIFS
DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Compléments au Rapport de Présentation





Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 18/7/20 - 12/11/2020 - Sources : Métropole Rouen Normandie / BIGN - Paris - 2014, GEOFLA®

I. PREAMBULE.....	5
A. Le document d'urbanisme en vigueur	5
B. Le choix de la procédure de modification	5
1. Présentation du cadre législatif de la modification	5
2. Présentation de l'objet du projet de modification.....	6
C. 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
II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTÉES PAR LA MODIFICATION.....	7
A. Commune de Oissel-sur-Seine	7
1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	7
a. Orientation d'aménagement et de Programmation – Modification OAP Seine Sud/Secteur CEMEX.....	7
b. Orientation d'aménagement et de Programmation – Modification OAP Seine Sud/Secteur Orgachim et Yorkshire	8
2. Les modifications apportées au règlement écrit et au règlement graphique	9
a. Ajout d'une protection du patrimoine bâti - Rues Louis Ruel et Octave Fauquet	9
b. Suppression de l'emplacement réservé n°484ER16 – rue du Docteur Cotoni.....	12
c. Suppression de l'emplacement Réservé n°484ER19 – Quartier Saint Julien	14
d. Changement de zonage : rattachement à la zone UBA1 – Modification apportée à la suite de l'enquête publique	16
B. Commune de Sotteville-lès-Rouen.....	17
1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	17
a. Orientation d'aménagement et de Programmation – Création OAP 681B.....	17
2. Les modifications apportées au règlement écrit.....	21
a. Modification de la fiche patrimoine bâti n°12 – Immeuble Flandres.....	21
3. Les modifications apportées au règlement graphique	23
a. Modification du plan de la morphologie urbaine sur l'espace Marcel Lods	23
b. Ajout d'une protection du patrimoine bâti : rue de la Pelouse	24
c. Ajout d'une protection du patrimoine bâti : rue de l'union.....	27

d.	Ajout d'une ligne de recul minimal d'implantation – Rue Grainville	30
e.	Ajout d'une ligne de recul – Rue Raspail	31
C.	Commune de Petit-Quevilly.....	32
1.	Les modifications apportées au règlement écrit.....	32
a.	UR7 / Flaubert : Précision des règles de calcul des espaces verts	32
b.	UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement automobile.....	33
c.	UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement vélo	36
2.	Les modifications apportées au règlement graphique	38
a.	Modification du plan de la morphologie urbaine sur le quartier autour de la Mairie	38
b.	Modification du plan de la morphologie urbaine sur l'avenue Jean Jaurès.....	39
c.	Changement de zonage : rattachement à la zone UBA1.....	40
D.	Commune de Saint-Etienne-du-Rouvray.....	41
1.	Les modifications apportées au rapport de présentation	41
a.	Correction erreur matérielle : Zone AU 36.....	41
b.	Correction erreur matérielle : Zone AU 158.....	42
2.	Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	43
a.	Orientation d'aménagement et de Programmation – Correction erreur matérielle - OAP 575B.....	43
b.	Orientation d'aménagement et de Programmation – Insertion information complémentaire - OAP 575A.....	44
3.	Les modifications apportées au règlement écrit.....	45
a.	Modification article 1.1 – zone URP34	45
4.	Les modifications apportées au règlement graphique	46
a.	Identification patrimoine naturel : arbre remarquable – Rue Eugène Cotton.....	46
b.	Suppression de l'emplacement réservé n°575ER09 – Extension école Pierre Sébard.....	48
c.	Ajout d'une protection du patrimoine bâti : mur du Centre Hospitalier du Rouvray	50

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. Ce Plan Local d'Urbanisme Métropolitain est un document d'urbanisme à l'échelle des 71 communes de la Métropole. Il exprime les perspectives d'aménagement et de développement du territoire pour les dix à quinze prochaines années (2020-2033). Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en veillant à prendre en compte au mieux les spécificités communales.

B. Le choix de la procédure de modification

1. Présentation du cadre législatif de la modification

Le dossier de **modification n°2 – PP2S** est élaboré au titre des *articles L.153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme*.

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 CU qui imposent une révision.

Cette procédure peut permettre la majoration de plus de 20 % des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et elle diminue les possibilités de construire sur certains secteurs.

Dans ce cadre, cette évolution du document d'urbanisme répond aux critères précisés à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : le projet de modification est soumis à enquête publique (dite « modification de droit commun »).

2. Présentation de l'objet du projet de modification

Le projet de modification n°2 – PP2S est réalisé à l'échelle du pôle de proximité de Seine-Sud et vise à apporter différents ajustements au PLU Métropolitain. Ces ajustements ont pour objets de :

- Supprimer des emplacements réservés
- Faire évoluer le patrimoine bâti (ajout, rectification des fiches patrimoine)
- Identifier un arbre remarquable
- Modifier des hauteurs indiquées sur la Planche 2 du règlement graphique : plan de la morphologie urbaine
- Modifier des OAP et en ajouter une nouvelle
- Procéder au changement de zone au sein de la zone urbaine
- Ajouter des lignes de recul minimal d'implantation
- Modifier le règlement écrit de zone de projet
- Corriger des erreurs matérielles dans le rapport de présentation et dans une OAP

C. 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 L.104-3 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, le présent projet de modification N°2 – PPSS du PLU fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie. **En outre, la présente procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale. La décision de la MRAe, rendue le 9 avril 2021 (n°2021-3946), a été annexée au dossier d'enquête publique.**

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTÉES PAR LA MODIFICATION

A. Commune de Oissel-sur-Seine

1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

a. Orientation d'aménagement et de Programmation – Modification OAP Seine Sud/Secteur CEMEX

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.OAP 3.3 OAP Grands Projets	Modification OAP	Précision sur le type d'activité sur le site CEMEX
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Secteur CEMEX	Une précision est apportée au volet écrit de l'OAP Seine Sud sur les activités économiques de type industrie qui sont destinées à s'implanter sur le site, en plus des activités de logistique fluviale.	
AVANT MODIFICATION 3.3 OAP Grands Projets – Volet écrit		APRES MODIFICATION 3.3 OAP Grands Projets – Volet écrit
<u>Orientations programmatiques</u> L'urbanisation du site Cemex est destinée à accueillir des activités économiques (essentiellement logistique fluviale) qui seront déclinées à travers la mise à jour du plan directeur d'aménagement de Seine Sud.		<u>Orientations programmatiques</u> L'urbanisation du site Cemex est destinée à accueillir des activités économiques (essentiellement industrie et logistique fluviale) qui seront déclinées à travers la mise à jour du plan directeur d'aménagement de Seine Sud.

b. Orientation d'aménagement et de Programmation – Modification OAP Seine Sud/Secteur Orgachim et Yorkshire

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.OAP 3.3 OAP Grands Projets	Modification OAP	Suppression de la mention des jardins familiaux de la Cité Leverdier
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Secteur Orgachim	Plusieurs jardins familiaux sont repérés sur le site de Seine Sud et notamment sur le site Orgachim (hors usine). Néanmoins, il est à noter que ces sites sont potentiellement pollués en surface comme dans les eaux souterraines. Il convient donc de supprimer cette référence dans l'OAP car la pérennité des jardins familiaux n'est pas souhaitable par rapport à l'état des sols.	
AVANT MODIFICATION 3.3 OAP Grands Projets – Volet écrit		APRES MODIFICATION 3.3 OAP Grands Projets – Volet écrit
<u>Principes de composition urbaine</u> En limite Nord, une continuité verte a vocation à matérialiser le corridor écologique. Cette zone verte permettra de maintenir la biodiversité présente sur le secteur (ce corridor pourra être amené à évoluer en fonction de l'avancement des études sur le sujet). L'urbanisation se développera en vitrine sur la rue limitrophe à l'Ouest, l'avenue Fernand Legagneux, et assurera la continuité urbaine entre la Cité Kirschner, aujourd'hui isolée et les quartiers d'habitat en bord de Seine (cité des Gaures, cité Leverdier). La transition entre ces différents secteurs et activités est à prendre en compte. Un équipement sportif et de loisirs existant le long de l'avenue est à maintenir, son intégration dans le projet à venir est un objectif. Les jardins familiaux existants pourront être relocalisés en bordure du Bvd Dambourney à proximité des cheminements doux, et du pont rail, les mettant en contact direct avec le centre-ville de Oissel.		<u>Principes de composition urbaine</u> En limite Nord, une continuité verte a vocation à matérialiser le corridor écologique. Cette zone verte permettra de maintenir la biodiversité présente sur le secteur (ce corridor pourra être amené à évoluer en fonction de l'avancement des études sur le sujet). L'urbanisation se développera en vitrine sur la rue limitrophe à l'Ouest, l'avenue Fernand Legagneux, et assurera la continuité urbaine entre la Cité Kirschner, aujourd'hui isolée et les quartiers d'habitat en bord de Seine (cité des Gaures, cité Leverdier). La transition entre ces différents secteurs et activités est à prendre en compte. Un équipement sportif et de loisirs existant le long de l'avenue est à maintenir, son intégration dans le projet à venir est un objectif.

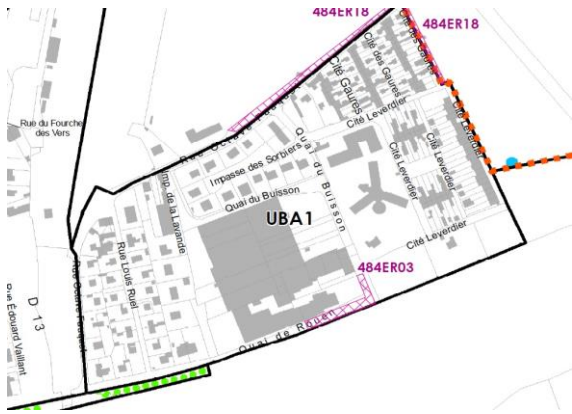
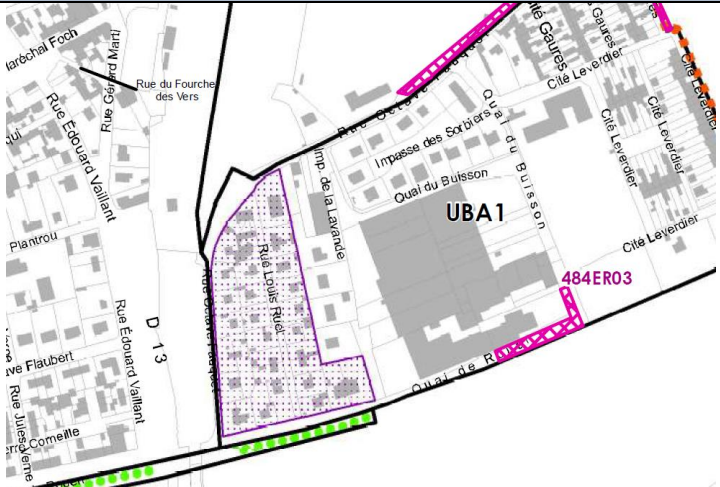
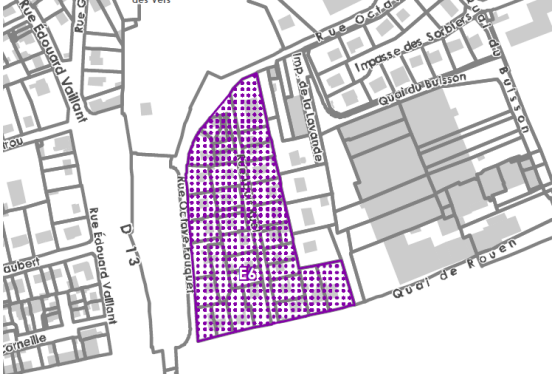
2. Les modifications apportées au règlement écrit et au règlement graphique

a. Ajout d'une protection du patrimoine bâti - Rues Louis Ruel et Octave Fauquet

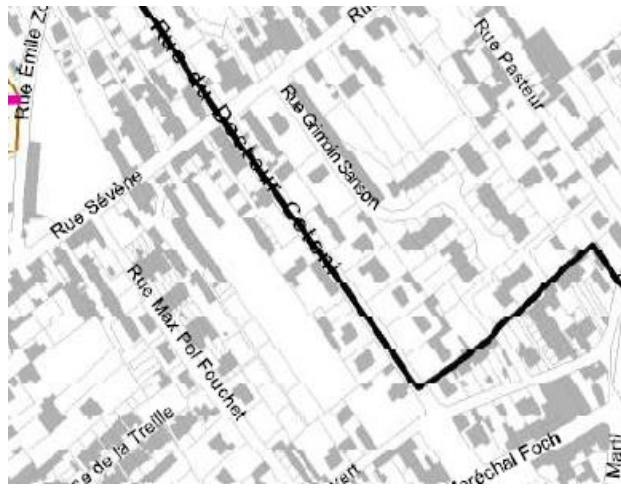
<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1_REGLEMENT ECRIT 4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan n°78 4.2.4_Annexes du règlement graphique 4_2_4_3_patrimoine_bati_Plan78	Patrimoine bâti Rues Louis Ruel et Octave Fauquet	Identification des anciennes maisons en brique rues Octave Fauquet et Louis Ruel comme ensemble bâti homogène avec une fiche descriptive
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBA1 – tout le bâti rues Octave Fauquet et Louis Ruel	Cette identification permet de prendre en compte, de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties emblématiques et témoins de l'Histoire, des époques, des usages et des procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales. L'ancienne cité ouvrière des rue Ruel et Fauquet présente une harmonie et une cohérence d'ensemble. Cette cité ouvrière est intégrée en tant qu'ensemble bâti homogène et accompagnée d'une nouvelle fiche descriptive.	
AVANT MODIFICATION 4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT		APRES MODIFICATION 4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT Création d'une fiche descriptive

Pas de fiche

Fiche Descriptive		Oissel
Patrimoine bâti		n° : E6
Identification		
	Adresse Rues Louis Ruel et Octave Fauquet	
Niveau de protection indiqué au plan de zonage		
Ensemble bâti homogène préservé		
Description		
Ensemble de maisons Ensemble bâti		

AVANT MODIFICATION 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°78	APRES MODIFICATION 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°78
	
AVANT MODIFICATION 4.2.4_Annexes du règlement graphique : Plan n°78	APRES MODIFICATION 4.2.4_Annexes du règlement graphique : Plan n°78
	

b. Suppression de l'emplacement réservé n°484ER16 – rue du Docteur Cotoni

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan de Zonage Plan n° 78 4.2.4_Annexes du règlement graphique 4.2.4.1_Liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°484ER16 – Vocation voirie	Suppression l'emplacement réservé inscrit sur une emprise de 231m² sur la parcelle AH69, située rue du Docteur Cotoni.
<i>Zone et/ou parcelle concernée</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB Parcelle AH69	Cet emplacement réservé au bénéfice de la ville était prévu afin de créer une voie de liaison pour désenclaver un projet d'aménagement rue Sévène, or la configuration de ce projet ne permet plus la réalisation de cet accès. Cet emplacement réservé doit donc être supprimé.	
<i>AVANT MODIFICATION</i> 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°78		<i>APRES MODIFICATION</i> 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°78
		

AVANT MODIFICATION
4.2.4_Annexes du règlement graphique
4.2.4.1_Liste des emplacements réservés

4.2.4.1 Liste des emplacements réservés



COMMUNE	POLE	IDENTIFIANT	VOCATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE (M²)	OBJET
OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	212	Elargissement de voirie - Impasse du Soleil
OISSEL	SEINE SUD	484ER16	Voirie	Commune	231	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal - Rue du Docteur Cotonil
OISSEL	SEINE SUD	484ER18	Voirie	MRN	1 673	Réaménagement de la rue Octave Fauquet
OISSEL	SEINE SUD	484ER19	Voirie	Commune	866	Aménagement d'un espace public communal
OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1 928	Aménagement de voirie - Route des Essarts
OISSEL	SEINE SUD	484ER21	Environnement	Commune	274	Création de jardins familiaux
PETIT-COURONNE	VAL DE SEINE	497ER01	Cimetière	Commune	5 308	Extension du cimetière
PETIT-COURONNE	VAL DE SEINE	497ER03	Voirie	MRN	274	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain

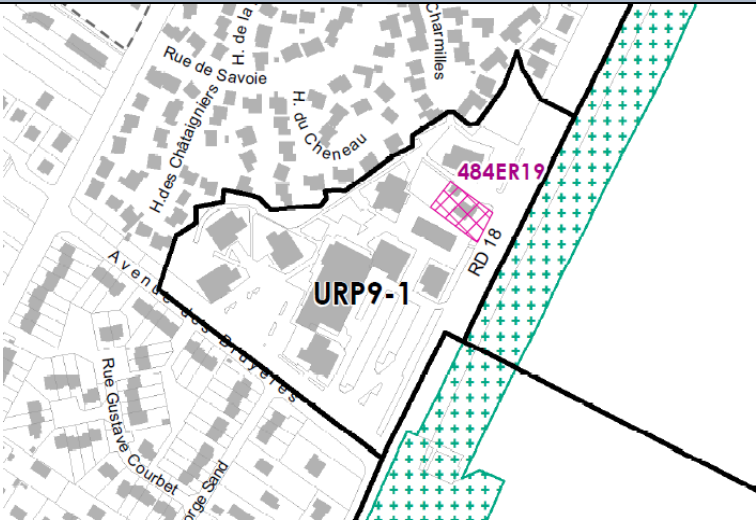
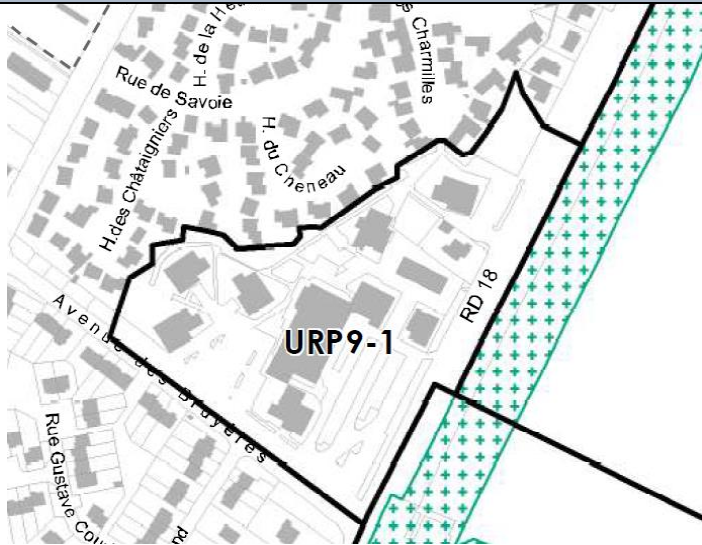
APRES MODIFICATION
4.2.4_Annexes du règlement graphique
4.2.4.1_Liste des emplacements réservés

4.2.4.1 Liste des emplacements réservés



COMMUNE	POLE	IDENTIFIANT	VOCATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE (M²)	OBJET
OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	212	Elargissement de voirie - Impasse du Soleil
OISSEL	SEINE SUD	484ER16	Voirie	Commune	231	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal - Rue du Docteur Cotonil
OISSEL	SEINE SUD	484ER18	Voirie	MRN	1 673	Réaménagement de la rue Octave Fauquet
OISSEL	SEINE SUD	484ER19	Voirie	Commune	866	Aménagement d'un espace public communal
OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1 928	Aménagement de voirie - Route des Essarts

c. Suppression de l'emplacement Réservé n°484ER19 – Quartier Saint Julien

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan de Zonage Plan n° 78 4.2.4_Annexes du règlement graphique 4.2.4.1_Liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°484ER19 – Vocation voirie	Suppression de l'emplacement réservé n°484ER19 dans le quartier Saint Julien au 2181 avenue du Général de Gaulle. Parcelle BK745 de 866 m ²
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone URP9-1 Parcelle BK745	Cet emplacement réservé au bénéfice de la ville vise l'aménagement d'un espace public communal. La parcelle BK745 a fait l'objet d'une acquisition par la commune, cet emplacement réservé doit donc être supprimé.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°78		4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°78
		

AVANT MODIFICATION
4.2.4_Annexes du règlement graphique
4.2.4.1_Liste des emplacements réservés

4.2.4.1 Liste des emplacements réservés



COMMUNE	POLE	IDENTIFIANT	VOCATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE (M²)	OBJET
OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	212	Elargissement de voirie - Impasse du Soleil
OISSEL	SEINE SUD	484ER16	Voirie	Commune	231	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal - Rue du Docteur Cotonil
OISSEL	SEINE SUD	484ER18	Voirie	MRN	1 673	Réaménagement de la rue Octave Fauquet
OISSEL	SEINE SUD	484ER19	Voirie	Commune	866	Aménagement d'un espace public communal
OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1 928	Aménagement de voirie - Route des Essarts
OISSEL	SEINE SUD	484ER21	Environnement	Commune	274	Création de jardins familiaux
PETIT-COURONNE	VAL DE SEINE	497ER01	Cimetière	Commune	5 308	Extension du cimetière
PETIT-COURONNE	VAL DE SEINE	497ER03	Voirie	MRN	274	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain

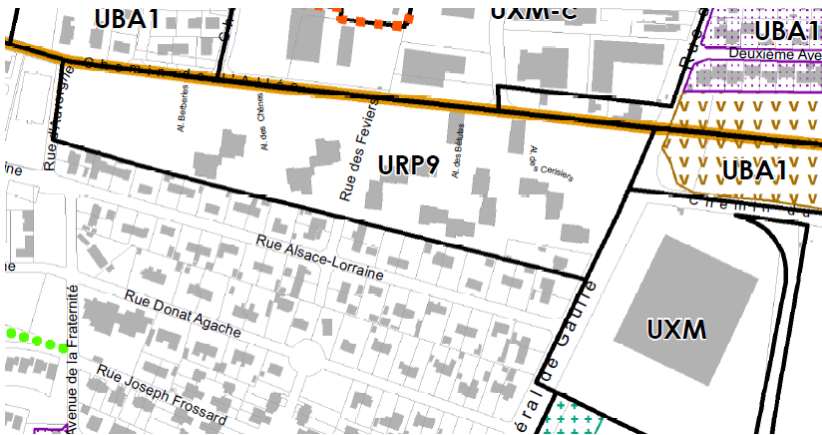
APRES MODIFICATION
4.2.4_Annexes du règlement graphique
4.2.4.1_Liste des emplacements réservés

4.2.4.1 Liste des emplacements réservés



COMMUNE	POLE	IDENTIFIANT	VOCATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE (M²)	OBJET
OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	212	Elargissement de voirie - Impasse du Soleil
OISSEL	SEINE SUD	484ER16	Voirie	Commune	231	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal - Rue du Docteur Cotonil
OISSEL	SEINE SUD	484ER18	Voirie	MRN	1 673	Réaménagement de la rue Octave Fauquet
OISSEL	SEINE SUD	484ER19	Voirie	Commune	866	Aménagement d'un espace public communal
OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1 928	Aménagement de voirie - Route des Essarts
OISSEL	SEINE SUD	484ER21	Environnement	Commune	274	Création de jardins familiaux
PETIT-COURONNE	VAL DE SEINE	497ER01	Cimetière	Commune	5 308	Extension du cimetière

d. Changement de zonage : rattachement à la zone UBA1 – **Modification apportée à la suite de l'enquête publique**

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan de zonage Plan n°78	Changement de zonage	Changement de zonage de la parcelle AB113 classée en zone URP9 en zone UBA1
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Parcelle AB113 en zone URP9	La zone URP9 est une zone de projet correspondant à la requalification et la résidentialisation de la cité des oiseaux. La parcelle AB113 est actuellement occupée par de l'habitat individuel et ne fait pas partie du projet de renouvellement urbain. La parcelle AB113 va être rattachée à la zone UBA1, zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
		Attendre carto Christine

B. Commune de Sotteville-lès-Rouen

1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

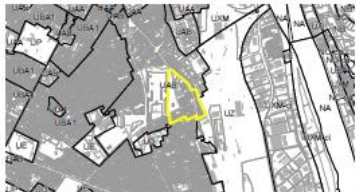
a. Orientation d'aménagement et de Programmation – Création OAP 681B

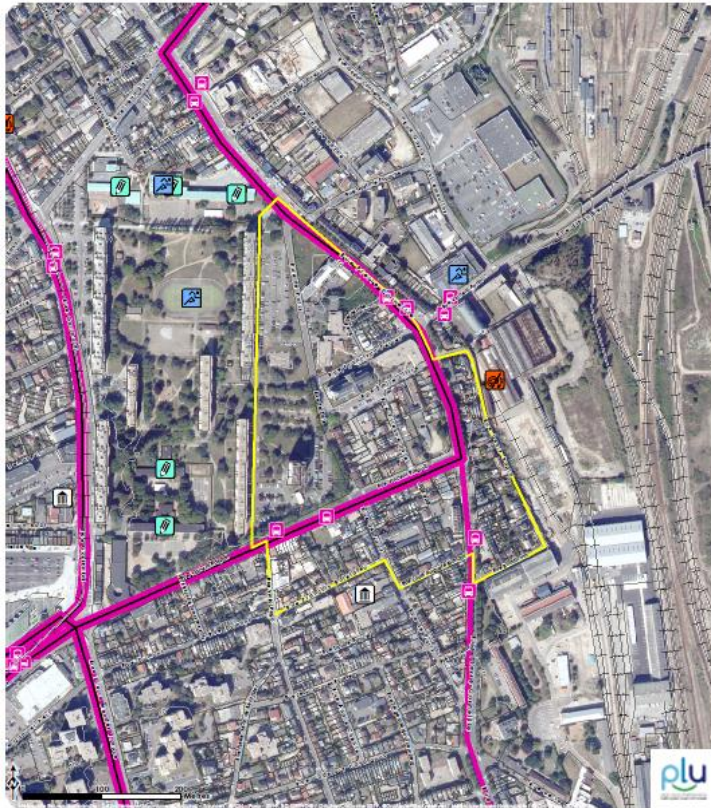
<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.OAP 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan de Zonage	Création OAP	Création d’une orientation d’aménagement et de programmation sur le secteur des rues de Paris et Raspail
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB	Le site de l’OAP se positionne à l’interface entre le centre-ville, organisé autour de la place de l’Hôtel de Ville, et un vaste espace de friche de la SNCF, dénommé « l’Espace du Rail ». Le tissu urbain sottevillais est presque entièrement constitué, et la reconquête urbaine de cet espace en frange de la ville à l’Est est déclarée d’intérêt Métropolitain. En conséquence, la commune a souhaité tirer parti de l’opportunité que représente la conquête de ce nouveau territoire pour réfléchir à la reconfiguration de son centre-ville et anticiper son extension à l’Est, au bénéfice du quartier du centre-ville d’avant-guerre. Le périmètre de cette nouvelle OAP est également reportée sur le règlement graphique.	
AVANT MODIFICATION 3.2 OAP Sectorielles		
Pas d’OAP		

APRES MODIFICATION

3.2 OAP Sectorielles

Rue de Paris-Raspail - 681B
Sotteville-lès-Rouen - Etat initial du secteur

	Caractère U Vocation Mixte Armature ☐ Cœur d'agglomération ☒ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village Surface 11,7 ha
---	---



Rue de Paris - Raspail - 681B
Sotteville-lès-Rouen - Traduction graphique de l'OAP



Insertion urbaine	Desserte et organisation viale	Qualité paysagère et environnementale	Indications informatives
■ Emprise du bâti — Alignement / recul — Front bâti ■ Aménité ○ Espace de lien social	■ Liens existants ■ Voies à adapter ■ Maillage à créer → Maillage secondaire → Cheminement doux	■ Bâiments à préserver / à protéger ● Arbre ■ Zone à dominante végétale à protéger	■ Secteur de mutation □ Limites cadastrales □ Périmètre de l'OAP

Rue de Paris et Raspail – 681B Sotteville-Lès-Rouen – Volet écrit de l'OAP

Le site de l'OAP se positionne à l'interface entre le centre-ville de Sotteville, organisé autour de la place de l'Hôtel de Ville, et un vaste espace de friche de la SNCF, dénommé « l'Espace du Rail ».

Le tissu urbain sottevillais est presque entièrement constitué et la reconquête urbaine de cet espace en frange de la ville à l'Est, et déclarée d'Intérêt Métropolitain, interpelle sur les interactions en matière de dynamiques urbaines. En conséquence, la ville de Sotteville a souhaité tirer parti de l'opportunité que représente la conquête de ce nouveau territoire pour réfléchir à la reconfiguration de son centre-ville et anticiper son extension à l'Est, au bénéfice du quartier du centre-ville d'avant-guerre.

La Reconstruction qui s'est opérée à la suite des bombardements de 1944 a radicalement modifié la structure urbaine de la ville. La création de la « zone verte » de Marcel Lods a gommé la trame urbaine existante au profit d'un plan masse orthogonal. Une rupture brutale s'est donc opérée dans le tissu urbain entre le paysage de bourg traditionnel sottevillais constitué principalement d'habitat individuel, et la mise en œuvre du master plan de Lods, composé d'immeubles de dix à quinze niveaux encadrant un cœur d'îlot paysager.

L'enjeu majeur de la reconfiguration urbaine du quartier consiste en premier lieu à reconstruire les liaisons entre les différentes entités urbaines. Structurant l'espace Marcel Lods, la zone verte en tant qu'objet architectural, urbain et paysagé, n'a quasiment pas évolué depuis sa création entre 1955 et 1965. Du fait de sa configuration urbaine enclavée, ce vaste poumon vert est relativement méconnu.

En second lieu, certains îlots connaissent des mutations qui offrent à la rénovation des fractions de leur emprise. Celles-ci impliquent de préciser les modalités du « construire dans le construit » pour conserver l'authenticité de la Ville.

Les liens à trouver entre l'Espace Marcel Lods et le reste de la ville constituent une réflexion en cours sur l'ensemble du quartier. La présente OAP a vocation à dresser dès à présent les grandes lignes de l'évolution urbaine sur ce secteur afin d'introduire le travail fin sur les différents îlots, et qui se déroulera sur un temps long.

Vocation et programmation de l'aménagement

La vocation du projet consiste à reconfigurer le quartier en s'appuyant sur la trame urbaine existante. L'objectif aujourd'hui est de créer des liaisons entre les différents objets urbains qui cohabitent aujourd'hui sans liens.

Les opérations de renouvellement urbain en matière d'habitat ou les nouvelles opérations devront respecter la densité moyenne (préconisée par le SCOT) de 50 logements par hectare.

Desserte et organisation viaire

D'une manière générale, la place du piéton et des vélos est à développer ou à conforter. Les points de connexions entre les différents quartiers existants sont à formaliser. Ils s'appuieront avant tout sur le développement des mobilités douces. De fait, des cheminements doux sont à rendre lisibles et sécurisés, et à poursuivre pour constituer un maillage global à l'échelle de la ville.

Un projet est actuellement à l'étude sur la zone verte. Un travail de liaisons entre les polarités existantes (Place de l'Hôtel de Ville, Place Voltaire, Métrobus, ...) et les quartiers en développement (Quartier Contremoulins, Grammont, L'Espace du Rail, ...) doit être opéré pour assurer une meilleure visibilité du site, ouvrir l'espace à d'autres usagers et réintégrer ce parc dans la dimension urbaine du centre de Sotteville.

Les voiries existantes comme la rue P. Corneille ou la rue de Paris, dans sa section longeant l'espace Marcel Lods, doivent accéder à un profil de rue de centre-ville. La rue de Paris doit être apaisée pour favoriser l'utilisation des modes doux.

Et afin de créer la liaison avec le futur « Espace du Rail », la rue Raspail sera prolongée pour déboucher à terme sur la rue Denis Papin et le territoire de la SNCF.

Principes de composition urbaine

La reconfiguration du quartier doit apporter une meilleure lisibilité à ce secteur composite et permettre une suture entre les deux morphologies issues de la reconstruction et du centre ancien, notamment dans la reconfiguration spatiale de l'Espace Marcel Lods. Le projet se fonde sur la ~~reprise~~ ^{réutilisation} en scène du parvis de l'église, dans le but de renouer avec la centralité Sottevillaise telle qu'elle existait avant les bombardements et sur la perméabilité à façonner entre les espaces. L'objectif est d'articuler les trames urbaines, l'ancienne et la nouvelle.

Un autre des objectifs du projet consiste à intervenir sur le profil urbain des voies majeures. La morphologie urbaine des îlots en mutation est ainsi encadrée par des orientations sur les alignements, ou pour la constitution d'un front bâti.

Le réaménagement des espaces publics, et notamment des espaces de stationnement résidentiel au pied des immeubles, devront favoriser l'émergence d'une urbanité et trouver des continuités urbaines, architecturales et paysagères avec le reste de la ville.

De façon générale, les projets qui trouveront place sur le site veilleront à :

- Garantir une bonne insertion des opérations dans l'environnement urbain existant
- Être générateur de lien entre les différents tissus urbains
- Participer à l'ambiance urbaine environnante par la réalisation d'aménagement d'espaces communs qualitatifs
- Préserver et renforcer la micro-polarité commerciale de la rue de Paris par l'accueil de commerces et d'activités en rdc des bâtiments.

En matière de renouvellement urbain, les nouveaux programmes devront veiller à s'insérer dans le tissu urbain constitué. D'autre part, les éléments de patrimoine présents sur le secteur devront être valorisés par le biais de l'aménagement.

Orientations environnementales et paysagères

L'espace Marcel Lods doit être revalorisé et dépasser les limites créées par les immeubles. Il doit être reconnu comme un espace vert à l'échelle de la ville. Un paysage de transition doit être créé entre les espaces de la reconstruction et l'ancien centre-ville notamment sur la rue de Paris.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

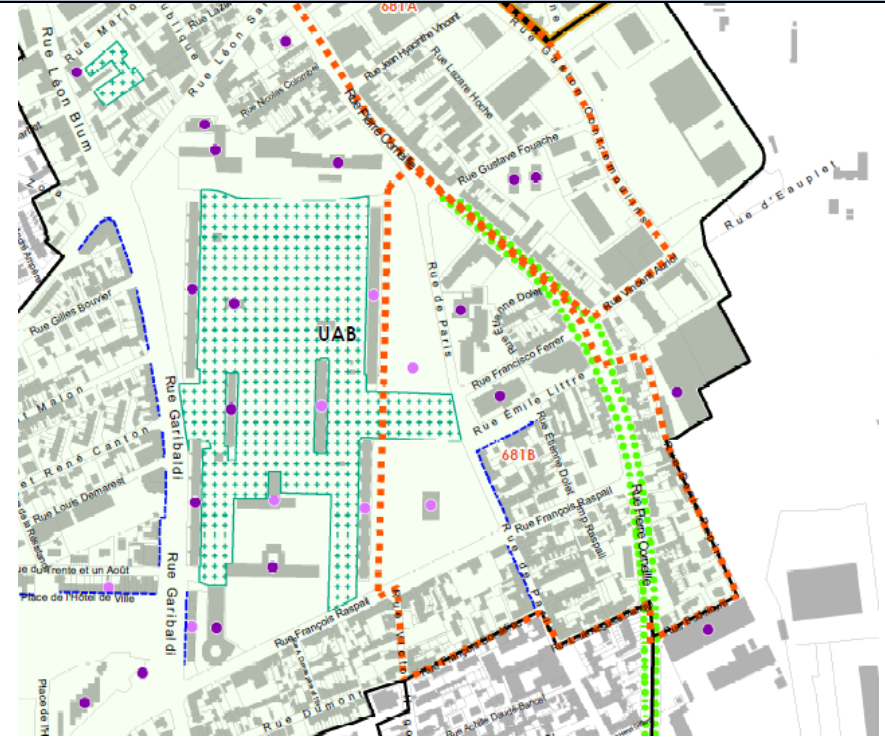
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE – Planche 1 : Plan n°83



4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE – Planche 1 : Plan n°83



2. Les modifications apportées au règlement écrit

a. Modification de la fiche patrimoine bâti n°12 – Immeuble Flandres

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1_REGLEMENT ECRIT <i>4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti</i>	Modification de la fiche patrimoine bâti n°12	Modification de la fiche patrimoine bâti n°12 relative à l'immeuble Flandres
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB	Le gabarit de l'immeuble et son implantation s'inscrivent dans le plan masse de Marcel Lods. Visible depuis le pont d'Eauplet, une des entrées principales de la ville, l'immeuble Flandres marque le paysage urbain. Sa façade, sa verticalité et la ligne du dernier étage ont malheureusement été totalement masquées par une isolation thermique en 1987. Il persiste les balcons en aile d'avion, la cheminée sur le pignon sud. Le rythme de la façade, sa verticalité, le jeu des balcons mériteraient d'être revalorisés.	

Fiche Descriptive

Sotteville-lès-Rouen

Patrimoine bâti

n° : 12

Identification



Adresse

Rue de Paris

Parcelle Cadastreale

AM0034

Source : Métropole Rouen Normandie

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne

Description

Immeuble collectif contemporain

Immeuble "Flandres" (Patrimoine Marcel Lods)

1960

Edifice crée par l'architecte Marcel Lods

Fiche Descriptive

Sotteville-lès-Rouen

Patrimoine bâti

n° : 12

Identification



Adresse

Rue de Paris

Parcelle Cadastreale

AM0034

Source : Métropole Rouen Normandie

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne

Description

Immeuble collectif contemporain

Immeuble "Flandres" (Patrimoine Marcel Lods)

1960

Le gabarit de l'immeuble et son implantation s'inscrivent dans le plan masse de Marcel Lods. Visible depuis le pont d'Eauplet, une des entrées principales de la ville, l'immeuble Flandres marque le paysage urbain. Sa façade, sa verticalité et la ligne du dernier étage ont malheureusement été totalement masquées par une isolation thermique en 1987. Il persiste les balcons en aile d'avion, la cheminée sur le pignon sud. Le rythme de la façade, sa verticalité, le jeu des balcons mériteraient d'être revalorisés.

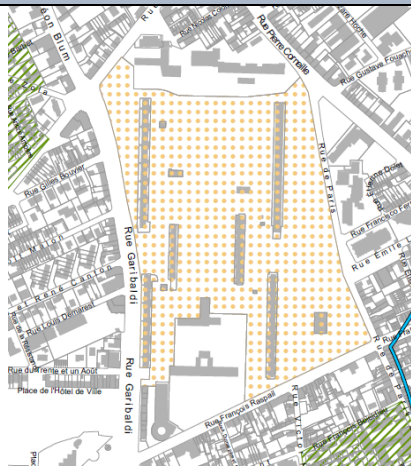
Edifice crée par l'architecte Marcel Lods

Approuvé le 13 février 2020 - PLU MRN | Règlement | Fiches patrimoine bâti

Approuvé le 13 février 2020 - PLU MRN | Règlement | Fiches patrimoine bâti

3. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Modification du plan de la morphologie urbaine sur l'espace Marcel Lods

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.2_Planche 2_plan de la morphologie urbaine 4_2_2_planche_2_Plan 83	Modification du plan de la morphologie urbaine sur l'espace Marcel Lods	Inscription d'une hauteur maximale de 30 mètres en tout point du bâtiment sur l'espace Marcel Lods
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB – Parcelles AM 202 et celles incluses AM29, AM30, AM31, AM34, AM35, AM36, AM37, AM38, AM39, AM42, AM43 et AM44	Le règlement écrit de la zone UAB précise qu'en cas d'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est fixée à 17 mètres en tout point du <i>bâtiment</i>. La <i>hauteur</i> maximale exprimée en niveaux est de R+3+C ou <i>attique</i>. Ces deux règles sont cumulatives. Afin de permettre en cas démolition la reconstruction dans les mêmes gabarits sans que cela soit à l'identique dans le respect du plan masse de Marcel Lods, la hauteur est donc portée à 30 mètres.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
		

b. Ajout d'une protection du patrimoine bâti : rue de la Pelouse

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1_REGLEMENT ECRIT 4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan n°83 4.2.4_Annexes du règlement graphique 4_2_4_3_patrimoine_bati_approbation_Plan83	Patrimoine bâti 1 rue de la Pelouse	Identification de la maison située 1 rue de la Pelouse en tant qu'élément bâti à préserver avec un niveau de protection moyen
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBA1 – Parcelle BE414	Cette maison a été construite dans les années 1930. Les éléments marquants sont le mur rideau marquant l'entrée, les casquettes des fenêtres soulignant la géométrie de la façade et les fenêtres d'angle, et le bow window arrondi au rez-de-chaussée. Les garde-corps d'un style moderne soulignent la forme architecturale et accentuent les décrochés du premier étage. Ce type de patrimoine est rare sur notre territoire (traitement des façades).	

AVANT MODIFICATION
4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT

Pas de fiche

APRES MODIFICATION
4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT
Création d'une fiche descriptive

Fiche Descriptive Sotteville-lès-Rouen
Patrimoine bâti n° : 74

Identification



Adresse
1 rue de la Pelouse

Parcelle Cadastreale
BE414

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Elément bâti bénéficiant d'une protection moyenne

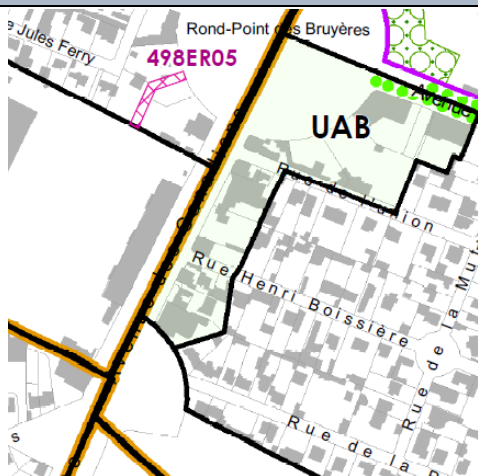
Description

Maison Individuelle **Vers 1930**
Maison présentant une architecture de la fin du style art déco

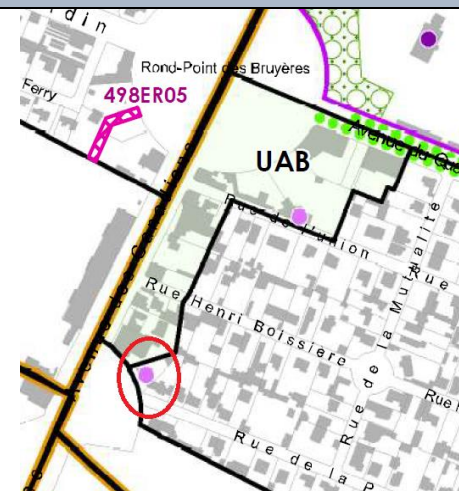
Les éléments marquants sont le mur rideau marquant l'entrée, les casquettes des fenêtres soulignant la géométrie de la façade et les fenêtres d'angle, et le bow window arrondi au rez-de-chaussée.

Les garde-corps d'un style moderne soulignent la forme architecturale et accentuent les décrochés du premier étage.

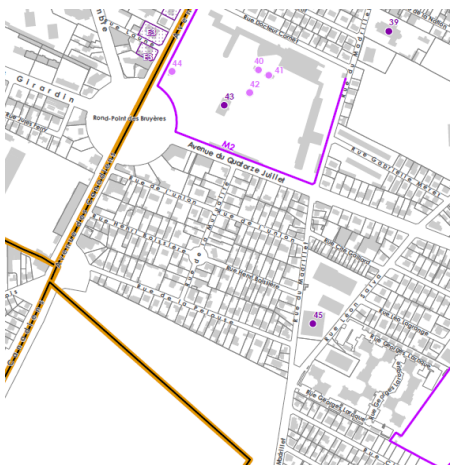
AVANT MODIFICATION
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°83



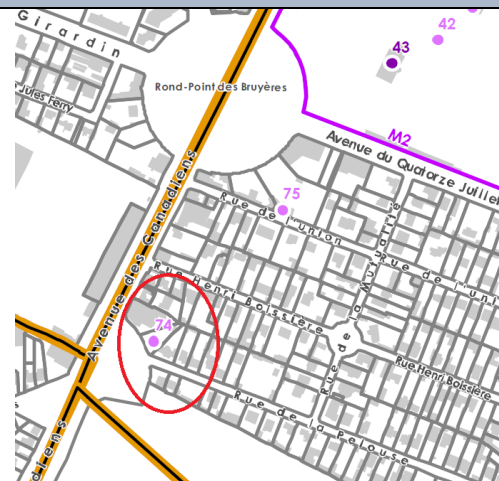
APRES MODIFICATION
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°83



AVANT MODIFICATION
4.2.4_Annexes du règlement graphique : Plan n°83



APRES MODIFICATION
4.2.4_Annexes du règlement graphique : Plan n°83



c. Ajout d'une protection du patrimoine bâti : rue de l'union

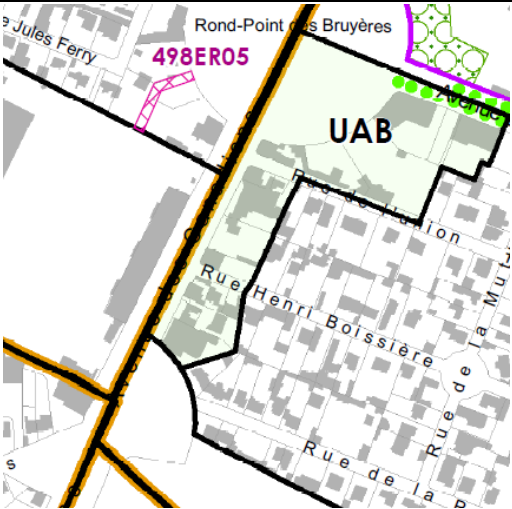
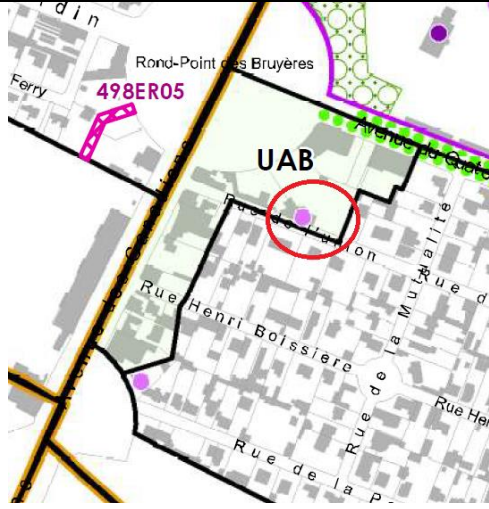
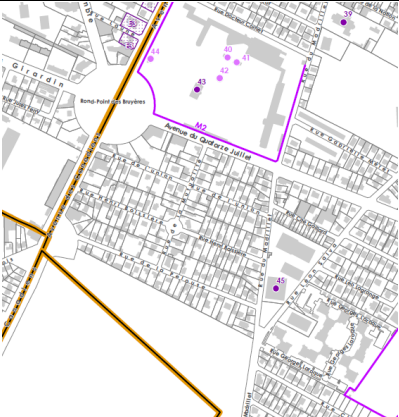
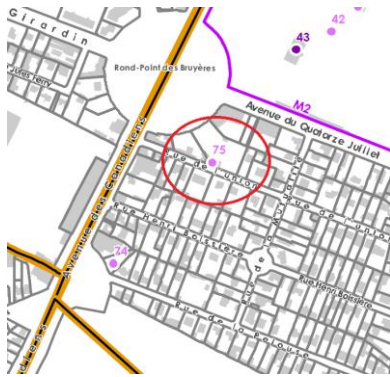
<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1_REGLEMENT ECRIT 4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan n°83 4.2.4_Annexes du règlement graphique 4_2_4_3_patrimoine_bati_approbation_Plan83	Patrimoine bâti 9, rue de l'union	Identification de la maison située 9 rue de l'union en tant qu'élément bâti à préserver avec un niveau de protection moyen
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB – Parcelle BE3	Cette maison a été construite en 1900 présentant des fenêtres cintrées avec un travail de modénature particulier, notamment des appuis de fenêtres.	

AVANT MODIFICATION
4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT

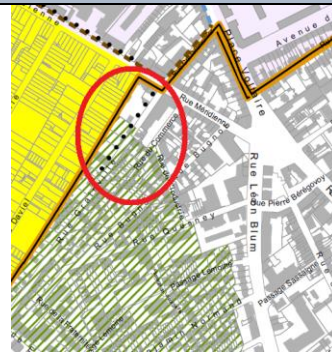
Pas de fiche

APRES MODIFICATION
4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT
Création d'une fiche descriptive

Fiche Descriptive		Sotteville-lès-Rouen
Patrimoine bâti		n° : 75
Identification		
	Adresse 9 rue de l'union	
	Parcelle Cadastre BE3	
Niveau de protection indiqué au plan de zonage Bâtiment bâti bénéficiant d'une protection moyenne		
Description		
Maison Individuelle		Vers 1900
Cette maison présente des fenêtres cintrées avec un travail de modénature particulier, notamment des appuis de fenêtres.		

AVANT MODIFICATION 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°83	APRES MODIFICATION 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°83
	
AVANT MODIFICATION 4.2.4_Annexes du règlement graphique : Plan n°83	APRES MODIFICATION 4.2.4_Annexes du règlement graphique : Plan n°83
	

d. Ajout d'une ligne de recul minimal d'implantation – Rue Grainville

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.2_Planche 2_plan de la morphologie urbaine 4_2_2_planche_2_Plan83	Modification du plan de la morphologie urbaine	Inscription d'une ligne de recul minimal d'implantation rue Grainville (3 mètres)
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB et UBA1 Parcelles AH16, AH15, AH14, AH13, AH12	La rue Grainville est étroite et afin de faire évoluer la morphologie de la rue sur les parcelles AH16, AH15, AH14, AH13 et AH12, parcellaires potentiellement mutables, une ligne de recul minimal d'implantation va être ajoutée afin de reculer les constructions notamment par rapport à l'immeuble situé de l'autre côté de la rue et permettant ainsi une aération du tissu. Le règlement précise qu'au sein de l'espace constitué entre la ligne de recul minimal d'implantation et le bâti, toute construction, à l'exception des clôtures, est interdite. Cette disposition a pour objectif de préserver cet espace résiduel de toute urbanisation, il est d'ailleurs précisé qu'il doit être paysagé et constitué d'espace vert (de pleine terre) afin notamment d'apporter un espace qualitatif à proximité de la voie. La réalisation de clôture est autorisée car elle permet aux constructions de se clore si elles le souhaitent et de préserver ainsi une certaine intimité.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
		

e. Ajout d'une ligne de recul – Rue Raspail

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.2_Planche 2_plan de la morphologie urbaine 4_2_2_planche_2_Plan83	Modification du plan de la morphologie urbaine	Inscription d'une ligne de recul minimal d'implantation rue Raspail (2 mètres)
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UAB Parcelles XK16 et XK1	Ce côté de la rue Raspail est très hétérogène, l'alignement de fait ou l'implantation dominante sont assez subjectifs sur ce site dont la largeur a un impact significatif sur la rue. L'ajout d'une ligne de recul minimal d'implantation permettrait donc de clarifier l'implantation et de préserver la perspective et la rue donnant sur la rue Pierre Corneille Le règlement précise qu'au sein de l'espace constitué entre la ligne de recul minimal d'implantation et le bâti, toute construction, à l'exception des clôtures, est interdite. Cette disposition a pour objectif de préserver cet espace résiduel de toute urbanisation, il est d'ailleurs précisé qu'il doit être paysagé et constitué d'espace vert (de pleine terre) afin notamment d'apporter un espace qualitatif à proximité de la voie. La réalisation de clôture est autorisée car elle permet aux constructions de se clore si elles le souhaitent et de préserver ainsi une certaine intimité.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
		

C. Commune de Petit-Quevilly

1. Les modifications apportées au règlement écrit

a. UR7 / Flaubert : Précision des règles de calcul des espaces verts

<i>Pièce concernée</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2 - Page 56	UR7 / Flaubert : Précision des règles de calcul des espaces verts	Introduction d'une mention permettant de clarifier les bases de calculs des espaces verts
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UR7 / Rouen Flaubert	La conception de la ZAC Rouen Flaubert est fondée sur une répartition globale des espaces verts entre les espaces privés et les espaces publics. Il en résulte une variabilité des surfaces végétalisées entre les différentes opérations. Aussi, l'appréciation de la végétalisation s'effectue sur l'ensemble du quartier. L'aménageur fournira un bilan spécifique à chaque permis de construire.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION (modification en gras-rouge)</i>
ARTICLE 5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Nonobstant les dispositions du présent article, des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein d'opération d'ensemble réalisées sous la forme d'une Zone D'Aménagement Concerté (ZAC) Le traitement environnemental et paysager doit être apprécié à l'échelle de la zone UR7 et non à l'échelle des parcelles, y compris les règles afférentes au secteur de biotope		ARTICLE 5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Nonobstant les dispositions du présent article, des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein d'opération d'ensemble réalisées sous la forme d'une Zone D'Aménagement Concerté (ZAC) Le traitement environnemental et paysager doit être apprécié à l'échelle de la zone UR7 (espaces publics et parcelles privées) et non à l'échelle des parcelles, y compris les règles afférentes au secteur de biotope.

b. UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement automobile

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2 – Page 56-57	UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement automobile et vélo	Harmonisation des règles de stationnement automobile dans les ZAC sur le territoire de la Ville de Le Petit-Quevilly et Rouen.
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UR7 / Rouen Flaubert	Les règles qualitatives sont gérées par les Cahiers de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales propres à chaque ZAC. La règle de stationnement automobile nécessite une réécriture afin de correspondre aux objectifs des règles communes du règlement écrit du Livre 1. Certaines mentions comme la mutualisation sont ainsi précisées. Les règles chiffrées ne sont pas modifiées.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION (modification en gras-rouge)</i>
6.1. Stationnement des véhicules à moteur Normes de stationnement 1/ En cas de réalisation de bâtiments nouveaux, le nombre (minimum ou maximum) de places de stationnement (arrondi au nombre entier supérieur pour les logements et hôtels, et au nombre entier inférieur pour les commerces et bureaux) doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-après : - Logements : 0,5 place minimum par logement. - Hébergement hôtelier et touristique : 0,5 place minimum par chambre dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants et 0,8 place minimum par chambre en-dehors de ce périmètre. - Artisanat et commerces de détail : 1 place maximum pour 40 m² de surface de plancher du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher du bâtiment en-dehors de ce périmètre. - Bureaux : 1 place maximum pour 85 m² de surface de plancher du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs		6.1 Stationnement des véhicules à moteur Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstruction (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination, modification du nombre de logements dans un bâtiment affecté au logement. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant : - soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ;

structurants, et 1 place minimum pour 85 m² de surface de plancher du bâtiment en-dehors de ce périmètre.

- Autres utilisations du sol : pour toutes les utilisations du sol non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les locaux d'activités et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dont la définition est annexée au présent règlement), le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leurs caractéristiques (notamment, s'agissant des bâtiments, de leur destination et de leur importance) et de la localisation du terrain à l'intérieur ou hors du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si le nombre de places prévu apparaît insuffisant ou excessif au regard de ces considérations.

2/ En cas d'adaptation ou de réfection sans changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser. Toutefois, en cas de division de logements, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de logements en application des normes chiffrées définies ci-dessus.

3/ En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessus. A ce nombre est déduite une franchise d'une place de stationnement pour toute destination, applicable une seule fois par bâtiment.

4/En cas d'extension de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places à créer doit correspondre, pour chaque destination, au nombre de places afférentes à la totalité du bâtiment en application des normes chiffrées définies ci-dessus, sous déduction du nombre de places afférentes au bâtiment avant extension ou s'il est supérieur, au nombre de places existantes.

5/ Nonobstant les 2/ 3/ et 4/ ci-dessus, en application du Code de l'urbanisme :

- Le nombre d'aires de stationnement exigible par logement est fixé à 0,5 pour la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ainsi que lors de la construction à destination d'hébergement, si ces

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher (SDP) respective.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en toute ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Destinations	Nombre de places requises
Logement	0,5 place minimum / logement
Bureau	1 place maximum pour 85 m ² de SDP du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 85 m ² de SDP du bâtiment en-dehors de ce périmètre.
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place maximum pour 40 m ² de SDP du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 m ² de SDP du bâtiment en-dehors de ce périmètre.

Pour toutes les destinations des constructions non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités industrielles et artisanales, les établissements hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif, l'hébergement : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de

derniers sont situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet ;

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Caractéristiques des places de stationnement

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers. En particulier, les places de stationnement doivent présenter des dimensions minimales de 4,5 m de longueur et de 2,4 m de largeur. Les places de stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessus.

En cas de réalisation d'un bâtiment nouveau, ou en cas d'extension de tout ou partie d'un bâtiment existant, au moins la moitié des places de stationnement à créer doivent être réalisées soit en sous-sol, soit en rez-de-chaussée couvert. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable à l'implantation des bâtiments dans les espaces inondables figurant sur le document graphique.

Les besoins en stationnement seront satisfaits par du stationnement en infrastructure, ou intégré à la construction, ou en surface en dehors des cœurs d'îlots, à condition que leurs accès soient réalisés en dehors des cœurs d'îlots.

Par exception, durant toute la durée des travaux d'aménagement et de construction, des parcs de stationnement de surface pourront être autorisés temporairement, en vue de répondre aux besoins des opérations d'aménagement ou des opérations de construction dont les besoins en stationnement seront satisfaits dans le cadre de parkings réalisés dans une phase ultérieure.

travailleur et de résidence autonomie, etc.), le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Mutualisation du stationnement : les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-dessus.

La taille des places devra respecter les normes en vigueur (AFNOR).

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

c. UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement vélo

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2 – Page 58	UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement vélo	Harmonisation des règles de stationnement vélo et d'augmentation de dimensionnement dans les ZAC sur le territoire de Le Petit-Quevilly et Rouen.
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UR7 / Rouen Flaubert	Les règles qualitatives sont gérées par les Cahiers de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales propres à chaque ZAC Afin de favoriser l'usage du vélo, en adéquation avec les enjeux de cet écoquartier, la surface des locaux vélos est augmentée. Les principes de calcul (référentiels) nécessitent également une harmonisation avec les règles des autres zones. L'organisation des locaux est également précisée.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION (modification en gras-rouge)</i>
6.2. Stationnement des vélos Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour vélos. L'emplacement destiné au stationnement des vélos doit être un local sécurisé situé de préférence à rez-de-chaussée, clos et couvert, équipé d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessible, d'une surface équivalente à 1 m² par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité. Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :		6.2. Stationnement des vélos Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour vélos. L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être : - un espace réservé et sécurisé, - situé de préférence au rez-de-chaussée, - aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment, - clos, couvert, disposant d'un éclairage suffisant, - équipé d'un système d'attache, - d'une surface minimum de 1,5 m² par place requise.

• Logement : une place minimum pour 40 m² de surface de plancher du bâtiment destinée au logement avec un minimum d'une place ; • Bureau : une place minimum pour 60 m² de surface de plancher du bâtiment destiné au bureau, avec un minimum d'une place ; Autre destination de construction : Le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur <i>destination</i>. Il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.	La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m². 10% de la surface du local devra rester libre de tout équipement fixe pour permettre le stationnement des vélos grand format (vélos cargos...) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité. Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit : <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Destinations</i></th><th><i>Nombre de places minimum requises</i></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Logement</i></td><td><i>1 place par tranche entamée de 50m²SDP</i></td></tr> <tr> <td><i>Bureau</i></td><td><i>1 place par tranche entamée de 60m²SDP</i></td></tr> <tr> <td><i>Autres destinations de constructions</i></td><td><i>En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.</i></td></tr> </tbody> </table>	<i>Destinations</i>	<i>Nombre de places minimum requises</i>	<i>Logement</i>	<i>1 place par tranche entamée de 50m²SDP</i>	<i>Bureau</i>	<i>1 place par tranche entamée de 60m²SDP</i>	<i>Autres destinations de constructions</i>	<i>En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.</i>
<i>Destinations</i>	<i>Nombre de places minimum requises</i>								
<i>Logement</i>	<i>1 place par tranche entamée de 50m²SDP</i>								
<i>Bureau</i>	<i>1 place par tranche entamée de 60m²SDP</i>								
<i>Autres destinations de constructions</i>	<i>En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.</i>								

2. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Modification du plan de la morphologie urbaine sur le quartier autour de la Mairie

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.2_Planche 2_plan de la morphologie urbaine 4_2_2_planche_2_Plan 82	Modification du plan de la morphologie urbaine sur le quartier autour de la Mairie	Inscription d'une hauteur maximale de 11 mètres soit R+1+C ou Attique sur le quartier autour de la Mairie
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB	Le règlement écrit de la zone UAB précise qu'en cas d'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est fixée à 17 mètres en tout point du <i>bâtiment</i>. La <i>hauteur</i> maximale exprimée en niveaux est de R+3+C ou <i>attique</i>. Ces deux règles sont cumulatives. Afin de préserver la forme urbaine existante (constructions majoritairement en R+1), la hauteur autorisée sera de 11 mètres soit R+1+C ou Attique.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
		

b. Modification du plan de la morphologie urbaine sur l'avenue Jean Jaurès

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.2_Planche 2_plan de la morphologie urbaine 4_2_2_planche_2_Plan 82	Modification du plan de la morphologie urbaine sur le quartier autour de l'avenue Jean Jaurès	Inscription d'une hauteur maximale de 11 mètres soit R+1+C ou Attique sur le quartier autour de l'avenue Jean Jaurès
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB	Le règlement écrit de la zone UAB précise qu'en cas d'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est fixée à 17 mètres en tout point du <i>bâtiment</i>. La <i>hauteur</i> maximale exprimée en niveaux est de R+3+C ou <i>attique</i>. Ces deux règles sont cumulatives. Afin de préserver la forme urbaine existante (constructions majoritairement en R+1) il est nécessaire de diminuer la hauteur à 11 mètres au lieu de 17m comme le prévoit le règlement de la zone.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
		

c. Changement de zonage : rattachement à la zone UBA1

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1_Planche 1_plan délimitation des zones 4_2_1_planche_1_Plan82	Changement de zonage	Changement de zonage pour deux parcelles classées en UXM-c en zone UBA1
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Parcelles AZ397 et AZ396 en zone UXM-c La parcelle AZ396 est déjà pour partie en zone UBA1	Les parcelles AZ397 et AZ396 sont actuellement classées en zone UXM-c (zone urbaine d'activité économique mixtes) Le terrain situé juste derrière ces parcelles appartient à la commune de Petit-Quevilly et est destiné à accueillir un projet à destination d'habitation. Afin de permettre la réalisation d'un projet d'ensemble avec la parcelle contigüe AZ399, les parcelles AZ397 et AZ396 sont rattachées à la zone UBA1 permettant ainsi au porteur de projet de pouvoir réaliser un immeuble en limite d'emprise publique comme cela existe déjà de l'autre côté de la place Waldeck Rousseau.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION

D. Commune de Saint-Etienne-du-Rouvray

1. Les modifications apportées au rapport de présentation

a. Correction erreur matérielle : Zone AU 36

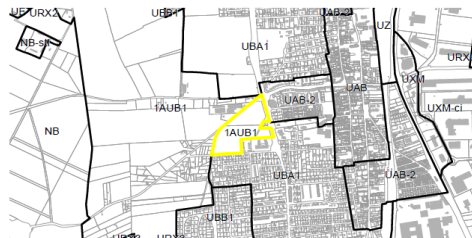
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
1_RAPPORT DE PRESENTATION 1_RP_TOME 5 Evaluation Environnementale 1_RP-TOME 5-EvaluationEnvironnementale - LIVRE 7_Analyse des sites - Partie 3_approbation Tome 5 – Livre 7 – Pages 452, 454 et 455	Correction erreur matérielle	Erreurs matérielles à corriger : - Trame Verte et Bleue : intitulé des ZNIEFF à modifier - Energie : proximité des transports structurants à modifier - Nuisances : à modifier
<i>Justification de la modification</i>		
L'intitulé des deux ZNIEFF est incorrecte Le secteur est desservi par deux arrêts du F3 situé entre 250 et 300 mètres aux points le plus défavorables Le paragraphe relatif aux nuisances est à modifier car la rue du Velay n'est pas recensée comme une voirie sonore et l'Avenue du Val l'abbé (D18) est classée en catégorie 4		
<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION (modification en gras-rouge)</i>	
Etat initial de l'environnement – Trame verte et bleue TVB ZNIEFF type 1 : La mare du Val/ ZNIEFF type 2 : La cité d'Anfreville-sous-les-Monts, la forêt de Bacqueville > Enjeux écologiques fort Energie Proximité des transports structurants : ☐ A moins de 5 minutes à pied ☒ A plus de 5 minutes à pied Nuisances > Présence de nuisances sonores OUI/NON <i>Liées à la D18 et la rue du Velay</i>	Etat initial de l'environnement – Trame verte et bleue TVB ZNIEFF type 1 : Les pelouses silicoles des Bruyères ZNIEFF type 2 : La forêt de la Londe-Rouvray Le secteur est concerné par des milieux silicoles > Enjeux écologiques fort Energie Proximité des transports structurants : ☒ A moins de 5 minutes à pied ☐ A plus de 5 minutes à pied Nuisances > Présence de nuisances sonores OUI/NON <i>Liées à la D18 et la rue du Velay</i>	

b. Correction erreur matérielle : Zone AU 158

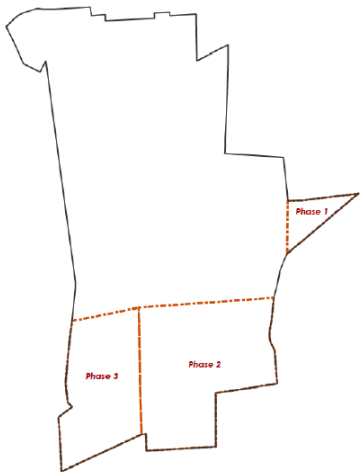
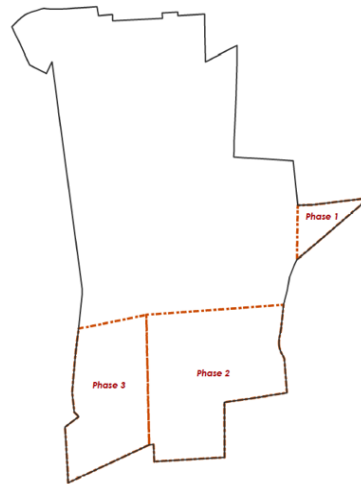
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
1_RAPPORT DE PRESENTATION 1_RP_TOME 5 Evaluation Environnementale 1_RP-TOME 5-EvaluationEnvironnementale - LIVRE 7_Analyse des sites - Partie 3_approbation Tome 5 – Livre 7 – Page 460	Correction erreur matérielle	Erreur matérielle à corriger : - Trame Verte et Bleue : intitulé des ZNIEFF à modifier
<i>Justification de la modification</i>		
L'intitulé des deux ZNIEFF est incorrecte		
<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION (modification en gras-rouge)</i>	
TVB Site situé au sein de deux périmètres de 200 m autour d'un site ZNIEFF : ☐ ZNIEFF type 1 : La mare du Val ☐ ZNIEFF type 2 : La cité d'Anfreville-sous-les-Monts, la forêt de Bacqueville	TVB Site situé au sein de deux périmètres de 200 m autour d'un site ZNIEFF : ☐ ZNIEFF type 1 : La mare du Val Les pelouses silicoles des Bruyères ☐ ZNIEFF type 2 : La cité d'Anfreville-sous-les-Monts, la forêt de Bacqueville La forêt de la Londe-Rouvray	

2. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

a. Orientation d'aménagement et de Programmation – Correction erreur matérielle - OAP 575B

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification																
3.OAP 3.2 OAP Sectorielles 3.2_TOME 4_OAP_communes_N à St E	Correction erreur matérielle	Erreur matérielle à corriger : le zonage sur la fiche contexte de l'OAP																
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification																	
2AU	Suite à l'enquête publique dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le secteur 1AUB1 intitulé « phase suivante » de l'OAP 575A « site Claudine GUERIN » a été modifié en zone 2AU cependant dans la fiche contexte de la gachère cette modification n'a pas été effectuée.																	
AVANT MODIFICATION 3.2 OAP Sectorielles – Fiche contexte		APRES MODIFICATION 3.2 OAP Sectorielles – Fiche contexte																
La Gachère - 575B Saint-Etienne-du-Rouvray - Etat initial du secteur <table><tr><td>Caractère</td><td>AU</td></tr><tr><td>Vocation</td><td>Habitat</td></tr><tr><td>Armature</td><td>☐ Cœur d'agglomération ☒ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village</td></tr><tr><td>Surface</td><td>5,17 ha</td></tr></table>		Caractère	AU	Vocation	Habitat	Armature	☐ Cœur d'agglomération ☒ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village	Surface	5,17 ha	La Gachère - 575B Saint-Etienne-du-Rouvray - Etat initial du secteur <table><tr><td>Caractère</td><td>AU</td></tr><tr><td>Vocation</td><td>Habitat</td></tr><tr><td>Armature</td><td>☐ Cœur d'agglomération ☒ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village</td></tr><tr><td>Surface</td><td>5,17 ha</td></tr></table>	Caractère	AU	Vocation	Habitat	Armature	☐ Cœur d'agglomération ☒ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village	Surface	5,17 ha
Caractère	AU																	
Vocation	Habitat																	
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☒ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village																	
Surface	5,17 ha																	
Caractère	AU																	
Vocation	Habitat																	
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☒ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village																	
Surface	5,17 ha																	

b. Orientation d'aménagement et de Programmation – Insertion information complémentaire - OAP 575A

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.OAP 3.2 OAP Sectorielles 3.2_TOME 4_OAP_communes_N à St E	Information complémentaire	Une précision sur le phasage est apportée
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
2AU 1AUB1	Afin d'apporter une information complémentaire il est ajouté au volet écrit de l'OAP que les zones 1,2 et 3 correspondent aux zones 1AU du plan de zonage.	
AVANT MODIFICATION 3.2 OAP Sectorielles – Volet écrit de l'OAP		APRES MODIFICATION 3.2 OAP Sectorielles – Volet écrit de l'OAP
<u>Phasage:</u> L'urbanisation se développera en première phase en continuité immédiate des quartiers existants en bordure est, et de l'OAP des Gachères. 		<u>Phasage:</u> L'urbanisation se développera en première phase en continuité immédiate des quartiers existants en bordure est, et de l'OAP Gachère. Les phases 1,2 et 3 correspondent aux zones 1AU du plan de zonage. 

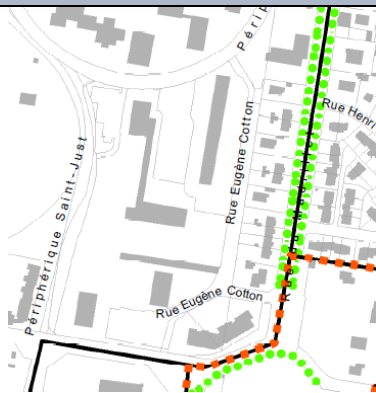
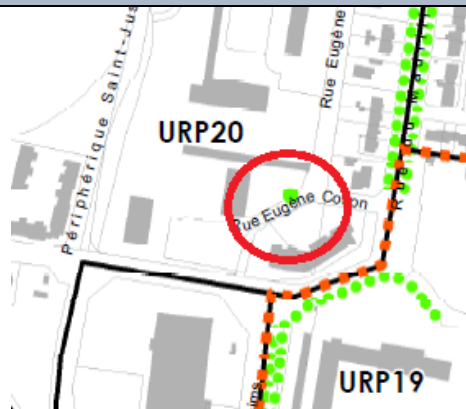
3. Les modifications apportées au règlement écrit

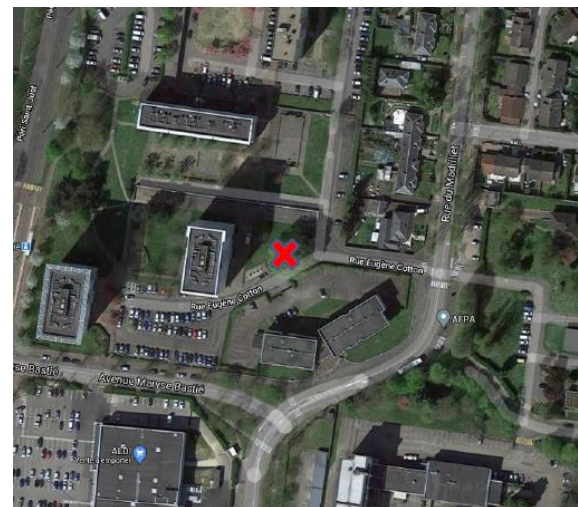
a. Modification article 1.1 – zone URP34

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1_REGLEMENT ECRIT 4.1.1_Règlement écrit_Livre 2_Titre2_Zones UR URP URX_URP34	Modification article 1.1	Modification de l'article 1.1 de la zone URP34
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
URP34	Afin de remédier à toute problématique d'interprétation d'application de la règle l'article 1.1 actuel doit être supprimé et remplacé par : « Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites »	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités 2.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article 1.2. Les constructions à usage d'activités industrielles. Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ou à des travaux d'infrastructures routières ; les exploitations de carrière. Le camping et le stationnement des caravanes (à l'exclusion du simple garage de caravane individuel). L'implantation des constructions d'habitation légères (mobil home...) et en général de toutes constructions à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements publics. Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances. La création ou l'extension d'entrepôts. Les garages en sous-sol.		ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités 2.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites

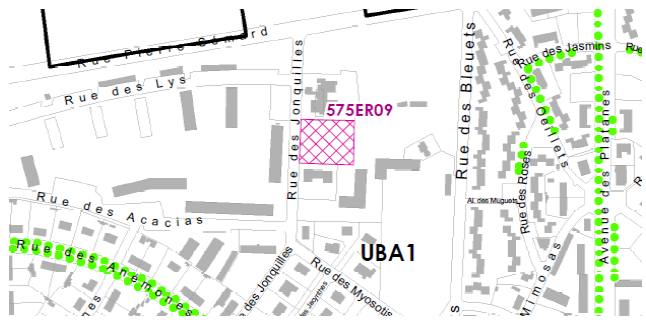
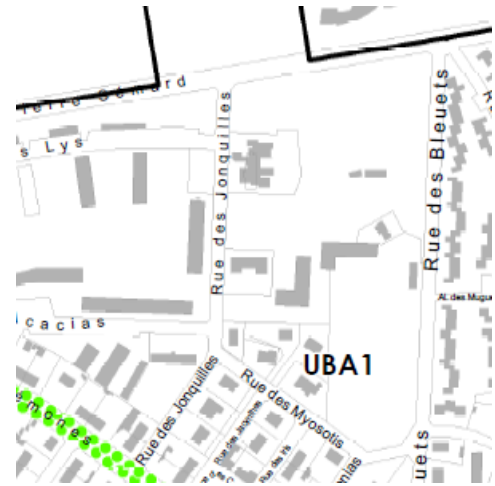
4. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Identification patrimoine naturel : arbre remarquable – Rue Eugène Cotton

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan n°84	Ajout d'une protection - arbre remarquable	Identification d'un orme rue Eugène Cotton en tant qu'arbre remarquable
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
URP20	Un orme situé dans le quartier du château blanc, rue Eugène Cotton a reçu le label d'arbre remarquable de France il est par conséquent inscrit en tant qu'arbre remarquable au PLU. Extrait des dispositions du Livre 1 du règlement écrit : Les arbres remarquables ou isolés identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes. Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du <i>houppier</i>.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
		



b. Suppression de l'emplacement réservé n°575ER09 – Extension école Pierre Sépard

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan de Zonage Plan n°83 4.2.4_Annexes du règlement graphique 4.2.4.1_Liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°575ER09 – Vocation équipements publics	Suppression de l'emplacement réservé inscrit sur une emprise de 2013m² sur la parcelle AI504, située rue des jonquilles ER au bénéfice de la ville
Zone et/ou parcelle concernée	Justification de la modification	
UBA1 Parcelle AI504	Cet emplacement réservé au bénéfice de la ville était prévu pour réaliser l'extension de l'école Pierre Semard cependant l'extension se réalisera sur une autre emprise. Cet emplacement réservé doit donc être supprimé.	
AVANT MODIFICATION 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE – Planche 1 : Plan n°83		APRES MODIFICATION 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE – Planche 1 : Plan n°83
		

AVANT MODIFICATION
4.2.4_Annexes du règlement graphique
4.2.4.1_Liste des emplacements réservés

4.2.4.1 Liste des emplacements réservés

COMMUNE	POLE	IDENTIFIANT	VOCATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE (M²)	OBJET
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBE	560ER02	Equipements publics	Commune	9 710	Aménagement pour la mise en valeur de l'Aubette
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBE	560ER04	Voirie	MRN	1 645	Aménagement de voirie - Route du champs des oiseaux
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBE	560ER05	Voirie	Commune	14 422	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBE	560ER06	Voirie	Commune	4 245	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBE	560ER07	Voirie	Commune	2 507	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBE	560ER10	Voirie	MRN	2 041	Prolongement de la piste cyclable le long de la Ravine
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBE	560ER11	Equipements publics	Commune	5 181	Reconversion du pigeonnier et aménagement paysager des abords
SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF	VAL DE SEINE	561ER07	Voirie	MRN	944	Création d'une piste cyclable Gare
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER01	Voirie	MRN	127	Elargissement de voirie - Rue Claudine Guérin
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER02	Voirie	MRN	767	Elargissement de voirie - Rue Paul Eluard
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER06	Voirie	MRN	202	Aménagement de voirie : amélioration de l'accès au Parc des Bruyères
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER08	Equipements publics	Commune	1 194	Création d'une médiathèque communale
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER09	Equipements publics	Commune	2 013	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Pierre Sémard)
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER10	Equipements publics	Commune	2 672	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jules Ferry)
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER11	Equipements publics	Commune	533	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jean Jaures)

APRES MODIFICATION
4.2.4_Annexes du règlement graphique
4.2.4.1_Liste des emplacements réservés

4.2.4.1 Liste des emplacements réservés



COMMUNE	POLE	IDENTIFIANT	VOCATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE (M²)	OBJET
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBE	560ER02	Equipements publics	Commune	9 710	Aménagement pour la mise en valeur de l'Aubette
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBE	560ER04	Voirie	MRN	1 645	Aménagement de voirie - Route du champs des oiseaux
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBE	560ER05	Voirie	Commune	14 422	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBE	560ER06	Voirie	Commune	4 245	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBE	560ER07	Voirie	Commune	2 507	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBE	560ER10	Voirie	MRN	2 041	Prolongement de la piste cyclable le long de la Ravine
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBE	560ER11	Equipements publics	Commune	5 181	Reconversion du pigeonnier et aménagement paysager des abords
SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF	VAL DE SEINE	561ER07	Voirie	MRN	944	Création d'une piste cyclable Gare
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER01	Voirie	MRN	127	Elargissement de voirie - Rue Claudine Guérin
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER02	Voirie	MRN	767	Elargissement de voirie - Rue Paul Eluard
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER06	Voirie	MRN	202	Aménagement de voirie : amélioration de l'accès au Parc des Bruyères
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER08	Equipements publics	Commune	1 194	Création d'une médiathèque communale
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER09	Equipements publics	Commune	2 013	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Pierre Sémard)
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER10	Equipements publics	Commune	2 672	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jules Ferry)

c. Ajout d'une protection du patrimoine bâti : mur du Centre Hospitalier du Rouvray

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1_REGLEMENT ECRIT 4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan n°83 4.2.4_Annexes du règlement graphique 4_2_4_3_patrimoine_bati_approbation_Plan83	Patrimoine bâti Mur du Centre Hospitalier du Rouvray	Identification du mur d'enceinte du Centre Hospitalier du Rouvray : avenue d'Amsterdam, rues Pierre Sépard et Fernand Léger
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
AH3, AH6	Le mur est constitué de matériaux nobles (briques et moellons, silex) qui offre une perspective visuelle et une interface domaine public/domaine privé de qualité. Les dispositions du Livre 1 du règlement écrit s'appliquent Murs, murets et portails attenants Ces éléments repérés au règlement graphique devront être pris en compte dans le projet. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée (exemple : pour la création d'accès à la parcelle en cas de <i>construction</i>). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (exemple : affaissement du mur...).	

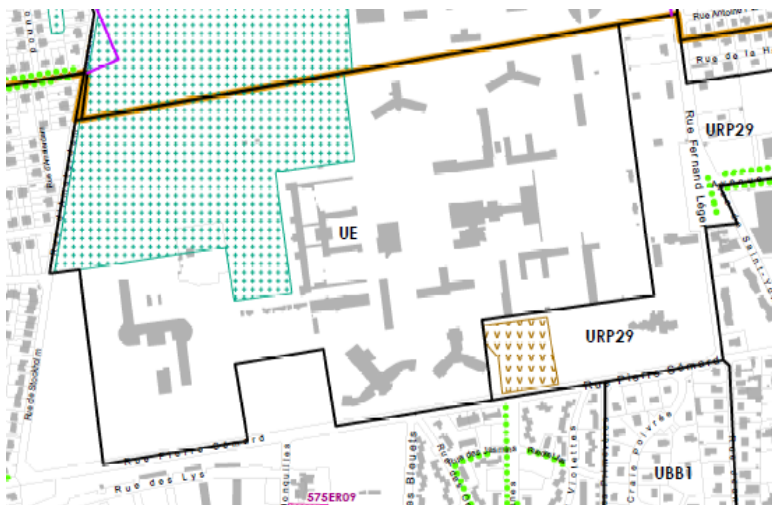
AVANT MODIFICATION
4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT

Pas de fiche

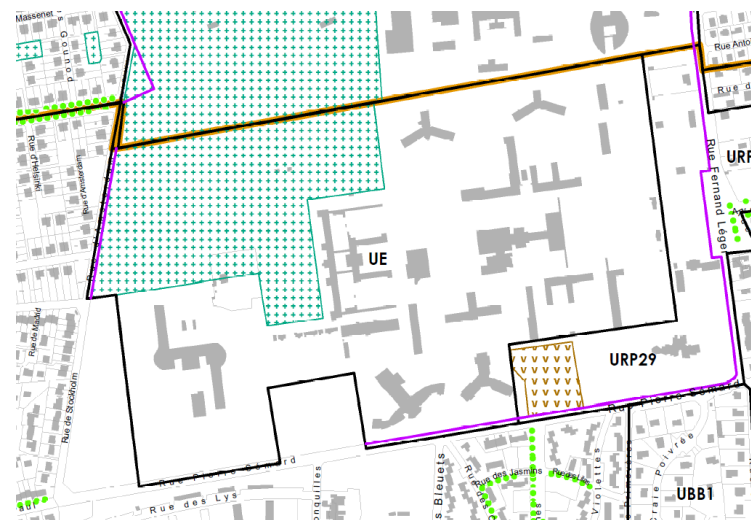
APRES MODIFICATION
4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT
Création d'une fiche descriptive

Fiche Descriptive		Saint-Etienne-du-Rouvray
Patrimoine bâti		n° : M1
Identification		
	Adresse avenue d'Amsterdam, rues Pierre Sépard et Fernand Léger	
	Parcelle Cadastreale AH3, AH6	
Niveau de protection indiqué au plan de zonage Mur repéré		
Description		
Élément d'architecture singulier - Mur du centre hospitalier		

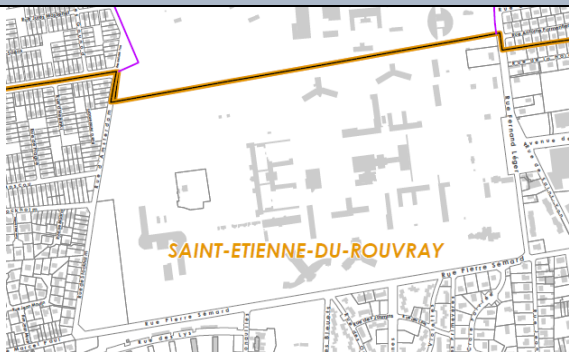
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°83



4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°83



4.2.4 Annexes du règlement graphique : Plan n°83



4.2.4 Annexes du règlement graphique : Plan n°83

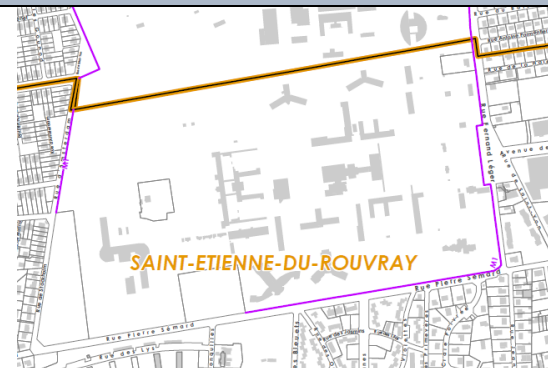


Table des matières

I. PREAMBULE.....	6
A. Le document d'urbanisme en vigueur	6
B. Le choix de la procédure de modification.....	6
1. Présentation du cadre législatif de la modification	6
2. Présentation de l'objet du projet de modification	7
C. L'étude d'impact, évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement	8
II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES PAR LA MODIFICATION	9
A. Commune de CANTELEU	9
1. Les modifications apportées au règlement graphique.....	9
a. Modification du plan de morphologie urbaine sur le secteur du Chemin de Croisset	9
b. Suppression de l'emplacement réservé 157ER06, route de Duclair	14
c. Modification du périmètre de l'emplacement réservé n°8 – Ajout des parcelles AM 22-90-91-231-230.....	15
d. Ajout d'une protection « parc/cœur d'ilot/coulée verte » sur les parcelles AK 278-187- AK 285-294 et une partie des parcelles.....	18
AK 105-253-136-131-132-43-73-274-45-295-301-302	18
e. Ajout d'une protection « parc/cœur d'ilot/coulée verte » sur la parcelle AW 73	19
f. Ajout d'une protection « parc/cœur d'ilot/coulée verte » sur la parcelle BL 107	20
g. Ajout d'une protection « parc/cœur d'ilot/coulée verte » sur les parcelles BC 32 et 63	21
h. Ajout d'une protection « parc/cœur d'ilot/coulée verte » sur la parcelle AB 289	23
i. Ajout d'une protection « parc/cœur d'ilot/coulée verte » sur la parcelle AB 384	24
j. Ajout d'une protection « parc/cœur d'ilot/coulée verte » sur les parcelles AI 127-77-78-79-82-80	25
k. Ajout d'une protection « parc/cœur d'ilot/coulée verte » sur les parcelles AI 16 et 18	26
l. Modification de zonage, changement de zone UBB1 en UBA1	27
B. Commune de DEVILLE LES ROUEN.....	28
1. Les modifications apportées au règlement graphique.....	28
a. Modification de l'emplacement réservé n°12	28

C. Commune de EPINAY SUR DUCLAIR	30
1. Les modifications apportées au règlement graphique.....	30
a. Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination - parcelle ZD 67, route du Trait	30
D. Commune de HOUPEVILLE	32
1. Les modifications apportées au règlement graphique.....	32
a. Correction de plusieurs erreurs sur les références cadastrales des fiches patrimoine n°25-26-27-28 et M4.....	32
b. Ajustement d'une trame de protection verger en trame "parcs /coeurs d'îlots/ coulées vertes" – modification apportée à la suite de l'enquête publique	33
E. Commune de JUMIEGES.....	35
1. Les modifications apportées au règlement graphique.....	35
a. Correction d'une erreur de localisation du sigle « protection moyenne » sur la parcelle AM 133	35
b. Modification de zonage, changement de zone UBH en UBH-1	37
c. Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination sur la parcelle AT 181 – modification apportée à la suite de l'enquête publique	39
d. Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination sur la parcelle AH 66 – modification apportée à la suite de l'enquête publique.....	41
F. Commune de LE TRAIT	42
1. Les modifications apportées au règlement écrit.....	42
a. Modification de la règle d'implantation des abris de jardin en limite séparative dans la zone UR4	42
G. Commune de MALAUNAY.....	44
1. Les modifications apportées au rapport de présentation.....	44
a. Suppression du périmètre en attente de projet – route de Dieppe	44
2. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	47
3. Les modifications apportées au règlement graphique.....	48
a. Correction d'une erreur sur l'adresse des biens concernés par la fiches patrimoine n°E1 – modification apportée à la suite de l'enquête publique	48
H. Commune de MAROMME.....	49
1. Les modifications apportées au règlement graphique.....	49
a. Création d'un emplacement réservé sur les parcelles AK 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-407-412-481-482-483-484-553	49
b. Création d'un emplacement réservé sur la parcelle AK 545.....	52
c. Suppression des emplacements réservés n°6 et 9.....	55
I. Commune de NOTRE DAME DE BONDEVILLE.....	57
1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	57
a. Modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation 474B – zone URP 8	57

2.	Les modifications apportées au règlement graphique.....	63
a.	Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination – parcelle B 585.....	63
J.	Commune de SAINT PAER	64
1.	Les modifications apportées au règlement graphique.....	64
a.	Ajout d'une protection du patrimoine bâti – parcelle D 295.....	64
b.	Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination - parcelle ZO 25	67
K.	Commune de SAINT PIERRE DE MANNEVILLE.....	69
1.	Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	69
a.	Modification de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation OAP 634A – zone URP 15.....	69
2.	Les modifications apportées au règlement graphique.....	75
a.	Ajout d'une protection du patrimoine naturel – parcelle AH 277	75
L.	Commune de SAINT PIERRE DE VARENGEVILLE	76
1.	Les modifications apportées au règlement graphique.....	76
a.	Modification de zonage, changement de zone UBH en UBH-1 - modification apportée à la suite de l'enquête publique.....	
M.	Commune de YAINVILLE.....	77
1.	Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	77
a.	Modification de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation – OAP 750B	77
N.	Modification apportée au règlement écrit	79
1.	Les modifications du règlement écrit de la zone A - modification apportée à la suite de l'enquête publique.....	79

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. Ce Plan Local d'Urbanisme Métropolitain est un document d'urbanisme à l'échelle des 71 communes de la Métropole. Il exprime les perspectives d'aménagement et de développement du territoire pour les dix à quinze prochaines années. Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en s'efforçant de prendre en compte au mieux les spécificités communales.

B. Le choix de la procédure de modification

1. Présentation du cadre législatif de la modification

Le dossier de modification **n°2 - PPAC** est élaboré au titre des *articles L.153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme*. Le projet de **modification n°2 - PPAC** a pour objet l'adaptation du règlement graphique et écrit et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du Plan local d'urbanisme et sera réalisée à **l'échelle des cinq pôles de proximité** du territoire métropolitain.

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 CU qui imposent une révision.

Cette procédure **peut permettre la majoration** de plus de 20 % des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et elle **diminue les possibilités de construire sur certains secteurs**. Ainsi qu'une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans ce cadre, cette évolution du document d'urbanisme répond aux critères précisés à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : **un projet de modification soumis à enquête publique (dite « modification de droit commun »)**.

2. Présentation de l'objet du projet de modification

Le projet de modification n°2 – PPAC est réalisé à l'échelle du pôle de proximité Austreberthe Cailly et vise à apporter différents ajustements au PLU Métropolitain concernant les communes suivantes :

- Canteleu
- Déville-lès-Rouen
- Epinay -sur-Duclair
- Houpeville
- Jumièges
- Le Trait
- Malaunay
- Maromme
- Notre-Dame-de-Bondeville
- Saint-Paër
- Saint-Pierre-de-Manneville
- Sainte-Marguerite-sur-Duclair
- Yainville

Ces ajustements ont pour objets de :

- Ajouter ou supprimer des emplacements réservés
- Ajouter des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Ajouter des trames de protection « parc, coulée verte, cœur d'îlot »
- Evolution du patrimoine bâti (ajout, rectification d'erreur dans les fiches patrimoine)
- Modifier des hauteurs indiquées sur la Planche 2 du règlement graphique morphologie urbaine
- Modifier des OAP
- Changement de zone au sein de la zone urbaine
- Suppression d'un périmètre d'attente de projet

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

Les textes visés par l'évaluation environnementale :

- ➔ **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 fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie. **En outre, la présente procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale. La décision de la MRAe, rendu le 9 avril 2021 (n°2021-3947), est annexée au dossier d'enquête publique.**

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES PAR LA MODIFICATION

A. Commune de CANTELEU

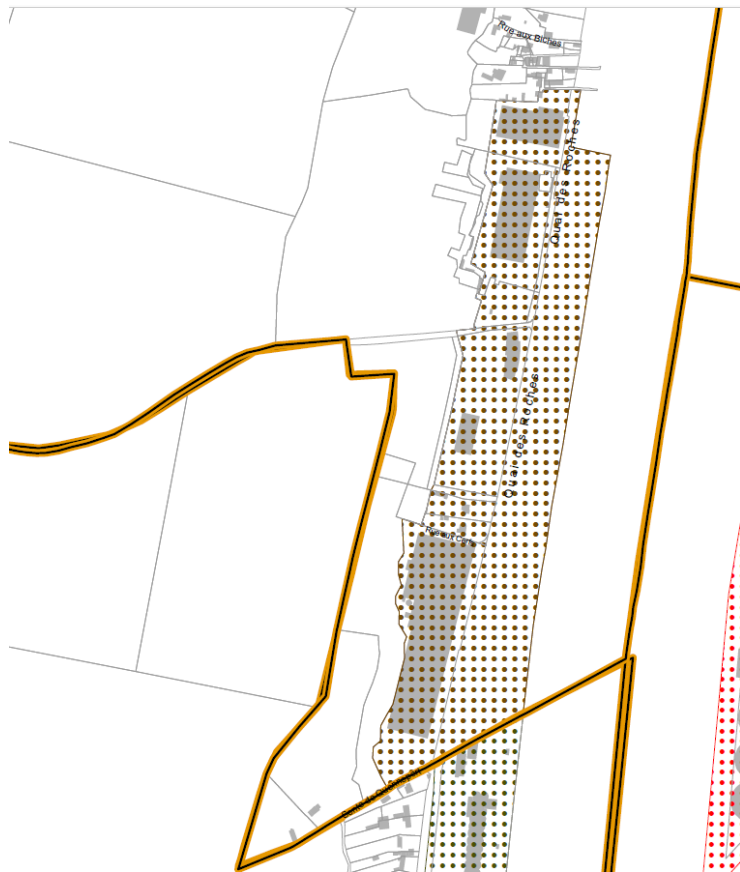
1. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Modification du plan de morphologie urbaine sur le secteur du Chemin de Croisset

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.2 planche 2 plans 24 - 25	Modification du plan de morphologie – rue et chemin de Croisset	Adaptation de la hauteur sur la planche 2 du règlement graphique - plan de morphologie urbaine – rue et chemin de Croisset
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UXI	Les zones de morphologies urbaines sur les secteurs de la rue et sur le chemin de Croisset ne sont pas adaptées au tissu urbain existant. La hauteur indiquée sur la planche 2 du règlement graphique est de 60 m sur ce secteur industriel et portuaire. Des habitations se situant au sein de ce secteur, il est proposé d'adapter ces hauteurs au regard du tissu urbain existant en diminuant sur certains secteurs les hauteurs avec une hauteur maximale à 15m.	

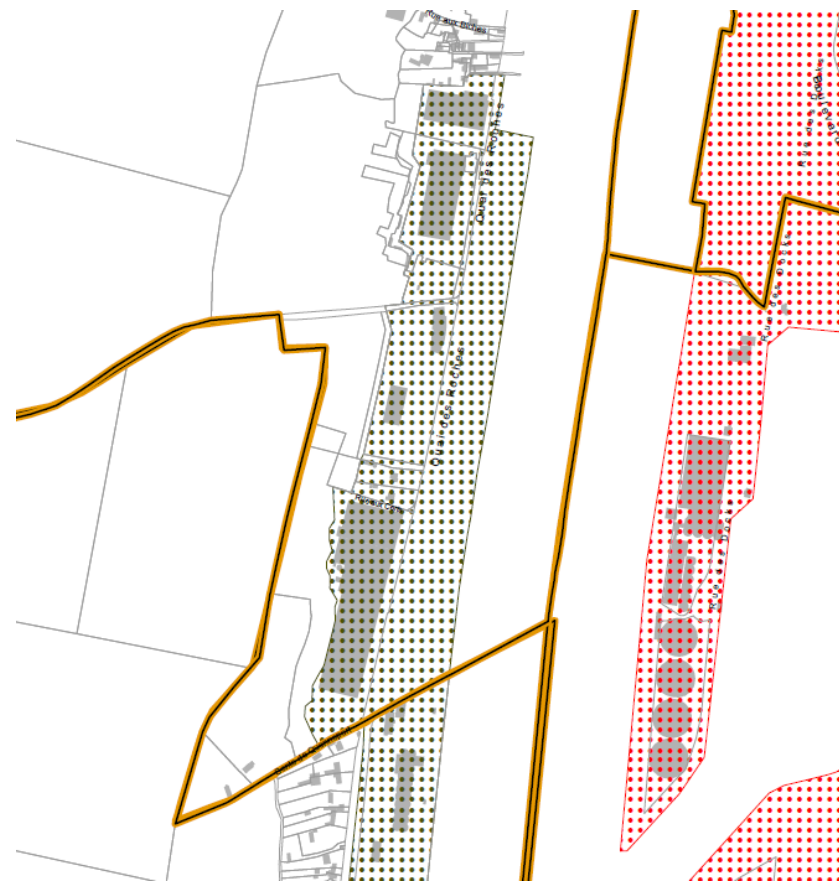
AVANT MODIFICATION

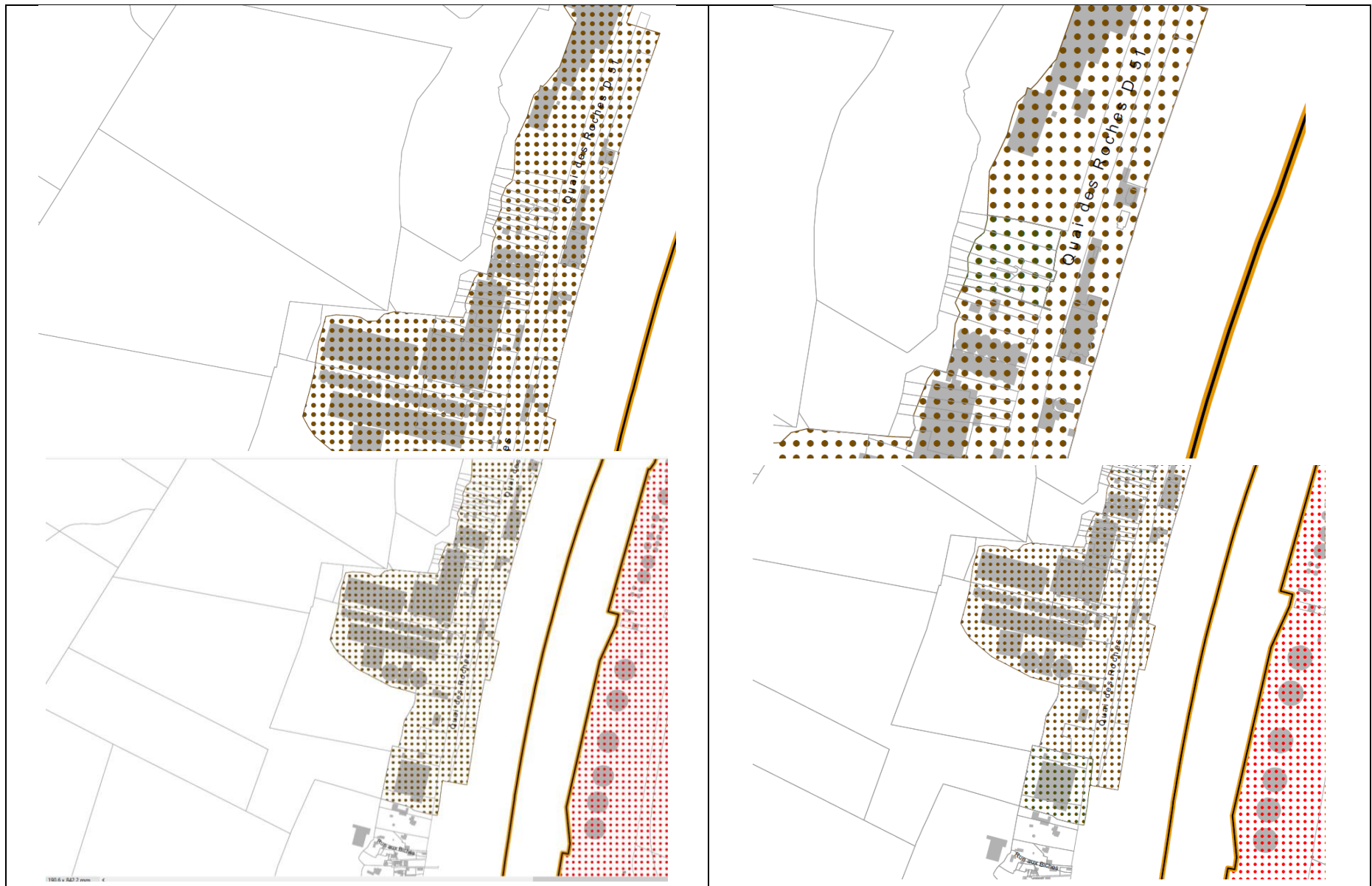
Extrait de la planche 2 – plans 24 et 25 :



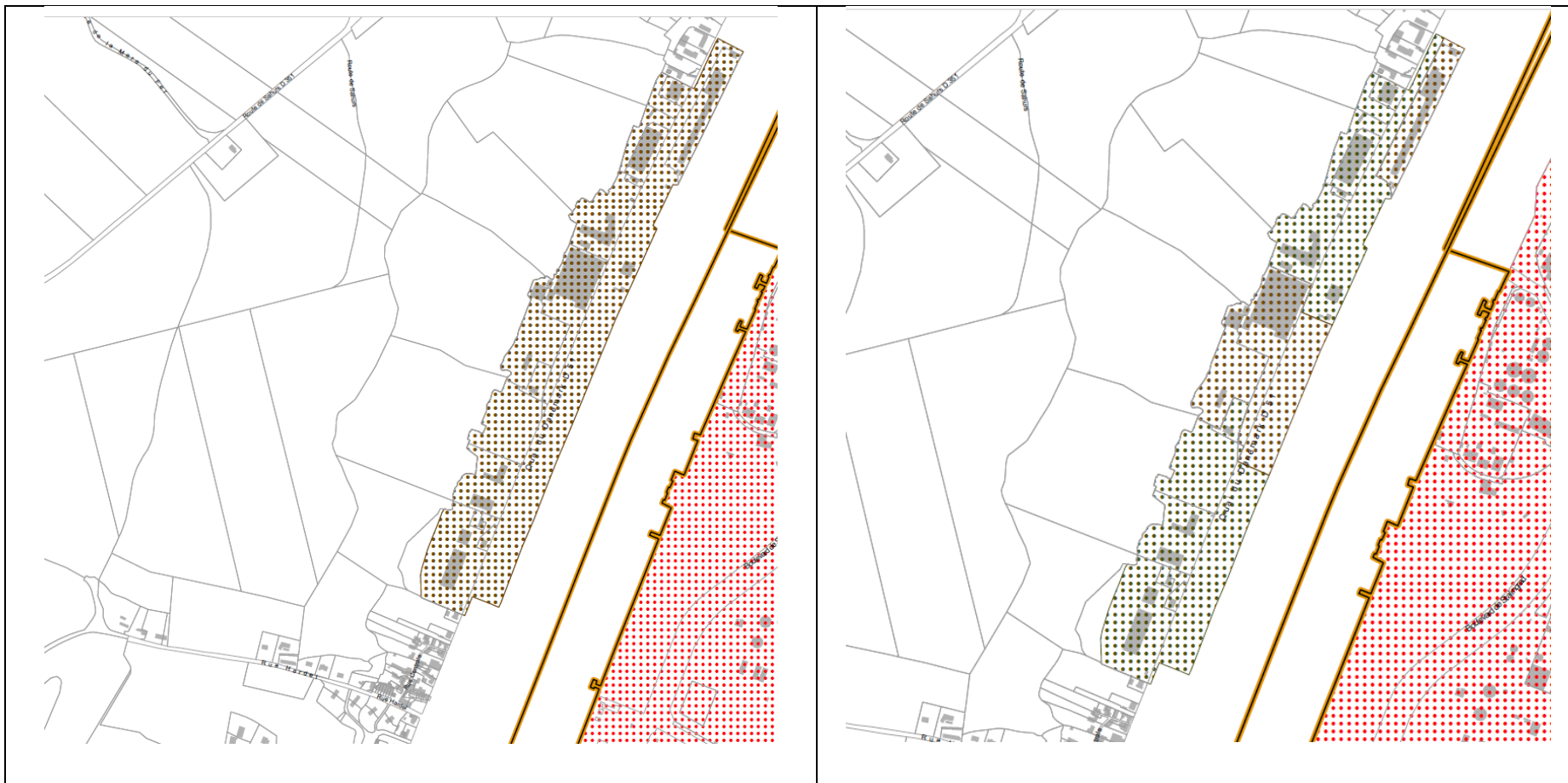
APRES MODIFICATION

Extrait de la planche 2 – plans 24 et 25 :



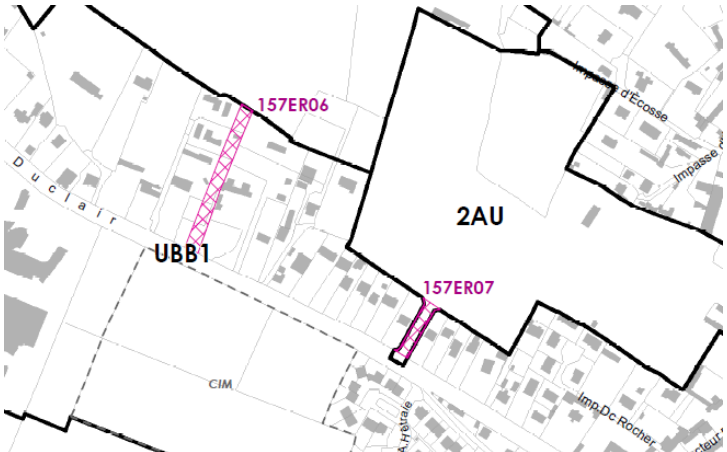
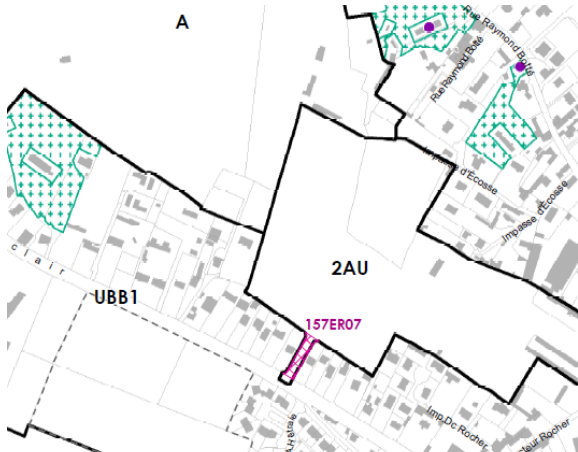






- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - Règlement graphique 4.2.2 planche 2 plans 24 et 25

b. Suppression de l'emplacement réservé 157ER06, route de Duclair

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25 Liste des emplacements réservés pièce 4.2.4.1	Suppression de l'emplacement réservé 157ER06	Suppression de l'emplacement réservé 157ER06, route de Duclair
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBB1	Les parcelles AI 12- 50- 105 – 113-115 sont préemptées par le biais de l'EPFN, l'emplacement réservé 157ER06 qui couvre ces parcelles, peut donc être supprimé de la planche 1 du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés annexée au règlement graphique.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<u>Extrait de la planche 1 – plan 25 :</u> 		<u>Extrait de la planche 1 – plan 25 :</u> 

Suppression de la ligne de l'emplacement 157ER06 dans la liste des emplacements réservés :

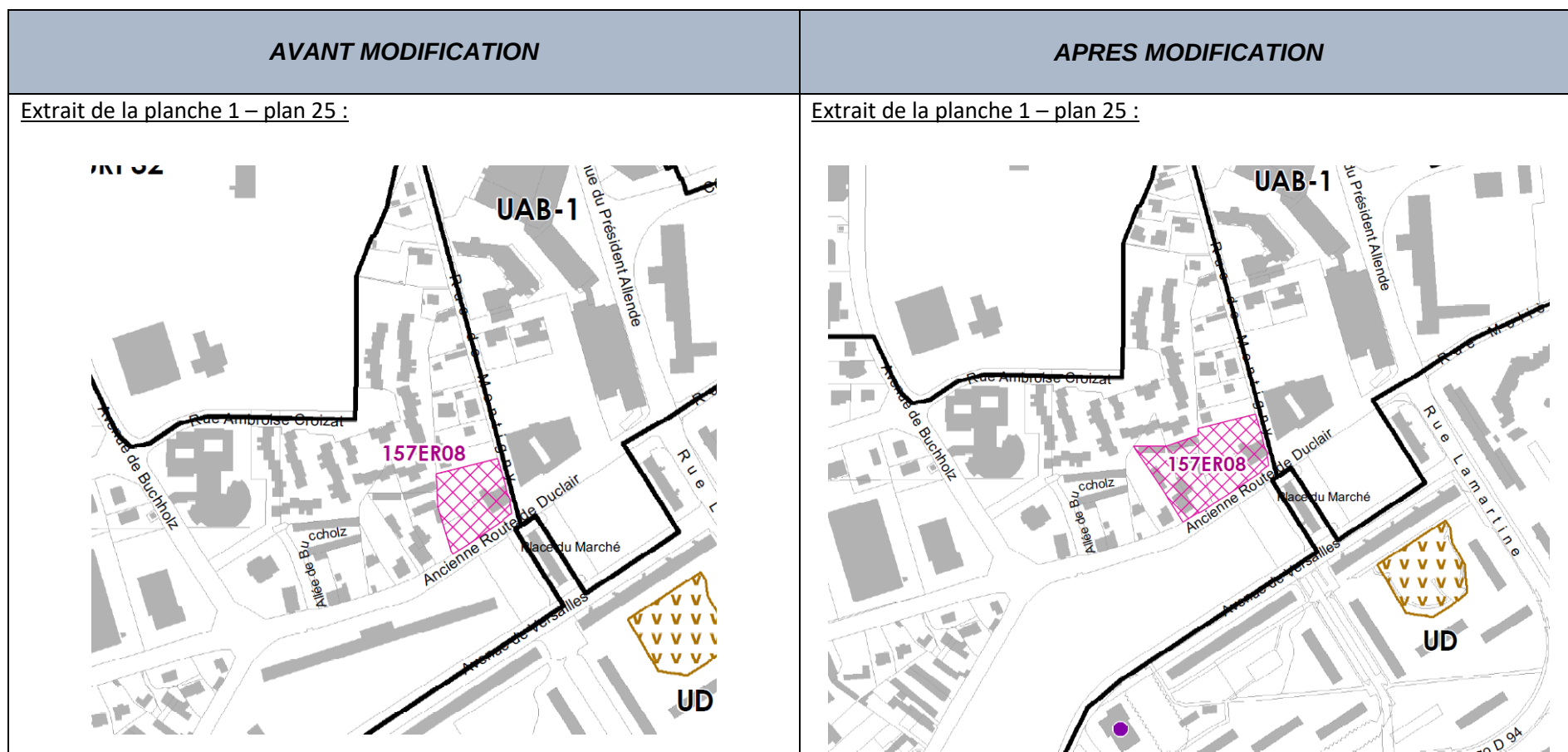
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER01	Voirie	MRN	1 588	Aménagement d'une entrée de ville à Bapeaume
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER03	Voirie	MRN	1 009	Création d'une voie de liaison entre l'ancienne route de Duclair et la rue du Chêne à Leu
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER06	Voirie	MRN	1 411	Création d'une voie d'accès vers la zone AU - Route de Duclair
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER07	Voirie	MRN	510	Création d'une voie d'accès vers la zone AU - Route de Duclair

Ensemble des pièces impactées par cette modification :

- Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25
- Pièce 4.2.4.1 – Liste des emplacements réservés

c. Modification du périmètre de l'emplacement réservé n°8 – Ajout des parcelles AM 22-90-91-231-230

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25 Annexe 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés	Modification du périmètre de l'emplacement réservé n°8	Ajout des parcelles AM 22-90-91-230 et 231 dans le périmètre de l'emplacement réservé n°8 en vue d'y créer un projet immobilier (Mixité sociale de l'Habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété)
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBB1	La Commune est en cours d'acquisition des parcelles AM 10 et AM 11 constituant actuellement l'emplacement réservé n°8. La Commune souhaite étendre la superficie de l'emplacement réservé pour y ajouter les parcelles AM 22-90-91-230-231 d'une surface supplémentaire de 2092m². L'objectif est de permettre la diversification du parc de logement de la commune. La destination indiquée dans le règlement approuvé le 13 février 2020 est inchangée.	



Extrait de la liste des emplacements réservés (avant modification) :

CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER01	Voirie	MRN	1 588	Aménagement d'une entrée de ville à Bapeaume
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER03	Voirie	MRN	1 009	Création d'une voie de liaison entre l'ancienne route de Duclair et la rue du Chêne à Leu
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER06	Voirie	MRN	1 411	Création d'une voie d'accès vers la zone AU - Route de Duclair
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER07	Voirie	MRN	510	Création d'une voie d'accès vers la zone AU - Route de Duclair
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER08	Habitat	Commune	2 490	Mixité sociale de l'Habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER10	Voirie	MRN	5 276	Création d'un chemin piétonnier et d'une piste cyclable route de Sahurs

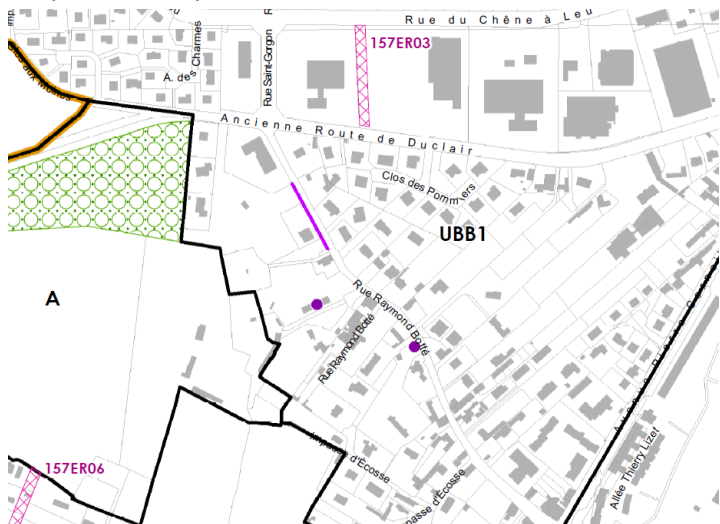
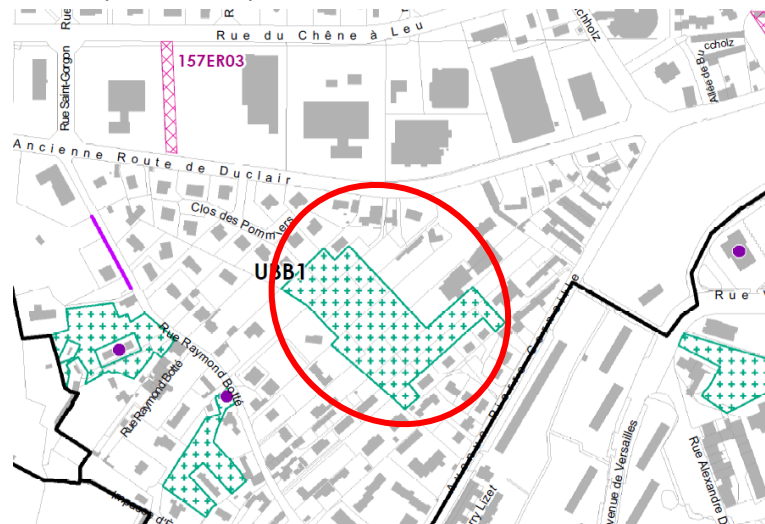
Extrait de la liste des emplacements réservés (après modification) :

Emplacement réservé : Aménagement d'une entrée de ville à Bapeaume	76157	1588	157ER01	CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	Aménagement d'une entrée de ville à Bapeaume	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'une voie de liaison entre l'ancienne route de Duclair et la rue du Chêne à Leu	76157	1009	157ER03	CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'une voie de liaison entre l'ancienne route de Duclair et la rue du Chêne à Leu	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'une voie d'accès route de Duclair vers la zone AU	76157	510	157ER07	CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'une voie d'accès route de Duclair vers la zone AU	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Mixité sociale de l'Habitat : 50% minimum de logements en accession libre à la propriété	76157	4602	157ER08	CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	Mixité sociale de l'Habitat : 50% minimum de logements en accession libre à la propriété	Habitat	Commune
Emplacement réservé : Création d'un chemin piétonnier et d'une piste cyclable route de Sahurs	76157	5276	157ER10	CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un chemin piétonnier et d'une piste cyclable route de Sahurs	Voirie	MRN

Ensemble des pièces impactées par cette modification :

- Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25
- Pièce 4.2.4.1 – Liste des emplacements réservés

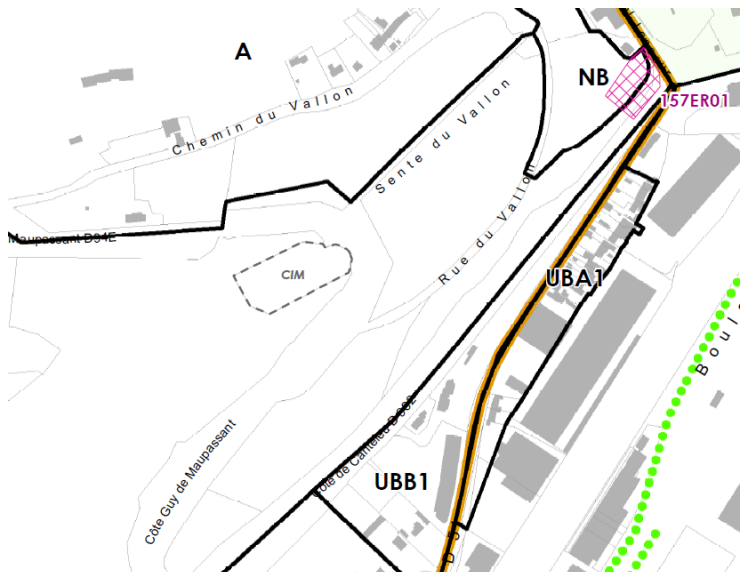
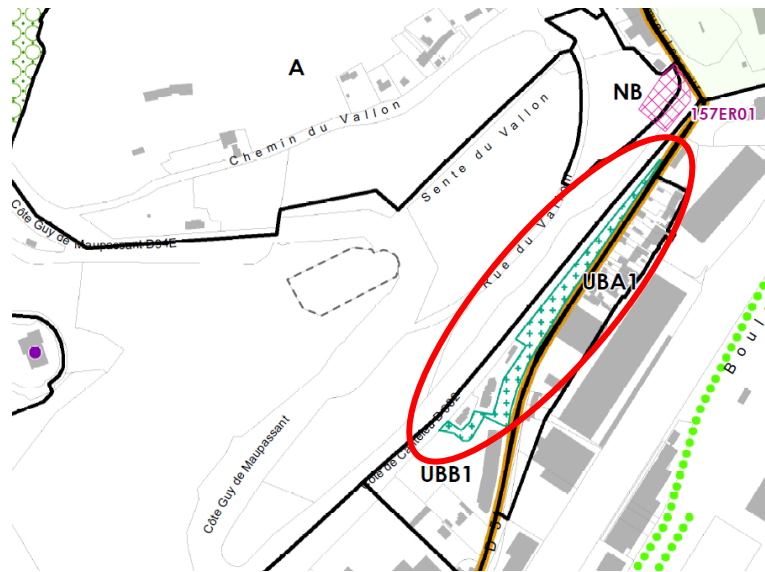
d. Ajout d'une protection « parc/cœur d'ilot/coulée verte » sur les parcelles AK 278-187- AK 285-294 et une partie des parcelles AK 105-253-136-131-132-43-73-274-45-295-301-302

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection parc/cœur d'ilot/coulée verte	Instauration d'une protection « parc/ cœur d'ilot/coulée verte » sur les parcelles AK 187-278-285-294 et sur une partie des parcelles AK 105-253-136-131-132-43-73-274-45-295-301-302, route de Duclair
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBB1	L'objectif est de protéger ces espaces de respiration en ville et de permettre le développement de la nature en ville.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
Extrait de la planche 1 – plan 25 : 		Extrait de la planche 1 – plan 25 : 

- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

e. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AW 73

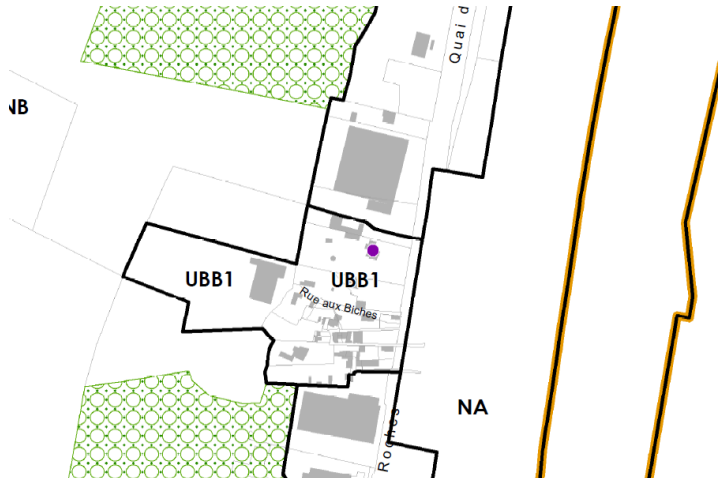
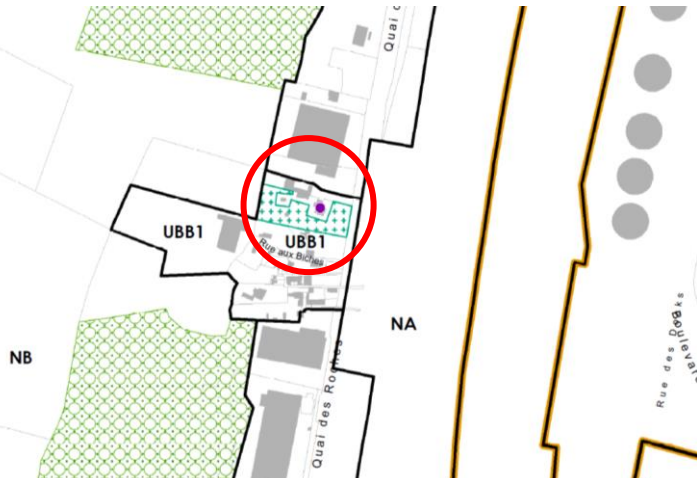
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 : planche 1 plan 25	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection cœur d'îlot/coulée verte/parc	Instauration d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AW 73, sise côte de Canteleu
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>UBB1</i>	L'objectif est d'instaurer des espaces de respiration à l'intérieur d'un tissu urbain déjà dense et ainsi répondre à l'objectif de développer les espaces de nature en ville.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Extrait de la planche 1 – plan 25 : 	Extrait de la planche 1 – plan 25 : 

- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

f. Ajout d'une protection « parc/cœur d'ilot/coulée verte » sur la parcelle BL 107

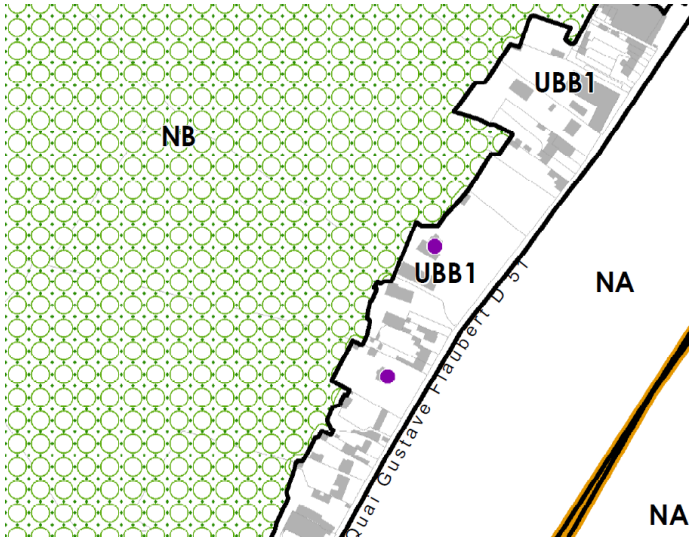
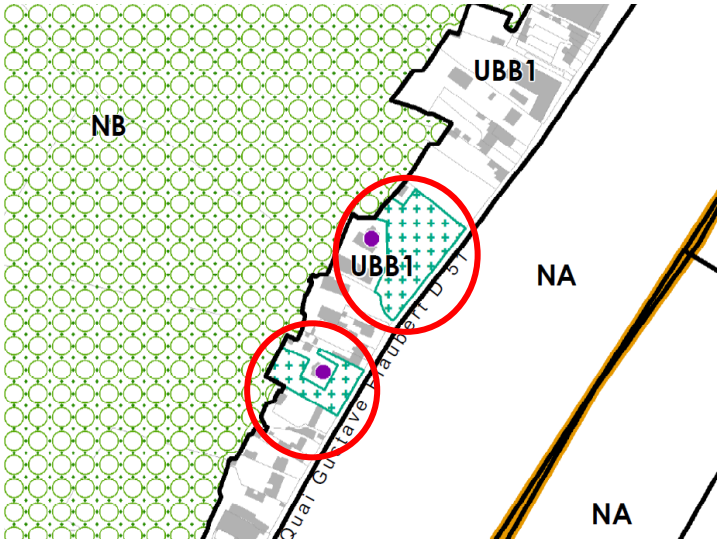
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 24	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection parc/cœur d'ilot/coulée verte	Instauration d'une protection « parc/cœur d'ilot/coulée verte » sur la parcelle BL 107, sise Quai des roches

<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>
UBB1	L'objectif est d'instaurer des espaces de respiration à l'intérieur d'un tissu urbain déjà dense et ainsi répondre à l'objectif de développer les espaces de nature en ville.
<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>
Extrait de la planche 1 – plan 24 : 	Extrait de la planche 1 – plan 24 : 

- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 24

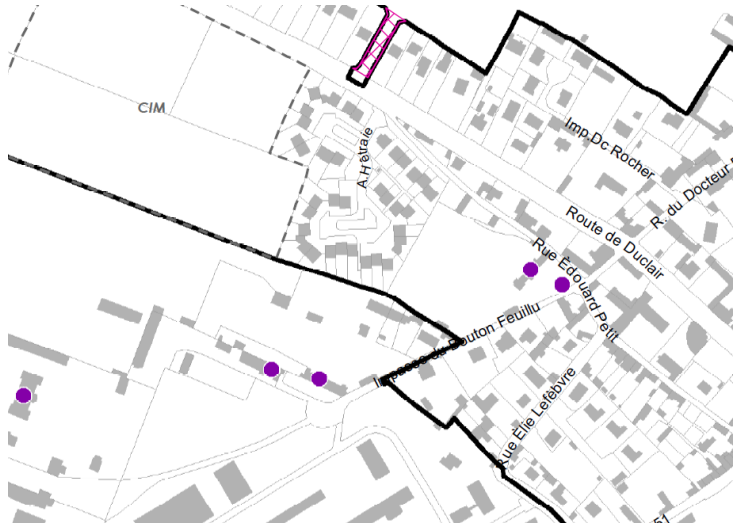
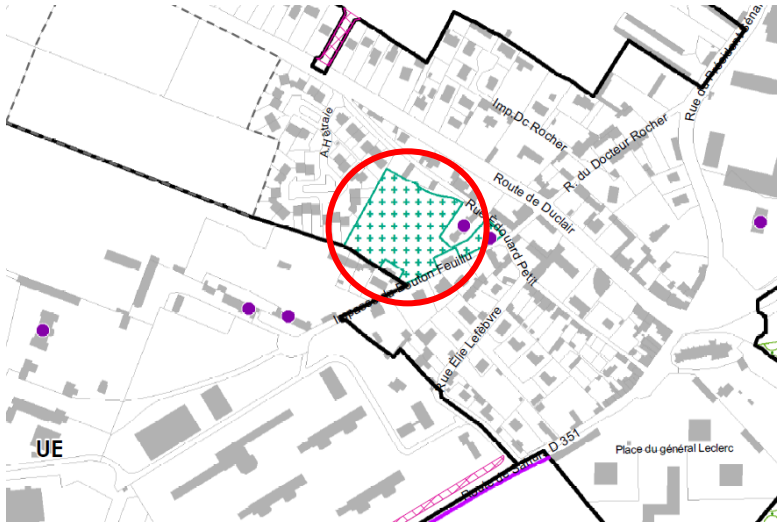
g. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles BC 32 et 63

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection parc/cœur d'îlot/coulée verte	Instauration d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles BC 32 et 63, sise Quai Gustave Flaubert

Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
UBB1	L'objectif est d'instaurer des espaces de respiration à l'intérieur d'un tissu urbain déjà dense et ainsi répondre à l'objectif de développer les espaces de nature en ville. Ce sont par ailleurs des propriétés déjà protégées au titre du patrimoine bâti (fiches patrimoines 26 et 27)
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Extrait de la planche 1 – plan 25 : 	Extrait de la planche 1 – plan 25 : 

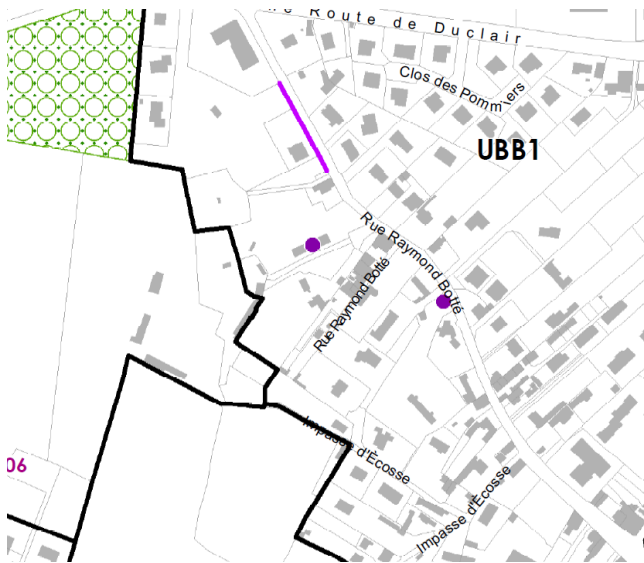
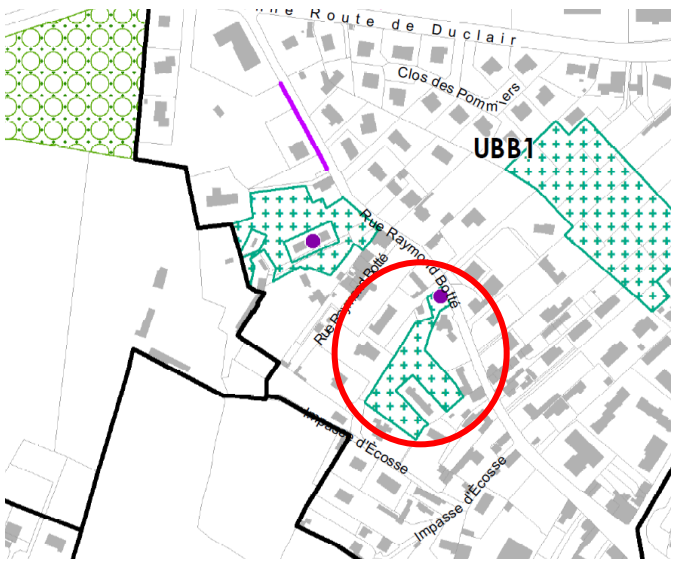
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

h. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AB 289

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection parc/cœur d'îlot/coulée verte	Instauration d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles AB 289, rue du Bouton Feuillu
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBB1	L'objectif est d'instaurer des espaces de respiration à l'intérieur d'un tissu urbain déjà dense et ainsi répondre à l'objectif de développer les espaces de nature en ville. Cette propriété est déjà protégée au titre du patrimoine bâti (fiche patrimoine 13)	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
Extrait de la planche 1 – plan 25 : 		Extrait de la planche 1 – plan 25 : 

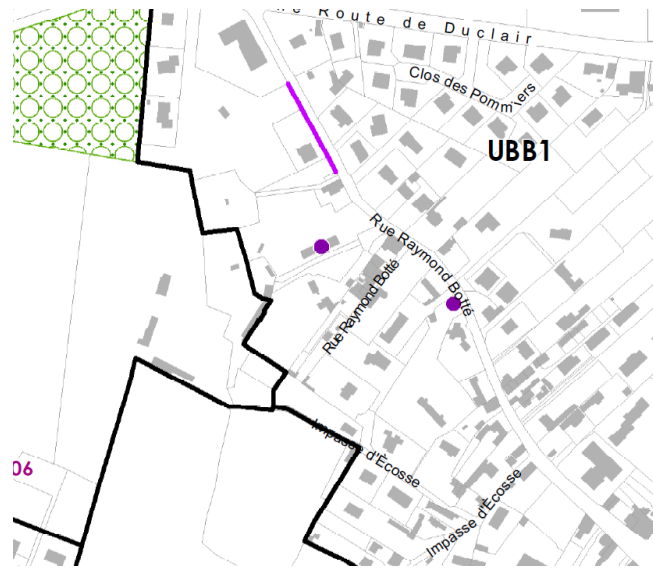
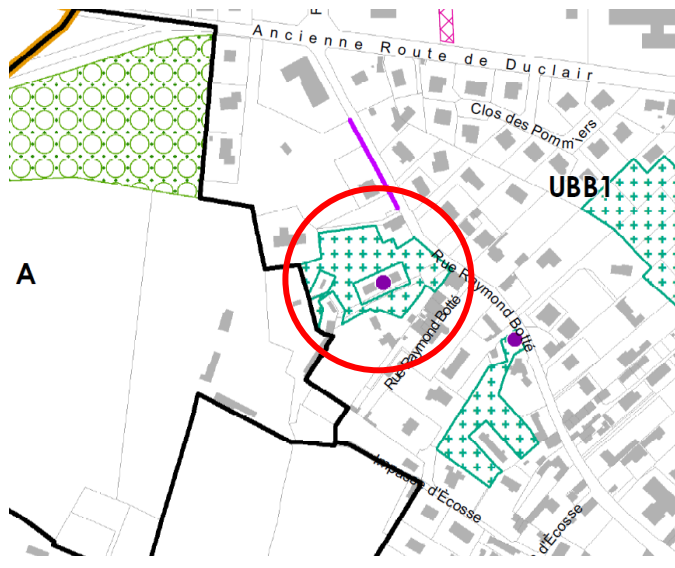
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

i. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AB 384

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection parc/cœur d'îlot/coulée verte	Instauration d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AB 384, rue Raymond Botté
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBB1	L'objectif est d'instaurer des espaces de respiration à l'intérieur d'un tissu urbain déjà dense et ainsi répondre à l'objectif de développer les espaces de nature en ville. Le portail de cette propriété est déjà protégé au titre du patrimoine bâti (fiche patrimoine 8)	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
Extrait de la planche 1 – plan 25 : 		Extrait de la planche 1 – plan 25 : 

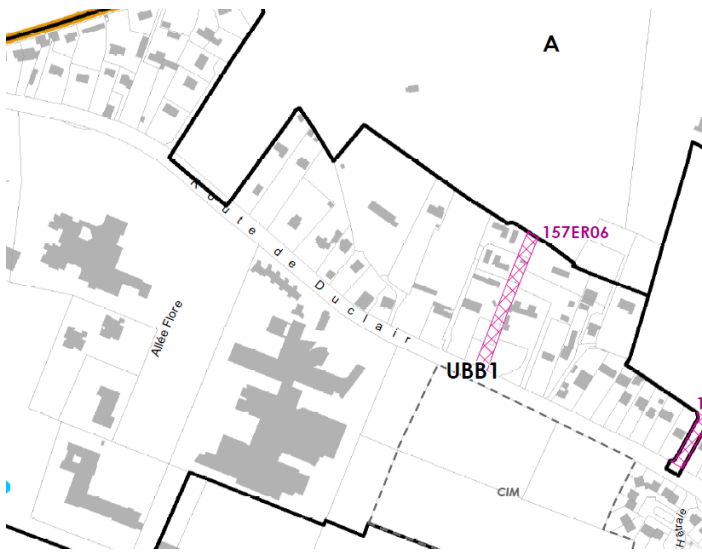
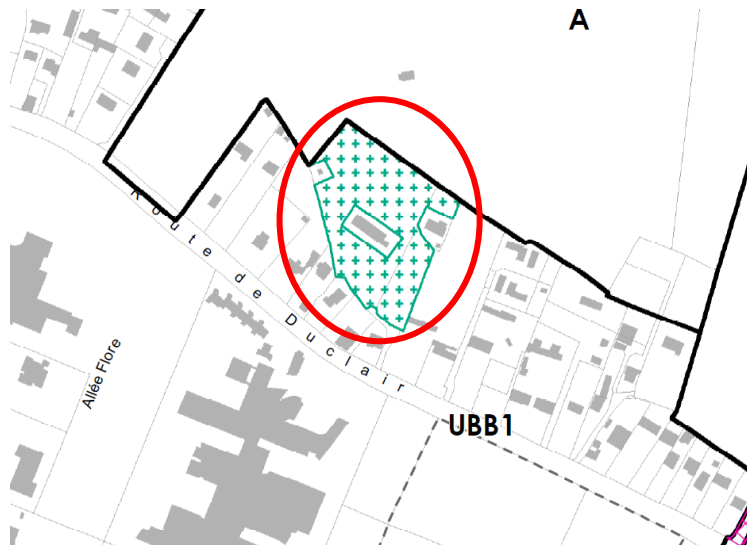
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

j. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles AI 127-77-78-79-82-80

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection parc/cœur d'îlot/coulée verte	Instauration d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles AI 127-77-78-79-80-82, rue Raymond Botté
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBB1	L'objectif est d'instaurer des espaces de respiration à l'intérieur d'un tissu urbain déjà dense et ainsi répondre à l'objectif de développer les espaces de nature en ville. Cette propriété est déjà protégée au titre du patrimoine bâti (fiche patrimoine 7)	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
Extrait de la planche 1 – plan 25 : 		Extrait de la planche 1 – plan 25 : 

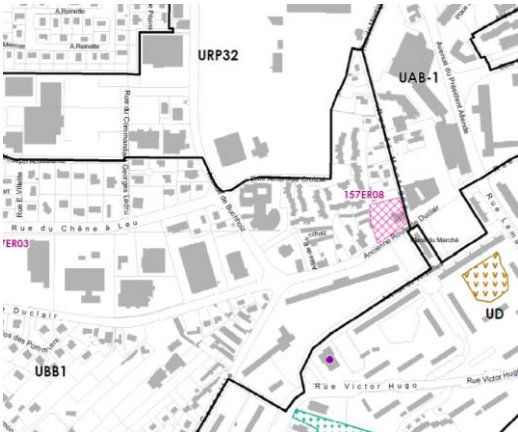
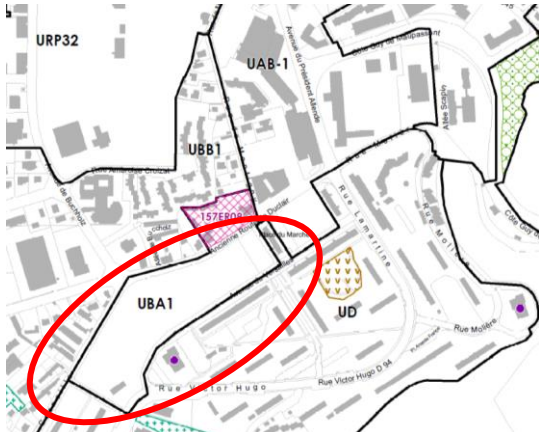
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

k. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles AI 16 et 18

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection parc/cœur d'îlot/coulée verte	Instauration d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles AI 16-18, route de Duclair
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBB1	L'objectif est d'instaurer des espaces de respiration à l'intérieur d'un tissu urbain déjà dense et ainsi répondre à l'objectif de développer les espaces de nature en ville.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
Extrait de la planche 1 – plan 25 : 		Extrait de la planche 1 – plan 25 : 

- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

I. Modification de zonage, changement de zone UBB1 en UBA1

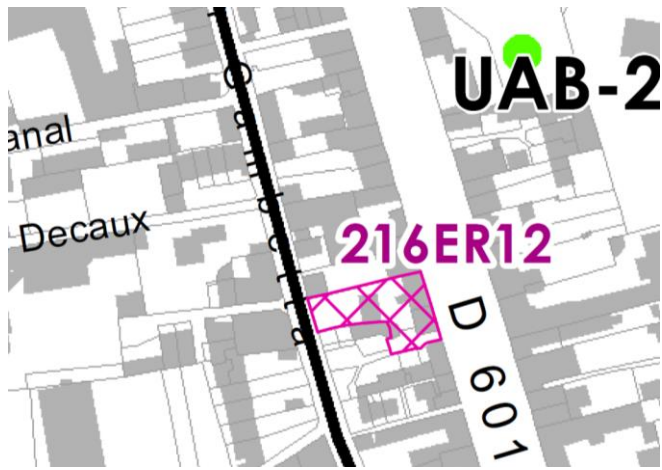
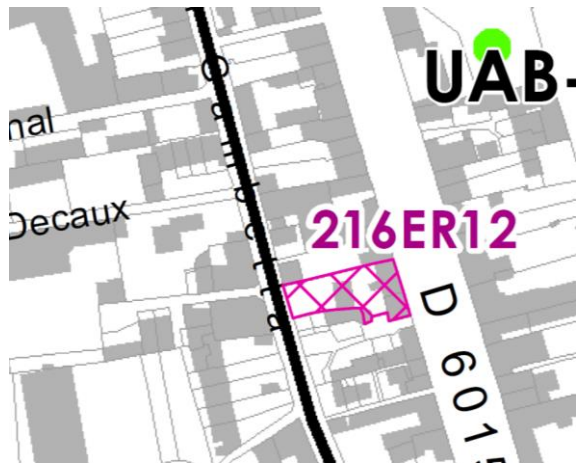
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25	Modification du zonage	Modification de zonage des parcelles (AX 206-AX 40-AM 10-AM 11-AM 22-AM 90- AM 91-AM 231) actuellement classées en zone urbaine d'habitat individuel peu dense (zone UBB1) en zone urbaine d'habitat individuel dense (zone UBA1)
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBB1	L'optimisation du foncier, les projets de renouvellement urbain du secteur précisés par la mise en place d'emplacements réservés et la proximité du centre-ville sont des éléments de contexte qui répondent à un classement de ces parcelles en zone UBA1. Cette zone permet la densification, la réalisation d'opération de renouvellement urbain et permet également d'accueillir des équipements, des services et des commerces de proximité de moins de 500 m ² de surface de plancher, compatibles avec la fonction d'habiter. Le zonage UBB1 est modifié pour classer ce secteur en zone en UBA1, permettant ainsi de répondre aux objectifs de densification et de renouvellement. Le zonage UBB1 est en partie modifié pour créer une zone UBA1 sur les parcelles citées ci-dessus.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<u>Extrait de la planche 1 – plan 25 :</u> 		<u>Extrait de la planche 1 – plan 25 :</u> 

- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

B. Commune de DEVILLE LES ROUEN

1. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Modification de l'emplacement réservé n°12

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 26 + Annexe 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Modification de l'emplacement réservé n°12	Réduction de l'emplacement réservé n°12 (suppression sur la parcelle AM 641) et modification de sa surface
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB	L'emplacement réservé n°12 qui comprend les parcelles AM 638-787-271-641 a fait l'objet d'une acquisition sur la parcelle AM 641. Il convient donc de supprimer cette parcelle de l'emprise de l'emplacement réservé n°12 et ajuster sa surface.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
Extrait de la planche 1 – plan 26 : 		Extrait de la planche 1 – plan 26 : 

Extrait de la liste des emplacements réservés (avant modification) :

Commune	Commune	Numéro	Intitulé	Statut	Surface	Description des pièces concernées
DEVILLE-LES-ROUEN	AUSTREBERTHE CAILLY	216ER01	Environnement	Commune	14 340	Aménagement d'un parc urbain - Ile Léon
DEVILLE-LES-ROUEN	AUSTREBERTHE CAILLY	216ER02	Voirie	MRN	23 362	Création d'un chemin de maillage piétonnier le long de la Clairette et du Cailly
DEVILLE-LES-ROUEN	AUSTREBERTHE CAILLY	216ER10	Habitat	Commune	13 807	Mixité sociale de l'habitat : 25 % logements en accession à la propriété à coût maîtrisé
DEVILLE-LES-ROUEN	AUSTREBERTHE CAILLY	216ER11	Habitat	Commune	129	Mixité sociale de l'habitat : 25 % logements en accession à la propriété à coût maîtrisé
DEVILLE-LES-ROUEN	AUSTREBERTHE CAILLY	216ER12	Voirie	Commune	495	Création d'un équipement public communal
DUCLAIR	AUSTREBERTHE CAILLY	222ER01	Cimetière	Commune	1 506	Extension du cimetière

Extrait de la liste des emplacements réservés (après modification) :

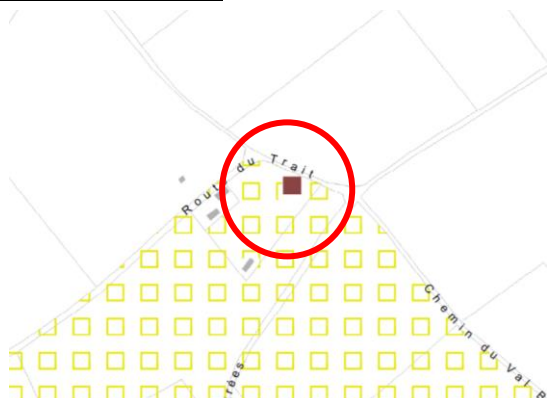
Emplacement réservé : Création d'un équipement public communal	76216	426	216ER12	DEVILLE-LES-ROUEN	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un équipement public communal	Voirie	Commune
--	-------	-----	---------	-------------------	---------------------	--	--------	---------

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 26
 - Annexe au règlement graphique 4.2.4.1 liste des emplacements réservés

C. Commune de EPINAY SUR DUCLAIR

1. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination - parcelle ZD 67, route du Trait

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 1 Annexe 4.1.2.6 - Répertoire des bâtiments agricoles des changements de destination en zone A et N	Identification d'un bâtiment agricole pour autoriser son changement de destination	Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
A	Le bâtiment situé sur la parcelle ZD 67, route du Trait (est identifié sur la planche 1 du règlement graphique pour autoriser son changement de destination. Ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. Il a pour objectif de permettre la restauration le bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<u>Extrait de la planche 1 – plan 1 :</u> 		<u>Extrait de la planche 1 – plan 1 :</u> 

Extrait du répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en A ou N :

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
Commune : Épinay-sur-Duclair	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Chemin du Val Bois	Parcelle : C0170	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Épinay-sur-Duclair	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Route de Freville	Parcelle : ZB0041	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Épinay-sur-Duclair	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 754 route de la Roullerie	Parcelle : ZB0074	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 15
Commune : Épinay-sur-Duclair	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : L'Orvason	Parcelle : ZC0036	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Épinay-sur-Duclair	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 1361 route de Sainte-Marguerite - l'Orvason	Parcelle : ZC0037	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 34
Commune : Franqueville-Saint-Pierre	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Rue de la Nation	Parcelle : AV0072	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 13
Commune : Franqueville-Saint-Pierre	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Rue de la Grande Nation	Parcelle : AV0073	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 14

Extrait du répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en A ou N :

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
Commune : Épinay-sur-Duclair	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 549 chemin du Val Bois	Parcelle : C0159	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 29
Commune : Épinay-sur-Duclair	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Chemin du Val Bois	Parcelle : C0170	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Épinay-sur-Duclair	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Route de Freville	Parcelle : ZB0041	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Épinay-sur-Duclair	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 754 route de la Roullerie	Parcelle : ZB0074	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 15
Commune : Épinay-sur-Duclair	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : L'Orvason	Parcelle : ZC0036	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Épinay-sur-Duclair	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 1361 route de Sainte-Marguerite - l'Orvason	Parcelle : ZC0037	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 34
Commune : Épinay-sur-Duclair	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Route du Trait	Parcelle : ZD0067	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 1
 - Annexe 4.1.2.6 - Répertoire des bâtiments agricoles des changements de destination en zone A et N

D. Commune de HOUPEVILLE

1. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Correction de plusieurs erreurs sur les références cadastrales des fiches patrimoine n°25-26-27-28 et M4

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 – Fiches patrimoine bâti - Fiches 25-26-27-28-M4	Correction de plusieurs erreurs sur les références cadastrales au sein des fiches patrimoine bâti n°25-26-27 et 28	Correction des fiches patrimoine n°25-26-27-28 et M4 pour intégrer les références cadastrales exactes.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBB2	Les fiches patrimoine n°25-26-28 et M4 font référence à la parcelle AB 420, alors qu'il s'agit de la parcelle AB 497. La fiche patrimoine n°27 fait référence aux parcelles AB 496 et AB 419 alors qu'il s'agit des parcelles AB 497 et AB 419. Il convient de rectifier ces erreurs sur les fiches patrimoine citées ci-dessus.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<u>Extrait du répertoire des fiches patrimoines :</u> Fiche Descriptive Patrimoine bâti Houpeville n° : 25 Identification  Adresse Rue du Plain Bosc Parcelle Cadastre AB0420 Fiche Descriptive Patrimoine bâti Houpeville n° : 26 Identification  Adresse Rue du Plain Bosc Parcelle Cadastre AB0420		Fiche Descriptive Patrimoine bâti Houpeville n° : 25 Identification  Adresse Rue du Plain Bosc Parcelle Cadastre AB0497 Fiche Descriptive Patrimoine bâti Houpeville n° : 26 Identification  Adresse Rue du Plain Bosc Parcelle Cadastre AB0497

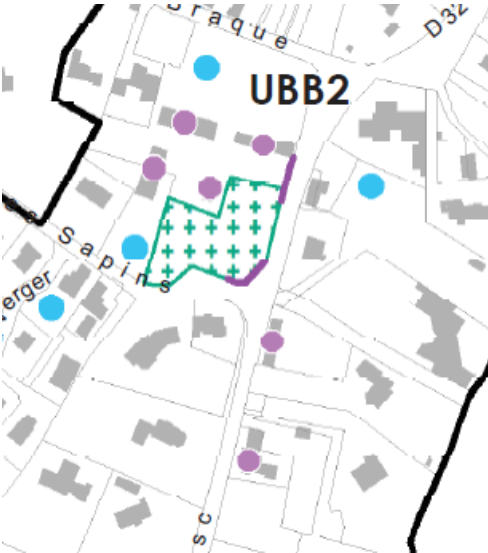
Fiche Descriptive Houpeville Patrimoine bâti n° : 27 Identification  Adresse Rue du Plain Bosc Parcelle Cadastre AB0496 ; AB0419	Fiche Descriptive Houpeville Patrimoine bâti n° : 28 Identification  Adresse Rue du Plain Bosc Parcelle Cadastre AB0420	Fiche Descriptive Houpeville Patrimoine bâti n° : 27 Identification  Adresse Rue du Plain Bosc Parcelle Cadastre AB0497 ; AB0419	Fiche Descriptive Houpeville Patrimoine bâti n° : 28 Identification  Adresse Rue du Plain Bosc Parcelle Cadastre AB0497
Fiche Descriptive Houpeville Patrimoine bâti n° : M4 Identification  Adresse Rue du Plain Bosc Parcelle Cadastre AB0420		Fiche Descriptive Houpeville Patrimoine bâti n° : M4 Identification  Adresse Rue du Plain Bosc Parcelle Cadastre AB0497	

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 – Fiches patrimoine bâti - Fiches 25-26-27-28-M4

b. Ajustement d'une trame de protection verger en trame "parcs /cœurs d'îlots/ coulées vertes"

modification apportée à la suite de l'enquête publique

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3. Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 31	Ajustement de la trame de protection en "parcs/cœurs d'îlots/ coulées vertes".	Ajustement de la trame de protection vergers en « parcs/cœur d'îlots/ coulées vertes » sur la parcelle AB 497

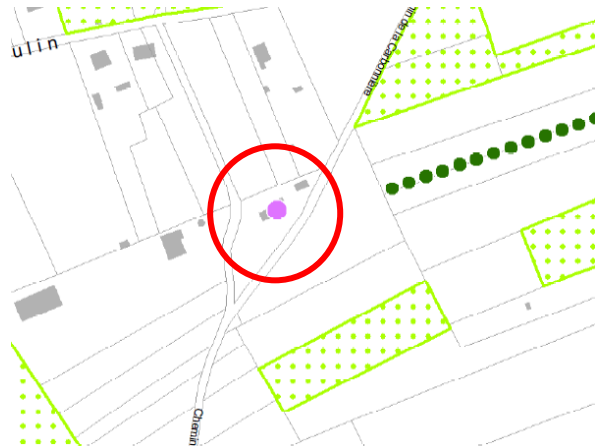
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
UBB2	Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis de constituer un premier recensement, et de déployer plusieurs dispositions réglementaires dans le but d'enrayer la disparition du petit patrimoine bâti et des vergers. Néanmoins, il apparaît que le jardin cadastré section AB n°497 n'est pas composé de verger mais correspond à un parc, il est donc proposé d'ajuster la trame de protection en "parc /cœur d'îlot/ coulée verte".
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 31 	

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 31

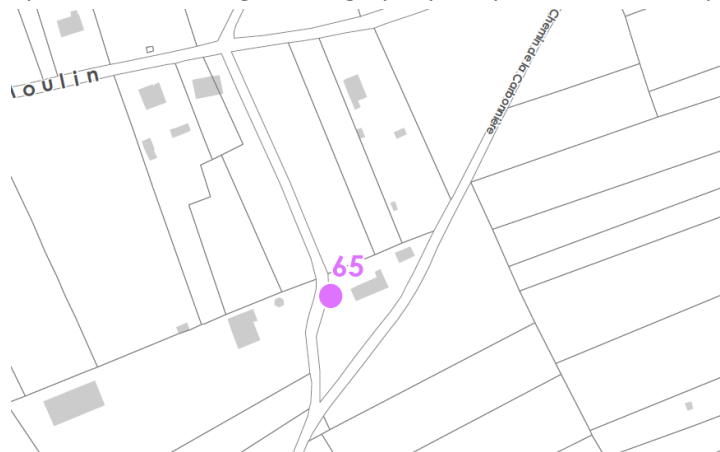
E. Commune de JUMIEGES

1. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Correction d'une erreur de localisation du sigle « protection moyenne » sur la parcelle AM 133

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 6 Annexe au Règlement graphique - Patrimoine Bâti : 4.2.4.3 – plan 6	Erreur de localisation du sigle « protection moyenne » sur la planche 1	Erreur de localisation du sigle « protection moyenne » sur le bâtiment principal de la parcelle AM 133
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
A	Sur le territoire de la Commune de Jumièges, plusieurs belles demeures ou bâtiments ont été protégés sur le règlement graphique (planche 1) du PLUi. On repère ces bâtiments identifiés au plan de zonage à l'aide d'un rond de couleur rose. Le sigle a été mal positionné sur la parcelle AM 133 (il n'est pas positionné sur un bâtiment). Il convient de le replacer sur le bâtiment repéré lors de l'élaboration du PLUi.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
Extrait de la planche 1 – plan 6 :		Extrait de la planche 1 – plan 6 :
		

Extrait du plan annexe au règlement graphique – patrimoine bâti – plan 6 :

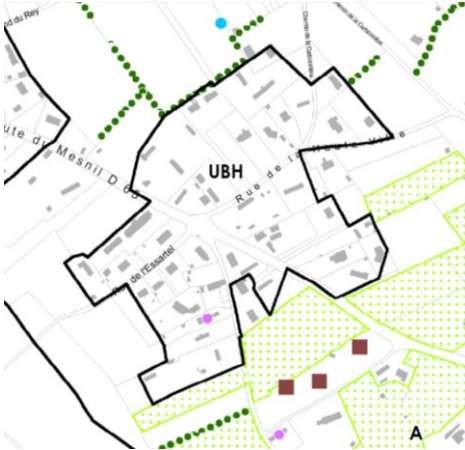
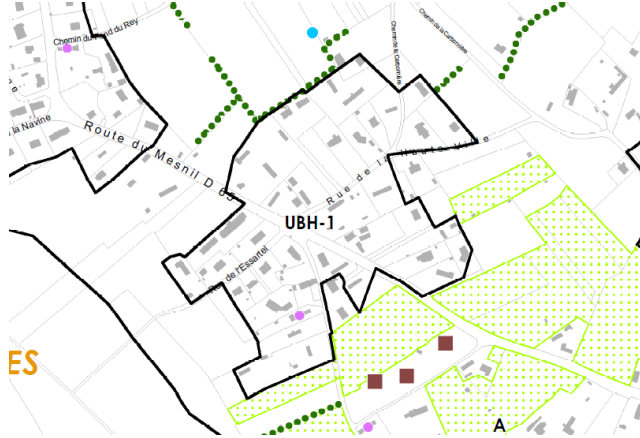


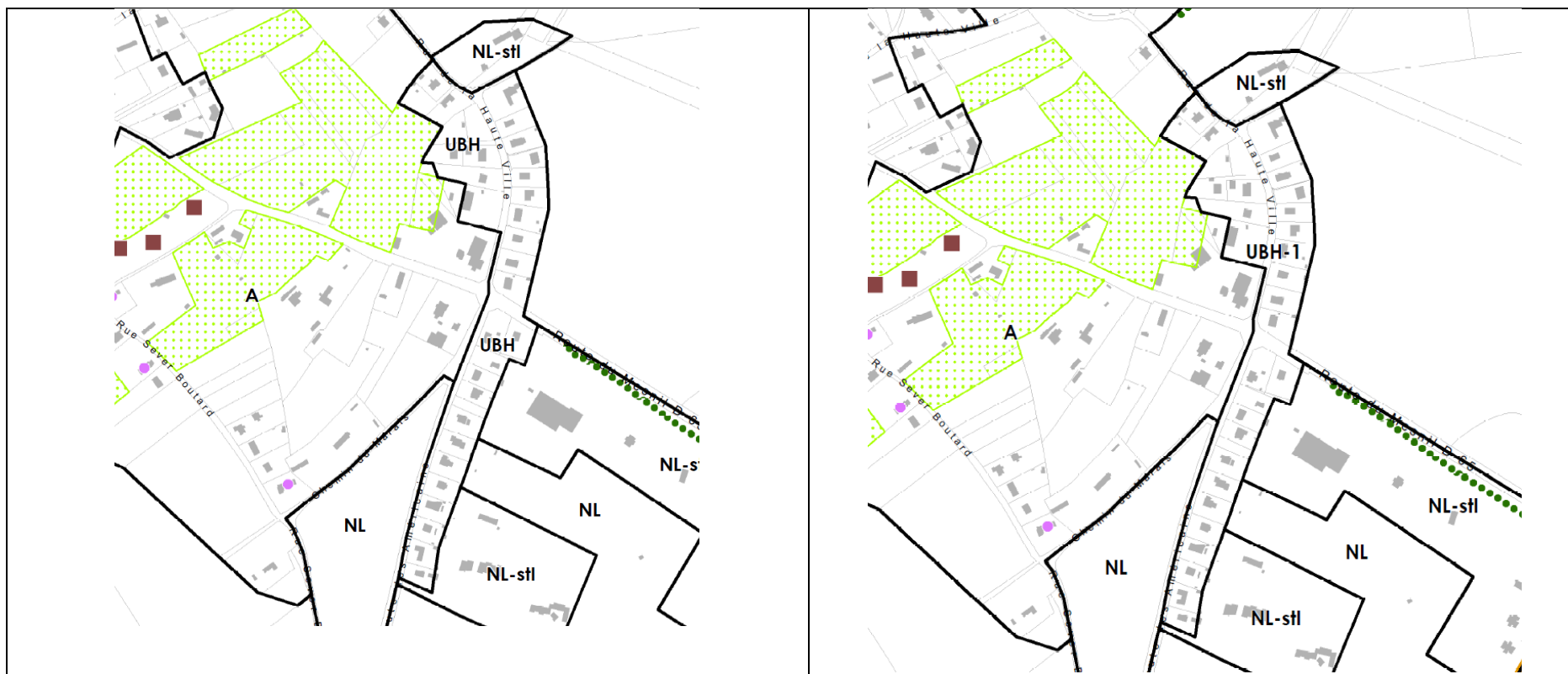
Extrait du plan annexe au règlement graphique – patrimoine bâti – plan 6 :



- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - Règlement graphique 4.2.1 : planche 1 plan 6
 - Annexe au Règlement graphique - Patrimoine Bâti : 4.2.4.3 – plan 6

b. Modification de zonage, changement de zone UBH en UBH-1

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 6	Modification du zonage	Modification du zonage de deux hameaux classés en zone UBH au regard des densités bâties existantes.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBH	Ces deux hameaux sont constitués de parcelles assez denses, qui ont pour majorité atteint l’emprise au sol de la zone UBH (15 %). Les extensions et la réalisation d’annexes des habitations existantes se trouvent ainsi bloquées. En classant ces deux hameaux en zone UBH-1, l’objectif est de permettre la réalisation des extensions et des annexes pour les terrains déjà bâtis à la date d’approbation du PLU. La délimitation actuelle des hameaux est maintenue. Les règles proposées ont pour objectif d’encadrer les évolutions en veillant à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l’intérieur de leur enveloppe urbanisée existantes.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<u>Extrait de la planche 1 – plan 6 :</u>		<u>Extrait de la planche 1 – plan 6 :</u>
		



- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - Règlement graphique 4.2.1 : planche 1 plan 6

c. Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination sur la parcelle AT 181

modification apportée à la suite de l'enquête publique

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 5 Annexe 4.1.2.6 - Répertoire des bâtiments agricoles des changements de destination en zone A et N	Identification d'un bâtiment agricole pour autoriser son changement de destination	Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
A	Les 2 bâtiments situés sur la parcelle AT 181, route du clos sont identifiés sur la planche 1 du règlement graphique pour autoriser leurs changements de destination. Ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. Il a pour objectif de permettre la restauration le bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
Extrait de la planche 1 – plan 5 :		Extrait de la planche 1 – plan 6 :
		

Extrait du répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en A ou N :

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Route de la Forêt	Parcelle : F0060 / A0179	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 77
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : 269 route du Conihout	Parcelle : AP0174	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Route du Conihout	Parcelle : AP0188	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Route du Conihout	Parcelle : AR0008	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Route du Conihout	Parcelle : AR0012	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : 585 rue Sever Boulard	Parcelle : AH0153	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : 2069 route du Conihout	Parcelle : AR0026	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Approuvé le 13 février 2020 - PLU MRN Règlement Répertoire des bâtiments agricoles en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
		Page 11 sur 36

Extrait du répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en A ou N :

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : 269 route du Conihout	Parcelle : AP0174	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : 260 rue des Clos	Parcelle : AT0181	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : 260 rue des Clos	Parcelle : AT0181	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Rue du Quesney	Parcelle : AH0066	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : La Londe	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 1578 rue des Canadiens	Parcelle : AD0015	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 7
Commune : La Londe	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Rue de l'Ourée	Parcelle : AB0186	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : La Londe	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Rue des Canadiens	Parcelle : AM0010	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Modifié le 13 décembre 2021 - PLU MRN Règlement Répertoire des bâtiments agricoles en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
		Page 16 sur 39

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - Règlement graphique 4.2.1 : planche 1 plan 5
 - Répertoire des bâtiments agricoles des changements de destination en zone A et N

d. Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination sur la parcelle AH 66
modification apportée à la suite de l'enquête publique

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 5 Annexe 4.1.2.6 - Répertoire des bâtiments agricoles des changements de destination en zone A et N	Identification d'un bâtiment agricole pour autoriser son changement de destination	Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
NO	Le bâtiment situé sur la parcelle AH 66, rue du Quesnay est identifié sur la planche 1 du règlement graphique pour autoriser son changement de destination. Cette identification ne compromet pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et a pour objectif de permettre la restauration du bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<u>Extrait de la planche 1 – plan 5 et 6 :</u> 		<u>Extrait de la planche 1 – plan 5 et 6 :</u> 

Extrait du répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en A ou N :

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Route de la Forêt	Parcelle : F0040 ; A00179	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 77
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : 269 route du Conihout	Parcelle : AP0174	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Route du Conihout	Parcelle : AP0188	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Route du Conihout	Parcelle : AR0008	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Route du Conihout	Parcelle : AR0012	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : 388 rue Sever Boulard	Parcelle : AH0153	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : 2049 route du Conihout	Parcelle : AR0026	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Approuvé le 13 février 2020 - PLU MRN Règlement Répertoire des bâtiments agricoles en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
		Page 11 sur 36

Extrait du répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en A ou N :

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : 269 route du Conihout	Parcelle : AP0174	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : 260 rue des Clos	Parcelle : AT0181	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : 260 rue des Clos	Parcelle : AT0181	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Rue du Quesney	Parcelle : AH0066	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : La Londe	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 1578 rue des Canadiens	Parcelle : AD0015	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 7
Commune : La Londe	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Rue de l'Oulée	Parcelle : AB0186	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : La Londe	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Rue des Canadiens	Parcelle : AM0010	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Modifié le 13 décembre 2021 - PLU MRN Règlement Répertoire des bâtiments agricoles en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
		Page 16 sur 39

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - Règlement graphique 4.2.1 : planche 1 plan 5
 - Répertoire des bâtiments agricoles des changements de destination en zone A et N

F. Commune de LE TRAIT

1. Les modifications apportées au règlement écrit

a. Modification de la règle d'implantation des abris de jardin en limite séparative dans la zone UR4

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Règlement écrit Livre 2 – UR4 – Article 3-2	Modification de la règle d'implantation des abris de	Modification de la règle d'implantation des abris de jardins en limite séparative dans la zone UR4 (ZAC de la Hauteville)

	jardin en limite séparative dans la zone UR4	
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UR4	La pente relativement forte des parcelles de cette zone de renouvellement urbain, complique son aménagement. Tel que le règlement de la zone UR4 est actuellement rédigé, les abris de jardin ne peuvent pas s'implanter en fond de parcelle, et ces derniers se retrouvent implantés en au milieu de la parcelle, à proximité immédiate de la construction principale. Cette règle ne permet pas d'optimiser l'espace de la parcelle. En autorisant la construction d'abri de jardin, L'objectif est de faire évoluer cette règle afin de permettre l'implantation des abris de jardins en limite séparative sur les fonds de parcelle, et ainsi libérer de l'espace libre sur la parcelle	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions peuvent s'implanter soit en <i>limites séparatives</i> , soit en <i>retrait</i> . En cas de <i>retrait</i> , celui-ci doit être au moins égal à 3m. La nouvelle <i>construction</i> par rapport à la <i>limite séparative de fond</i> de parcelle peut s'implanter au 1/10 ^{ème} de la moyenne des deux longueurs de <i>limites séparatives latérales</i> avec un <i>retrait</i> jamais inférieur à 3m. Les abris de jardins d'une surface inférieure à 10m ² et d'une hauteur à l'égout de la toiture inférieure à 2,5 m, peuvent être implantés à une distance minimum de 1,5 m de la <i>limite séparative</i> .		3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions peuvent s'implanter soit en <i>limites séparatives</i> , soit en <i>retrait</i> . En cas de <i>retrait</i> , celui-ci doit être au moins égal à 3m. La nouvelle <i>construction</i> par rapport à la <i>limite séparative de fond</i> de parcelle peut s'implanter au 1/10 ^{ème} de la moyenne des deux longueurs de <i>limites séparatives latérales</i> avec un <i>retrait</i> jamais inférieur à 3m. Les abris de jardins d'une surface maximale de 20m² et d'une hauteur maximale au faîtage de 3m, peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement écrit : UR 4 – Article 3-2

G. Commune de MALAUNAY

1. Les modifications apportées au rapport de présentation

a. Suppression du périmètre en attente de projet – route de Dieppe

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Rapport de Présentation TOME 4 – Justification des choix (p. 127-128) Règlement graphique planche 1 plan 29	Suppression du périmètre en attente de projet	Suppression du périmètre en attente de projet sur les parcelles AO 415-416-417-1266-1270-1072-1281-1269, situées route de Dieppe
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB	Il convient de retirer le périmètre en attente de projet sur les parcelles AO 415-416-417-1266-1270-1072-1281-1269, situées route de Dieppe, car un projet immobilier de 44 maisons mitoyennes est en cours de réalisation sur ce secteur. Le périmètre en attente de projet n'a donc plus lieu d'exister.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
Extrait du Tome 4 – Justification des choix :		Le chapitre relatif au périmètre en attente de projet sur les parcelles AO 415-416-417-1266-1270-1072-1281-1269, situées route de Dieppe à Malaunay est supprimé.

Périmètre en attente de projet

Cadre juridique

Conformément à l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées, « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Deux périmètres en attente de projet sont délimités sur le territoire :

Malaunay - Le secteur de « l'espace Tesnière »

Le secteur de « l'espace Tesnière » est situé dans le centre-ville de la Commune de Malaunay, à proximité du carrefour de la route de Dieppe et de la route de Montville. Ce secteur appartient à trois propriétaires différents répartis ainsi :

Propriétaire n°1 : parcelles AO 1072

Propriétaire n°2 : parcelles AO 409 - 1114

Propriétaire n°3 : parcelles 737 – 1121.

Cette situation complique la réalisation d'un « projet d'aménagement global ». Seul l'accès par les parcelles AO 737 et 1121 permettent de désenclaver le site et rendre possible l'urbanisation de ce secteur.



Les grands principes d'aménagement retenus pour le secteur peuvent donc être synthétisés comme suit :

- Développer une mixité fonctionnelle et répondre aux besoins en matière de logements ;
- Favoriser une évolution du bâti afin d'adapter les logements aux besoins. De nombreuses personnes âgées habitent sur les hauteurs du territoire communal et souhaiteraient se rapprocher des commerces et services pour améliorer le confort de vie de ces personnes.
- Aménager des espaces publics apaisés permettant les transversalités et identifier la centralité ;
- Mailler la zone à l'Est des parcelles par un système viaire discret de type piéton qui permettrait de relier le chemin rural existant situé à l'extérieur de l'opération ;
- Aménager l'espace public pour permettre les traversées piétonnes au cœur du projet ;
- Poursuivre la structuration du centre-ville de la Commune par la réalisation de constructions à destination de logements très performants énergétiquement ;

- La collectivité doit désormais poursuivre ses réflexions sur ces grands principes d'aménagement, de manière à finaliser un projet précis permettant leur mise en œuvre. C'est donc en l'attente de l'aboutissement de ces études qu'est instituée une servitude de constructibilité limitée, sur la partie classée en secteur UAB, située en centre-ville de la Commune. Le périmètre dont il s'agit est délimité sur la planche 1 du règlement graphique du PLU.

[illegible]

- 46

2. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

a. Modification de la vocation de la zone URP16 – OAP 402D

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.2 - TOME 3- OAP - OAP 402D p. 76 à 79	Modification de la vocation accueillie dans l'OAP 402D et dans le règlement de la zone URP16	Corriger l'erreur du volet écrit de l'OAP 402D, au chapitre "vocation de l'aménagement" du volet écrit pour permettre la mixité des fonctions sur l'OAP (habitat/économie)
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
URP 16 – OAP 402 D	Le gérant de l'entreprise UNION LIBRE, situé 40 rue de la Clérette souhaite développer son activité soit par une réhabilitation soit par une extension du bâtiment existant. Le foncier qu'il souhaite acquérir, est situé en zone URP16 couverte par l'OAP 402 D. Le règlement de la zone permet d'envisager différents projets. Cette opération, à vocation d'habitat et d'espaces paysagers, vise à ouvrir les quartiers voisins vers le fond de vallée, réhabiliter en partie des bâtiments et densifier le secteur. La traduction graphique de l'OAP prévoit une vocation mixte de la zone (en violet sur le schéma), alors que le volet écrit indique un aménagement exclusivement à vocation d'habitat et d'espaces paysagers. Il s'agit donc de modifier le volet écrit de l'OAP pour permettre la vocation économique au sein de ce secteur d'OAP	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<u>Vocation de l'aménagement</u> L'urbanisation de ce secteur en renouvellement urbain se fera via une opération d'ensemble. Cette opération, à vocation d'habitat et d'espaces paysagers, vise à ouvrir les quartiers voisins vers le fond de vallée, réhabiliter en partie des bâtiments et densifier le secteur.		Vocation de l'aménagement L'urbanisation de ce secteur en renouvellement urbain se fera via une opération d'ensemble. Cette opération, à vocation mixte et ciblant la réalisation d'espaces paysagers, vise à ouvrir les quartiers voisins vers le fond de vallée, réhabiliter des bâtiments existants et densifier le secteur »

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - 3.2_TOME 3_OAP_communes_L à M_approbation_2

3. Les modifications apportées au règlement graphique

- a. Correction d'une erreur sur l'adresse des biens concernés par la fiches patrimoine n°E1
modification apportée à la suite de l'enquête publique

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 – Fiches patrimoine bâti - Fiches E1	Correction d'une erreur sur l'adresse des biens soumis à protection au sein des fiches patrimoine bâti n°E1	Correction de la fiche patrimoine E1 pour corriger l'adresse erronée
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB	Il existe une erreur sur la fiche patrimoine E1. La protection du patrimoine concerne bien les propriétés du 26 au 36 de la rue Henri Offroy et non du 26 au 30.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<u>Extrait du répertoire de la fiche patrimoine E1 :</u> 		<u>Extrait du répertoire de la fiche patrimoine E1 :</u>

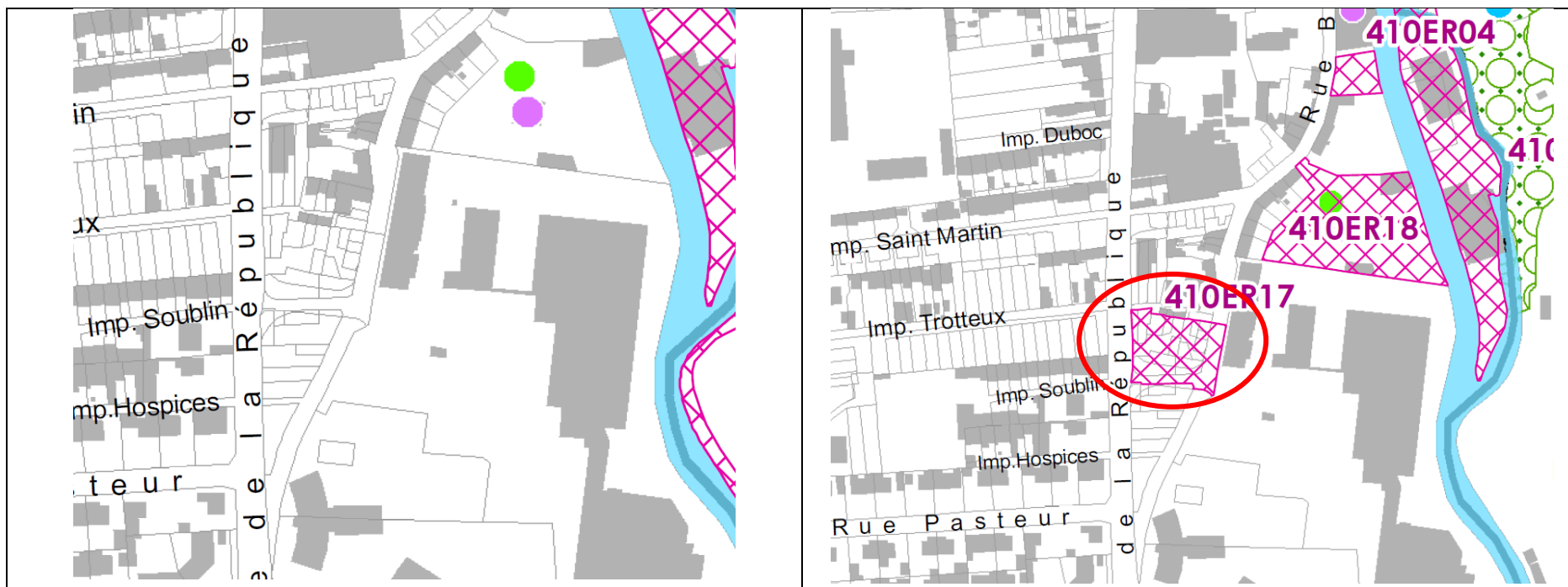
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 – Fiches patrimoine bâti - Fiches E1

H. Commune de MAROMME

1. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Création d'un emplacement réservé sur les parcelles AK 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-407-412-481-482-483-484-553

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 26 Annexe 4.2.4.1 : liste des emplacements réservés	Création d'un emplacement réservé	Création d'un emplacement réservé sur les parcelles AK 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-407-412-481-482-483-484-553 en vue de créer un parc de stationnement public
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB	Un emplacement réservé est à inscrire sur les parcelles AK 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-407-412-481-482-483-484-553, en vue d'y créer un parc de stationnement public pour répondre aux besoins de stationnement des habitants sur ce secteur. Au vu de la compétence voirie reprise par la Métropole de Rouen en 2015, le destinataire de cet emplacement sera la Métropole Rouen Normandie.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
Extrait de la planche 1 – plan 26 :		Extrait de la planche 1 – plan 26 :



Extrait de la liste des emplacements réservés (avant modification) :

Commune	Commune	Numéro	Intitulé	Statut	Surface	Description des travaux envisagés
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER03	Voirie	MRN	2 407	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER04	Environnement	Commune	401	Création d'un espace vert - Rue Berrubé
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER05	Voirie	MRN	4 053	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER06	Voirie	MRN	1 533	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER07	Voirie	MRN	705	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER09	Voirie	MRN	405	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER16	Voirie	MRN	326	Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER17	Voirie	MRN	605	Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons

Extrait de la liste des emplacements réservés (après modification) :

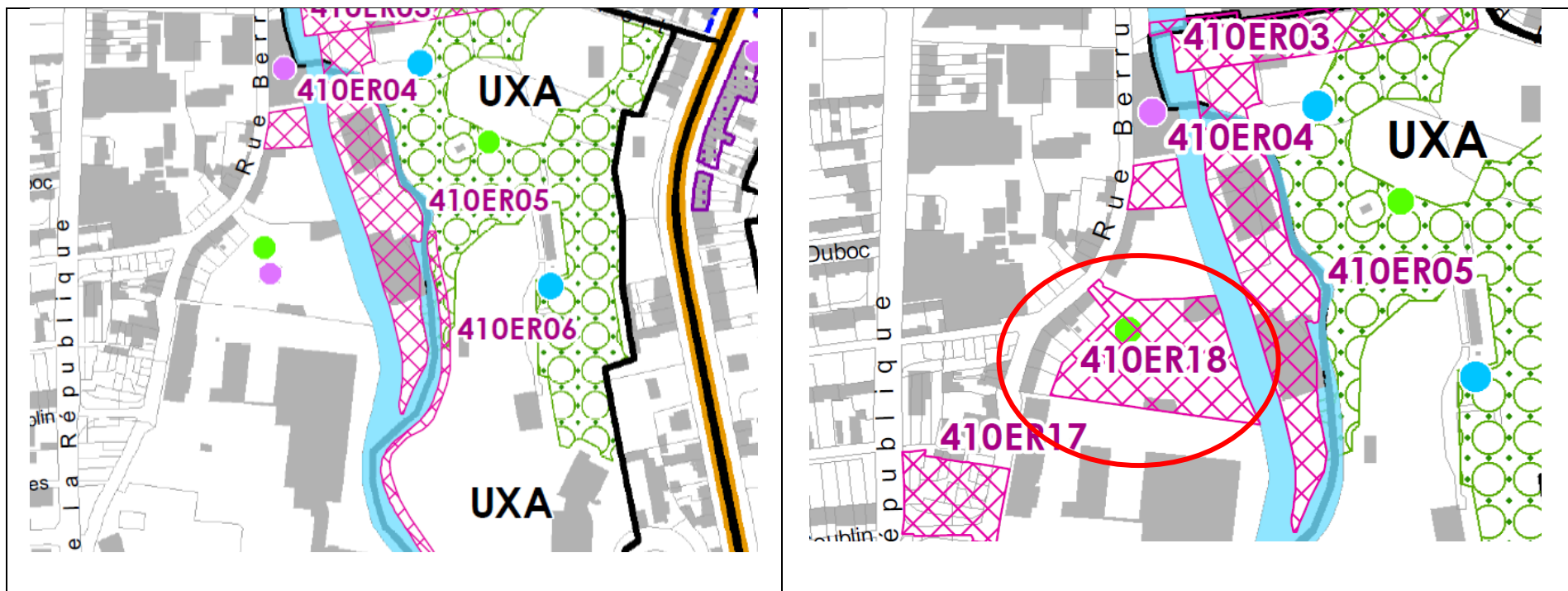
Emplacement réservé : Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	76410	2407	410ER03	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'un espace vert - Rue Berrubé	76410	401	410ER04	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un espace vert - Rue Berrubé	Environnement	Commune
Emplacement réservé : Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	76410	4053	410ER05	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Aménagement d'un maillage piétonnier le long du Cailly	76410	705	410ER07	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Aménagement d'un maillage piétonnier le long du Cailly	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons	76410	326	410ER16	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'un parc de stationnement public	76410	1358	410ER17	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un parc de stationnement public	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'un maillage piétonnier urbain en bordure du Cailly et aménagement d'un espace vert	76410	3142	410ER18	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un maillage piétonnier urbain en bordure du Cailly et aménagement d'un espace vert	Environnement	Commune

Ensemble des pièces impactées par cette modification :

- Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 26
- Annexe 4.2.4.1 liste des emplacements réservés

b. Création d'un emplacement réservé sur la parcelle AK 545

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plans 26 Annexe 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Création d'un emplacement réservé sur la parcelle AK 545	Création d'un emplacement réservé sur la parcelle AK 545 en vue de créer un maillage piétonnier urbain en bordure du Cailly et d'aménager un espace vert
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB	Il s'agit de mettre en place un emplacement réservé sur la parcelle AK 545 pour créer un maillage piétonnier urbain en bordure du Cailly et aménager un espace vert. Située en centre-ville, ces aménagements permettront de mettre en œuvre les orientations fixées au PADD du PLU, qui sont de répondre aux besoins des déplacements quotidiens et de respecter et conforter les grands milieux naturels » et « Faire de la nature en ville un gage de qualité du cadre de vie ». Le destinataire de cet emplacement est la Commune de Maromme., s'agissant d'un espace vert.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<u>Extrait de la planche 1 – plan 26 :</u>		<u>Extrait de la planche 1 – plan 26 :</u>



Extrait de la liste des emplacements réservés (avant modification) :

Commune	Voie	Code	Nature de l'emplacement	Statut	Surface (m²)	Description
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER03	Voirie	MRN	2 407	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER04	Environnement	Commune	401	Création d'un espace vert - Rue Berrubé
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER05	Voirie	MRN	4 053	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER06	Voirie	MRN	1 533	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER07	Voirie	MRN	705	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER09	Voirie	MRN	405	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER16	Voirie	MRN	326	Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER18	Voirie	MRN	605	Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons

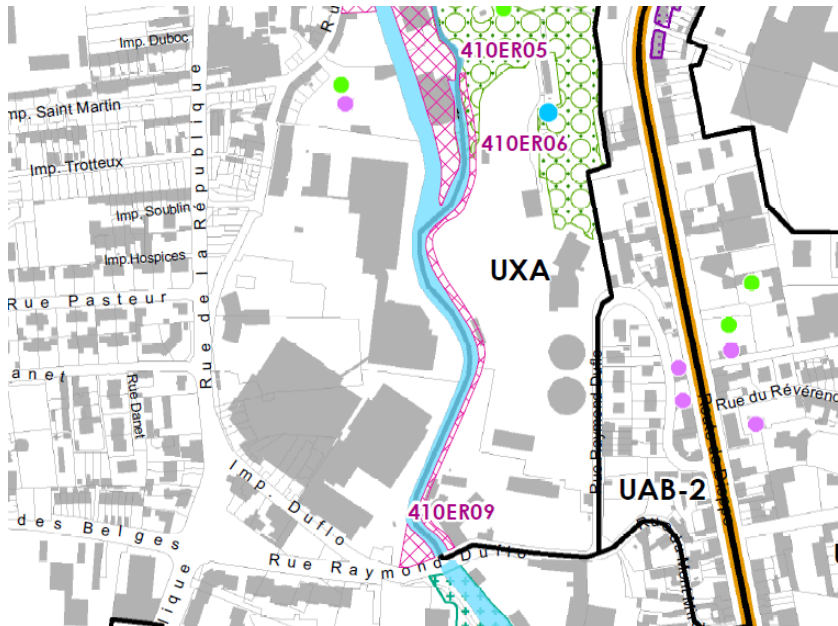
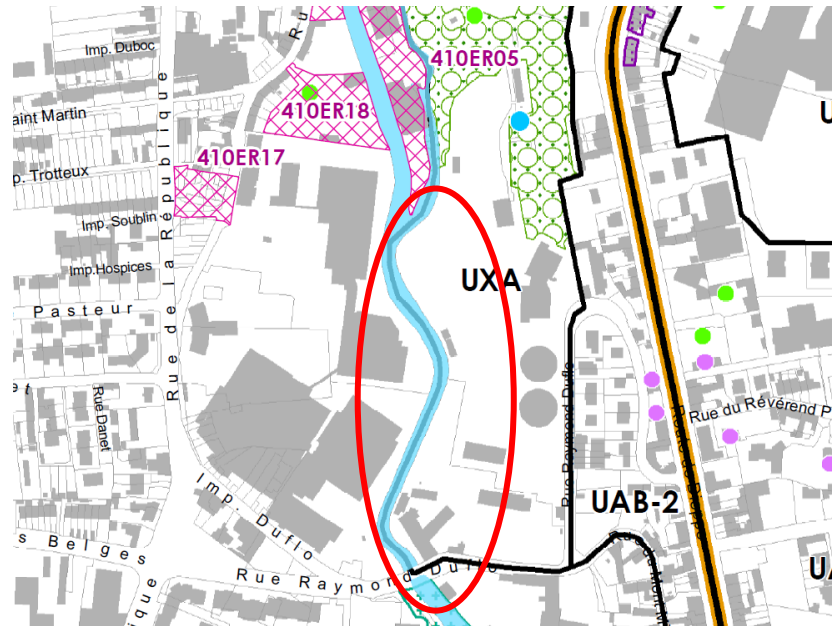
Extrait de la liste des emplacements réservés (après modification) :

Emplacement réservé : Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	76410	2407	410ER03	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'un espace vert - Rue Berrubé	76410	401	410ER04	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un espace vert - Rue Berrubé	Environnement	Commune
Emplacement réservé : Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	76410	4053	410ER05	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Aménagement d'un maillage piétonnier le long du Cailly	76410	705	410ER07	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Aménagement d'un maillage piétonnier le long du Cailly	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons	76410	326	410ER16	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'un parc de stationnement public	76410	1358	410ER17	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un parc de stationnement public	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'un maillage piétonnier urbain en bordure du Cailly et aménagement d'un espace vert	76410	3143	410ER18	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un maillage piétonnier urbain en bordure du Cailly et aménagement d'un espace vert	Environnement	Commune

Ensemble des pièces impactées par cette modification :

- Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 26
- Annexe 4.2.4.1 liste des emplacements réservés

c. Suppression des emplacements réservés n°6 et 9

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 26 Annexe 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Suppression d'emplacements réservés	Suppression des emplacements réservés n°6 et 9
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB	Les emplacements réservés n°6 et 9 sont à supprimer car la piste cyclable liée au projet de territoire de « la Balade du Cailly », qui justifiait cet emplacement réservé, a été réalisée.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION (modification en gras-rouge)</i>
Extrait de la planche 1 – plan 26 :		Extrait de la planche 1 – plan 26 :
		

Extrait de la liste des emplacements réservés (avant modification) :

MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER03	Voirie	MRN	2 407	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER04	Environnement	Commune	401	Création d'un espace vert - Rue Berrubé
MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER05	Voirie	MRN	4 053	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER06	Voirie	MRN	1 555	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER07	Voirie	MRN	705	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER09	Voirie	MRN	485	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER16	Voirie	MRN	326	Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons
MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER23	Voirie	MRN	608	Création d'une voie publique - Rue de la Gare

Ensemble des pièces impactées par cette modification :

- Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 26
- Annexe 4.2.4.1 liste des emplacements réservés

I. Commune de NOTRE DAME DE BONDEVILLE

1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

a. Modification de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation 474B – zone URP 8

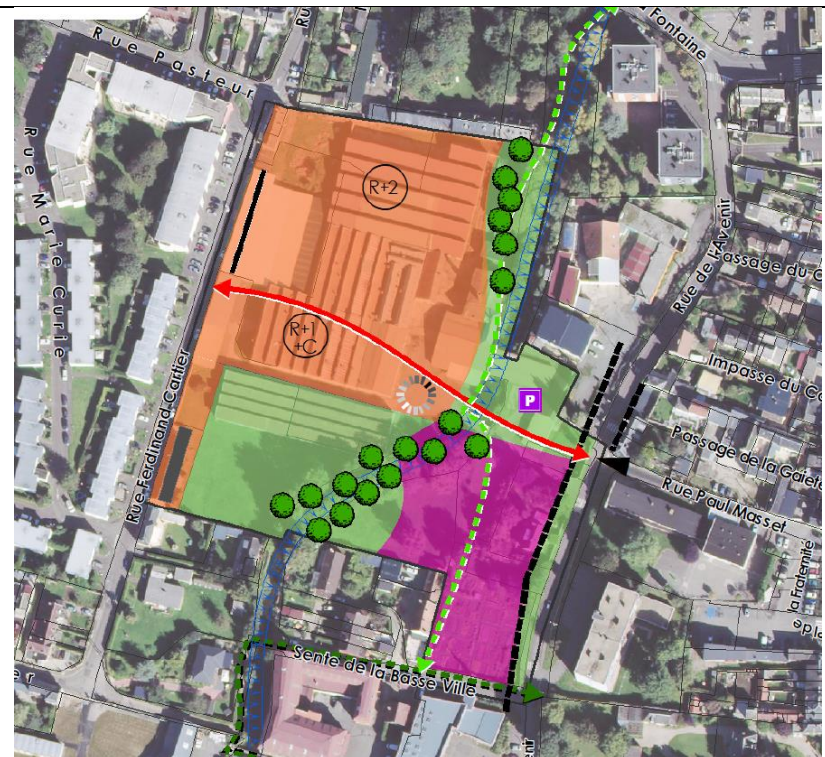
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
OAP 474B – URP 8 Volet écrit et graphique	Modification de l'OAP 474B	Modification de la répartition des espaces à l'intérieur de l'OAP en vue de répondre aux contraintes du Plan de Prévention du Risque Inondation et modification du tracé de la balade du Cailly
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
OAP 474B – URP 8	Au regard de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Cailly, le schéma de l'OAP est modifié afin de prendre en compte les différents aléas. Les zones du schéma de l'OAP impactées par le risque inondation, au sein duquel la construction de bâtiments est interdite, sont matérialisées par un espace à vocation végétale à créer, inconstructible. Un extrait du règlement du PPRI approuvé est ajouté dans le chapitre "principes particuliers" du volet écrit de l'OAP. En parallèle, le tracé de la balade du Cailly (projet de territoire métropolitain) a été travaillé. Le parcours a été modifié à l'intérieur de la zone de renouvellement urbain. Il convient donc d'intégrer ces modifications de tracé sur la traduction graphique de l'OAP. Le trait fléché vert, figuré de cheminements doux, est donc déplacé.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<u>Traduction graphique de l'OAP :</u>		<u>Traduction graphique de l'OAP :</u>



Volet écrit de l'OAP :

Ce site d'environ 2,8 hectares est une enclave au sud de la commune de Notre-Dame-de-Bondeville, en bordure du Cailly. Aujourd'hui friche industrielle, il est entouré de maisons de ville et de petits immeubles collectifs. Longé par la rue de l'Avenir, parallèle à la route de Dieppe - voie structurante de la vallée du Cailly - il est essentiellement desservi par des sentiers en impasse. Le site est en outre situé à proximité de la mairie et d'équipements scolaires et culturels.

Vocation de l'aménagement



Volet écrit de l'OAP :

Aujourd'hui à l'état de friche, ce site d'environ 2,8 hectares constitue une enclave dans le sud de la commune de Notre-Dame-de-Bondeville. Situé à proximité de la mairie et d'équipements scolaires et culturels, il est traversé par la rivière Cailly. Le site est d'ailleurs concerné par un risque d'inondabilité règlementé par le PPRI Cailly-Aubette-Robec en cours d'approbation.

Entouré de maisons de ville et de petits immeubles collectifs et longé par la rue de l'Avenir, parallèle à la route de Dieppe et voie structurante de la vallée, le site est aujourd'hui uniquement desservi par des sentiers en impasse. Le projet d'aménagement de la Balade du Cailly,

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble avec une vocation mixte d'habitat et d'équipements. Cette opération aura vocation à assurer la jonction urbaine avec les secteurs urbanisés et à constituer un quartier à part entière.

L'aménagement de ce site d'ampleur au centre d'un quartier résidentiel devra favoriser la qualité de vie des habitants, proposer des espaces conviviaux, faciliter la perméabilité avec les secteurs voisins et les liaisons avec le centre-ville.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet devra répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement résidentiel très paysager des bords du Cailly, et dans le fonctionnement global de la ville. Le projet s'appuiera sur la situation d'enclave du site dans la commune pour mettre en connexion les voiries et cheminements existants, et développer un quartier intégré.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier. La forme urbaine proposée devra faire la "couture" entre les quartiers voisins de petites maisons de ville situés à l'Est et au Nord du site. Des hauteurs moindres que ce que permet le règlement sont donc exprimées sur le schéma graphique sur la partie du site concernée.
- La cohérence architecturale et paysagère : en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur par rapport aux constructions existantes, en prenant en compte les enjeux liés à la position du projet en bordure du Cailly et dans un secteur résidentiel.

Le schéma spatial du projet sera organisé autour d'un circuit doux connectant les rues avec le Cailly, trace du passage existant autrefois lors de l'ère industrielle. L'entrée d'opération sera aménagée au croisement de cette sente et du Cailly, lieu de rencontre entre les habitants du quartier et les riverains. Les berges de la rivière seront aménagées en espace partagé paysager

en réflexion actuellement, participera à irriguer le site de projet et à façonner le maillage doux du quartier.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation se fera via une opération d'ensemble avec une vocation mixte d'habitat et d'équipements. ~~Cette opération aura vocation à assurer la jonction urbaine avec les secteurs urbanisés et à constituer un quartier à part entière.~~ L'aménagement de ce site d'ampleur au centre d'un quartier résidentiel devra favoriser la qualité de vie des habitants, proposer des espaces conviviaux, faciliter la perméabilité avec les secteurs voisins et les liaisons avec le centre-ville. **Cette opération aura vocation à assurer la jonction avec les secteurs urbanisés alentours et l'insertion urbaine du projet afin de constituer un quartier à part entière.**

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet devra répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement résidentiel très paysager des bords du Cailly, et dans le fonctionnement global de la ville. Le projet s'appuiera sur la situation d'enclave du site dans la commune pour mettre en connexion les voiries et cheminements existants, et développer un quartier intégré.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier. La forme urbaine proposée devra faire la "couture" entre les quartiers voisins de petites maisons de ville situés à l'Est et au Nord du site. Des hauteurs moindres que ce que permet le règlement de zone sont donc exprimées sur le schéma graphique sur la partie du site concernée.
- La cohérence architecturale et paysagère : en termes d'implantation,

accessible et compléteront le maillage piéton du quartier selon un axe Nord-Sud.

De part et d'autre du chemin transversal se développeront les espaces privatifs d'habitat au Nord, et le(s) équipement(s) au Sud. On veillera également à conserver l'alignement sur la rue Ferdinand Cartier et à recréer une façade urbaine sur le rue de l'Avenir.

Desserte et organisation viaire :

Le site sera desservi par une voirie principale en parallèle à la sente centrale, reliant la rue de l'Avenir à la rue Ferdinand Cartier et traversant les secteurs d'habitat. Les voiries seront de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur. La configuration de la voirie laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux au nord et au sud et les arrêts de transports public les plus proches (route de Dieppe et rue de l'Abbaye).

Un maillage de cheminements doux assurera la connexion de l'ensemble du site aménagé avec les équipements, les services et les commerces de la commune mais aussi avec les secteurs résidentiels voisins, l'espace d'aménité central et les abords du Cailly. Un espace de stationnement mutualisé sera aménagé à proximité de l'entrée est de l'opération, afin d'éviter que les flux de voitures des visiteurs ne traversent et n'encombrent le cœur du quartier ainsi créé.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements d'une densité d'environ 50 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.

de volumétrie et d'aspect extérieur par rapport aux constructions existantes, en prenant en compte les enjeux liés à la position du projet en bordure du Cailly et dans un secteur résidentiel.

Le schéma spatial du projet sera organisé autour **d'un maillage viaire et piétons reconstituant la perméabilité du site, et favorisant les transversalités dans le quartier. De part et d'autre de ce maillage se développeront des espaces privatifs à vocation d'habitat, un ou des équipements et un espace à vocation végétale implanté en zone inondable d'aléa fort (règlement du PPRI Cailly-Aubette-Robec en cours d'approbation). Cet espace ouvrira sur les berges de la rivière et pourra être aménagées en espace paysager.**

Les façades urbaines rue Ferdinand Cartier et rue de l'Avenir seront reconstituées par une implantation en alignement.

L'entrée de l'opération permettra l'émergence d'un lieu de rencontre entre les habitants du quartier, les riverains et les promeneurs du Cailly.

Desserte et organisation viaire :

Le site sera desservi par une voirie principale dans le sens Est Ouest, connectant les secteurs d'habitat auparavant séparés par la friche industrielle. Cette voirie aura vocation à recréer une rue dans toutes ses composantes. La voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur. Sa configuration laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux au nord et au sud et les arrêts de transports publics les plus proches (route de Dieppe et rue de l'Abbaye).

Combiné avec le chemin de la Balade du Cailly, le maillage de cheminements doux ainsi constitué assurera la connexion de l'ensemble du site avec les équipements, les services et les commerces de la commune mais aussi avec les secteurs résidentiels voisins, l'espace d'aménité central et les abords du Cailly.

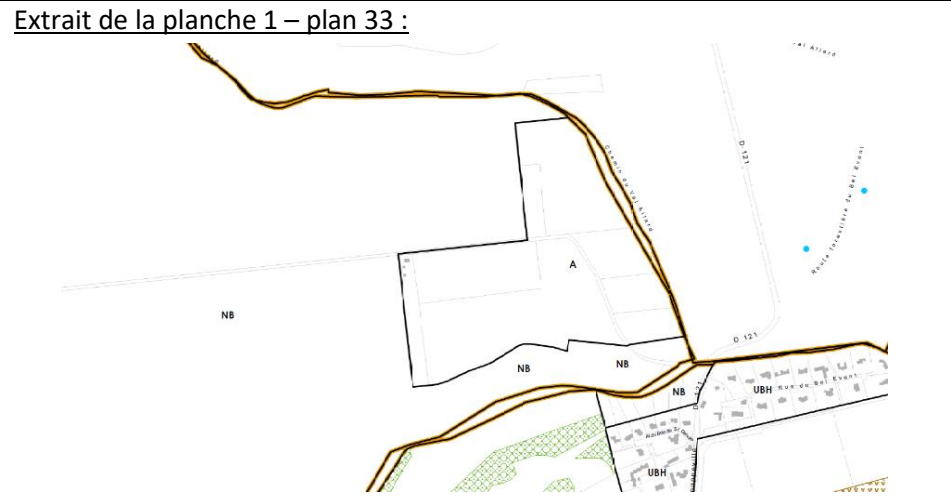
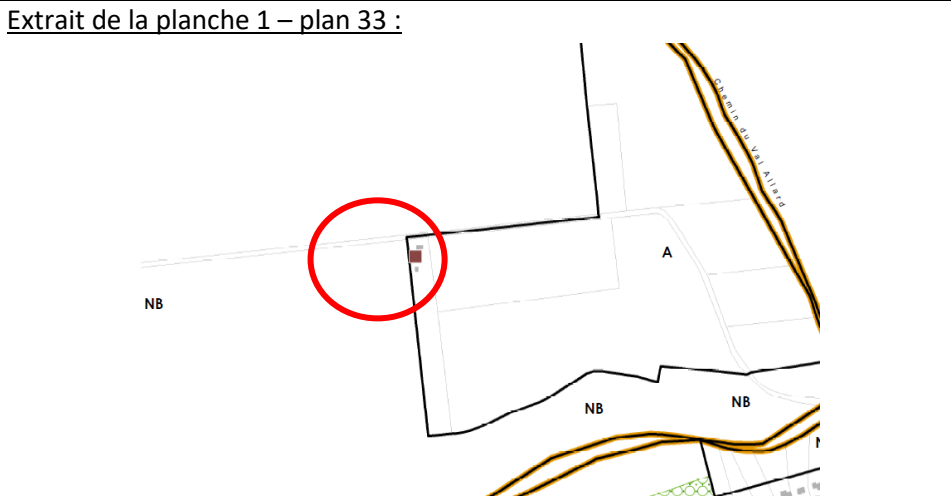
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. Des aménagements paysagers seront réalisés sur le long de la sente centrale et en bordure Est du site et relayeront l'ambiance des jardins familiaux. Ils conforteront ainsi l'armature verte de la commune en assurant la transition entre les espaces bâtis et la vallée du Cailly. La végétalisation à créer sera constituée d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales. D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité. <u>Principes particuliers</u> <u>Gestion des eaux pluviales :</u> Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. L'aménagement des berges du Cailly respectera le cours de la rivière et favorisera des installations tendant à la renaturation de ses abords.	Un espace de stationnement mutualisé sera aménagé afin d'éviter que les flux de voitures des visiteurs ne traversent et n'encombrent le cœur du nouveau quartier. <u>Orientations programmatiques</u> Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements d'une densité d'environ 50 logements par hectare. <u>Orientations environnementales et paysagères</u> Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité. Les aménagements paysagers créés conforteront l'armature verte de la commune et assureront la transition entre les espaces bâtis et les abords du Cailly. La végétalisation devra être constituée d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales. <u>Principes particuliers</u> <u>Gestion des eaux pluviales :</u> Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des
---	---

	eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU et au règlement du PPRI Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. L'aménagement des berges du Cailly respectera le cours de la rivière et favorisera des installations tendant à la renaturation de ses abords.
--	--

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - 3. OAP – 3.2 OAP SECTORIELLES - 3.2_TOME 5_OAP_communes_N à St E_approbation (p.5 et suivantes)

2. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination – parcelle B 585

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique planche 1 - plan 33 Annexe 4.1.2.6 - Répertoire des bâtiments agricoles des changements de destination en zone A et N	Identification d'un bâtiment comme pouvant changer de destination	Identification d'un bâtiment agricole sur la parcelle B 585, sise Le Bois Saint Gervais, comme pouvant changer de destination
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
A	Un bâtiment agricole est identifié sur la parcelle B 585, sise Le Bois Saint Gervais, afin de permettre son changement de destination. Ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. Il a pour objectif de permettre la restauration du bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<u>Extrait de la planche 1 – plan 33 :</u> 		<u>Extrait de la planche 1 – plan 33 :</u> 

Extrait du répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en A ou N :

Commune : Le Mesnil-sous-Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : oui
Adresse : Le Cornhout	Parcelle : A10093
	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 35
Commune : Le Mesnil-sous-Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : oui
Adresse : Route du Manoir	Parcelle : A10089
	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 24
Commune : Le Mesnil-sous-Jumièges	Recensé au patrimoine bâti : oui
Adresse : Rue des Côtes	Parcelle : A10036
	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 16
Commune : Montmain	Recensé au patrimoine bâti : oui
Adresse : Rue du Château d'Eau	Parcelle : A10124
	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 4
Commune : Quevillon	Recensé au patrimoine bâti : oui
Adresse : Route de la Rivière Sourdât	Parcelle : A0534
	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 37

Extrait du répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en A ou N :

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : Notre-Dame-de-Bondeville	Recensé au patrimoine bâti : non
Adresse : Le Bois Saint Gervais	Parcelle : B0585
	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Quevillon	Recensé au patrimoine bâti : oui
Adresse : Route de la Rivière Sourdât	Parcelle : A0534
	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 37
Commune : Quevillon	Recensé au patrimoine bâti : oui
Adresse : Route du Belair	Parcelle : A0554
	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 1
Commune : Quevillon	Recensé au patrimoine bâti : oui
Adresse : Route de la Rivière Sourdât	Parcelle : A0534
	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 39
Commune : Quevillon	Recensé au patrimoine bâti : oui
Adresse : Route de la Rivière Sourdât	Parcelle : A0534
	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 36
Commune : Roncherolles-sur-le-Vivier	Recensé au patrimoine bâti : non
Adresse : 258 route de Préaux	Parcelle : A0691
	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Roncherolles-sur-le-Vivier	Recensé au patrimoine bâti : non
Adresse : 258 route de Préaux	Parcelle : A0691
	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -

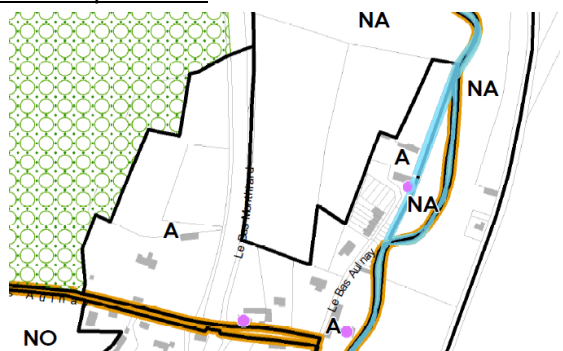
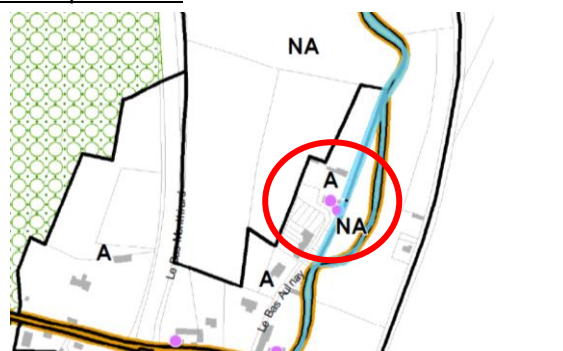
- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - Règlement graphique : 4.2.4.3 – planche 1 - plan 33
 - Annexe 4.1.2.6 - Répertoire des bâtiments agricoles des changements de destination en zone A et N

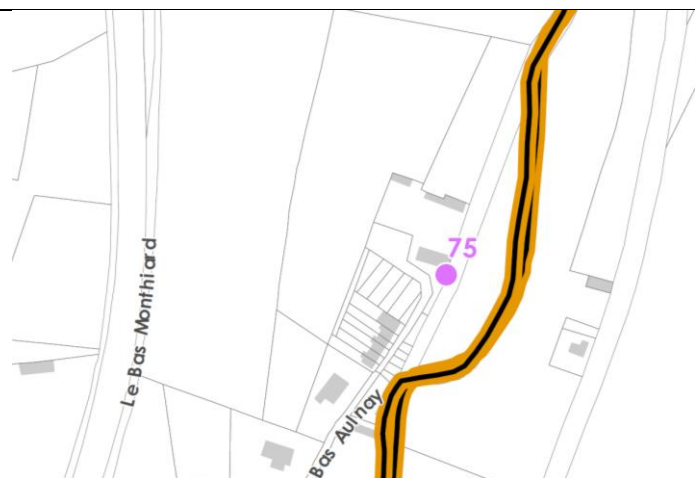
J. Commune de SAINT PAER

1. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Ajout d'une protection du patrimoine bâti – parcelle D 295

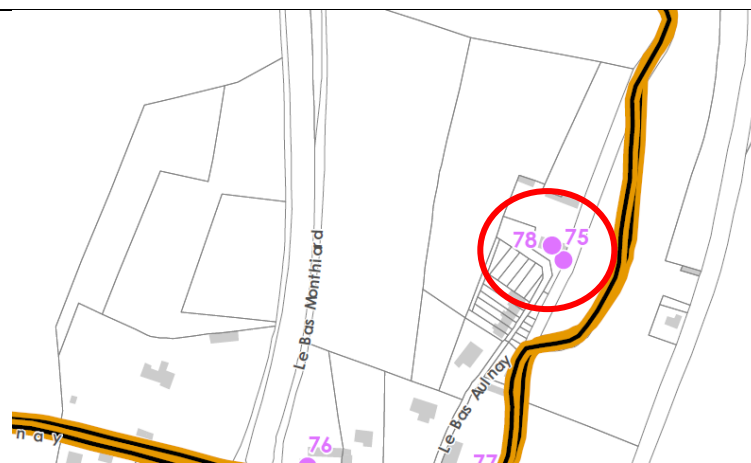
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique : planche 1 – plan 14 Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 – Fiches patrimoine bâti	Ajout d'une protection du patrimoine bâti	Ajout d'une protection moyenne sur le bâtiment principal de la parcelle D 295 – Le Moulin du Bas Aulnay

Annexe au règlement graphique : 4.2.4.3 – Patrimoine bâti – plan 14		
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
A	Il s'agit de protéger le Moulin du Bas Aulnay, situé sur la parcelle D 295, pour ses qualités patrimoniales, en y ajoutant une protection moyenne, sachant que le bâtiment annexe de la propriété sur cette parcelle bénéficie déjà d'une protection moyenne (fiche patrimoine n°75). Une fiche patrimoine est donc créée pour protéger le bâtiment principal.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Extrait de la planche 1 plans 14 :  Extrait du plan annexe au règlement graphique – Patrimoine bâti (plan 14) :		Extrait de la planche 1 plans 14 :  Extrait du plan annexe au règlement graphique – Patrimoine bâti (plan 14) :



Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 – Fiches patrimoine bâti :

Fiche à créer

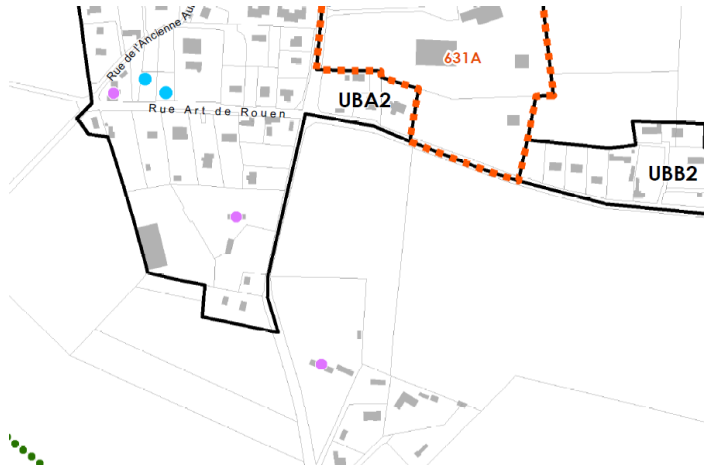
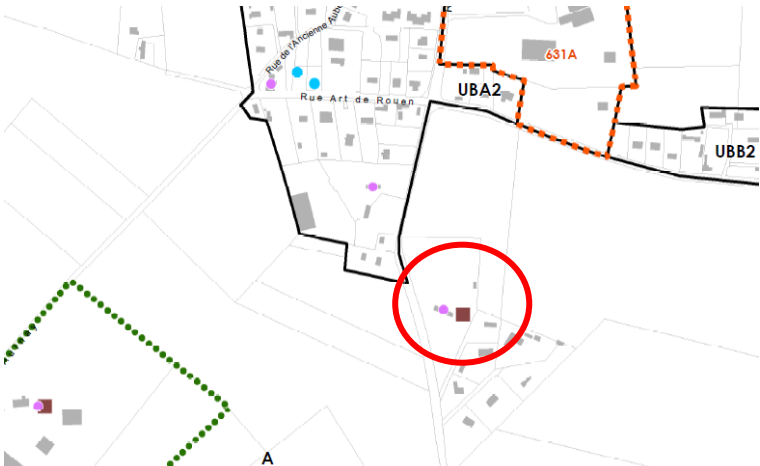


Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 – Fiches patrimoine bâti :

Fiche Descriptive		Saint-Paër
Patrimoine bâti		n° : 78
Identification		
	Adresse Le Bas Aulnay	
	Parcelle Cadastreale D0295	
Source : © Métropole Rouen Normandie - Orthophotographie 2018		

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - Règlement graphique : planche 1 – plans 14
 - Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 – Fiches patrimoine bâti
 - Annexe au règlement graphique : 4.2.4.3 – Patrimoine bâti – plan 14

b. Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination - parcelle ZO 25

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 14 Annexe 4.1.2.6 - Répertoire des bâtiments agricoles des changements de destination en zone A et N	Identification d'un bâtiment comme pouvant changer de destination	Identification d'un bâtiment agricole sur la parcelle ZO 25 comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
A	Le bâtiment situé sur la parcelle ZO 25 est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. Il a pour objectif de permettre la restauration le bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<u>Extrait de la planche 1 plans 14 :</u> 		<u>Extrait de la planche 1 plans 14 :</u> 

Extrait du répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en A ou N :

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
Commune : Saint-Pair	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : La Coquerie	Parcelle : CD434	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Saint-Pair	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Le Gelfol	Parcelle : ZC0021	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 1
Commune : Saint-Pair	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Rue le Bas Mouchet	Parcelle : ZH0017	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 32
Commune : Saint-Pair	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : La Dinarderie (Chemin de l'Eglise au Mesnil Vain)	Parcelle : ZD0055	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 19
Commune : Saint-Pair	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : L'Oraison (DB6)	Parcelle : ZD0027	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Saint-Pair	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Trubleville	Parcelle : ZD0003	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Saint-Pair	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Plaine de la Malva	Parcelle : ZD0125	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Approuvé le 13 février 2020 - PLU MRN Règlement Répertoire des bâtiments agricoles en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
Page 32 sur 36		

Extrait du répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en A ou N :

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
Commune : Saint-Pair	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Route de Bouville	Parcelle : ZD0015	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 29
Commune : Saint-Pair	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Chemin du Holage	Parcelle : AB0017	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 1
Commune : Saint-Pair	Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Le Bourg	Parcelle : ZD0025	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Saint-Pierre-de-Manneville	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 142 route de Quevillon	Parcelle : AC0159	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 6
Commune : Saint-Pierre-de-Manneville	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Route de Quevillon	Parcelle : AB0145	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 32
Commune : Saint-Pierre-de-Manneville	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : Route de Quevillon	Parcelle : AB0197	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 14
Commune : Saint-Pierre-de-Manneville	Recensé au patrimoine bâti : oui	
Adresse : 59 route de Quevillon	Parcelle : AB0196	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 17

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - Règlement graphique : planche 1 – plans 14
 - Annexe 4.1.2.6 - Répertoire des bâtiments agricoles des changements de destination en zone A et N

K. Commune de SAINT PIERRE DE MANNEVILLE

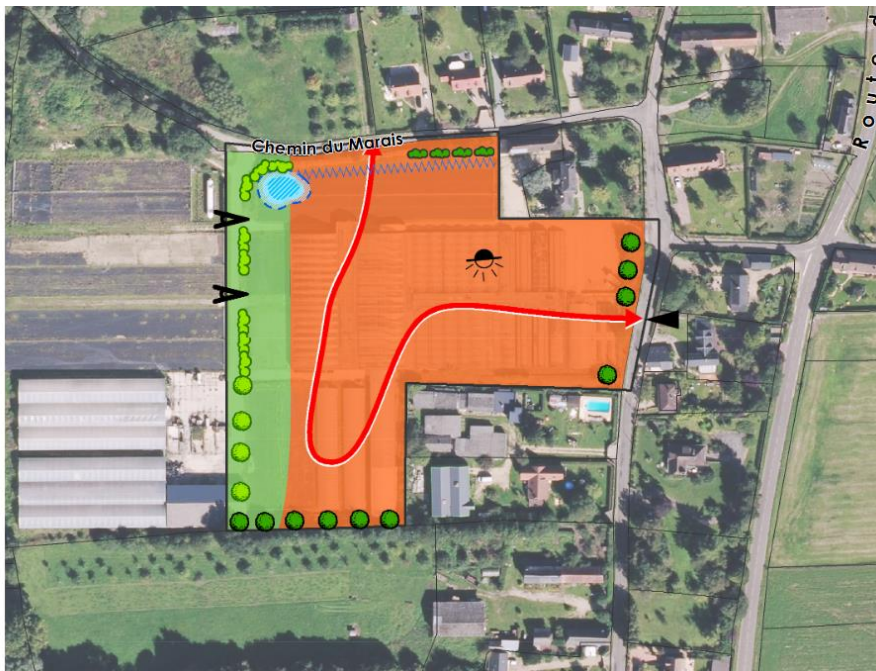
1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

a. Modification de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation OAP 634A – zone URP 15

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
OAP 634A (p.31 à 34)	Modification de l'OAP 634A – zone URP 15	Modification des objectifs et de la vocation d'aménagement de l'OAP 634A qui couvre la zone URP15
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
OAP 634A - URP 15	Les principes d'aménagement développés dans l'OAP figurant dans le PLU approuvé s'appuyait sur le maintien de l'activité des serres sur la parcelle voisine. La zone à dominante végétale dessinée sur le schéma graphique dessinait ainsi un recul d'insconstructibilité par rapport à l'activité voisine. Aujourd'hui, l'activité des serres a complètement cessée et le terrain est à l'état de friche. La réflexion sur l'urbanisation de ce site doit être reconsidérée : - Le site est localisé dans un hameau (zoné UBH-1). L'objectif du PADD est de préserver ces espaces ruraux dans leurs contours actuels, où seules les constructions à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes sont envisageables. En prolongement de cette orientation, le règlement du PLU limite fortement le développement urbain dans ces ensembles urbains. En conséquence, la zone constructible de l'OAP est redessinée plus finement et se base sur la limite d'urbanisation existant aux abords du site, et constituant le hameau. - Le risque d'inondabilité est identifié aujourd'hui par le TRI Rouen-Louviers-Austreberthe. Des études en cours pointent les incidences majeures du changement climatique sur les remontées de Seine notamment. (http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/TRI_Rouen-Louviers-Austreberthe_cartes_Seine_CE_moyenneavecCC_cle69e919.pdf) - La zone à dominante végétale dessinée dans l'OAP du PLU approuvé a été établie selon le périmètre de l'aléa fort du TRI, sur la base des données disponibles en 2016. Au regard de l'aggravation du risque lié au changement climatique, la zone à dominante végétale est donc étendue dans le schéma graphique de l'OAP modifiée. Le tracé de la voirie, la position des points de vue et le renforcement de l'armature paysagère sont revues en conséquence sur le schéma.	

AVANT MODIFICATION

Extrait de l'OAP URP 15 :

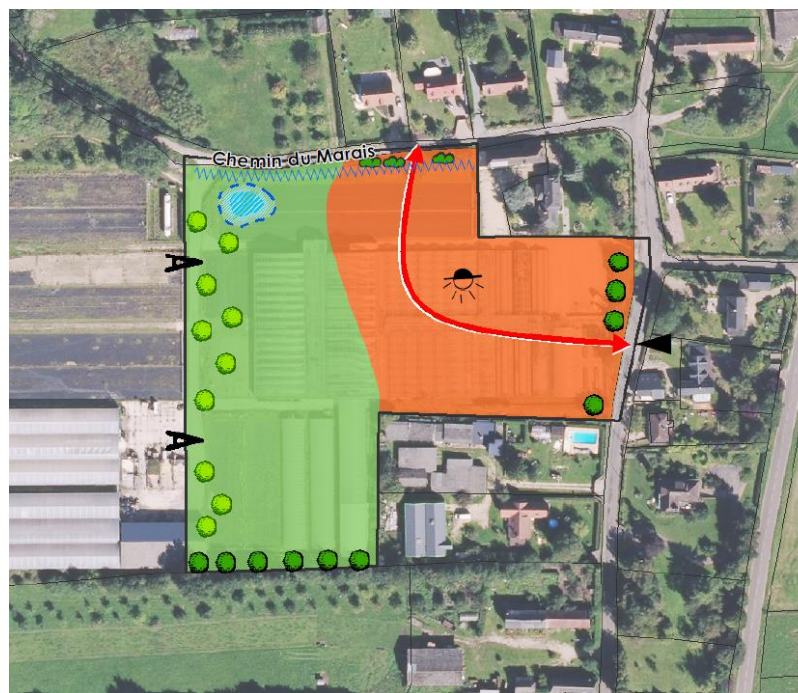


VOLET ECRIT DE L'OAP :

Cette OAP concerne l'aménagement d'un secteur d'habitat sur près de 2 hectares localisés au sud du bourg. Le site est connecté à la rue Bas, parallèle à la route de Sahurs à l'interface avec la plaine alluviale inondable. Les risques liés aux crues de la Seine impliquent ainsi une attention particulière sur la gestion de l'eau. Les terrains sont occupés aujourd'hui par d'anciennes serres maraichères.

APRES MODIFICATION

Extrait de l'OAP URP 15 :



VOLET ECRIT DE L'OAP :

Cette OAP concerne l'aménagement d'un site de près de 2 hectares à l'état de friche aujourd'hui car l'activité horticole qui y prenait place est terminée le site localisé dans un hameau à proximité du bourg de Saint Pierre de Manneville, est bordé par la rue du Bas, forrière parallèle à la route de Sahurs, qui relie les villages de la boucle de Seine. Le site est positionné à l'interface de la zone agglomérée du hameau et de la plaine alluviale inondable, les risques liés aux crues de la Seine

Vocation de l'aménagement : L'urbanisation de ce secteur en renouvellement se fera via une opération d'ensemble. Il accueillera principalement de l'habitat individuel dans la continuité des constructions voisines le long de la rue Bas.

Desserte et organisation viaire : Le site sera desservi par un maillage viaire connectant la rue de Bas, desservant le cordon villageois, et le chemin du Marais menant aux prairies inondables des bords de Seine. L'accès principal s'effectuera depuis la rue Bas. D'une manière générale, la voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induits par la taille et la nature des projets. L'accompagnement paysager des voiries est également à envisager. Un maillage de cheminements doux assurera la connexion l'ensemble du site aménagé avec les équipements, les services et les commerces du village mais aussi avec les secteurs résidentiels voisins. Il s'agira notamment de permettre de rejoindre le chemin du Marais depuis l'arrêt de transports situé route de Sahurs.

Principes de composition urbaine : De façon générale, le projet devra répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement très paysager de la commune à l'interface des marais. Il s'appuiera sur la situation d'enclave du site dans le village pour mettre en connexion les voiries et cheminements existants, et ainsi développer une opération en continuité de l'existant.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites

impliquent ainsi une attention particulière.

La commune est inscrite dans le périmètre du Site Classé de la vallée de Seine-boucle de Roumare et du Parc naturel Régional des Boucles de Seine.

Vocation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur en renouvellement se fera via une opération d'ensemble. Il accueillera principalement de l'habitat individuel, dans la continuité du hameau édifié le long de la rue Bas.

Desserte et organisation viaire :

Le site sera desservi par un maillage viaire connectant la rue de Bas, ~~desservant le cordon villageois,~~ et le chemin du Marais menant aux prairies inondables des bords de Seine. L'accès principal s'effectuera depuis la rue Bas.

Le projet devra prendre en compte la position enclavée du site pour mettre en connexion les voiries et cheminements existants, et ainsi prolonger les pratiques de mobilité douces existantes. D'une manière générale, la voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induits par la taille et la nature des projets. L'accompagnement paysager des voiries est également à envisager. Un maillage de cheminements doux assurera la connexion l'ensemble du site aménagé avec les équipements, les services et les commerces du village mais aussi avec les secteurs résidentiels voisins. Il s'agira notamment de permettre de rejoindre le chemin du Marais depuis l'arrêt de transports situé route de Sahurs.

Principes de composition urbaine :

Le projet s'appuiera sur les recommandations prescrites par le Site Classé et par le Parc Naturel Régional.

De façon générale, le projet devra s'insérer dans le paysage ouvert de la vallée de la Seine et dans l'environnement très paysager de la commune, et prendra en considération les risques d'inondabilité identifiés aujourd'hui par le TRI Rouen-Louviers-Austreberthe.

Le projet se composera selon :

du site. La position du site à l'interface avec les terrains alluvionnaires inondables impliquera une réflexion sur la prise en compte de l'eau dans les aménagements paysagers.

Un retrait sera opéré à l'ouest afin de gérer l'interface vers les marais en ouvrant des vues.

Orientations programmatiques :

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec l'objectif de tendre vers une densité cible de 15 à 20 logements par hectare. L'opération accueillera principalement de l'habitat individuel.

Orientations environnementales et paysagères :

Le site classé de la boucle de Seine-Roumare auquel appartient la commune est à prendre en compte. Le Document d'Orientation et de Gestion du site classé développe des recommandations en matière de conservation des caractéristiques paysagères et naturelles du site, ainsi que des contraintes particulières sur le plan architectural et environnemental. Ces préconisations devront être assimilées par le projet de construction ou d'aménagement. Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud / sud-est, pour assurer une utilisation optimale de l'ensoleillement et permettre des économies d'énergie. Par ailleurs le site bénéficie de la proximité avec la Seine. Les cônes de vue sur ce paysage seront donc à favoriser. Cependant il faudra également prévoir un aménagement paysager permettant l'intégration de l'opération dans le

- Une zone à dominante végétale est requise sur les espaces concernés par ce risque.
- Une zone à vocation d'habitat établie dans la limite d'urbanisation existant aux abords du site, et constituant le hameau.

~~S'appuiera sur la situation d'enclave du site dans le village pour mettre en connexion les voiries et cheminements existants, et ainsi développer une opération en continuité de l'existant.~~

Le parti d'aménagement devra assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, et de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et du traitement des limites du site. La position du site à l'interface avec les terrains alluvionnaires inondables impliquera une réflexion sur la prise en compte de l'eau dans les aménagements paysagers.

~~Un retrait sera opéré à l'ouest afin de gérer l'interface vers les marais en ouvrant des vues.~~

Orientations programmatiques : Le parti d'aménagement du site proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec l'objectif de tendre vers une densité cible de 15 à 20 logements par hectare. L'opération accueillera principalement de l'habitat individuel.

Orientations environnementales et paysagères :

Le Site Classé de la boucle de Seine-Roumare auquel appartient la commune est à prendre en compte **dans l'aménagement du site**. Le Document d'Orientation et de Gestion du Site Classé développe des recommandations en matière de conservation des caractéristiques paysagères et naturelles du site, ainsi que des préconisations particulières

paysage agricole et inondable de la boucle de Seine, et réduisant la covisibilité depuis la rive opposée. Ainsi les arbres de haute tige et haies mixtes présents en bordure du site seront préservés au maximum et de nouvelles haies seront plantées en particulier sur l'interface ouest. Une haie bocagère sera également implantée à l'angle nord-ouest du site dans la continuité du bosquet voisin et au sud-ouest pour assurer la transition avec les installations agricoles subsistantes. La haie à l'ouest sera percée de larges ouvertures assurant la vue sur la vallée de la Seine. D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité. Les essences des végétaux composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique. Un nouveau plan d'eau sera créé au nord-ouest dans la continuité du fossé existant et ses abords seront plantés et accessibles autant que possible afin de participer à l'insertion paysagère du projet.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales : Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. Un fossé est maintenu au nord du projet recueillant les eaux pluviales de l'aménagement, il sera accompagné d'un nouveau point d'eau permanent. Une mare ou un bassin de rétention devra ainsi être aménagé sur le périmètre de l'opération, préférentiellement au nord-ouest du site (en point bas), intégré à la frange

sur le plan architectural et environnemental. Ces préconisations devront être assimilées par le projet de construction ou d'aménagement. Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud / sud-est, pour assurer une utilisation optimale de l'ensoleillement et permettre des économies d'énergie. **Par ailleurs le site s'ouvre à l'Ouest sur le paysage du marais bocager et des bords de Seine Les cônes de vue sur ce paysage seront donc à favoriser.** Cependant il faudra également prévoir un aménagement paysager permettant l'intégration de l'opération dans le paysage agricole et inondable de la boucle de Seine, et à la covisibilité depuis la rive opposée.

Ainsi les arbres de haute tige et haies mixtes présents en bordure du site seront préservés au maximum. **Des arbres et arbustes seront plantés en préservant de larges ouvertures assurant la perméabilité visuelle vue vers la vallée.** D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité. Les essences des végétaux composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique. Un nouveau plan d'eau sera créé au nord-ouest dans la continuité du fossé existant et ses abords seront plantés et accessibles autant que possible afin de participer à l'insertion paysagère du projet.

Principes particuliers

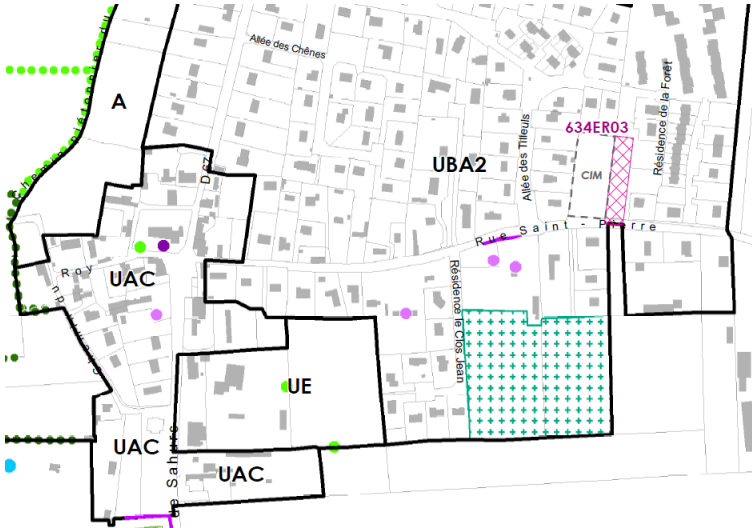
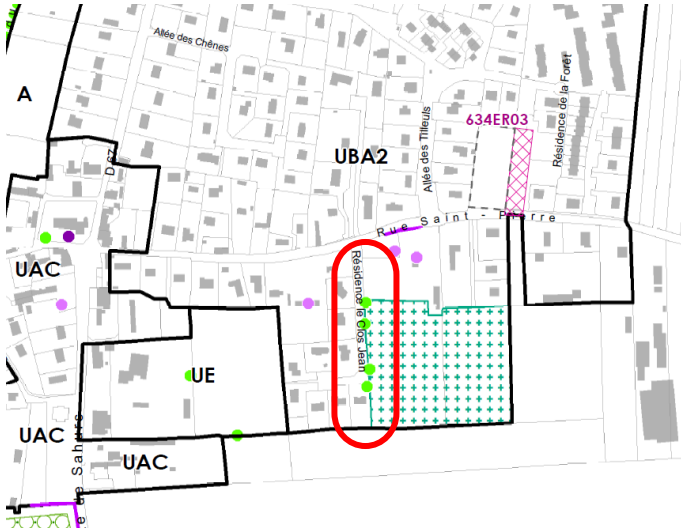
Gestion des eaux pluviales : Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné

végétalisée, avec l'intérêt de conforter le réseau des mares alentours. Le recul végétalisé à l'ouest aura également un rôle dans la gestion des eaux de ruissellement et la protection face aux crues.	conformément au règlement du PLU. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. Un fossé est maintenu au nord du projet recueillant les eaux pluviales de l'aménagement, il sera accompagné d'un nouveau point d'eau permanent. Une mare ou un bassin de rétention devra ainsi être aménagé sur le périmètre de l'opération, préférentiellement au nord-ouest du site (en point bas), intégré à la frange végétalisée, avec l'intérêt de conforter le réseau des mares alentours. La zone à dominante végétale à l'ouest aura également un rôle dans la gestion des eaux de ruissellement et la protection face aux crues.
--	--

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - 3. OAP – 3.2 OAP SECTORIELLES - 3.2_TOME 5_OAP_communes St J à Z_approbation

2. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Ajout d'une protection du patrimoine naturel – parcelle AH 277

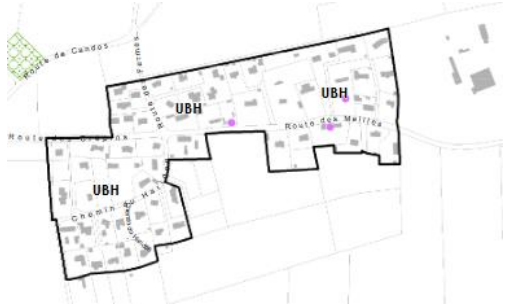
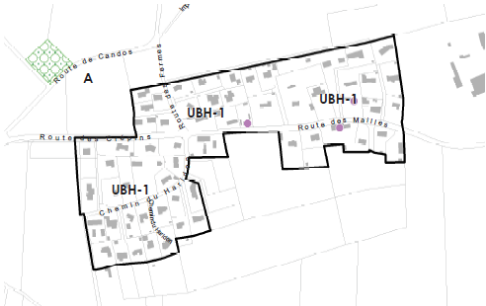
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique planche 1 plan 21	Ajout d'une protection du patrimoine naturel	Ajout d'une protection d'arbres remarquables sur les 4 arbres situés à l'ouest de la parcelle AH 277 (côté Résidence Le Clos Jean)
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBA 2	Ajout d'une protection d'arbres remarquables sur les 4 arbres le long de la parcelle AH 277 (côté Résidence Le Clos Jean, à l'Ouest de la parcelle).	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION (modification en gras-rouge)</i>
Extrait de la planche 1 – plans 21 :		Extrait de la planche 1 – plans 21 :
		

- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique planche 1 plan 21

L. Commune de SAINT PIERRE DE VARENGEVILLE

1. Les modifications apportées au règlement graphique

- a. Modification de zonage, changement de zone UBH en UBH-1**
modification apportée à la suite de l'enquête publique

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 13	Modification du zonage	Modification du zonage d'un hameau classé en zone UBH au regard des densités bâties existantes.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBH	Après analyse des emprises au sol dans ce hameau, il est proposé de le classer en zone UBH-1, l'objectif est de permettre la réalisation des extensions et des annexes pour les terrains déjà bâtis à la date d'approbation du PLU. La délimitation actuelle des hameaux est maintenue. Les règles proposées ont pour objectif d'encadrer les évolutions en veillant à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l'intérieur de leur enveloppe urbanisée existante.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<u>Extrait de la planche 1 – plan 13:</u> 		<u>Extrait de la planche 1 – plan 13 :</u> 

- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 13

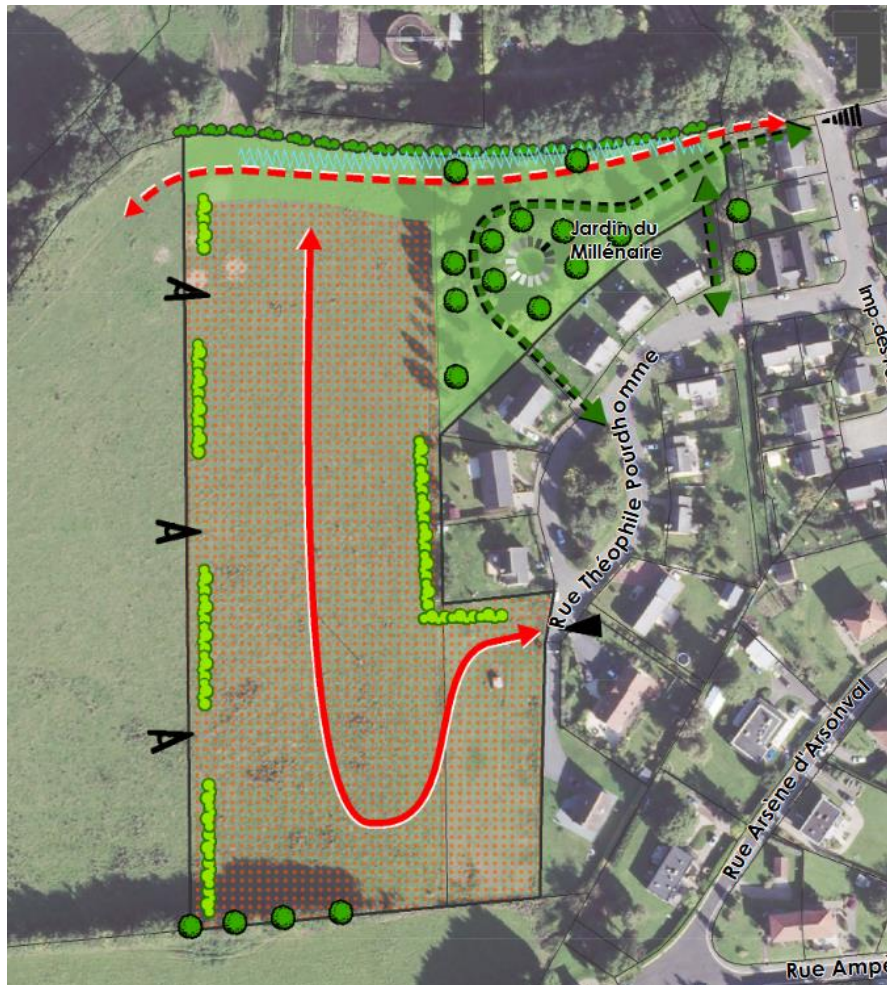
M. Commune de YAINVILLE

1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

a. Modification de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation – OAP 750B

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
OAP 750B (p.31 à 34)	Modification de l'OAP 750B	Modification du volet écrit et graphique de l'OAP 750B pour prendre en compte un périmètre d'inconstructibilité lié à la présence de la STEP à proximité
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
1AUB2	La station d'épuration (STEP) de la Commune de Yainville se situe à proximité immédiate de la zone 1AUB2 couverte par l'OAP 750B. Cet ouvrage peut engendrer des nuisances en termes de bruits et d'odeurs notamment. De ce fait, au regard du maintien en service de cet équipement et au vu du projet de construction prévu dans l'esquisse de l'OAP 750B, la direction de l'assainissement de la Métropole Rouen Normandie, préconise la mise en place une zone inconstructible autour de la STEP, interdisant la construction d'habitations au sein de ce périmètre. Afin de limiter l'exposition des nouvelles constructions à ces contraintes, une zone inconstructible est donc déterminée dans l'emprise concernée sur le volet graphique de l'OAP.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>

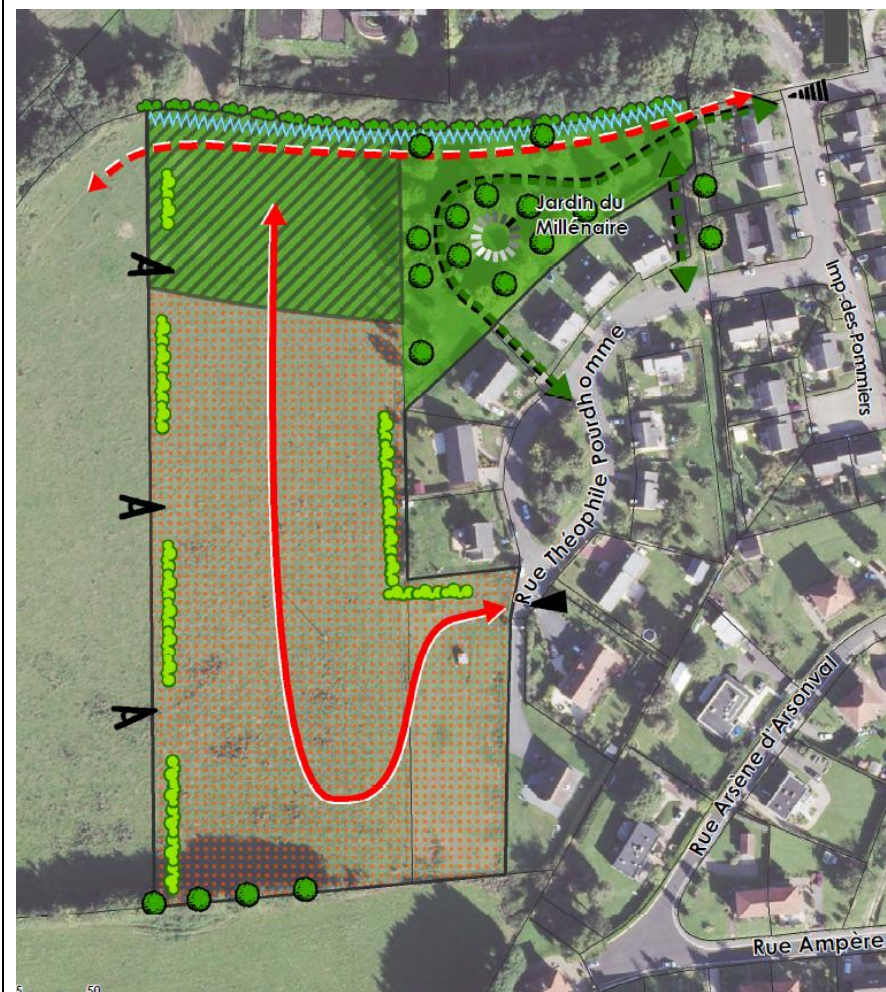
Projet d'aménagement de l'OAP (p.54) :



Volet écrit de l'OAP :

Ce site d'extension urbaine d'environ 3 hectares concerne un projet de zone mixte à dominante d'habitat située à l'ouest du centre-bourg, dans la

Projet d'aménagement de l'OAP (p.54) :



Volet écrit de l'OAP :

continuité du tissu pavillonnaire de la rue Théophile Pourhomme. Ce terrain actuellement en herbages est installé sur le versant nord de la plateforme alluviale formant le cœur de la boucle de Jumièges. La pente est marquée en direction du nord, avec des vues vers le marais et la zone d'activités de Yainville, ainsi que quelques vues filtrées vers la Seine. Un petit espace paysager, le Jardin du Millénaire, est intégré dans l'opération. Enfin, on notera le passage d'une ligne électrique surplombant une partie du site ainsi que la présence d'une station d'épuration des eaux usées à proximité. Le futur opérateur aura à charge d'étudier les adaptations possibles avec le concessionnaire de réseau et devra prendre en compte le recul nécessaire à prévoir par rapport aux éventuelles nuisances liées à la STEP.	Ce site d'extension urbaine d'environ 3 hectares concerne un projet de zone mixte à dominante d'habitat située à l'ouest du centre-bourg, dans la continuité du tissu pavillonnaire de la rue Théophile Pourhomme. Ce terrain actuellement en herbages est installé sur le versant nord de la plateforme alluviale formant le cœur de la boucle de Jumièges. La pente est marquée en direction du nord, avec des vues vers le marais et la zone d'activités de Yainville, ainsi que quelques vues filtrées vers la Seine. Un petit espace paysager, le Jardin du Millénaire, est intégré dans l'opération. Enfin, on notera le passage d'une ligne électrique surplombant une partie du site ainsi que la présence d'une station d'épuration des eaux usées à proximité. Le futur opérateur aura à charge d'étudier les adaptations possibles avec le concessionnaire de réseau et devra prendre en compte le recul d'inconstructibilité nécessaire liées aux éventuelles nuisances liées à la station d'épuration.
--	---

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - 3. OAP – 3.2 OAP SECTORIELLES - 3.2_TOME 5_OAP_communes St J à Z_approbation_2

N. Les modifications apportées au règlement écrit

a. Modification du règlement écrit de la zone A

modification apportée à la suite de l'enquête publique

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement écrit Livre 2 – zone A – Article 3.3	Modification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	En zone agricole, modification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	

A	L'article 3.3 du règlement du PLU relatif à Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété en zone A stipule que : « Les constructions, hors annexe, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la construction opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m) ». Ces règles d'implantation sont motivées par des considérations d'hygiène, de salubrité et de sécurité publique. Toutefois afin de ne pas pénaliser l'activité agricole, il est proposé l'adaptation suivante : « cet article est non réglementé concernant l'implantation des constructions relevant de la sous-destination exploitation agricole. Pour les autres destinations et sous-destinations : les constructions, hors annexe, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la construction opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m). »
----------	---

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété « Les constructions, hors annexe, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la construction opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m) ».	3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété « Cet article est non réglementé concernant l'implantation des constructions relevant de la sous-destination exploitation agricole. Pour les autres destinations et sous-destinations : les constructions, hors annexe, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la construction opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m). »

- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement écrit Livre 2 – zone A – Article 3.3

PLAN LOCAL D'URBANISME

MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

MODIFICATION N°2 – PPR 2021
PÔLE DE PROXIMITÉ PLATEAUX-ROBEC

> NOTICE DE PRÉSENTATION ET MOTIFS
DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Compléments au Rapport de Présentation



métropole
ROUENNORMANDIE

PLU approuvé le 13/02/2020

PLU modifié-simplifié le 05/07/2021



Pôle de proximité
Plateaux-Robec



Table des matières

I. PRÉAMBULE.....	5
A. Le document d'urbanisme en vigueur	5
B. Le choix de la procédure de modification	5
1. Présentation du cadre législatif de la modification	5
2. Présentation de l'objet de la modification	5
C. L'évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement	6
II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS PORTÉES PAR LA MODIFICATION	7
A. Commune d'Amfreville-la-Mivoie	7
a. Maîtrise de la morphologie urbaine / hauteurs, rue François Mitterrand.....	7
b. Ajout d'un emplacement réservé n°005ER15.....	9
c. Suppression de l'emplacement réservé n°005ER13	10
d. Suppression de l'emplacement réservé n°005ER14	11
e. Ajout d'un linéaire commercial, rue François Mitterrand	12
f. Patrimoine bâti : ajout de deux protections chemin du Mesnil-Esnard	13
B. Commune de Belbeuf.....	16
a. Patrimoine naturel : ajout de protection des alignements d'arbres bordant les perspectives du château de Belbeuf	16
b. Suppression de l'emplacement réservé n°069ER18	17
C. Commune de Bois-Guillaume.....	18
a. Suppression de l'emplacement réserve n°108ER15	18
b. Création d'un emplacement réserve n°108ER18	19
c. Patrimoine bâti : ajout de protection chemin de la Bretèque	19
d. Patrimoine naturel : ajout de trames de protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte »	22
e. Secteurs de mixité sociale : création de sous-secteurs	26
f. Modification de l'OAP n°108A « La Prévôtère »	29
g. Modification de l'OAP n°108E « Les Granges »	32
h. Création d'une zone UCO.....	36
D. Commune de Bonsecours	37
a. Création d'un secteur UCO-1 au sein d'une zone UCO	37
E. Commune de Boos	39
a. Suppression de l'emplacement réservé n°116ER002.....	39
b. Création d'un emplacement réservé n°116ER12	40
c. Erreur matérielle : suppression d'un sigle.....	41

d.	Secteurs de mixité sociale : création de sous-secteurs	42
F.	Commune de Darnétal	45
a.	Maîtrise de la morphologie urbaine / hauteurs	45
G.	Commune de Fontaine-sous-Préaux	47
a.	Ajout d'un emplacement réservé n°273ER03	47
H.	Commune de Gouy	48
a.	Modification de l'OAP n°313A « Les Friés »	48
b.	Évolution d'une partie de la zone UBB2 en zone UBA2	51
c.	Erreur matérielle : reclassement en zone NO d'une parcelle classée en zone NB	53
I.	Commune du Mesnil-Esnard	54
a.	Reclassement en zone UE d'une parcelle classée en UXA	54
b.	Erreur matérielle – patrimoine naturel : déplacement du figuré ponctuel de protection d'un arbre remarquable	55
c.	Patrimoine bâti : ajout de protection route de Paris	56
d.	Patrimoine naturel : ajout de protections d'arbres remarquables	58
e.	Patrimoine naturel : ajout de trames de protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte »	63
J.	Commune de Roncherolles-sur-le-Vivier	65
a.	Patrimoine naturel : ajout d'une trame de protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte »	65
b.	Erreur matérielle : Modification de l'emplacement réservé n°536ER05	66
c.	Correction de la fiche patrimoine bâti n°22	67
K.	Commune de Saint-Aubin-Celloville	69
a.	Identification de bâtiments agricoles pouvant changer de destination	69
b.	Patrimoine naturel : ajout de protection d'un arbre remarquable – modification apportée suite à l'enquête publique	71
L.	Commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal	73
a.	Correction des fiches patrimoine bâti n°1, n°5, n°6, n°8, n°13, n°14, n°15 et n°16	73
M.	Commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis	81
a.	Changement du zonage pour le maintien d'un camping	81
N.	Commune de Saint-Martin-du-Vivier	82
a.	Reclassement en zone NO de parcelles classées en NL	82
O.	Commune d'Ymare	84
a.	Erreur matérielle : OAP n°753C « Le Dessus de la Mare »	84
b.	Identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination	86

I. PRÉAMBULE

A. Le document d'urbanisme en vigueur

Depuis le 1^{er} 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 PLU approuvé par délibération du Conseil métropolitain du 13 février 2020. Ce PLU métropolitain est un document d'urbanisme à l'échelle des 71 communes de la Métropole. Il exprime les perspectives d'aménagement et de développement du territoire pour les dix à quinze prochaines années (2020-2033). Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en veillant à prendre en compte au mieux les spécificités communales.

B. Le choix de la procédure de modification

1. Présentation du cadre législatif de la modification

Le dossier de modification n°2 / PPPR – 2021 du PLU métropolitain est élaboré au titre des *articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme*. La modification n°2 / PPPR – 2021 du PLU métropolitain a pour objet l'adaptation des règlements graphiques et écrits, y compris de leurs annexes, et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU ; elle sera réalisée à **l'échelle de chacun des cinq pôles de proximité** du territoire métropolitain (cf. cartographie des pôles de proximité en page 2).

La procédure engagée ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du document d'urbanisme. 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 du Code de l'urbanisme). Elle ne vise pas non plus à l'ouverture d'une zone à urbaniser (au sens du 4° de l'article L.153-1 du Code de l'urbanisme). Ainsi, la procédure d'évolution du document d'urbanisme n'entre pas dans les cas fixés à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme qui imposent une révision.

Cependant, les évolutions prévues induisent notamment une augmentation supérieure à 20% des possibilités de constructions au sein d'une zone en prenant en compte l'ensemble des règles du plan, une diminution des possibilités de construire et une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans ce cadre, cette évolution du document d'urbanisme répond aux critères précisés à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme : la modification est soumise à enquête publique (dite « modification de droit commun »).

2. Présentation de l'objet de la modification

La modification n°2 / PPPR – 2021 est réalisée à l'échelle du pôle de proximité Plateaux-Robec et vise à apporter différents ajustements au PLU métropolitain concernant 15 communes de ce pôle. Ces ajustements ont pour objets :

- Modification des orientations d'aménagement et de programmation

Certaines dispositions écrites ou graphiques sont ajustées afin de mieux tenir compte des contextes physiques et environnants des sites et de mieux préserver l'armature végétale en place.

- Modification du règlement écrit

Les annexes du règlement écrit, notamment les fiches relatives à l'identification et la protection du patrimoine bâti remarquable, sont complétées ou modifiées afin de préciser les éléments à préserver.

- Modification du règlement graphique

Le règlement graphique est modifié pour tenir compte d'ajouts, de modifications et de suppressions d'emplacements réservés, d'ajouts de protection au titre du patrimoine bâti ou de la trame verte et bleue, d'identification de linéaires commerciaux à maintenir ou de bâtiments agricoles pouvant changer de destination... Les annexes du règlement graphique, notamment la liste des emplacements réservés et le plan des secteurs de mixité sociale, sont ajustées en conséquence.

C. L'évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'État 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 R.122-17 du Code de l'environnement et les articles L.104-1 à L.104-3 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 métropolitain fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie. **En outre, la présente procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale. La décision de la MRAe, rendue le 9 avril 2021 (n°2021-3948), est annexée au dossier d'enquête publique.**

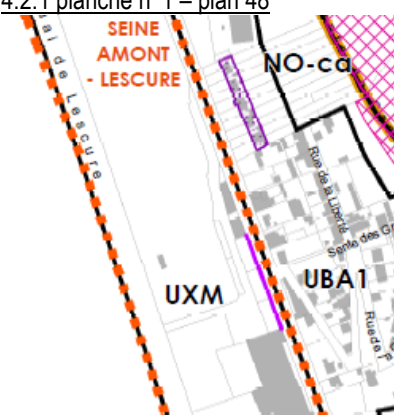
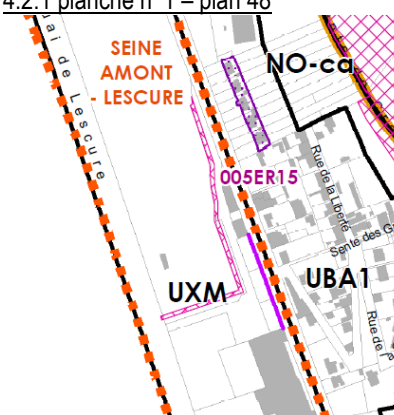
II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS PORTÉES PAR LA MODIFICATION

A. Commune d'Amfreville-la-Mivoie

a. Maîtrise de la morphologie urbaine / hauteurs, rue François Mitterrand

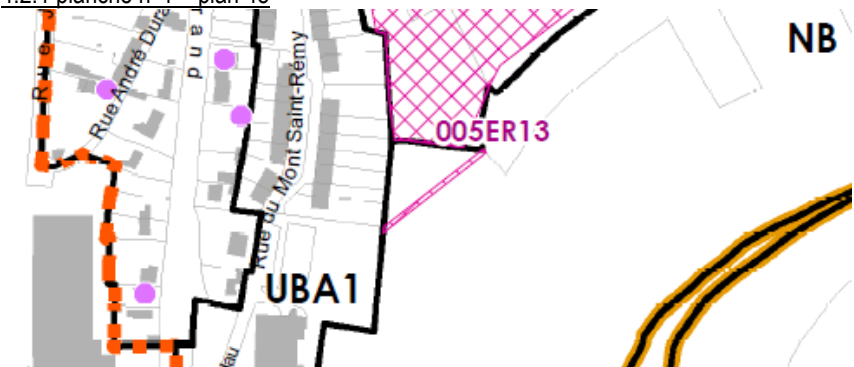
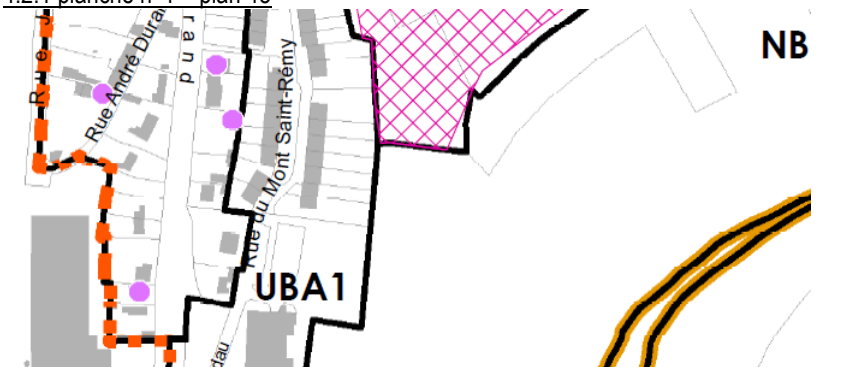
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 planche n°2 – plan 48	Maîtrise de la morphologie urbaine / hauteurs, rue François Mitterrand	Délimitation d'un périmètre dérogatoire fixant des règles de hauteurs particulières à destination des nouvelles constructions dont l'accès se situe rue François Mitterrand : modification de la hauteur graphique actuellement fixée à 14 mètres et R+2+C ou A, vers une hauteur graphique à 11 mètres et R+1+C ou A sur le secteur compris entre le rond-point de la déviation au nord et le carrefour rue François Mitterrand/chemin du Mesnil-Esnard.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB	Cette évolution vise à limiter la densification au sein du tissu ancien pour éviter le développement de typologies bâties inadaptées à la morphologie existante et aux conditions de circulation rue F. Mitterrand : de nombreux accès sont créés le long de cette voie et la quantité de nouveaux logements implique un trafic inadapté à la configuration de la voie.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>

b. Ajout d'un emplacement réservé n°005ER15

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification				
4.2.1 planche n°1 – plan 48 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison douce reliant la RD6015 et la Seine	Ajout d'un emplacement réservé sur les parcelles AC191, AC192, AC194 et AC196 (657 m²).				
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification					
UXM / Parcelles AC191, AC192, AC194 et AC196	Cet emplacement réservé est nécessaire à la réalisation de liaisons piétonnes et cycles entre la RD6015 et les bords de Seine, sur lesquels un aménagement « vélo-route » a été réalisé. L'OAP "Seine-Amont Lescure", élaborée pour encadrer l'évolution de ce secteur de la commune, prévoit l'aménagement de ces liaisons piétonnes/cycles mais sans les localiser ni les formaliser. Un emplacement réservé est inscrit sur le zonage, sur les parcelles cadastrées AC191, AC192, AC194 et AC196 pour affirmer la volonté d'aménagement du secteur. Bénéficiaire : MRN.					
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION				
4.2.1 planche n°1 – plan 48 		4.2.1 planche n°1 – plan 48 				
4.2.4.1 liste des emplacements réservés		4.2.4.1 liste des emplacements réservés				
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER06	Environnement	MRN	3 618	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER07	Environnement	MRN	25 280	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER08	Environnement	MRN	4 764	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER10	Voirie	Commune	2 080	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER11	Voirie	Commune	403	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER13	Voirie	Commune	170	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER14	Environnement	MRN	13 511	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER06	Environnement	MRN	3 618	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER07	Environnement	MRN	25 280	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER08	Environnement	MRN	4 764	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER10	Voirie	Commune	2 080	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER11	Voirie	Commune	403	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER13	Voirie	Commune	170	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER14	Environnement	MRN	13 511	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBE	005ER15	Voirie	MRN	657	Création d'une piste cyclable

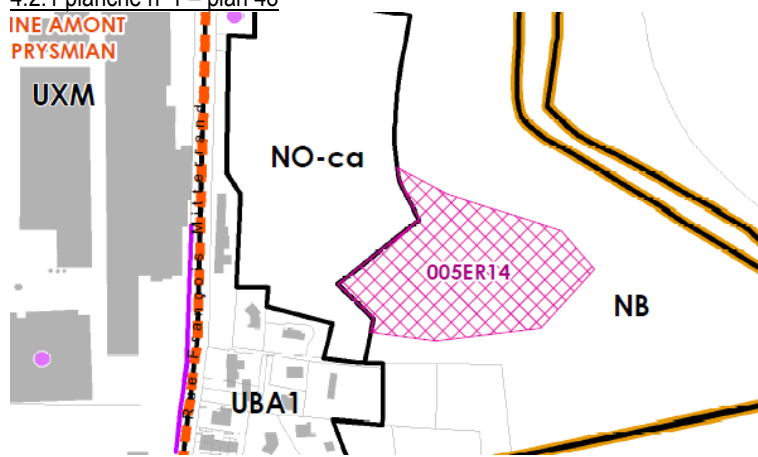
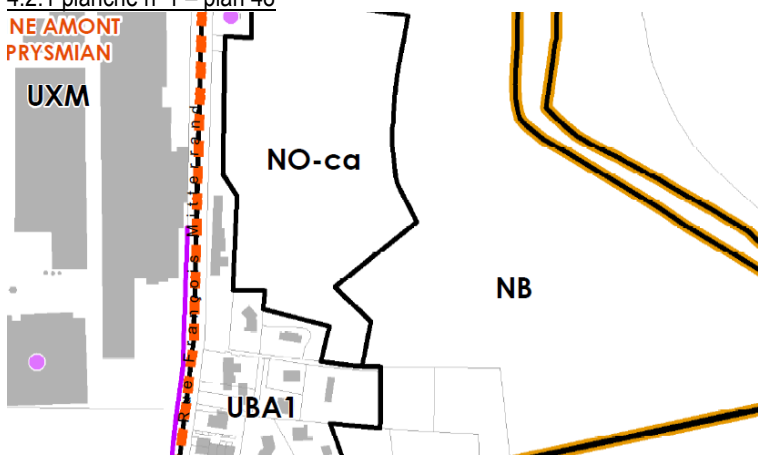
- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 48 + 4.2.4.1 liste des emplacements réservés
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 48 + 4.2.4.1 liste des emplacements réservés

c. Suppression de l'emplacement réservé n°005ER13

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification																																																																																																																																																			
4.2.1 planche n°1 – plan 48 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°005ER13 pour la protection des pelouses calicoles	Suppression de l'emplacement réservé n°005ER13, impactant la parcelle AI49 (123.309 m²).																																																																																																																																																			
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification																																																																																																																																																				
NB / Parcelle AI49	La Métropole Rouen Normandie, bénéficiaire de cet emplacement réservé, est devenue propriétaire de cette parcelle. L'emplacement réservé n°005ER13 n'a donc plus d'intérêt d'apparaître sur la planche n°1 du règlement graphique (plan 48).																																																																																																																																																				
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION																																																																																																																																																			
4.2.1 planche n°1 – plan 48 		4.2.1 planche n°1 – plan 48 																																																																																																																																																			
4.2.4.1 liste des emplacements réservés <table><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER03</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>9 869</td><td>Protection des pelouses calicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER04</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>18 938</td><td>Protection des pelouses calicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER05</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>17 974</td><td>Protection des pelouses calicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER06</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>3 618</td><td>Protection des pelouses calicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER07</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>25 280</td><td>Protection des pelouses calicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER08</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>4 764</td><td>Protection des pelouses calicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER10</td><td>Voirie</td><td>Commune</td><td>2 080</td><td>Création d'une sente piétonne rurale de loisirs</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER11</td><td>Voirie</td><td>Commune</td><td>403</td><td>Création d'une sente piétonne rurale de loisirs</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER13</td><td>Voirie</td><td>Commune</td><td>170</td><td>Création d'une sente piétonne rurale de loisirs</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER14</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>13 511</td><td>Protection des pelouses calicoles</td></tr></table>		AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses calicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER06	Environnement	MRN	3 618	Protection des pelouses calicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER07	Environnement	MRN	25 280	Protection des pelouses calicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER08	Environnement	MRN	4 764	Protection des pelouses calicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER10	Voirie	Commune	2 080	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER11	Voirie	Commune	403	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER13	Voirie	Commune	170	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER14	Environnement	MRN	13 511	Protection des pelouses calicoles	4.2.4.1 liste des emplacements réservés <table><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER03</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>9 869</td><td>Protection des pelouses calicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER04</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>18 938</td><td>Protection des pelouses calicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER05</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>17 974</td><td>Protection des pelouses calicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER06</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>3 618</td><td>Protection des pelouses calicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER07</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>25 280</td><td>Protection des pelouses calicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER08</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>4 764</td><td>Protection des pelouses calicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER10</td><td>Voirie</td><td>Commune</td><td>2 080</td><td>Création d'une sente piétonne rurale de loisirs</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER11</td><td>Voirie</td><td>Commune</td><td>403</td><td>Création d'une sente piétonne rurale de loisirs</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER13</td><td>Voirie</td><td>Commune</td><td>170</td><td>Création d'une sente piétonne rurale de loisirs</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER14</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>13 511</td><td>Protection des pelouses calicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER15</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>657</td><td>Création d'une piste cyclable</td></tr></table>	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses calicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER06	Environnement	MRN	3 618	Protection des pelouses calicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER07	Environnement	MRN	25 280	Protection des pelouses calicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER08	Environnement	MRN	4 764	Protection des pelouses calicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER10	Voirie	Commune	2 080	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER11	Voirie	Commune	403	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER13	Voirie	Commune	170	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER14	Environnement	MRN	13 511	Protection des pelouses calicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER15	Voirie	MRN	657	Création d'une piste cyclable
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses calicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER06	Environnement	MRN	3 618	Protection des pelouses calicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER07	Environnement	MRN	25 280	Protection des pelouses calicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER08	Environnement	MRN	4 764	Protection des pelouses calicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER10	Voirie	Commune	2 080	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER11	Voirie	Commune	403	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER13	Voirie	Commune	170	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER14	Environnement	MRN	13 511	Protection des pelouses calicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses calicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER06	Environnement	MRN	3 618	Protection des pelouses calicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER07	Environnement	MRN	25 280	Protection des pelouses calicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER08	Environnement	MRN	4 764	Protection des pelouses calicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER10	Voirie	Commune	2 080	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER11	Voirie	Commune	403	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER13	Voirie	Commune	170	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER14	Environnement	MRN	13 511	Protection des pelouses calicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER15	Voirie	MRN	657	Création d'une piste cyclable																																																																																																																																															

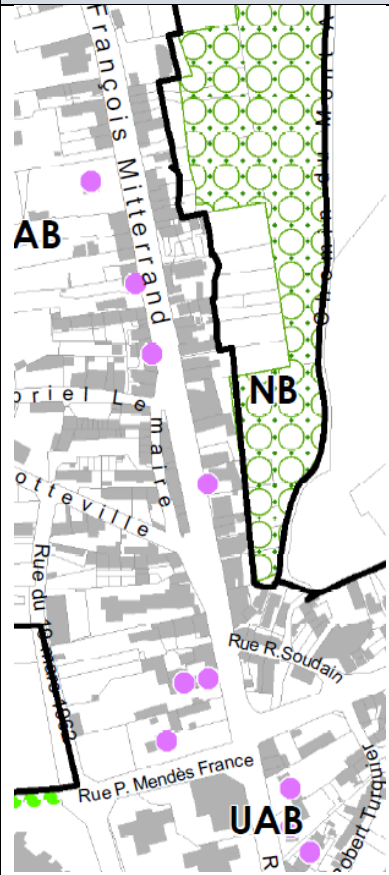
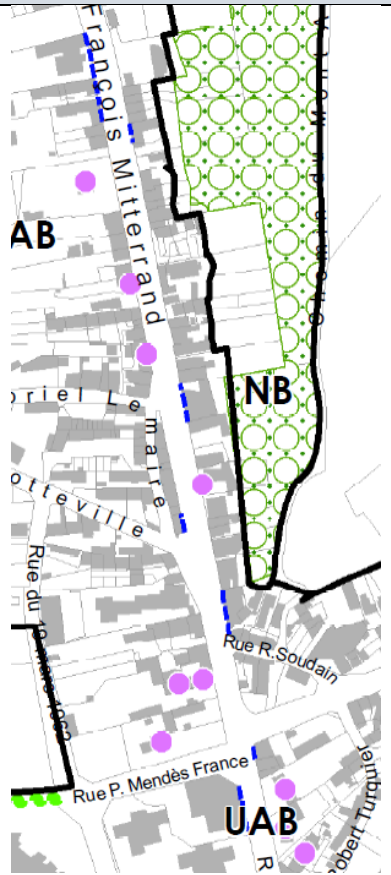
- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 48 + 4.2.4.1 liste des emplacements réservés.
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 48 + 4.2.4.1 liste des emplacements réservés

d. Suppression de l'emplacement réservé n°005ER14

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification																																																																																																																																																			
4.2.1 planche n°1 – plan 48 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°005ER14 pour la protection des pelouses calcicoles	Suppression de l'emplacement réservé n°005ER14, impactant la parcelle AI49 (123.309 m²).																																																																																																																																																			
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification																																																																																																																																																				
NB / Parcelle AI49	La Métropole Rouen Normandie, bénéficiaire de cet emplacement réservé, est devenue propriétaire de cette parcelle. L'emplacement réservé n°005ER13 n'a donc plus d'intérêt d'apparaître sur la planche n°1 du règlement graphique (plan 48).																																																																																																																																																				
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION																																																																																																																																																			
4.2.1 planche n°1 – plan 48 		4.2.1 planche n°1 – plan 48 																																																																																																																																																			
4.2.4.1 liste des emplacements réservés <table><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER03</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>9 869</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER04</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>18 938</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER05</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>17 974</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER06</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>3 618</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER07</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>25 280</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER08</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>4 764</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER10</td><td>Voirie</td><td>Commune</td><td>2 080</td><td>Création d'une sente piétonne rurale de loisirs</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER11</td><td>Voirie</td><td>Commune</td><td>403</td><td>Création d'une sente piétonne rurale de loisirs</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER13</td><td>Voirie</td><td>Commune</td><td>170</td><td>Création d'une sente piétonne rurale de loisirs</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER14</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>13 511</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr></table>		AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER06	Environnement	MRN	3 618	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER07	Environnement	MRN	25 280	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER08	Environnement	MRN	4 764	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER10	Voirie	Commune	2 080	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER11	Voirie	Commune	403	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER13	Voirie	Commune	170	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER14	Environnement	MRN	13 511	Protection des pelouses calcicoles	4.2.4.1 liste des emplacements réservés <table><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER03</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>9 869</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER04</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>18 938</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER05</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>17 974</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER06</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>3 618</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER07</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>25 280</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER08</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>4 764</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER10</td><td>Voirie</td><td>Commune</td><td>2 080</td><td>Création d'une sente piétonne rurale de loisirs</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER11</td><td>Voirie</td><td>Commune</td><td>403</td><td>Création d'une sente piétonne rurale de loisirs</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER13</td><td>Voirie</td><td>Commune</td><td>170</td><td>Création d'une sente piétonne rurale de loisirs</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER14</td><td>Environnement</td><td>MRN</td><td>13 511</td><td>Protection des pelouses calcicoles</td></tr><tr><td>AMFREVILLE-LA-MI-VOIE</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>005ER15</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>657</td><td>Création d'une piste cyclable</td></tr></table>	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER06	Environnement	MRN	3 618	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER07	Environnement	MRN	25 280	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER08	Environnement	MRN	4 764	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER10	Voirie	Commune	2 080	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER11	Voirie	Commune	403	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER13	Voirie	Commune	170	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER14	Environnement	MRN	13 511	Protection des pelouses calcicoles	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER15	Voirie	MRN	657	Création d'une piste cyclable
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER06	Environnement	MRN	3 618	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER07	Environnement	MRN	25 280	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER08	Environnement	MRN	4 764	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER10	Voirie	Commune	2 080	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER11	Voirie	Commune	403	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER13	Voirie	Commune	170	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER14	Environnement	MRN	13 511	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER06	Environnement	MRN	3 618	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER07	Environnement	MRN	25 280	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER08	Environnement	MRN	4 764	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER10	Voirie	Commune	2 080	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER11	Voirie	Commune	403	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER13	Voirie	Commune	170	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER14	Environnement	MRN	13 511	Protection des pelouses calcicoles																																																																																																																																															
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER15	Voirie	MRN	657	Création d'une piste cyclable																																																																																																																																															

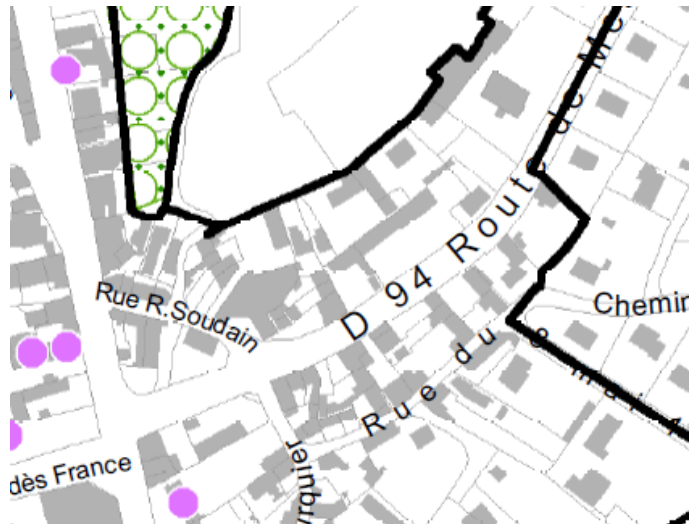
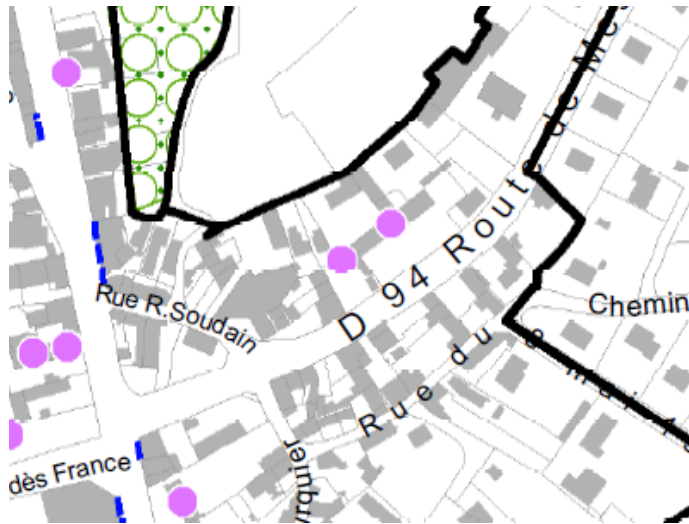
- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 48 + 4.2.4.1 liste des emplacements réservés.
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 48 + 4.2.4.1 liste des emplacements réservés

e. Ajout d'un linéaire commercial, rue François Mitterrand

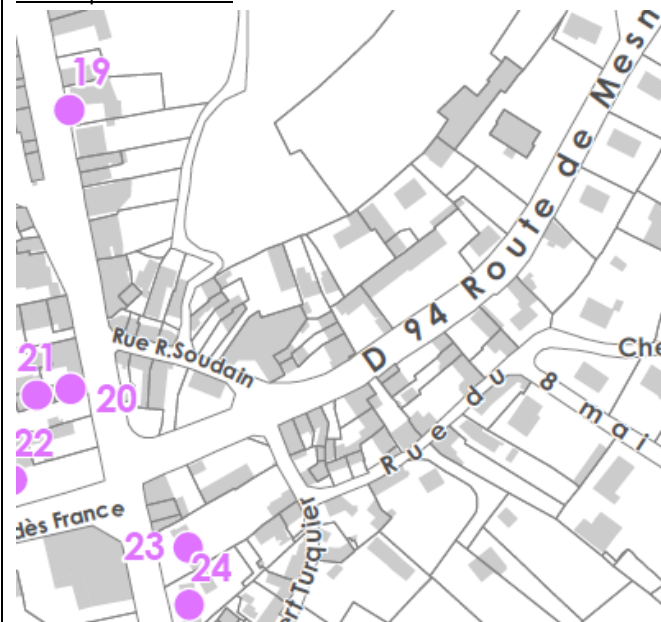
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1. planche n°1 – plan 48	Ajout d'un linéaire commercial, rue François Mitterrand	Protection des activités commerciales existantes rue François Mitterrand.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB / Parcelles AD279, AK273, AK865, AK445, AK446, AK168, AK162, AK4, AK105, AK15, AK310, AM15, AM351	La rue François Mitterrand constitue la rue principale de la commune. Il est impératif de maintenir les commerces de première nécessité existants pour préserver la dynamique du centre-ville. En conséquence, un linéaire commercial est matérialisé sur le règlement graphique.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>
		

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 48.
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 48

f. Patrimoine bâti : ajout de deux protections chemin du Mesnil-Esnard

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1. planche n°1 – plan 48 4.2.4.3 patrimoine bâti	Ajout de protections du patrimoine bâti chemin du Mesnil-Esnard	Identification de deux éléments bâtis bénéficiant d'une protection moyenne au titre du patrimoine bâti, situés aux 109 et 121 chemin du Mesnil-Esnard (parcelles AK328 et AK330) et création de deux fiches patrimoine correspondantes.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UAB / Parcelles AK328 et AK330	Cette modification vise à valoriser les spécificités locales du patrimoine bâti communal, en identifiant les constructions présentant une architecture de qualité, afin d'assurer leur préservation. Ces deux éléments bâtis témoignent de l'histoire de l'édification de l'habitat ouvrier sur le territoire communal, par leur architecture et par les différents matériaux employés, qui empruntent au vocabulaire agricole comme aux constructions industrielles.	
RÈGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE N°1		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
4.2.1 planche n°1 – plan 48 : 		4.2.1 planche n°1 – plan 48 : 

4.2.4.3 patrimoine bâti :



4.2.4.3 patrimoine bâti :



RÈGLEMENT ÉCRIT – FICHES PATRIMOINE BÂTI (annexe n°4.1.2.1)

AVANT MODIFICATION

Pas de fiche

APRÈS MODIFICATION

Fiche Descriptive

Amfreville-la-Mi-Voie

Patrimoine bâti

n° : 36

Identification



Source : Google Street View

Adresse

109 chemin du Mesnil-Esnard

Parcelle Cadastreale

AK328

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne

Description

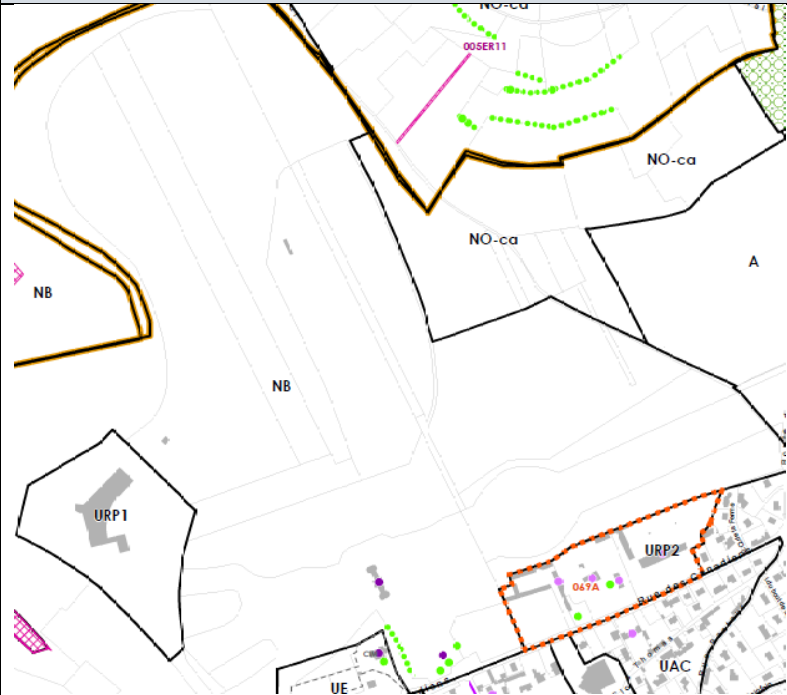
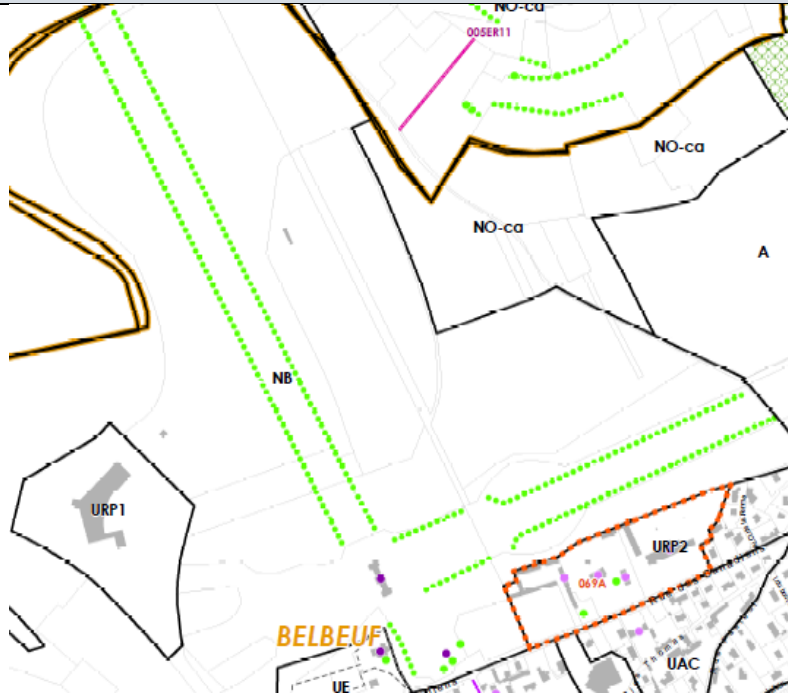
Maison individuelle
Maison

Fiche Descriptive		Amfreville-la-Mi-Voie
Patrimoine bâti		n° : 37
Identification		
		Adresse 121 chemin du Mesnil-Esnard
Source : Google Street View		Parcelle Cadastreale AK330
Niveau de protection indiqué au plan de zonage		
Elément bâti bénéficiant d'une protection moyenne		
Description		
Maison individuelle Maison		

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 48 + 4.2.4.3 patrimoine bâti
- Ainsi les pages modifiées du règlement écrit sont les suivantes : 4.1.2.1 fiches patrimoine bâti
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.1.2.1 fiches patrimoine bâti + 4.2.1 planche n°1 – plan 48 + 4.2.4.3. patrimoine bâti

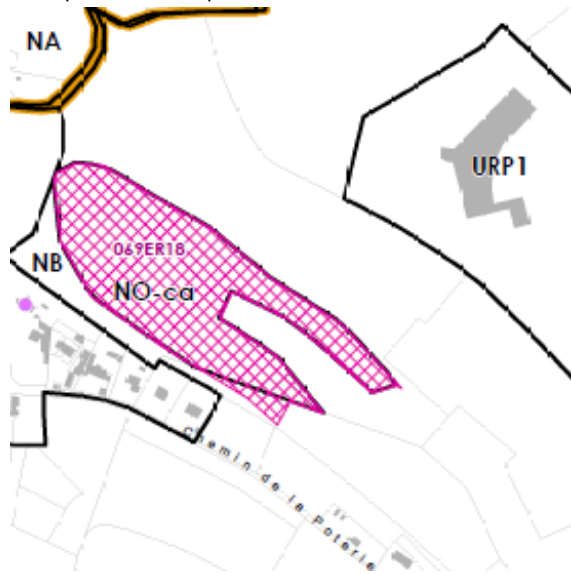
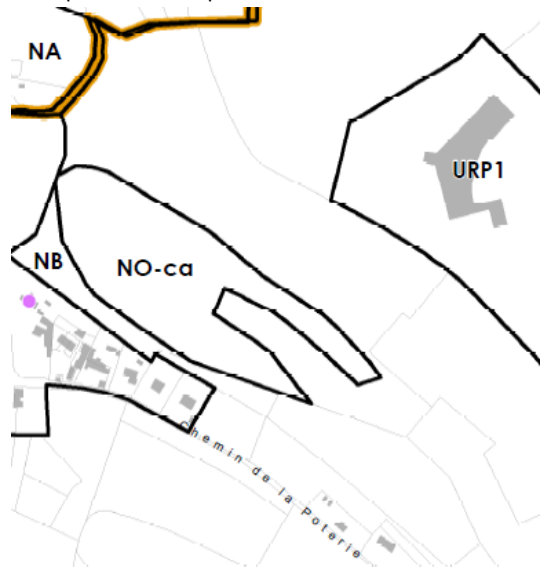
B. Commune de Belbeuf

a. Patrimoine naturel : ajout de protection des alignements d'arbres bordant les perspectives du château de Belbeuf

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1. planche n°1 – plan 57	Ajout de protection du patrimoine naturel : alignements d'arbres bordant les perspectives du château de Belbeuf.	Identification de 4 alignements d'arbres soulignant les perspectives visuelles depuis le château de Belbeuf.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
NB / Parcelles A5, A186, A187, A265, A272, A275, A276, A1004	Participant à la valorisation paysagère du site, les alignements de tilleuls soulignant les perspectives visuelles sous forme de « prairies », aménagées autour du château de Belbeuf, sont ainsi protégés pour assurer leur maintien.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>
 Carte d'alignement d'arbres avant modification. Elle montre une zone urbaine avec des parcelles A5, A186, A187, A265, A272, A275, A276, A1004. Des alignements d'arbres sont indiqués par des lignes vertes pointillées. Des zones sont délimitées par des lignes orange et étiquetées NB, NO-ca, A, URP1, URP2, UAC, UE. Une zone est également étiquetée 00SER11.		 Carte d'alignement d'arbres après modification. Elle montre la même zone urbaine que la carte précédente, mais avec des alignements d'arbres supplémentaires indiqués par des lignes vertes pointillées. Les zones NB, NO-ca, A, URP1, URP2, UAC, UE et 00SER11 sont toujours présentes. Le nom BELBEUF est ajouté en orange dans la partie inférieure gauche de la carte.

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 57.
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 57

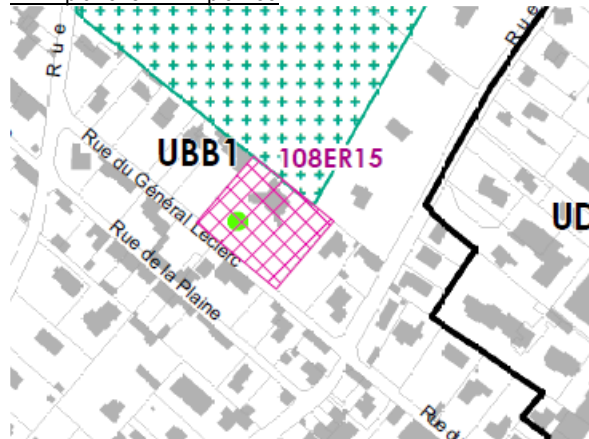
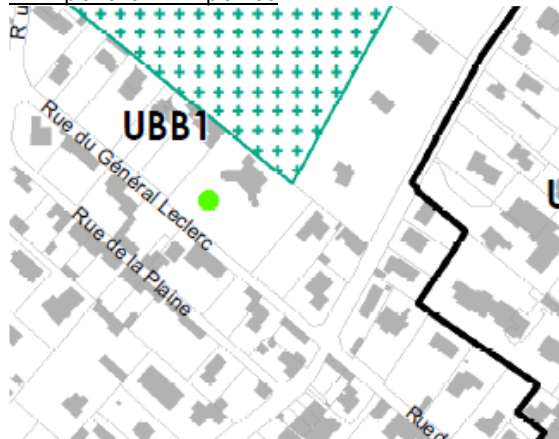
b. Suppression de l'emplacement réservé n°069ER18

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification				
4.2.1. planche n°1 – plan 57 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°069ER18 pour la protection des pelouses calcicoles.	Suppression de l'emplacement réservé n°069ER18, impactant les parcelles A216 (1.645 m²) et A732 (71.540 m²).				
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification					
NO-CA et NB / Parcelles A216 et A732	La Métropole Rouen Normandie bénéficiaire de cet emplacement réservé est devenue propriétaire de cette parcelle. L'emplacement réservé n°069ER18 n'a donc plus d'intérêt d'apparaître sur la planche n°1 du règlement graphique (plan 57).					
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION				
4.2.1 planche n°1 – plan 57 		4.2.1 planche n°1 – plan 57 				
4.2.4.1 liste des emplacements réservés		4.2.4.1 liste des emplacements réservés				
BELBEUF	PLATEAUX ROBEC	069ER01	Equipements publics	Commune	23 448	Création d'une piscine intercommunale
BELBEUF	PLATEAUX ROBEC	069ER14	Voirie	Commune	1 257	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
BELBEUF	PLATEAUX ROBEC	069ER18	Environnement	MRN	24 098	Protection des pelouses calcicoles
BELBEUF	PLATEAUX ROBEC	069ER19	Environnement	MRN	17 391	Protection des pelouses calcicoles
BELBEUF	PLATEAUX ROBEC	069ER20	Environnement	MRN	2 130	Protection des pelouses calcicoles
BELBEUF	PLATEAUX ROBEC	069ER21	Environnement	MRN	27 626	Protection des pelouses calcicoles
BELBEUF	PLATEAUX ROBEC	069ER01	Equipements publics	Commune	23 448	Création d'une piscine intercommunale
BELBEUF	PLATEAUX ROBEC	069ER14	Voirie	Commune	1 257	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
BELBEUF	PLATEAUX ROBEC	069ER18	Environnement	MRN	24 098	Protection des pelouses calcicoles
BELBEUF	PLATEAUX ROBEC	069ER19	Environnement	MRN	17 391	Protection des pelouses calcicoles
BELBEUF	PLATEAUX ROBEC	069ER20	Environnement	MRN	2 130	Protection des pelouses calcicoles
BELBEUF	PLATEAUX ROBEC	069ER21	Environnement	MRN	27 626	Protection des pelouses calcicoles

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 57 + 4.2.4.1 liste des emplacements réservés
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 57 + 4.2.4.1 liste des emplacements réservés

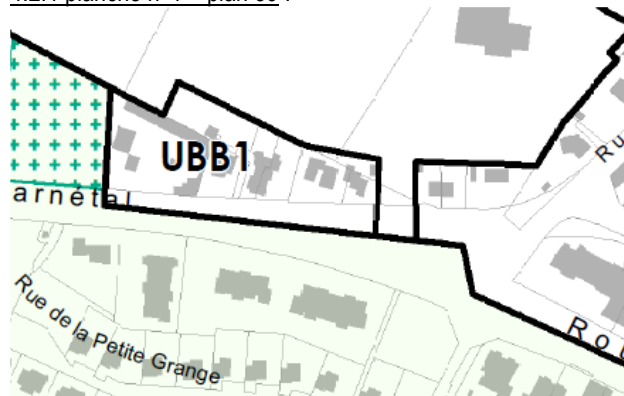
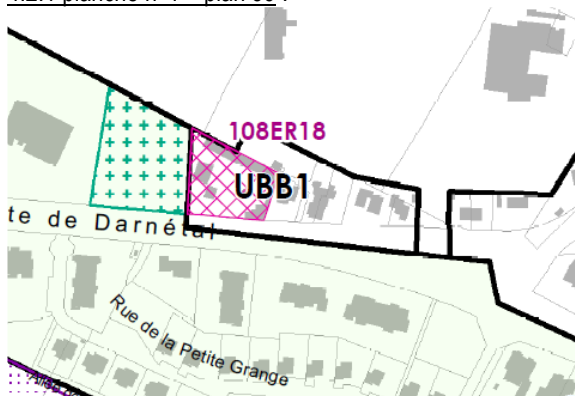
C. Commune de Bois-Guillaume

a. Suppression de l'emplacement réserve n°108ER15

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification																																																																																																									
4.2.1 planche n°1 – plan 39 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé 108ER015	Suppression de l'emplacement réservé 108ER015 destiné à construction de logements sociaux																																																																																																									
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification																																																																																																										
UBB1 / Parcelle AW95	Le projet de construction de logements sociaux initialement envisagée sur cette parcelle, sur laquelle est bâtie une maison de maître dans un parc arboré, est inadapté. Par ailleurs, la commune détient déjà la maîtrise foncière de cette parcelle.																																																																																																										
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION																																																																																																									
4.2.1 planche n°1 – plan 39 : 		4.2.1 planche n°1 – plan 39 : 																																																																																																									
4.2.4.1 liste des emplacements réservés : <table><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER01</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>9 127</td><td>Élargissement de voirie – rue Dair</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER05</td><td>Cimetière</td><td>Commune</td><td>20 801</td><td>Extension du cimetière</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER06</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>1 630</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER14</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>2 251</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER15</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>3 083</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER16</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>744</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER17</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>795</td><td>Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain</td></tr></table>		BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER01	Voirie	MRN	9 127	Élargissement de voirie – rue Dair	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER05	Cimetière	Commune	20 801	Extension du cimetière	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER06	Habitat	Commune	1 630	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER14	Habitat	Commune	2 251	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER15	Habitat	Commune	3 083	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER16	Habitat	Commune	744	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER17	Voirie	MRN	795	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	4.2.4.1 liste des emplacements réservés : <table><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER01</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>9 127</td><td>Élargissement de voirie – rue Dair</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER05</td><td>Cimetière</td><td>Commune</td><td>20 801</td><td>Extension du cimetière</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER06</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>1 630</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER14</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>2 251</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER15</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>3 083</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER16</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>744</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER17</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>795</td><td>Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER18</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>2 211</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr></table>	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER01	Voirie	MRN	9 127	Élargissement de voirie – rue Dair	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER05	Cimetière	Commune	20 801	Extension du cimetière	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER06	Habitat	Commune	1 630	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER14	Habitat	Commune	2 251	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER15	Habitat	Commune	3 083	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER16	Habitat	Commune	744	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER17	Voirie	MRN	795	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER18	Habitat	Commune	2 211	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER01	Voirie	MRN	9 127	Élargissement de voirie – rue Dair																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER05	Cimetière	Commune	20 801	Extension du cimetière																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER06	Habitat	Commune	1 630	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER14	Habitat	Commune	2 251	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER15	Habitat	Commune	3 083	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER16	Habitat	Commune	744	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER17	Voirie	MRN	795	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER01	Voirie	MRN	9 127	Élargissement de voirie – rue Dair																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER05	Cimetière	Commune	20 801	Extension du cimetière																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER06	Habitat	Commune	1 630	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER14	Habitat	Commune	2 251	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER15	Habitat	Commune	3 083	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER16	Habitat	Commune	744	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER17	Voirie	MRN	795	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER18	Habitat	Commune	2 211	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 39 + 4.2.4.1 liste des emplacements réservés
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 39 + 4.2.4.1 liste des emplacements réservés

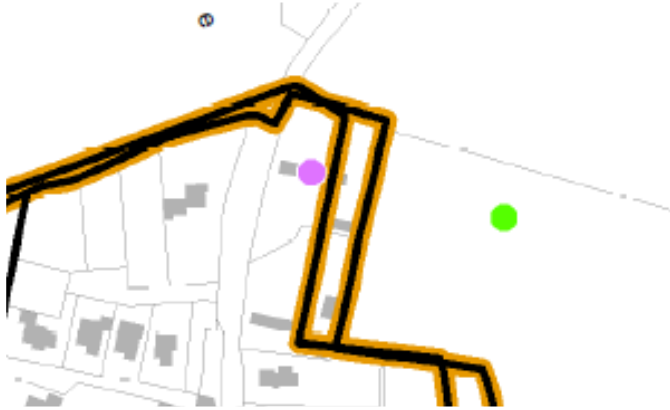
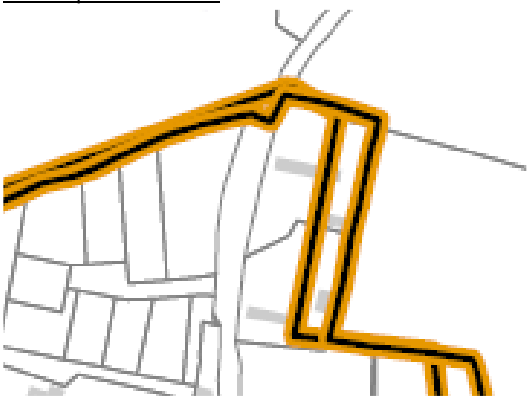
b. Création d'un emplacement réserve n°108ER18

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification																																																																																																									
4.2.1 planche n°1 – plan 39 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Création d'un emplacement réservé	Création d'un emplacement réservé sur la parcelle AN166, située au 331 route de Darnétal, destiné à la construction de logements sociaux (2 211 m²).																																																																																																									
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification																																																																																																										
UBB1 / Parcelle AN166	La modification vise à permettre la réalisation d'une opération de construction de logement social sur cette parcelle de 2.211 m² située en cœur de ville. Cette propriété est d'ores et déjà inscrite dans le Programme d'Action Foncière signé entre la commune et l'EPFN et identifiée par le contrat de mixité sociale. Bénéficiaire : commune.																																																																																																										
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION																																																																																																									
4.2.1 planche n°1 – plan 39 : 		4.2.1 planche n°1 – plan 39 : 																																																																																																									
4.2.4.1 liste des emplacements réservés :		4.2.4.1 liste des emplacements réservés :																																																																																																									
<table><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER01</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>9 127</td><td>Élargissement de voirie – rue Dair</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER05</td><td>Cimetière</td><td>Commune</td><td>20 801</td><td>Extension du cimetière</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER06</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>1 630</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER14</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>2 251</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER15</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>3 083</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER16</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>744</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER17</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>795</td><td>Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain</td></tr></table>		BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER01	Voirie	MRN	9 127	Élargissement de voirie – rue Dair	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER05	Cimetière	Commune	20 801	Extension du cimetière	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER06	Habitat	Commune	1 630	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER14	Habitat	Commune	2 251	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER15	Habitat	Commune	3 083	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER16	Habitat	Commune	744	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER17	Voirie	MRN	795	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	<table><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER01</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>9 127</td><td>Élargissement de voirie – rue Dair</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER05</td><td>Cimetière</td><td>Commune</td><td>20 801</td><td>Extension du cimetière</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER06</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>1 630</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER14</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>2 251</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER15</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>3 083</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER16</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>744</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER17</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>795</td><td>Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain</td></tr><tr><td>BOIS-GUILLAUME</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>108ER18</td><td>Habitat</td><td>Commune</td><td>2 211</td><td>Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social</td></tr></table>	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER01	Voirie	MRN	9 127	Élargissement de voirie – rue Dair	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER05	Cimetière	Commune	20 801	Extension du cimetière	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER06	Habitat	Commune	1 630	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER14	Habitat	Commune	2 251	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER15	Habitat	Commune	3 083	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER16	Habitat	Commune	744	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER17	Voirie	MRN	795	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER18	Habitat	Commune	2 211	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER01	Voirie	MRN	9 127	Élargissement de voirie – rue Dair																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER05	Cimetière	Commune	20 801	Extension du cimetière																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER06	Habitat	Commune	1 630	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER14	Habitat	Commune	2 251	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER15	Habitat	Commune	3 083	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER16	Habitat	Commune	744	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER17	Voirie	MRN	795	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER01	Voirie	MRN	9 127	Élargissement de voirie – rue Dair																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER05	Cimetière	Commune	20 801	Extension du cimetière																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER06	Habitat	Commune	1 630	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER14	Habitat	Commune	2 251	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER15	Habitat	Commune	3 083	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER16	Habitat	Commune	744	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER17	Voirie	MRN	795	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain																																																																																																					
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER18	Habitat	Commune	2 211	Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social																																																																																																					

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 39 + 4.2.4.1 liste des emplacements réservés
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 39 + 4.2.4.1 liste des emplacements réservés

c. Patrimoine bâti : ajout de protection chemin de la Bretèque

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.2.1 fiches patrimoine bâti 4.2.1 planche n°1 – plan 39 4.2.4.3 patrimoine bâti	Ajout de protections du patrimoine bâti chemin de la Bretèque	Identification d'un élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne au titre du patrimoine bâti, situé au 2180 chemin de la Bretèque (parcelle AB506).
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBB1 / Parcelle AB506	Cette distinction au titre du patrimoine bâti du PLU concerne une chaumière ancienne intéressante du point de vue de son architecture comme de sa position emblématique aux portes de la forêt Monumentale. La longère de pan de bois que surmonte une toiture à croupe semble veiller depuis des décennies l'entrée du hameau de la Bretèque et de Bois-Guillaume, et présente des caractéristiques vernaculaires symboliques de l'agglomération. Cette modification vise à valoriser les spécificités locales en identifiant les constructions présentant une architecture de qualité, afin d'assurer leur préservation.	
RÈGLEMENT ÉCRIT – FICHES PATRIMOINE BÂTI (annexe n°4.1.2.1)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
Pas de fiche		Fiche Descriptive Bois-Guillaume Patrimoine bâti n° : 63 Identification  Adresse 2180 chemin de la Bretèque Parcelle Cadastreale AB506 Source : Google Street View Niveau de protection indiqué au plan de zonage Elément bâti bénéficiant d'une protection moyenne Description Maison individuelle Maison
RÈGLEMENT GRAPHIQUE		

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
4.2.1 planche n°1 – plan 39 : 	4.2.1 planche n°1 – plan 39 : 
4.2.4.3 patrimoine bâti : 	4.2.4.3 patrimoine bâti : 

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 39 + 4.2.4.3 patrimoine bâti
- Ainsi les pages modifiées du règlement écrit sont les suivantes : 4.1.2.1 fiches patrimoine bâti
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 39 + 4.1.2.1 fiches patrimoine bâti + 4.2.4.3. patrimoine bâti

d. Patrimoine naturel : ajout de trames de protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte »

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1. planche n°1 – plan 39	Ajout d'une protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte » pour préserver la trame verte et bleue	Ajout de trames « parc / cœur d'îlot / coulée verte » permettant de préserver les espaces paysagers de toute urbanisation.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
	Cette modification vise à assurer le maintien de la trame verte, garante de la biodiversité, mais aussi à protéger le paysage des coteaux qui constitue un atout à préserver et au sein duquel l'urbanisation a un impact fort, laquelle mérite d'être contenue : <u>Chemin de Clères</u> : dans le vallon, sur le flanc est du coteau, une trame de protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte » est matérialisée sur de nombreuses parcelles. Cependant, aucune protection n'est prévue sur le flanc ouest du coteau, présentant pourtant les mêmes caractéristiques paysagères. Il apparaît nécessaire de faire figurer une trame de protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte » sur les fonds de parcelles des terrains situés entre la rue des Canadiens et le chemin de Clères, versant ouest du vallon. <u>4667 route de Neufchâtel</u> : une trame de protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » est identifiée. Certains éléments bâtis du territoire communal sont protégés au titre du patrimoine bâti. Cependant, les parcs et jardins entourant ces bâtiments ne figurent que sur les fiches de recensement de ce patrimoine. Il s'agit ici de leur assurer une portée réglementaire par un report de ces espaces sur le zonage, à l'aide de la trame de protection : <u>686 rue Herbeuse</u> : la fiche prescriptive n°23 mentionne l'existence d'un parc à protéger qui n'est pas reporté sur le règlement graphique, il convient donc de le matérialiser. <u>271 rue Sainte Venise</u> : la fiche prescriptive n°24 mentionne l'existence d'un parc à protéger qui n'est pas reporté sur le règlement graphique, il convient donc de le matérialiser. <u>2248 route de Neufchâtel</u> : la fiche prescriptive n°25 mentionne l'existence d'un parc à protéger qui n'est pas reporté sur le règlement graphique, il convient donc de le matérialiser. <u>2231 route de Neufchâtel</u> : les fiches prescriptives n°26 et 27 mentionnent l'existence d'un parc à protéger qui n'est pas reporté sur le règlement graphique, il convient donc de le matérialiser. <u>1 rue Georges Clémenceau</u> : la fiche prescriptive n°28 mentionne l'existence d'un parc à protéger qui n'est pas reporté sur le règlement graphique, il convient donc de le matérialiser.	

AVANT MODIFICATION

Chemin de Clères :



4667 route de Neufchâtel :

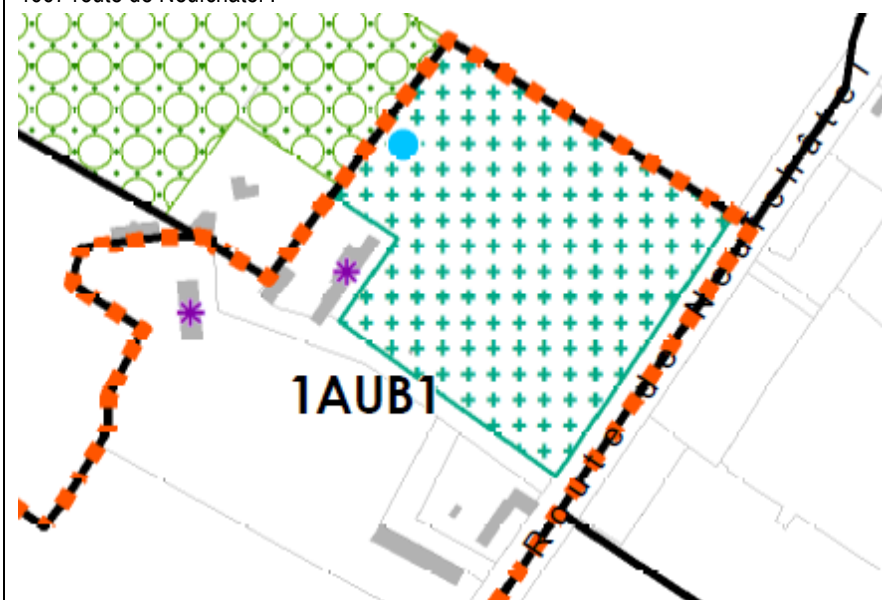


APRÈS MODIFICATION

Chemin de Clères :



4667 route de Neufchâtel :



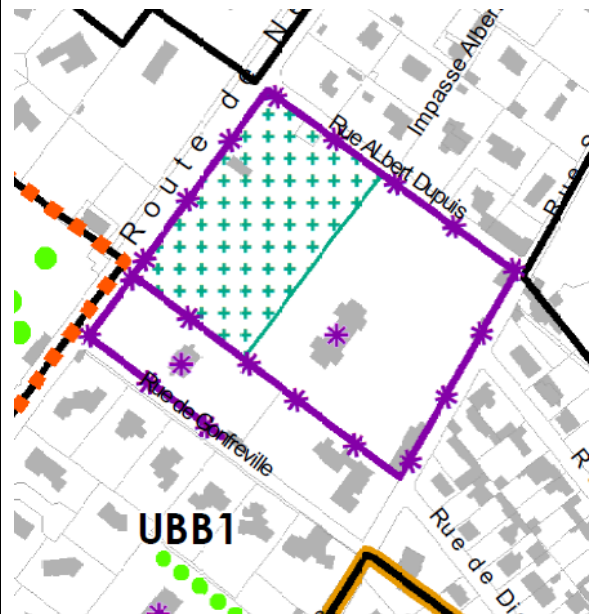
686 rue Herbeuse :



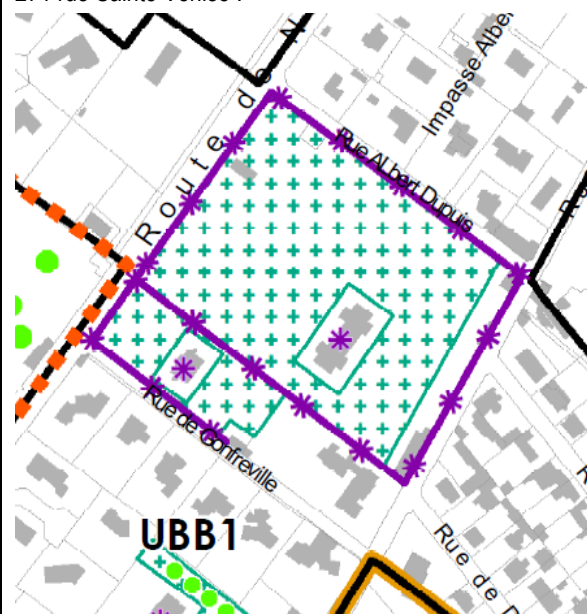
686 rue Herbeuse :



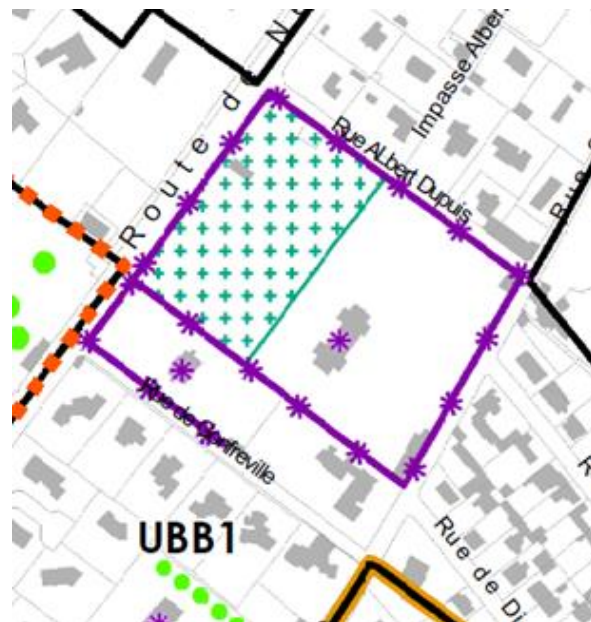
271 rue Sainte Venise :



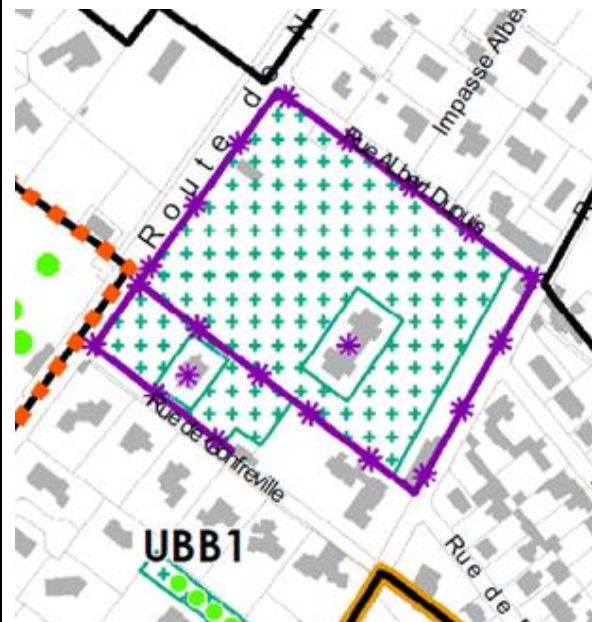
271 rue Sainte Venise :



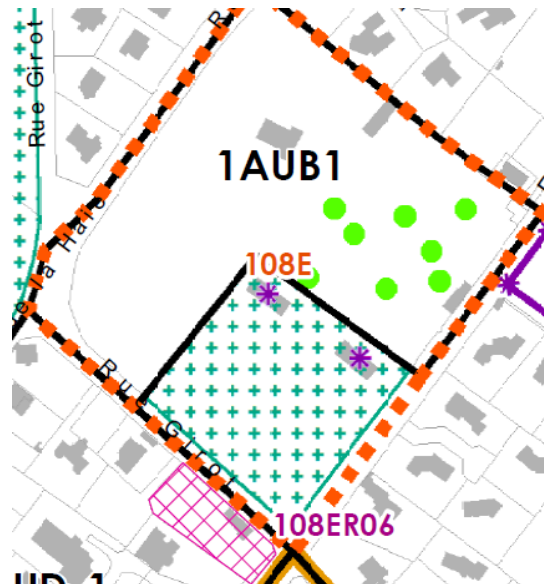
2248 route de Neufchâtel :



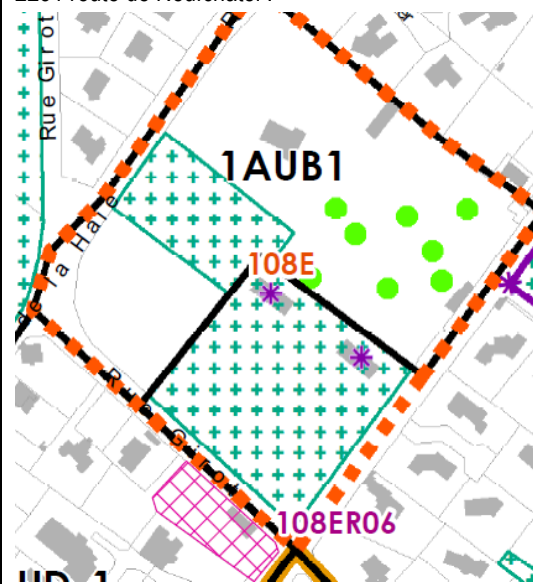
2248 route de Neufchâtel :

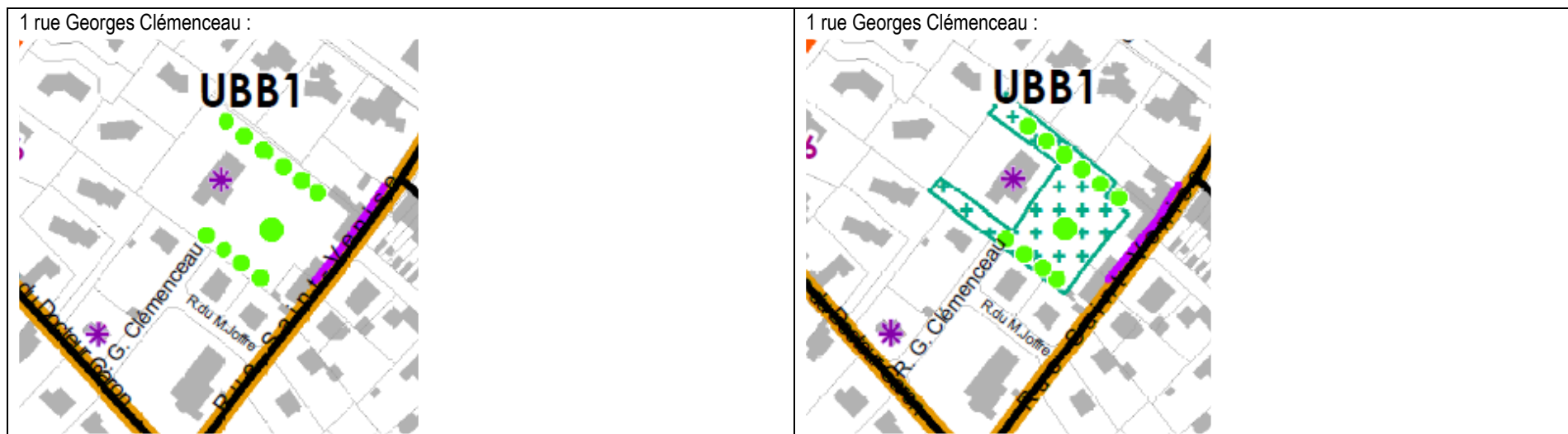


2231 route de Neufchâtel :



2231 route de Neufchâtel :





- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 39
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 39

e. Secteurs de mixité sociale : création de sous-secteurs

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
1. Rapport de présentation, tome 4 : justification des choix : 4.3.2. partie 1 : justification du règlement hors zones 4.1.1 livre 1 : dispositions communes, page 25 4.2.4.2. secteurs de mixité sociale	Secteurs de mixité sociale : création de sous-secteurs	Création de deux sous-secteurs au sein du secteur de mixité sociale n°1 associés à des taux de production de logements spécifiques.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
L'ensemble du territoire communal	La modification vise à créer de nouveaux taux de production afin de développer des logements sociaux en plus grand nombre sur le territoire communal. L'objectif est de favoriser la production de logements relevant des dispositifs aidés par l'État, et surtout d'atteindre les objectifs quantitatifs fixés dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU, qui précise que 20 % du parc de résidence principales doit correspondre à du logement locatif social. Le taux fixé dans le secteur dit « SMS1 » et applicable sur le territoire de Bois-Guillaume, fixé à 30 %, n'apparaît pas suffisant pour rattraper le retard. Ainsi, deux sous-secteurs « SMS 1-1 » et « SMS 1-2 » sont créés, au sein desquels s'appliqueront respectivement un taux de 40% et 50 % de production de logements sociaux à compter de la construction de 5 logements. Les SMS 1-1 couvrira l'essentiel territoire communal, et le « SMS 1-2 des zones couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il est précisé que ces nouvelles dispositions ont d'ores et déjà été inscrites dans les contrats de mixité sociale et leurs avenants signés fin 2020, début 2021.	

RAPPORT DE PRÉSENTATION – TOME 4

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
Les secteurs de mixité sociale (SMS) 4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes. Le SMS 1 Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbaine (SRU) ou proches d'y être soumises. Ainsi, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-St-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos et St Léger-du-Bourg-Denis viennent d'atteindre le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social et sera considérée comme en carence dès janvier 2019. L'objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation systématique à hauteur minimale de 30% dans toute opération de 5 logements et plus. Ces dispositions sont déjà inscrites dans les contrats de mixité sociale. Ce seuil de 5 logements doit permettre d'éviter la « concentration » d'une production de logement locatif social uniquement sur les grandes opérations et donc permettre une répartition de l'offre de logement locatif social sur les différents secteurs du territoire.	Le SMS 1 et ses deux secteurs spécifiques SMS 1-1 et SMS 1-2 : Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Ainsi, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos et Saint-Léger-du-Bourg-Denis ont atteint le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU, et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social est considérée comme déficitaire depuis janvier 2019. L'objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation systématique : - à hauteur minimale de 30% (SMS 1) dans toute opération de 5 logements et plus pour les communes de Bonsecours, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre et Saint-Léger-du-Bourg-Denis qui s'approchent de la réalisation des objectifs fixés par la loi. - à hauteur minimale de 30% (SMS 1), 40% (SMS 1-1) ou 50% (SMS 1-2) dans toute opération de 5 logements, selon les secteurs pour les communes de Bois-Guillaume et Boos dont les besoins de rattrapage nécessitent une intervention plus importante. Ces dispositions sont déjà inscrites dans les contrats de mixité sociale et leurs avenants. Ce seuil de 5 logements doit permettre d'éviter la « concentration » d'une production de logement locatif social uniquement sur les grandes opérations et donc permettre une répartition de l'offre de logement locatif social sur les différents secteurs du territoire.

RÈGLEMENT ÉCRIT – LIVRE 1

AVANT MODIFICATION

N° du secteur	Seuil de déclenchement	Clause à respecter
SMS 1	5 logements	30% minimum de logement locatif social à produire
SMS 2	10 logements	30% minimum de logement locatif social à produire
SMS 3	4 logements	25% minimum de logement locatif social à produire
SMS 4	4 logements	25% minimum de logement en accession à coût maîtrisé

Exemple : pour une opération de 15 logements au sein d'un SMS 1 ou 2, 4 logements locatifs sociaux seront à produire (30% de 15 = 4,5)

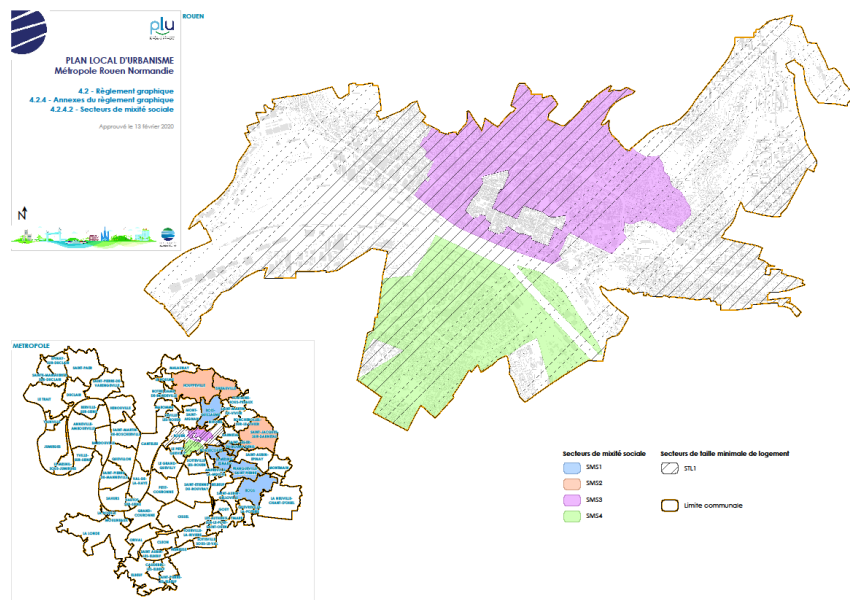
Ces dispositions s'appliquent lot par lot sauf mention contraire dans le règlement de la zone au sein du Livre 2 du règlement écrit.

APRÈS MODIFICATION

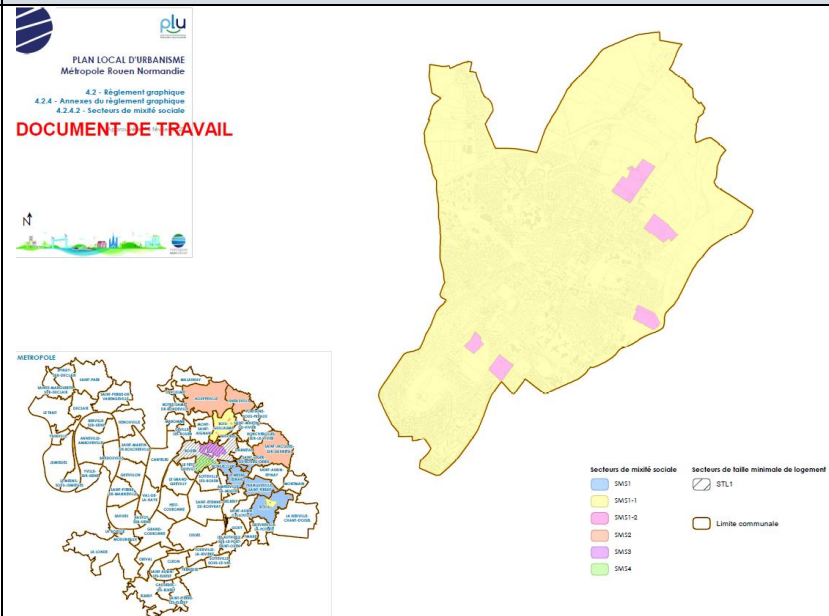
N° du secteur	Seuil de déclenchement	Clause à respecter
SMS 1	5 logements	30% minimum de logement locatif social à produire
SMS 1-1		40% minimum de logement locatif social à produire
SMS 1-2		50% minimum de logement locatif social à produire
SMS 2	10 logements	30% minimum de logement locatif social à produire
SMS 3	4 logements	25% minimum de logement locatif social à produire
SMS 4	4 logements	25% minimum de logement en accession à coût maîtrisé

RÈGLEMENT GRAPHIQUE – SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE (annexe n° 4.2.4.2)

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



- Ainsi les pages modifiées du règlement écrit sont les suivantes : 4.1.1 livre 1 : Dispositions communes, page 25

- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 1. Rapport de présentation – tome 4 + 4.1.1 livre 1 : Dispositions communes + 4.2.4.2 secteurs de mixité sociale

f. Modification de l'OAP n°108A « La Prévôtère »

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.2 OAP Sectorielles – tome 1 – commune de Bois-Guillaume	Modification de l'OAP n°108A	Les programmes d'habitat de l'OAP sont positionnés au regard d'une meilleure insertion dans le site. Une dominante de maisons individuelles est programmée sur la partie en contact avec le lotissement voisin, composé de maisons unitaires, et un programme de logements intermédiaires plus dense est préconisé en bordure des axes. Les arbres existants présentant un intérêt sont reportés sur le schéma comme éléments à préserver.
<i>Nom et numéro de l'OAP</i>	<i>Justification de la modification</i>	
108A « La Prévôtère »	La forme urbaine attendue est précisée en tenant compte de l'armature urbaine du quartier et des constructions avoisinantes. Afin de conforter l'armature végétale en place et de favoriser une bonne intégration des constructions sur le site, les éléments majeurs de l'armature végétale sont identifiés pour leur préservation dans le projet.	

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION



Principes de composition urbaine

Le parti d'aménagement devra assurer la cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agira de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.

La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites est un objectif.

L'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte, d'une part du surplomb existant route de Darnétal, et de l'impact visuel produit. Les arbres existants sur le site devront être maintenus, et un travail sur l'aménagement paysagé garantira la transition avec la zone naturelle. Une bande verte à dominante végétale le long de la rue de Darnétal et de la rue de la Prévôtère est à maintenir.

Desserte et organisation viaire

La partie habitat sera desservie par une voie principale mettant en relation la route de Darnétal et la rue de la Prévôtère ; il sera doté d'une voie secondaire permettant d'irriguer la zone d'habitat dans son épaisseur. Un accès supplémentaire pourra éventuellement être réalisé sur la rue de la Prévôtère. L'alignement d'arbres et le cheminement doux existant ne seront interrompus qu'en un point.

Les voiries créées seront de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets. Un cheminement doux distribuera le site dans son ensemble connectant un accès piétonnier à créer avec le lotissement mitoyen (l'allée de la Gentilhommière). Le réseau existant de pistes cyclables (rue de la Prévôtère et route de Darnétal) sera ainsi complété. L'utilisation quotidienne de ce maillage doux ainsi constitué vers les équipements communaux et les arrêts de transports public les plus proches sera ainsi favorisée.

Principes de composition urbaine

Le parti d'aménagement devra assurer la cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agira de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.

La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites est un objectif.

Afin de poursuivre la trame urbaine existante, les programmes d'habitat individuel seront privilégiés sur la partie en contact direct avec le quartier de maisons de la Gentilhommière. Cette typologie d'habitat diffus facilitera la transition avec l'herbage au sud. Un programme d'habitat intermédiaires plus dense prendra place le long des axes. En second rang, les constructions prendront la forme de logements individuels groupés, en interface avec les maisons individuelles. L'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte, d'une part du surplomb existant route de Darnétal, et de l'impact visuel produit.

Les arbres existants sur le site devront être maintenus, et un travail sur l'aménagement paysagé garantira la transition avec la zone naturelle. La bande verte à dominante végétale le long de la rue de Darnétal et de la rue de la Prévôtère est à maintenir.

Desserte et organisation viaire

Le projet d'aménagement sera desservi par une voie principale mettant en relation la route de Darnétal et la rue de la Prévôtère ; Une voie secondaire permettra d'irriguer le site dans son épaisseur.

Au niveau des accès sur les voies, l'alignement d'arbres et le cheminement doux existant ne seront interrompus qu'en un point.

Les voiries créées seront de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets. Un cheminement doux distribuera le site dans son ensemble connectant un accès piétonnier à créer avec le lotissement mitoyen (l'allée de la Gentilhommière). Le réseau existant de pistes cyclables (rue de la Prévôtère et route de Darnétal) sera ainsi complété. L'utilisation quotidienne de ce maillage doux ainsi constitué vers les équipements communaux et les arrêts de transports public les plus proches sera ainsi favorisée.

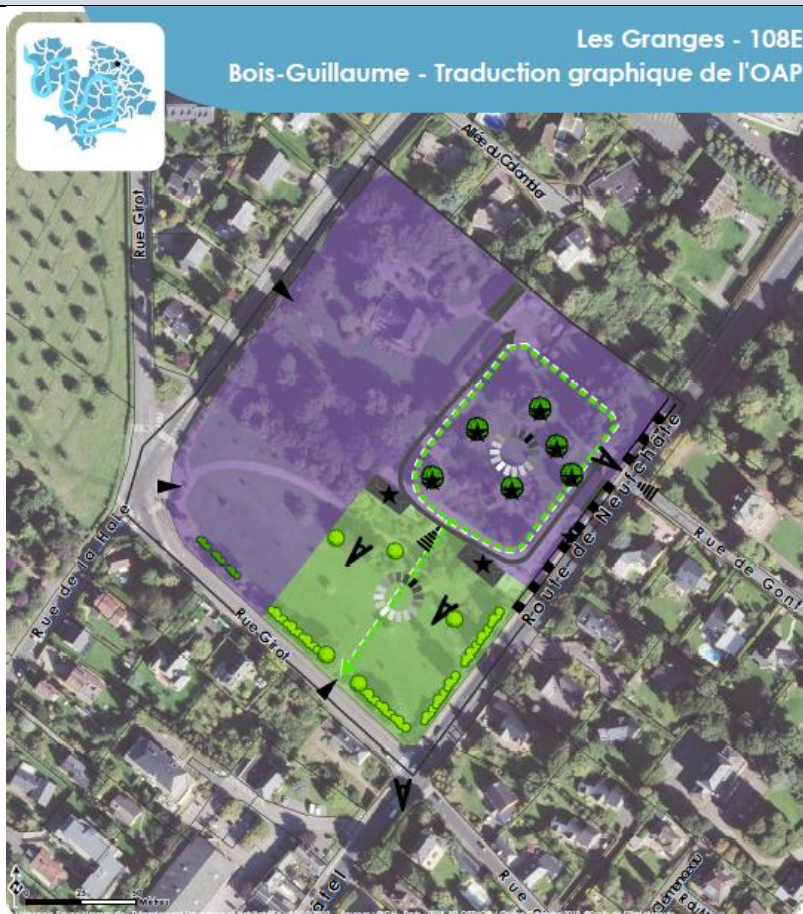
<u>Orientations environnementales et paysagères</u> Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. A noter ici, que le site présente une topographie plane, mais se positionne sur le haut du talus bordant la route de Darnétal. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux défavorables à la biodiversité. On veillera à préserver et intégrer autant que possible les arbres existants dans l'opération, afin de baser la trame urbaine sur la trame végétale, et faciliter la transition urbaine. Les haies mixtes bocagères existantes seront valorisées et leur trame complétée par une haie centrale autour des arbres existants afin d'assurer la transition avec le pâturage conservé (zone N). Les espaces paysagers participeront à renforcer la biodiversité du site. Le talus planté au nord sera également protégé et valorisé dans l'aménagement paysager du site.	<u>Orientations environnementales et paysagères</u> Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. A noter ici, que le site présente une topographie plane, mais se positionne en surplomb par rapport au carrefour. L'implantation de ces constructions devra tenir compte tout particulièrement de l'impact visuel produit. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux défavorables à la biodiversité. On veillera à préserver et intégrer autant que possible les arbres existants dans l'opération, afin de baser la trame urbaine sur la trame végétale, et faciliter la transition urbaine. La bande boisée bordant le terrain le long de ses limites sur rues (Route de Darnétal et rue de la Prévotière) sera à préserver, au même titre que les grands sujets présents sur le terrain. Les constructions devront prendre en compte un recul par rapport aux arbres afin de ne pas susciter d'abatages. Les haies mixtes bocagères existantes seront valorisées afin d'assurer la transition avec le pâturage conservé (zone N). Les espaces paysagers participeront à renforcer la biodiversité du site. Le talus planté au nord sera également protégé et valorisé dans l'aménagement paysager du site.
---	---

- Ainsi les pages modifiées des OAP sont les suivantes : tome 1, pages 38, 39, 40
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 3.2 OAP Sectorielles – tome 1

g. Modification de l'OAP n°108E « Les Granges »

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.2 OAP Sectorielles – tome 1 – commune de Bois-Guillaume	Modification des dispositions écrites et graphiques de l'OAP n°108E	Les zones à vocation habitat et équipement sont sectorisées sur le schéma graphique et les différents programmes d'habitat (individuels/collectifs) sont localisés. Le programme de collectifs est implanté à l'arrière de la bande boisée alors que les individuels sont implantés à l'angle des rues occupées par des maisons. Chaque arbre est représenté en tant qu'élément à protéger.
<i>Nom et numéro de l'OAP</i>	<i>Justification de la modification</i>	
108E « Les Granges »	Préciser la forme urbaine attendue, en tenant compte de l'armature urbaine et des constructions avoisinantes et identifier les arbres présentant un intérêt de manière à conforter l'armature végétale existante. Les orientations programmatiques sont développées afin de respecter la transition avec la partie résidentielle existante. Les arbres à préserver sont identifiés afin de consolider la trame verte existante dans le futur projet.	

AVANT MODIFICATION



Programme	Desserte et organisation viaire	Qualité paysagère et environnementale	Indications informatives
- Vocation - Vocation maitre - Insertion urbaine - Aménité - Espace de lien social	- Liasons existantes - Rue ou voie existante - Mallage à créer - Cheminement doux - Desserte - Accès prioritaire au site - Point d'accès éventuel	- Éléments à préserver / à protéger - Élément d'intérêt patrimonial - Unité bâti - Habitat - Afrique - Éléments à créer - Habitat - Afrique - Zone à dominante végétale - Cône de vue	- Limites cadastrales - Périmètre de l'OAP - bâti existant

APRÈS MODIFICATION



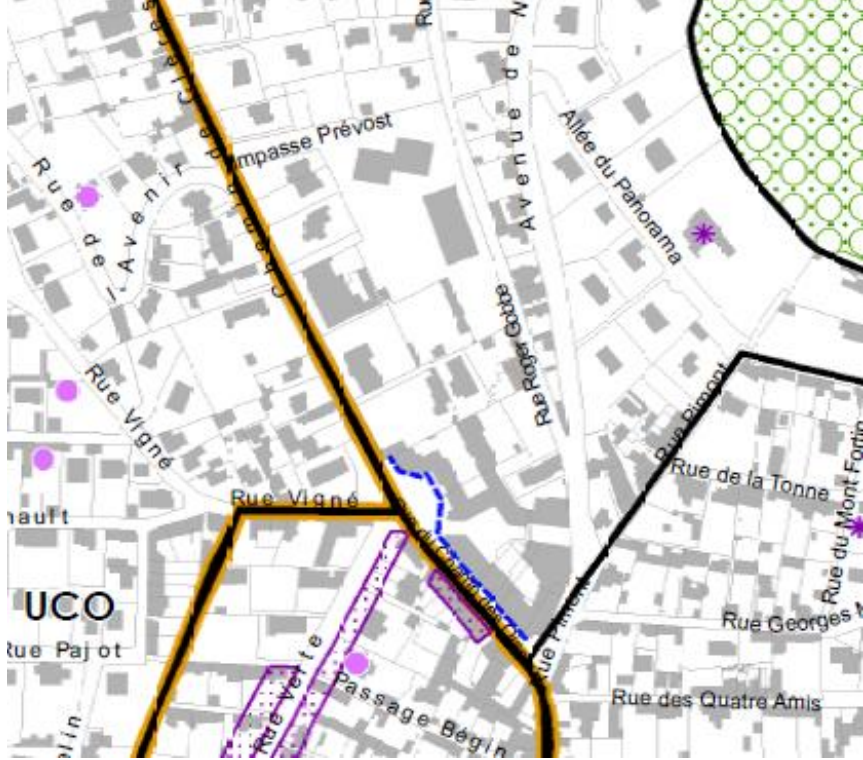
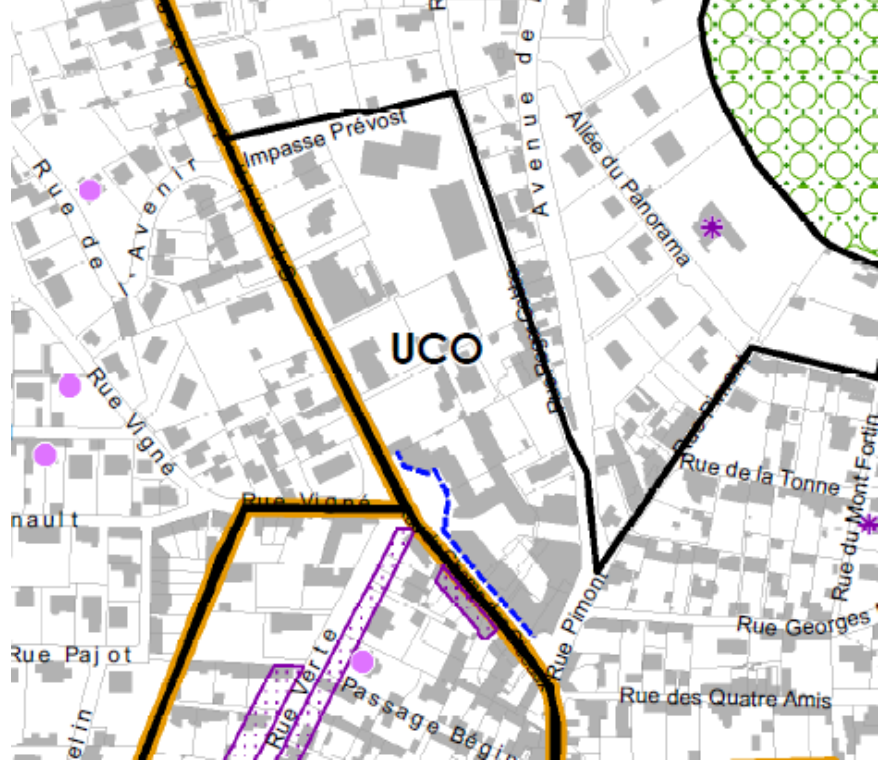
Programme	Desserte et organisation viaire	Qualité paysagère et environnementale	Indications informatives
- Vocation - Habitat - Vocation maitre - Morphologie - Type de construction - Intégration/groupe - Collectif - Insertion urbaine - Aménité - Espace de lien social	- Liasons existantes - Rue ou voie existante - Mallage à créer - Cheminement doux - Desserte - Accès prioritaire au site - Point d'accès éventuel	- Éléments à préserver / à protéger - Élément d'intérêt patrimonial - Unité bâti - Habitat - Afrique - Zone à dominante végétale existante - Éléments à créer - Cône de vue	- Limites cadastrales - Périmètre de l'OAP - bâti existant

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
<u>Principes de composition urbaine</u> La composition urbaine et l'architecture des futures constructions devront s'attacher à garantir la préservation des éléments bâtis et des grands arbres, ainsi que leur réemploi dans une nouvelle vocation. Ainsi, des priorités sont définies : • Préserver l'identité du lieu et l'ouvrir à la ville, • Remettre en scène les éléments patrimoniaux, • Combiner les fonctions des différents espaces pour développer un programme immobilier. Le mur d'enceinte qui assure le lien entre l'histoire du site et le quartier en devenir est à préserver. Le pan de mur de l'ancien logis pourrait être mis en scène dans un programme qui l'intégrerait sans le dénaturer. Un bâtiment pourrait ainsi s'édifier en prolongement, en reprenant le profil de son gabarit et préservant son statut d'exceptionnalité. Les granges jumelles débarrassées de la végétation parasite pourront révéler toute la dimension de leur valeur patrimoniale. La composition du clos-masure d'origine devra retrouver la lisibilité de son plan caractéristique et le tracé de son ancienne allée cavalière. D'autre part, la matérialisation d'une percée visuelle au niveau du portail existant route de Neuchâtel participera à désenclaver le site. L'aménagement d'un parc de proximité ouvrant le site depuis le carrefour permettra de matérialiser des porosités avec le quartier et de mettre en scène les granges. L'armature boisée d'intérêt patrimonial, située au centre du clos-masure, est à considérer comme un point de gravité. Certains grands sujets sont visibles directement de loin et constituent un repère dans le paysage. Un espace d'activités récréatives trouvera sa place au pied des arbres. Les constructions devront répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement résidentiel de la commune. Afin de faire la transition avec la prairie d'origine et en interface avec le verger voisin, il est proposé	<u>Principes de composition urbaine</u> La composition urbaine et l'architecture des futures constructions devront s'attacher à garantir la préservation des éléments bâtis et des grands arbres, ainsi que leur réemploi dans une nouvelle vocation. Ainsi, des priorités sont définies : • Préserver l'identité du lieu et l'ouvrir à la ville, • Remettre en scène les éléments patrimoniaux, • Combiner les fonctions des différents espaces pour développer un programme immobilier. Le mur d'enceinte qui assure le lien entre l'histoire du site et le quartier en devenir est à préserver. Le pan de mur de l'ancien logis pourrait être mis en scène dans un programme qui l'intégrerait sans le dénaturer. Un bâtiment pourrait ainsi s'édifier en prolongement, en reprenant le profil de son gabarit et préservant son statut d'exceptionnalité. Les granges jumelles débarrassées de la végétation parasite pourront révéler toute la dimension de leur valeur patrimoniale. La composition du clos-masure d'origine devra retrouver la lisibilité de son plan caractéristique et le tracé de son ancienne allée cavalière. D'autre part, la matérialisation d'une percée visuelle au niveau du portail existant route de Neuchâtel participera à désenclaver le site. L'aménagement d'un parc de proximité ouvrant le site depuis le carrefour permettra de matérialiser des porosités avec le quartier et de mettre en scène les granges. L'armature boisée d'intérêt patrimonial, située au centre du clos-masure, est à considérer comme un point de gravité. Certains grands sujets sont visibles directement de loin et constituent un repère dans le paysage. Un espace d'activités récréatives trouvera sa place au pied des arbres. Les constructions devront répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement résidentiel de la commune. Afin de faire la transition avec la prairie d'origine et en interface avec le verger voisin, il est proposé

d'opter pour des constructions disposées dans un parc. La réalisation de la façade urbaine de la rue des Haies ainsi que sur le parc constitue un enjeu d'importance. Les constructions implantées dans le périmètre du clos-masure devront être compatibles avec les bâtiments existants, et notamment les granges, dans leurs matériaux et gabarits, et avec l'objectif de conserver l'identité du lieu. Des unités de petites surfaces sont à préconiser. <u>Desserte et organisation viaire</u> La voie existante dans l'ancien clos-masure, anneau « vert » planté, pourra être valorisée comme support des mobilités, dans l'ensemble constitué. La configuration des voiries internes à créer laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements et les arrêts de transports public les plus proches. <u>Orientations environnementales et paysagères</u> Les éléments de la composante végétale présents sur le site, à savoir les haies en bordure et les grands arbres auront vocation à faire partie intégrante de l'aménagement du site. Les constructions nouvelles s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux défavorables à la biodiversité. <u>Principes particuliers</u> Gestion des eaux pluviales : Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.	d'opter pour des constructions disposées dans un parc. Au nord, à l'arrière de la bande boisée, des logements collectifs sont privilégiés. A l'angle de la rue de la Haie et de la rue Giret, des logements individuels groupés sont à envisager, afin de respecter la transition avec la partie résidentielle déjà existante La réalisation de la façade urbaine de la rue des Haies ainsi que sur le parc constitue un enjeu d'importance. A l'arrière du mur classé de l'ancienne ferme, l'équipement projeté pourrait prendre place parmi les arbres. Implanté dans le périmètre du clos-masure. Les constructions implantées dans le périmètre du clos-masure devront être compatibles avec les bâtiments existants, et notamment les granges, dans leurs matériaux et gabarits, dans l'objectif de conserver l'identité du lieu. Des unités de petites surfaces sont à préconiser. <u>Desserte et organisation viaire</u> La voie existante dans l'ancien clos-masure, anneau « vert » planté, pourra être valorisée comme support des mobilités, dans l'ensemble constitué. La configuration des voiries internes à créer laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements et les arrêts de transports public les plus proches. <u>Orientations environnementales et paysagères</u> Les éléments de la composante végétale présents sur le site, à savoir les haies en bordure et les grands arbres auront vocation à faire partie intégrante de l'aménagement du site. La masse boisée séparant le terrain en deux sera à préserver. Effectivement ce tampon végétal et paysager doit consolider la trame verte qui se dessine entre le terrain des pommiers en vis-à-vis rue de la Haie et le terrain des granges. Les constructions nouvelles s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux défavorables à la biodiversité.
--	---

- Ainsi les pages modifiées des OAP sont les suivantes : tome 1, pages 54, 55, 56
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 3.2 OAP Sectorielles – tome 1

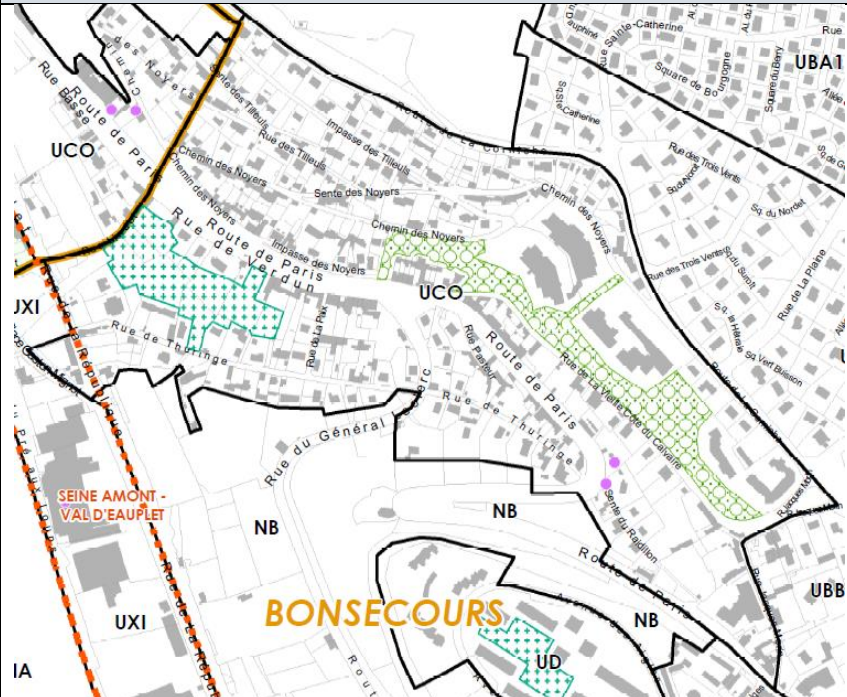
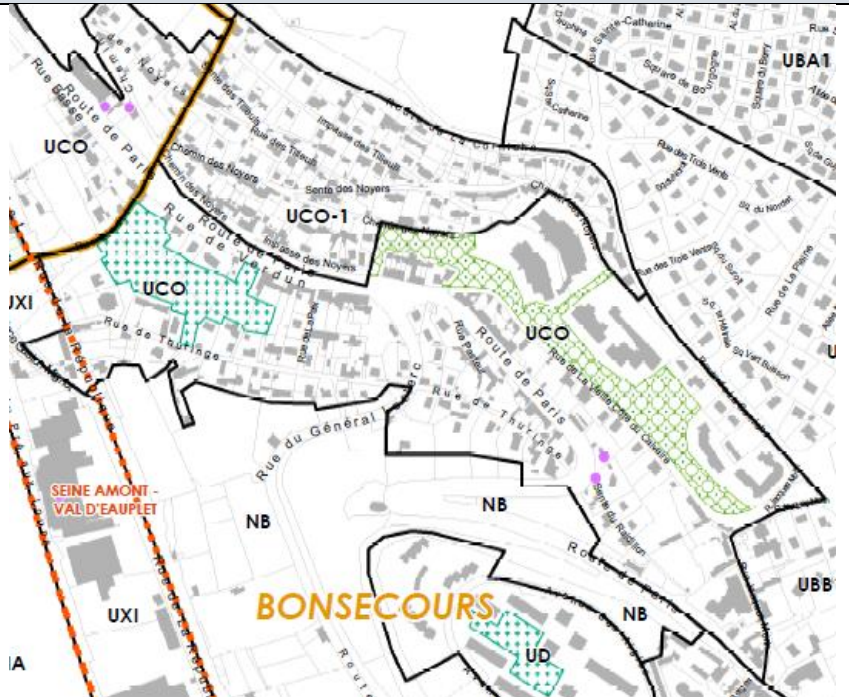
h. Création d'une zone UCO

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1. planche n°1 – plan 39	Modification du zonage	Suppression du secteur UCO-1 sur un périmètre qui est reclassé en zone UCO.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone UCO, secteur UCO-1	La modification du zonage trouve sa justification dans la nature des constructions implantées sur le périmètre de l'ancienne ZAC du Champs des Oiseaux, correspondant majoritairement à de l'habitat collectif. Il vise à encadrer réglementairement les constructions, en cohérence avec le zonage des communes limitrophes, en particulier le secteur de la gare de Rouen ou le quartier Saint-André, déjà classés en zone UCO.	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
		

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 39
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 39

D. Commune de Bonsecours

a. Création d'un secteur UCO-1 au sein d'une zone UCO

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1. planche n°1 – plan 47	Modification du zonage	Création d'un secteur UCO-1 au sein d'une zone UCO.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone UCO	La modification du zonage vise à limiter la densification pour des raisons de sécurité et de stabilité dans la zone de coteaux « dense » UCO, où il est par ailleurs constaté des problèmes de stationnement et de circulation, liés notamment à la topographie. Par conséquent, un secteur moins dense UCO-1 des coteaux dit « Les Noyers » est créé au sein du périmètre de la zone UCO initialement définie.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>
		

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 47
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 47

> Réponse à la recommandation n°1 du Commissaire enquêteur concernant la protection du patrimoine bâti sur la commune de Bonsecours (maison Diocésaine) :

Deux dispositifs de protection sont aujourd'hui applicables dans le secteur :

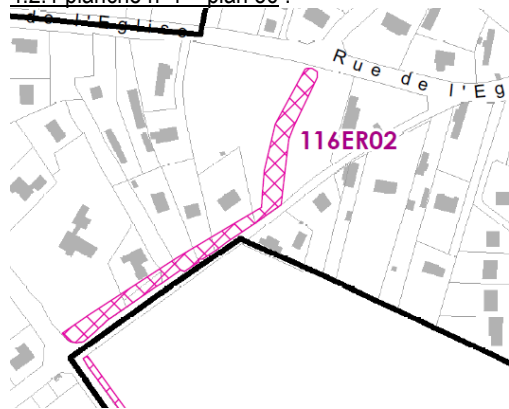
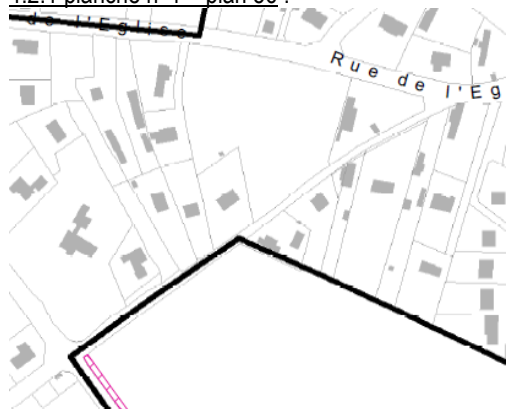
- la protection au titre des Monuments Historiques : la Basilique Notre Dame et le Monument Jeanne d'Arc figurent à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1986. À ce titre, tous les travaux situés dans un rayon de 500 mètres autour de ces bâtiments sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (voir Tome 1 / servitudes d'utilité publique du volet 5 - Annexes du PLU métropolitain).
- la protection des éléments du petit patrimoine remarquable recensés au titre du PLU : pour ce premier PLU Métropolitain, un inventaire des éléments bâtis intéressants et à préserver, et qui ne bénéficient d'aucun moyen de protection par ailleurs, a été réalisé (l'un des objectifs est d'enrayer le phénomène de disparition « anonyme » du patrimoine ordinaire). Ce recensement a permis de déployer plusieurs dispositions réglementaires visant à empêcher ou à limiter la démolition du bâti, à encadrer l'isolation par l'extérieur sur ces bâtiments, et à exercer un contrôle des travaux engagés afin d'éviter les interventions irréversibles, et préjudiciables à la qualité de nos paysages urbains.

Le recensement des éléments remarquables est issu d'un inventaire proposé par les communes, augmenté de certaines propositions d'habitants. Ce travail pourra être poursuivi et approfondi dans les évolutions futures du PLU. Le bâtiment subsistant de la Ferme Lefebvre a été ainsi distingué dans le PLU. La maison Diocésaine et son parc ne sont en revanche pas protégés dans le PLU car ils font l'objet d'un projet de renouvellement urbain porté par la commune de Bonsecours. Ce projet de renouvellement fait lui-même l'objet d'une ZAC (ZAC de la Basilique). Il est néanmoins précisé que ce projet est situé au sein du périmètre de protection d'un monument historique (généré par la Basilique), par conséquent tout projet devra faire l'objet d'un avis par l'Architecte des Bâtiments de France avant de pouvoir obtenir une autorisation d'urbanisme.

Eu égard à ces éléments, la Métropole n'envisage pas de donner suite à cette recommandation.

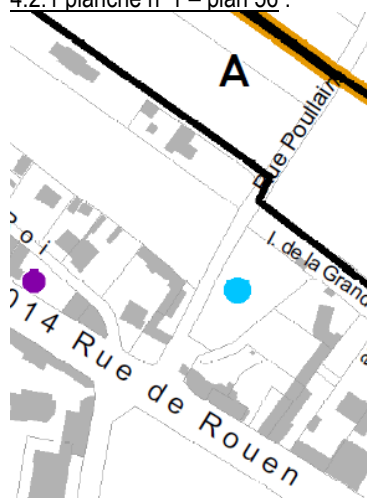
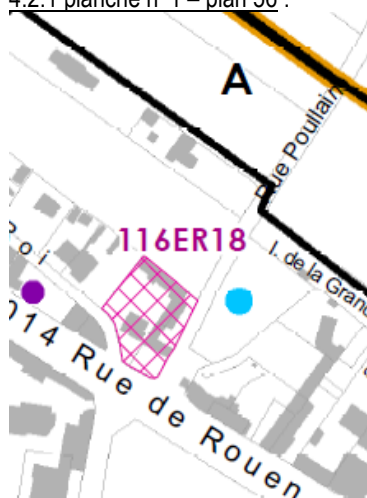
E. Commune de Boos

a. Suppression de l'emplacement réservé n°116ER002

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification																																																															
4.2.1. planche n°1 – plan 56 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Suppression partielle de l'emplacement réservé n°116ER002	Suppression de l'emplacement réservé n°116ER002, au droit des parcelles AH101, AH102, AH103, AH104, AH222, AH340, AH341 et AH346 situées rue Saint-Sauveur.																																																															
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification																																																																
UBA2 / Parcelles AH101, AH102, AH103, AH104, AH222, AH340, AH341 et AH346	Initialement définie dans le cadre d'un projet de contournement communal, la liaison entre la rue de la République et la rue Saint-Sauveur n'est plus envisagée. La commune s'est engagée auprès des propriétaires de la parcelle AH101 afin de réaliser, notamment, une opération de construction de logement social. Le maintien d'un emplacement réservé à cet endroit de la rue Saint Sauveur n'apparait donc plus justifié dans la mesure où la commune maîtrise le foncier. Bénéficiaire : MRN.																																																																
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION																																																															
4.2.1 planche n°1 – plan 56 : 		4.2.1 planche n°1 – plan 56 : 																																																															
4.2.4.1 liste des emplacements réservés : <table><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBE</td><td>116ER02</td><td>Voie</td><td>MRN</td><td>4 170</td><td>Élargissement de voirie – rues de la Porte des Champs et Saint-Sauveur</td></tr><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBE</td><td>116ER04</td><td>Environnement</td><td>Commune</td><td>47 891</td><td>Création d'un parc paysager</td></tr><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBE</td><td>116ER09</td><td>Voie</td><td>MRN</td><td>235</td><td>Élargissement de voirie – rue Carnot</td></tr><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBE</td><td>116ER11</td><td>Voie</td><td>MRN</td><td>540</td><td>Élargissement de voirie – rue du Colombier</td></tr></table>		BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER02	Voie	MRN	4 170	Élargissement de voirie – rues de la Porte des Champs et Saint-Sauveur	BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER04	Environnement	Commune	47 891	Création d'un parc paysager	BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER09	Voie	MRN	235	Élargissement de voirie – rue Carnot	BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER11	Voie	MRN	540	Élargissement de voirie – rue du Colombier	4.2.4.1 liste des emplacements réservés : <table><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBE</td><td>116ER02</td><td>Voie</td><td>MRN</td><td>1 908</td><td>Élargissement de voirie – rues de la Porte des Champs et Saint-Sauveur</td></tr><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBE</td><td>116ER04</td><td>Environnement</td><td>Commune</td><td>47 891</td><td>Création d'un parc paysager</td></tr><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBE</td><td>116ER09</td><td>Voie</td><td>MRN</td><td>235</td><td>Élargissement de voirie – rue Carnot</td></tr><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBE</td><td>116ER11</td><td>Voie</td><td>MRN</td><td>540</td><td>Élargissement de voirie – rue du Colombier</td></tr><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBE</td><td>116ER12</td><td>Voie</td><td>MRN</td><td>1 437</td><td>Aménagement de voirie – route de Paris et rue Poulain</td></tr></table>	BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER02	Voie	MRN	1 908	Élargissement de voirie – rues de la Porte des Champs et Saint-Sauveur	BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER04	Environnement	Commune	47 891	Création d'un parc paysager	BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER09	Voie	MRN	235	Élargissement de voirie – rue Carnot	BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER11	Voie	MRN	540	Élargissement de voirie – rue du Colombier	BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER12	Voie	MRN	1 437	Aménagement de voirie – route de Paris et rue Poulain
BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER02	Voie	MRN	4 170	Élargissement de voirie – rues de la Porte des Champs et Saint-Sauveur																																																											
BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER04	Environnement	Commune	47 891	Création d'un parc paysager																																																											
BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER09	Voie	MRN	235	Élargissement de voirie – rue Carnot																																																											
BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER11	Voie	MRN	540	Élargissement de voirie – rue du Colombier																																																											
BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER02	Voie	MRN	1 908	Élargissement de voirie – rues de la Porte des Champs et Saint-Sauveur																																																											
BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER04	Environnement	Commune	47 891	Création d'un parc paysager																																																											
BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER09	Voie	MRN	235	Élargissement de voirie – rue Carnot																																																											
BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER11	Voie	MRN	540	Élargissement de voirie – rue du Colombier																																																											
BOOS	PLATEAUX ROBE	116ER12	Voie	MRN	1 437	Aménagement de voirie – route de Paris et rue Poulain																																																											

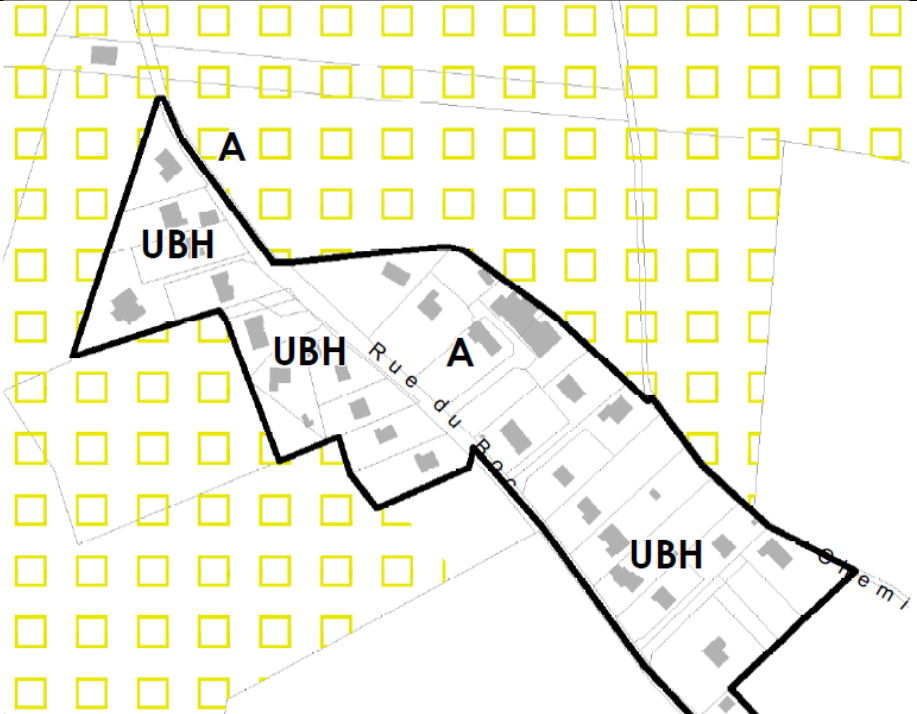
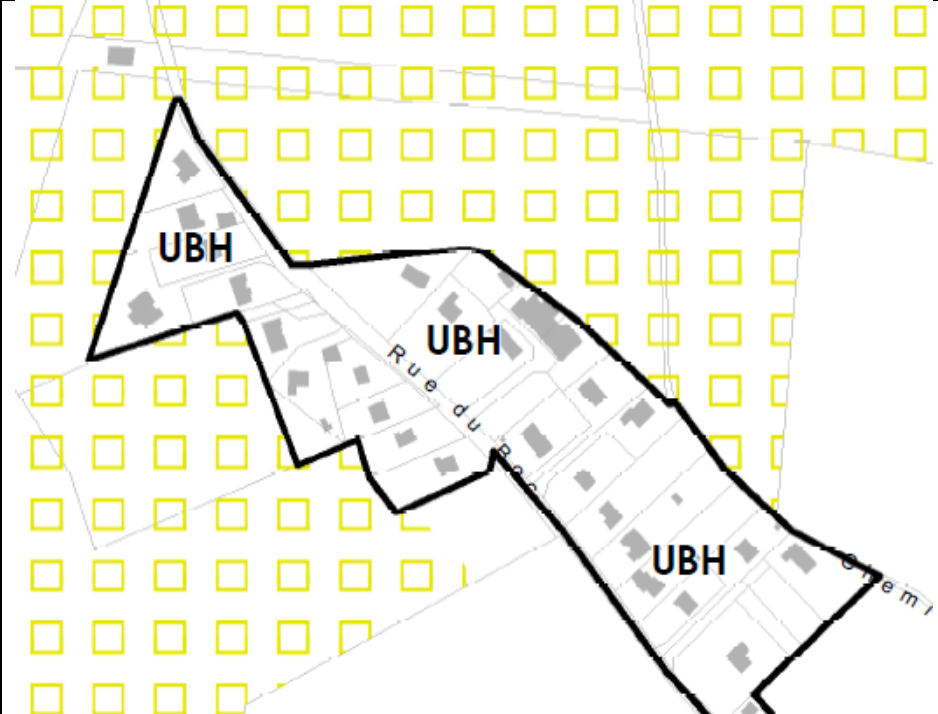
- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 56
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 56

b. Création d'un emplacement réservé n°116ER12

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification																																																															
4.2.1. planche n°1 – plan 56 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour	Création d'un emplacement réservé sur les parcelles AO21 et AO22.																																																															
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification																																																																
UAC / Parcelles AO21 et AO22	La création de cet emplacement réservé au bénéfice de la commune vise à permettre l'aménagement d'un carrefour au droit des RD 6041 et 91 (route de Paris et rue Poullain).																																																																
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION																																																															
4.2.1 planche n°1 – plan 56 : 		4.2.1 planche n°1 – plan 56 : 																																																															
4.2.4.1 liste des emplacements réservés : <table><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>116ER02</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>4 170</td><td>Élargissement de voirie – rues de la Porte des Champs et Saint-Sauveur</td></tr><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>116ER04</td><td>Environnement</td><td>Commune</td><td>47 891</td><td>Création d'un parc paysager</td></tr><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>116ER09</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>235</td><td>Élargissement de voirie – rue Carnot</td></tr><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>116ER11</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>540</td><td>Élargissement de voirie – rue du Colombier</td></tr></table>		BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER02	Voirie	MRN	4 170	Élargissement de voirie – rues de la Porte des Champs et Saint-Sauveur	BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER04	Environnement	Commune	47 891	Création d'un parc paysager	BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER09	Voirie	MRN	235	Élargissement de voirie – rue Carnot	BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER11	Voirie	MRN	540	Élargissement de voirie – rue du Colombier	4.2.4.1 liste des emplacements réservés : <table><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>116ER02</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>1 908</td><td>Élargissement de voirie – rues de la Porte des Champs et Saint-Sauveur</td></tr><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>116ER04</td><td>Environnement</td><td>Commune</td><td>47 891</td><td>Création d'un parc paysager</td></tr><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>116ER09</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>235</td><td>Élargissement de voirie – rue Carnot</td></tr><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>116ER11</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>540</td><td>Élargissement de voirie – rue du Colombier</td></tr><tr><td>BOOS</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>116ER12</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>1437</td><td>Aménagement de voirie – route de Paris et rue Poullain</td></tr></table>	BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER02	Voirie	MRN	1 908	Élargissement de voirie – rues de la Porte des Champs et Saint-Sauveur	BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER04	Environnement	Commune	47 891	Création d'un parc paysager	BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER09	Voirie	MRN	235	Élargissement de voirie – rue Carnot	BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER11	Voirie	MRN	540	Élargissement de voirie – rue du Colombier	BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER12	Voirie	MRN	1437	Aménagement de voirie – route de Paris et rue Poullain
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER02	Voirie	MRN	4 170	Élargissement de voirie – rues de la Porte des Champs et Saint-Sauveur																																																											
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER04	Environnement	Commune	47 891	Création d'un parc paysager																																																											
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER09	Voirie	MRN	235	Élargissement de voirie – rue Carnot																																																											
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER11	Voirie	MRN	540	Élargissement de voirie – rue du Colombier																																																											
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER02	Voirie	MRN	1 908	Élargissement de voirie – rues de la Porte des Champs et Saint-Sauveur																																																											
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER04	Environnement	Commune	47 891	Création d'un parc paysager																																																											
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER09	Voirie	MRN	235	Élargissement de voirie – rue Carnot																																																											
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER11	Voirie	MRN	540	Élargissement de voirie – rue du Colombier																																																											
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER12	Voirie	MRN	1437	Aménagement de voirie – route de Paris et rue Poullain																																																											

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 56
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 56

c. Erreur matérielle : suppression d'un sigle

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1. planche n°1 – plan 56	Mention d'un sigle « A » au sein d'une zone UBH	Suppression d'un sigle A figurant par erreur au sein d'une zone UBH.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBH	Un sigle A apparaît en superposition d'une zone UBH. Sa présence est erronée et doit être supprimée.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>
		

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 56
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 56

d. Secteurs de mixité sociale : création de sous-secteurs

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
1. rapport de présentation, tome 4 : justification des choix : 4.3.2. partie 1 : justification du règlement hors zones 4.1.1 livre 1 : Dispositions communes, page 25 4.2.4.2. secteurs de mixité sociale	Secteurs de mixité sociale : création de sous-secteurs	Création de deux sous-secteurs au sein du secteur de mixité sociale n°1 associés à des taux de production de logements spécifiques.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
L'ensemble du territoire communal	La modification vise à créer de nouveaux taux de production afin de développer des logements sociaux en plus grand nombre sur le territoire communal. L'objectif est de favoriser la production de logements relevant des dispositifs aidés par l'État, et surtout d'atteindre les objectifs quantitatifs fixés dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU, qui précise que 20 % du parc de résidence principales doit correspondre à du logement locatif social. Le taux fixé dans le secteur dit « SMS1 » et applicable sur le territoire de Bois-Guillaume, fixé à 30 %, n'apparaît pas suffisant pour rattraper le retard. Ainsi, deux sous-secteurs « SMS 1-1 » et « SMS 1-2 » sont créés, au sein desquels s'appliqueront respectivement un taux de 40% et 50 % de production de logements sociaux à compter de la construction de 5 logements. Les SMS 1-1 couvrira l'essentiel territoire communal, et le « SMS 1-2 des zones couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il est précisé que ces nouvelles dispositions ont d'ores et déjà été inscrites dans les contrats de mixité sociale et leurs avenants signés fin 2020, début 2021.	

RAPPORT DE PRÉSENTATION – TOME 4

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
Les secteurs de mixité sociale (SMS) 4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes. ■ Le SMS 1 Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ou proches d'y être soumises. Ainsi, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-St-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos et St Léger-du-Bourg-Denis viennent d'atteindre le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social et sera considérée comme en carence dès janvier 2019. L'objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation systématique à hauteur minimale de 30% dans toute opération de 5 logements et plus. Ces dispositions sont déjà inscrites dans les contrats de mixité sociale. Ce seuil de 5 logements doit permettre d'éviter la « concentration » d'une production de logement locatif social uniquement sur les grandes opérations et donc permettre une répartition de l'offre de logement locatif social sur les différents secteurs du territoire.	Le SMS 1 et ses deux secteurs spécifiques SMS 1-1 et SMS 1-2 : Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Ainsi, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos et Saint-Léger-du-Bourg-Denis ont atteint le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU, et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social est considérée comme déficitaire depuis janvier 2019. L'objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation systématique : - à hauteur minimale de 30% (SMS 1) dans toute opération de 5 logements et plus pour les communes de Bonsecours, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre et Saint-Léger-du-Bourg-Denis qui s'approchent de la réalisation des objectifs fixés par la loi. - à hauteur minimale de 30% (SMS 1), 40% (SMS 1-1) ou 50% (SMS 1-2) dans toute opération de 5 logements, selon les secteurs pour les communes de Bois-Guillaume et Boos dont les besoins de rattrapage nécessitent une intervention plus importante. Ces dispositions sont déjà inscrites dans les contrats de mixité sociale et leurs avenants. Ce seuil de 5 logements doit permettre d'éviter la « concentration » d'une production de logement locatif social uniquement sur les grandes opérations et donc permettre une répartition de l'offre de logement locatif social sur les différents secteurs du territoire.

RÈGLEMENT ÉCRIT – LIVRE 1

AVANT MODIFICATION

N° du secteur	Seuil de déclenchement	Clause à respecter
SMS 1	5 logements	30% minimum de logement locatif social à produire
SMS 2	10 logements	30% minimum de logement locatif social à produire
SMS 3	4 logements	25% minimum de logement locatif social à produire
SMS 4	4 logements	25% minimum de logement en accession à coût maîtrisé

Exemple : pour une opération de 15 logements au sein d'un SMS 1 ou 2, 4 logements locatifs sociaux seront à produire (30% de 15 = 4,5)

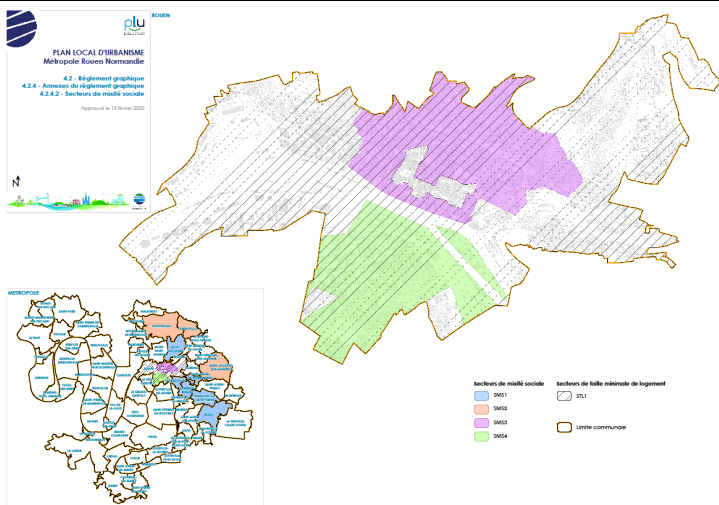
Ces dispositions s'appliquent lot par lot sauf mention contraire dans le règlement de la zone au sein du Livre 2 du règlement écrit.

APRÈS MODIFICATION

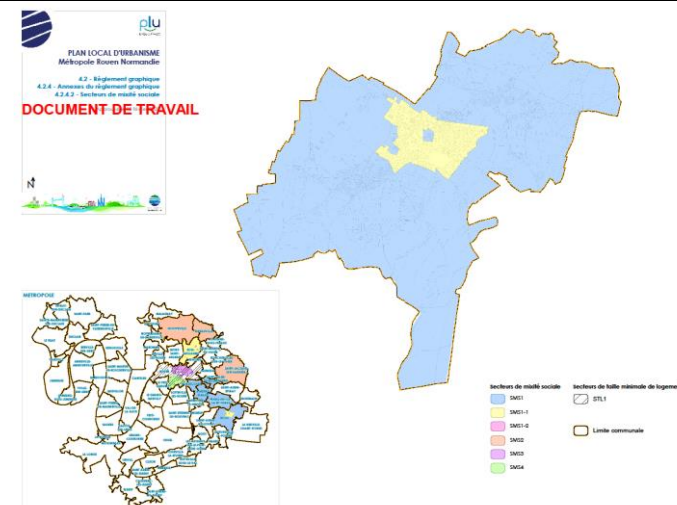
N° du secteur	Seuil de déclenchement	Clause à respecter
SMS 1	5 logements	30% minimum de logement locatif social à produire
SMS 1-1		40% minimum de logement locatif social à produire
SMS 1-2		50% minimum de logement locatif social à produire
SMS 2	10 logements	30% minimum de logement locatif social à produire
SMS 3	4 logements	25% minimum de logement locatif social à produire
SMS 4	4 logements	25% minimum de logement en accession à coût maîtrisé

RÈGLEMENT GRAPHIQUE – SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE (annexe n° 4.2.4.2)

AVANT MODIFICATION



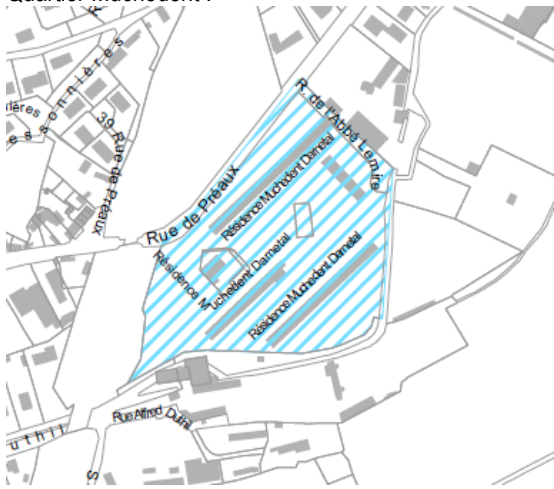
APRÈS MODIFICATION

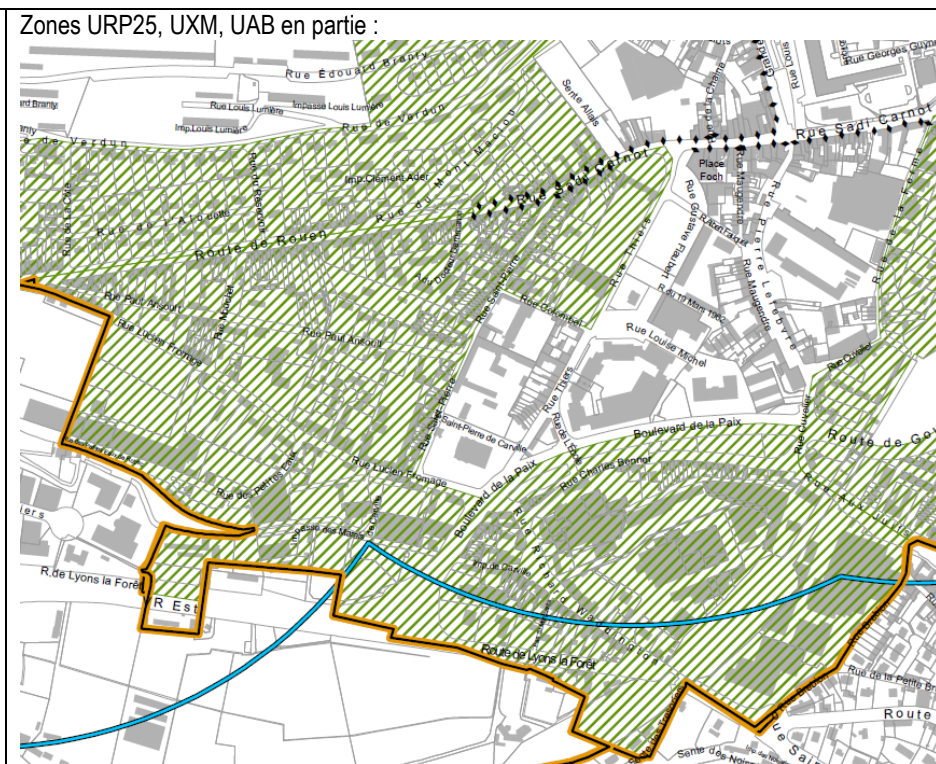
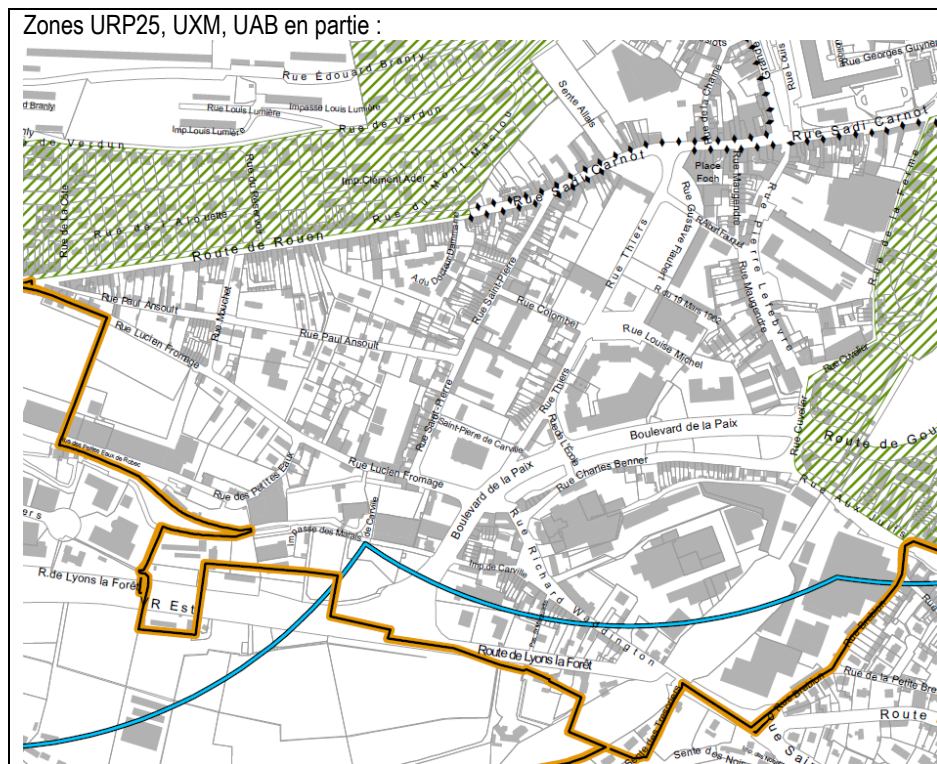


- Ainsi les pages modifiées du règlement écrit sont les suivantes : 4.1.1 livre 1 : Dispositions communes, page 25
- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.4.2 secteurs de mixité sociale
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 1. Rapport de présentation – tome 4 + 4.1.1 livre 1 : Dispositions communes + 4.2.4.2 secteurs de mixité sociale

F. Commune de Darnétal

a. Maîtrise de la morphologie urbaine / hauteurs

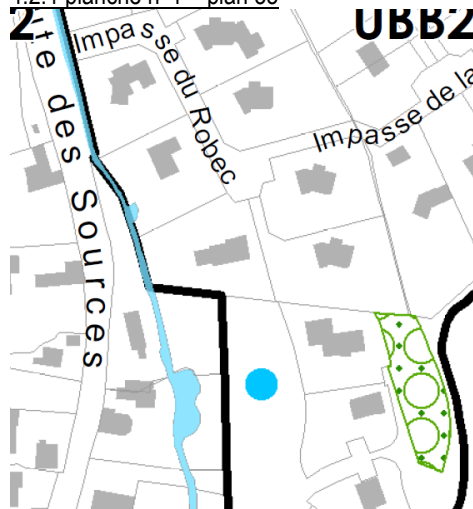
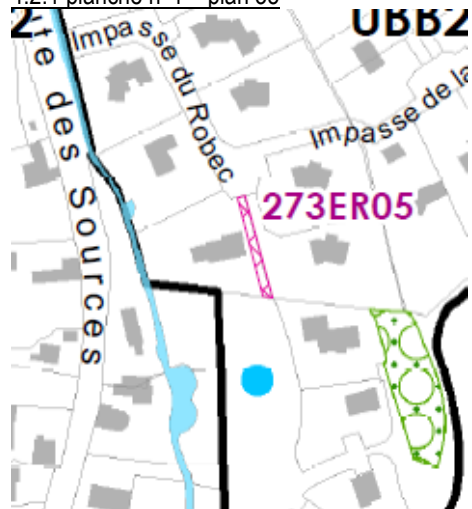
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 Planche n°2 – plan 43	Maîtrise de la morphologie urbaine / hauteurs	Délimitation d'un périmètre dérogatoire fixant des règles de hauteurs particulières à destination des nouvelles constructions : - Quartier Muchedent : modification de la hauteur graphique actuellement fixée à 14 mètres et R+2+C ou A, vers une hauteur graphique à 11 mètres et R+1+C ou A sur le secteur. - Extension de la disposition dérogatoire de hauteur graphique à 14 mètres et R+2+C ou A sur les zones URP25, UXM, UAB en partie centre-ville (route de Rouen côté droit, rue Sadi Carnot jusqu'à l'HDV, rue Thiers, rue Colombel, rue Saint Pierre, rue Lucien Fromage, Boulevard de la Paix, zones actuellement assujetties à une hauteur de 17 mètres et R+3+C ou A.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Quartier « Muchedent », zones URP 25, UXM, UAB en partie	Afin d'encadrer la pression foncière, des zones dérogatoires de « hauteur selon le bâti environnant » ont été délimitées pour garantir l'insertion des nouvelles constructions en tenant compte des hauteurs du tissu bâti existant. Ces secteurs délimités concernent le quartier « Muchedent » ainsi que sur les zones URP25, UXM, UAB.	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
Quartier Muchedent : 		Quartier Muchedent : 



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.2 planche n°2 – plan 43
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.2 planche n°2 – plan 43

G. Commune de Fontaine-sous-Préaux

a. Ajout d'un emplacement réservé n°273ER03

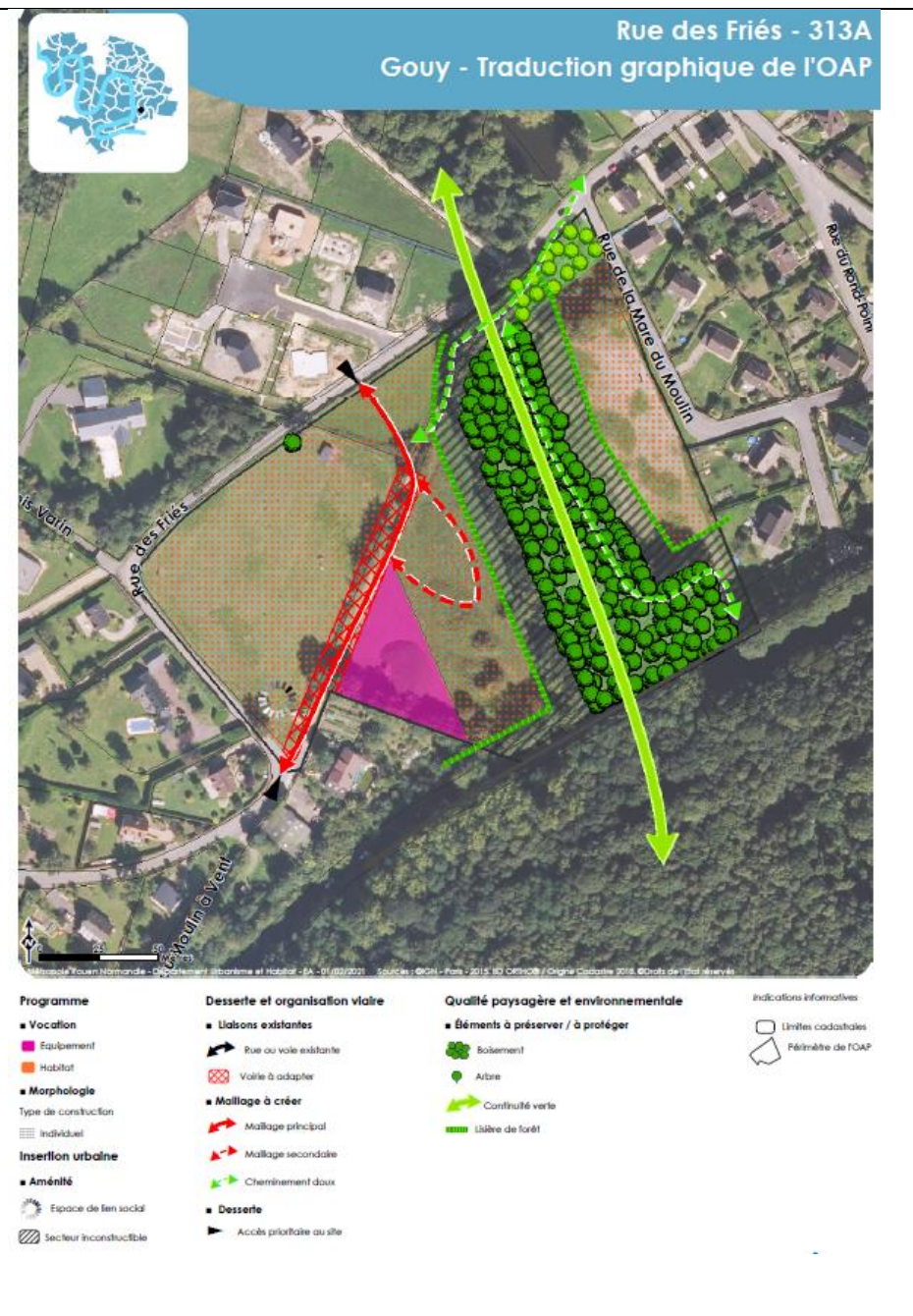
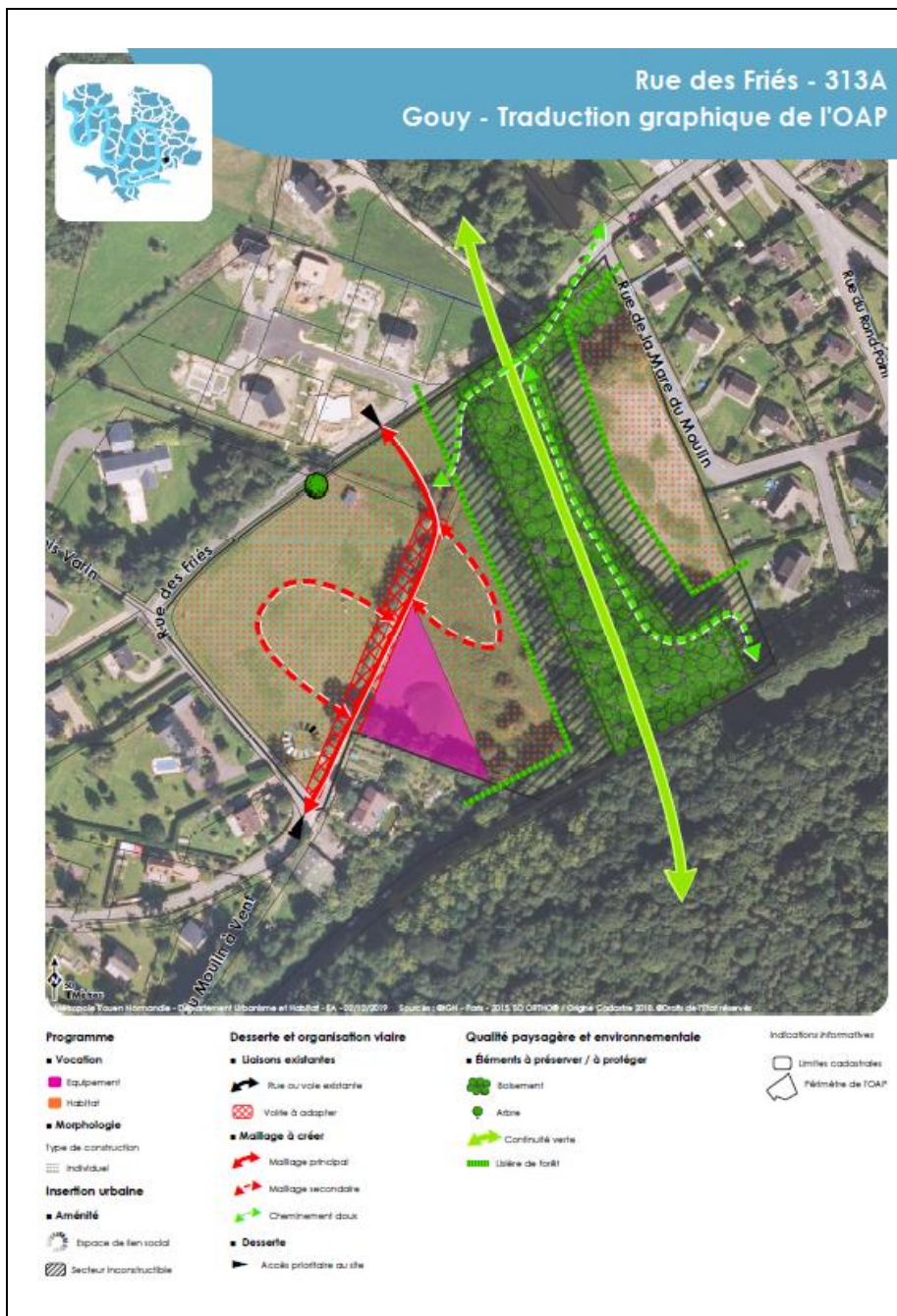
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification																					
4.2.1 planche n°1 – plan 35 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Ajout d'un emplacement réservé n°273ER03 pour l'aménagement d'une sente piétonne	Ajout de l'emplacement réservé n°273ER03 sur la parcelle AE68 (1.542 m²).																					
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification																						
UBB2 / Parcelle AE68	La Métropole Rouen Normandie œuvre à la promotion du territoire par la création de chemins de randonnée. Afin d'assurer la continuité des tracés existants, un nouvel emplacement réservé est défini en limite est de la parcelle AE68. Bénéficiaire : MRN.																						
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION																					
4.2.1 planche n°1 – plan 35 		4.2.1 planche n°1 – plan 35 																					
4.2.4.1 liste des emplacements réservés <table><tr><td>FONTAINE-SOUS-PRÉAUX</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>273ER02</td><td>Eau/Ass</td><td>MRN</td><td>12 813</td><td>Création d'un bassin de rétention</td></tr></table>		FONTAINE-SOUS-PRÉAUX	PLATEAUX ROBEC	273ER02	Eau/Ass	MRN	12 813	Création d'un bassin de rétention	4.2.4.1 liste des emplacements réservés <table><tr><td>FONTAINE-SOUS-PRÉAUX</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>273ER02</td><td>Eau/Ass</td><td>MRN</td><td>12 813</td><td>Création d'un bassin de rétention</td></tr><tr><td>FONTAINE-SOUS-PRÉAUX</td><td>PLATEAUX ROBEC</td><td>273ER05</td><td>Voirie</td><td>MRN</td><td>138</td><td>Création d'un chemin de maillage piétonnier</td></tr></table>	FONTAINE-SOUS-PRÉAUX	PLATEAUX ROBEC	273ER02	Eau/Ass	MRN	12 813	Création d'un bassin de rétention	FONTAINE-SOUS-PRÉAUX	PLATEAUX ROBEC	273ER05	Voirie	MRN	138	Création d'un chemin de maillage piétonnier
FONTAINE-SOUS-PRÉAUX	PLATEAUX ROBEC	273ER02	Eau/Ass	MRN	12 813	Création d'un bassin de rétention																	
FONTAINE-SOUS-PRÉAUX	PLATEAUX ROBEC	273ER02	Eau/Ass	MRN	12 813	Création d'un bassin de rétention																	
FONTAINE-SOUS-PRÉAUX	PLATEAUX ROBEC	273ER05	Voirie	MRN	138	Création d'un chemin de maillage piétonnier																	

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 35 + 4.2.4.1 liste des emplacements réservés
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 35 + 4.2.4.1 liste des emplacements réservés

H. Commune de Gouy

a. Modification de l'OAP n°313A « Les Friés »

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.2 OAP Sectorielles – tome 2 – commune de Gouy	Modification des dispositions écrites et graphiques de l'OAP n°313A	Dans le volet graphique : supprimer la voirie secondaire sur le schéma en partie ouest, rectifier le périmètre du bois selon son emprise réelle sur le terrain, garantir la continuité du corridor par l'ajout d'un boisement à planter au carrefour entre la rue des Friés et la rue de la Mare du Moulin. Dans le volet écrit : supprimer le phasage, ajouter ou supprimer les mentions relatives aux sujets modifiés dans le volet graphique.
<i>Nom et numéro de l'OAP</i>	<i>Justification de la modification</i>	
313A « Les Friés »	Du fait de la topographie marquée, de la configuration très contraignante du site (séparé en deux parties, impacté par l'emprise d'un réservoir d'eau potable de grande surface et par la présence de réseaux enterrés) et du périmètre actuel de l'espace boisé et de la nécessaire continuité du corridor écologique, les dispositions initialement prévues par l'OAP sont à adapter. Ces évolutions ne remettent pas en cause le parti d'aménagement global du site et visent à garantir les objectifs de l'OAP.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>

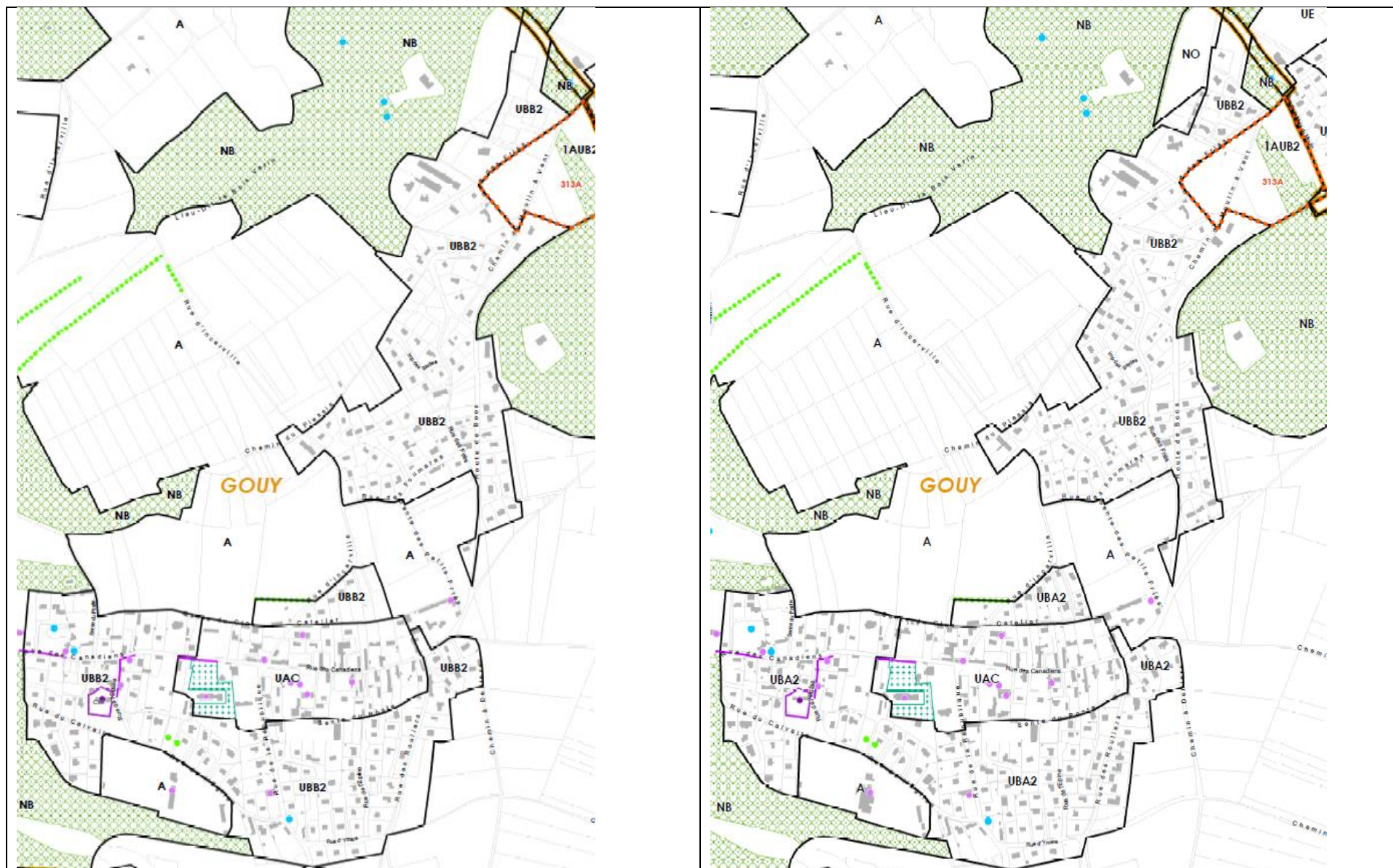


AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
<u>Orientations environnementales et paysagères</u> Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité. La bande boisée, qui traverse le site constitue un cordon écologique d'importance entre les bois alentours, et devra être préservée et confortée. Il s'agira notamment de veiller à conserver la capacité pour la faune de traverser librement cet espace. La bande boisée impose un recul d'inconstructibilité d'environ 15 mètres. Un traitement paysager de cette lisière sera recherché. <u>Principes particuliers</u> Gestion des eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales tirera parti de la topographie, avec un point bas au sud-ouest du site. Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par leur végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont sélectionnées. Phasage : L'opération est envisagée avec la temporalité suivante : première tranche d'urbanisation possible dès 2020 avec deux opérations envisageables en simultané (phase 1 et phase 1bis), suivie d'une deuxième tranche vers 2025 (phase 2). 	<u>Orientations environnementales et paysagères</u> Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité. La bande boisée, qui traverse le site constitue un cordon écologique d'importance entre les bois alentours, et devra être préservée et confortée. La plantation d'arbres permettra de garantir la continuité du corridor au Nord Est. Il s'agira notamment de veiller à conserver la capacité pour la faune de traverser librement cet espace. La bande boisée impose un recul d'inconstructibilité d'environ 15 mètres. Un traitement paysager de cette lisière sera recherché. <u>Principes particuliers</u> Gestion des eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales tirera parti de la topographie, avec un point bas au sud-ouest du site. Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par leur végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont sélectionnées.

- Ainsi les pages modifiées des OAP sont les suivantes : tome 2, pages 35 à 37
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 3.2 OAP Sectorielles – tome 2

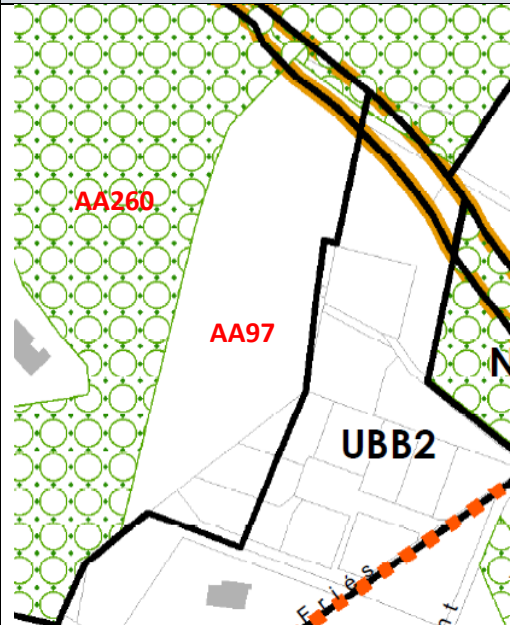
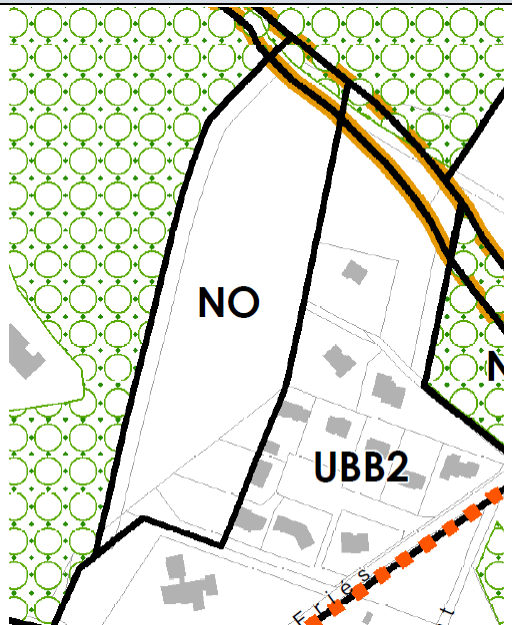
b. Évolution d'une partie de la zone UBB2 en zone UBA2

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche n°1 – plan 59	Évolution d'une partie de la zone UBB2 (autour de la zone UAC) en zone UBA2	Évolution de la zone UBB2 située en centre-bourg, autour de la zone UAC (21 ha) en zone UBA2, afin d'augmenter le coefficient d'emprise au sol (25% en UBB2, 30% en UBA2).
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBB2	Le coefficient d'emprise au sol de 25%, autorisé en zone UBB2, est déjà atteint sur de nombreuses parcelles du centre-bourg de la commune. Afin de permettre leur évolution, il est décidé de reclasser ce secteur en zone UBA2 (zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel dense et moyennement dense localisée en bourgs et villages), laquelle autorise 30% d'emprise au sol.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 59
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 59

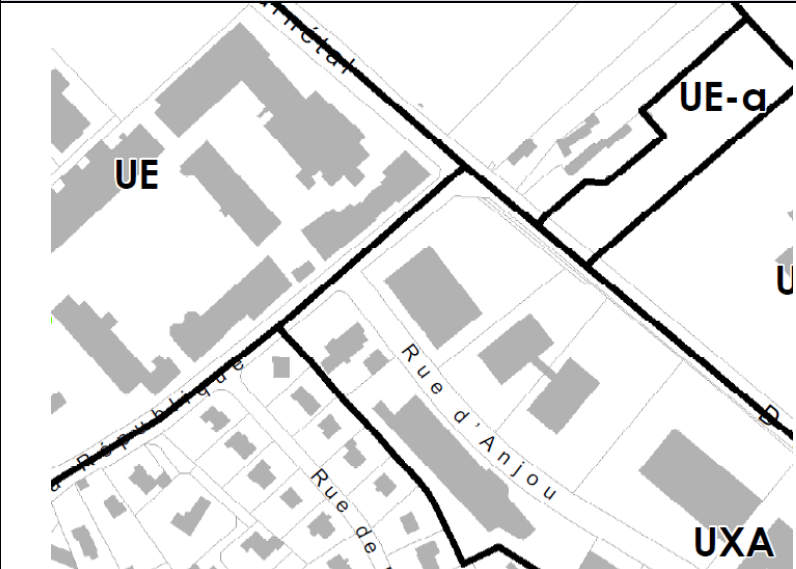
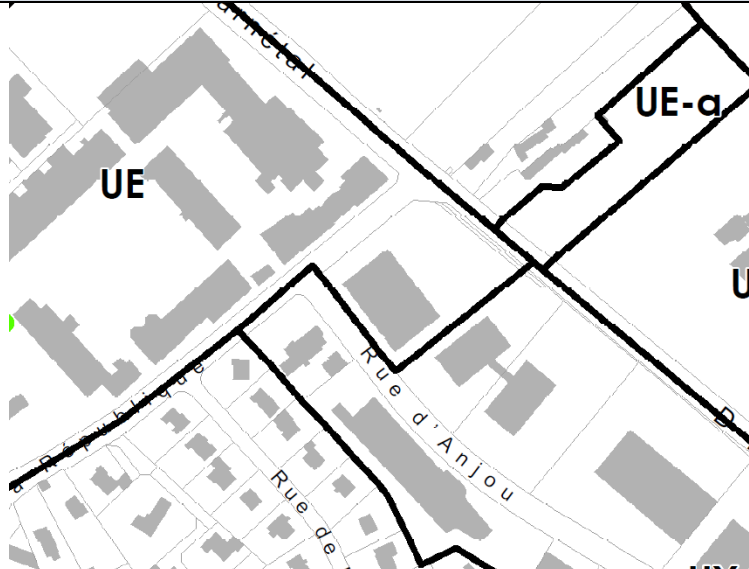
c. Erreur matérielle : reclassement en zone NO d'une parcelle classée en zone NB

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche n°1 – plan 59	Erreur matérielle : reclassement en zone NO d'une parcelle classée en zone NB	Reclasser en zone NO (naturelle ouvert) la parcelle AA97 (14.000 m²) et les parcelles AA82, AA83, AA94 et AA96 (2.295 m²), actuellement classée en zone NB (naturelle boisée) suite à une erreur matérielle.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone NB / Parcelles AA82, AA83, AA94, AA96 et AA97	La parcelle AA97 constitue actuellement un vaste herbager pour moutons ; elle n'est dotée d'aucun boisement mais est pourtant classée en zone NB. À proximité, la parcelle AA260 constitue la limite d'un boisement s'étendant à l'ouest, elle est donc, à ce titre, classée en zone NB et dotée d'une trame de protection EBC. Considérant que la parcelle AA97 n'est pas boisée, il convient de la reclasser en zone NO. Au sud de la parcelle AA97, les fonds de jardins que représentent les parcelles AA83, AA94 et AA96 et la parcelle AA84 correspondant au bassin du lotissement sont actuellement classées en zone NB. Considérant qu'elles ne sont pas boisées, il convient de les reclasser en zone NO.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>
		

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 59
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 59

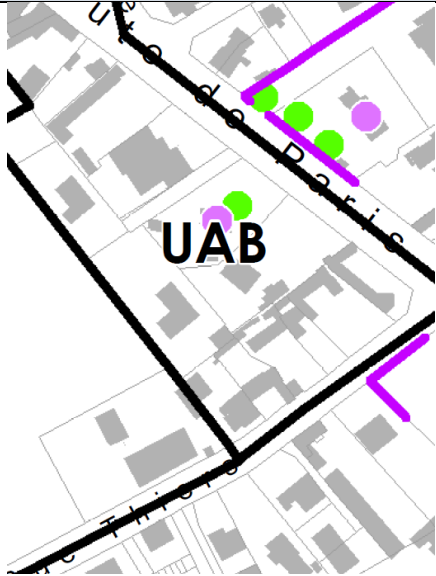
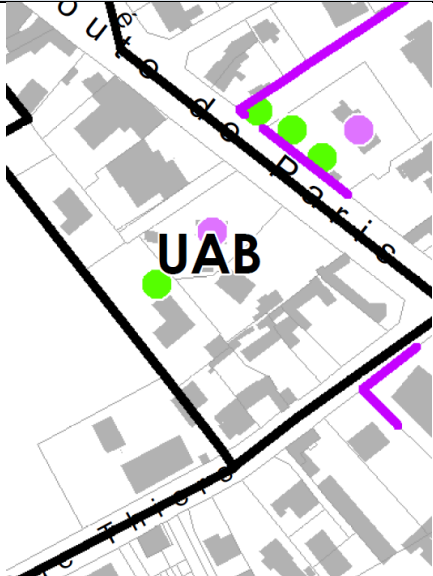
I. Commune du Mesnil-Esnard

a. Reclassement en zone UE d'une parcelle classée en UXA

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche n°1 – plan 49	Reclassement en zone UE d'une parcelle classée en UXA	Évolution du zonage de la parcelle AE477 (5.000 m²) correspondant à l'extension du lycée La Châtaigneraie.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UXA-UE / Parcelle AE477	Les représentants du lycée La Châtaigneraie ont fait l'acquisition de la parcelle AE477 afin d'aménager une extension de l'équipement scolaire : il convient d'harmoniser le zonage du périmètre du lycée, par un classement en UE de cette parcelle, dans un souci de cohérence d'usage.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>
		

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 49
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 49

b. Erreur matérielle – patrimoine naturel : déplacement du figuré ponctuel de protection d'un arbre remarquable

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche n°1 – plan 49	Erreur matérielle : mauvais positionnement du figuré ponctuel de protection d'un arbre remarquable.	Un arbre remarquable a été mal positionné (sur la parcelle AM39) et doit être déplacé (vers la parcelle AM47).
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UAB / Parcelle AM47	Il convient de supprimer le figuré de protection d'un arbre remarquable situé sur la parcelle AM39 et de le faire apparaître sur la parcelle AM47.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>
		

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 49
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 49

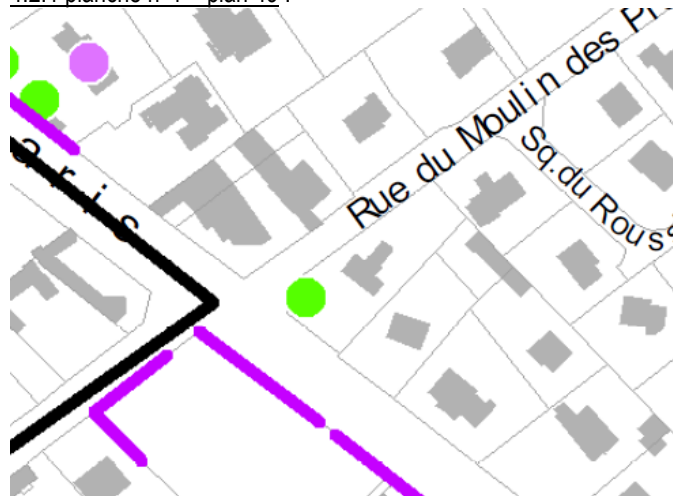
c. Patrimoine bâti : ajout de protection route de Paris

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.2.1 fiches patrimoine bâti 4.2.1 planche n°1 – plan 49 4.2.4.3 patrimoine bâti	Ajout de protection de patrimoine bâti, route de Paris	Identification d'un bâtiment situé au 44 route de Paris (parcelle AI79) à protéger au titre du patrimoine bâti – protection moyenne et création d'une fiche patrimoine correspondante.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBB1 / Parcelle AI79	Cette modification vise à valoriser les spécificités locales du patrimoine bâti communal en identifiant les constructions présentant une architecture de qualité, afin d'assurer leur préservation. Cette maison bourgeoise présente des caractéristiques architecturales caractéristiques de l'urbanisation des plateaux au 19ème s. le long de la route de Paris. Cette maison implantée en recul sur la rue et entourée d'un parc offre à la vue un paysage de qualité.	
RÈGLEMENT ÉCRIT – FICHES PATRIMOINE BÂTI (annexe n°4.1.2.1)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
Pas de fiche		Fiche Descriptive Le Mesnil-Esnard Patrimoine bâti n° : 44 Identification  Adresse 44 route de Paris Parcelle Cadastreale AI79 Source : Google Street View Niveau de protection indiqué au plan de zonage Elément bâti bénéficiant d'une protection moyenne Description Maison individuelle Maison bourgeoise XIXe

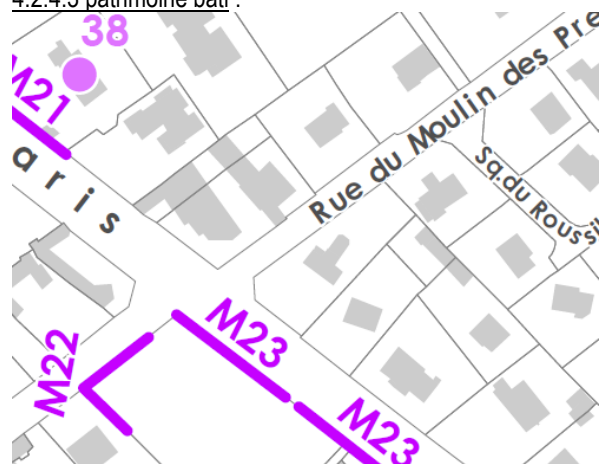
RÈGLEMENT GRAPHIQUE

AVANT MODIFICATION

4.2.1 planche n°1 – plan 49 :

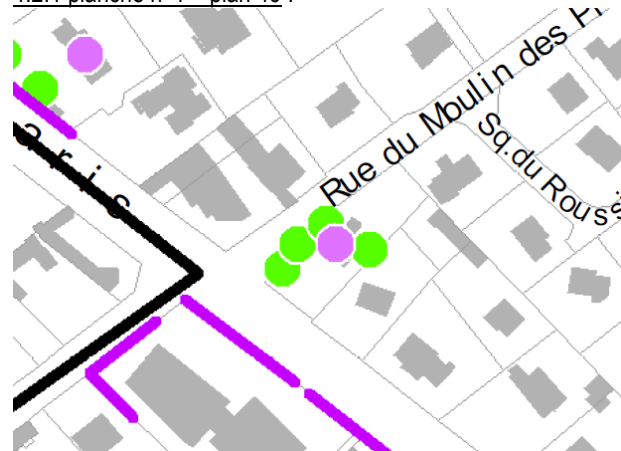


4.2.4.3 patrimoine bâti :

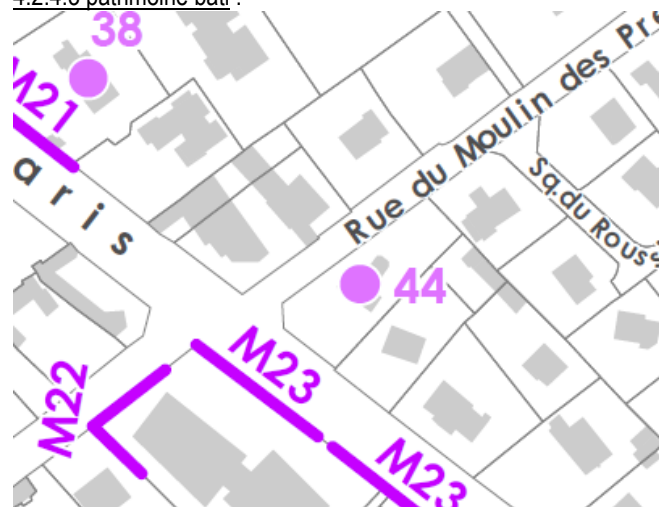


APRÈS MODIFICATION

4.2.1 planche n°1 – plan 49 :

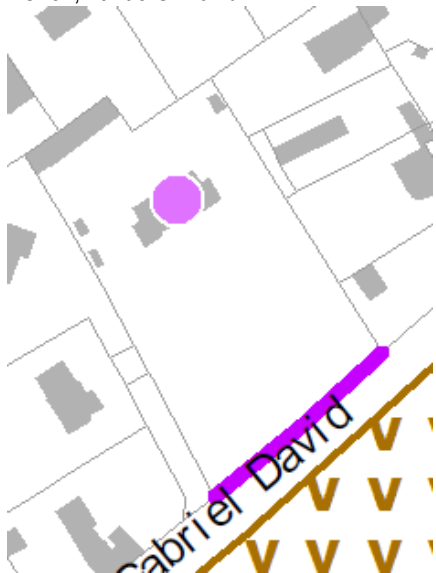


4.2.4.3 patrimoine bâti :



- Ainsi les pages modifiées du règlement écrit sont les suivantes : 4.1.2.1 fiches patrimoine bâti
- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 49
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 49 + 4.1.2.1 fiches patrimoine bâti + 4.2.4.3 patrimoine bâti

d. Patrimoine naturel : ajout de protections d'arbres remarquables

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche n°1 – plan 49	Ajout de protections d'arbres remarquables	Ajout de protections ponctuelles permettant d'identifier les arbres à protéger au sein du tissu urbanisé de la commune.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
- AC182, 29 rue G. David - AC376, 38 rue Gambetta - AD382 et AD461, le Manoir rue Saint-Léonard - AE208, 11 rue de Bretagne - AE283, rue de Bretagne - AI79, 44 route de Paris - AK296, 51 rue M. Dupré - AK402, 12 square F. Poulenc - AM86, 41 rue M. Dupré - AV37, centre Normandie Lorraine (bosquet à l'entrée + fond de parcelle boisé)	Cette évolution vise à protéger les arbres, largement abattus ces dernières années à l'occasion des multiples divisions foncières. Arbres protégés pour leur intérêt historique, paysager, écologique et patrimonial.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>
AC182, 29 rue G. David : 		AC182, 29 rue G. David : 

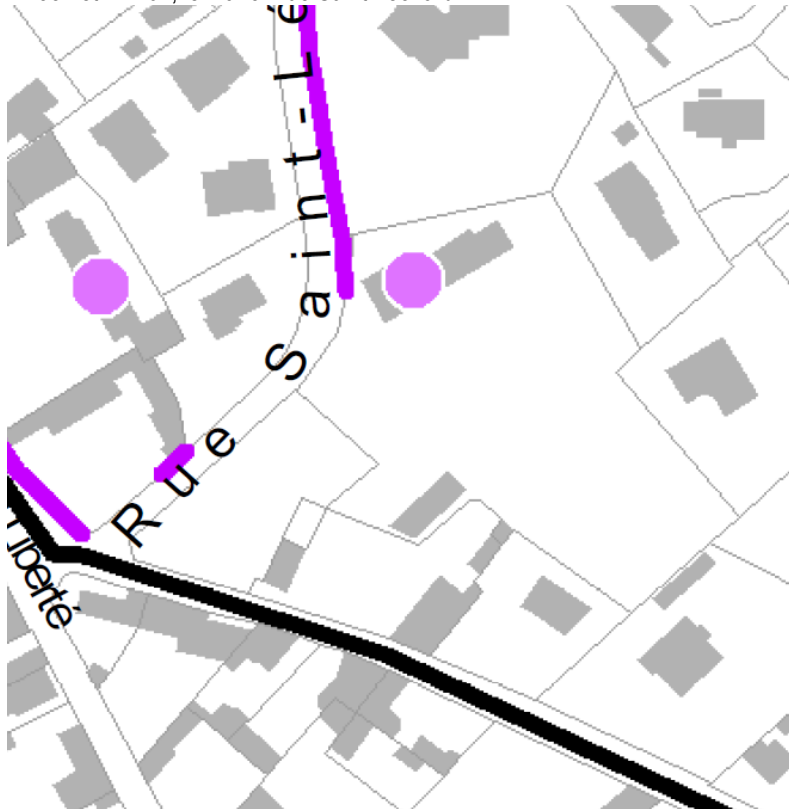
AC376, 38 rue Gambetta :



AC376, 38 rue Gambetta :



AD382 et AD461, le Manoir rue Saint-Léonard



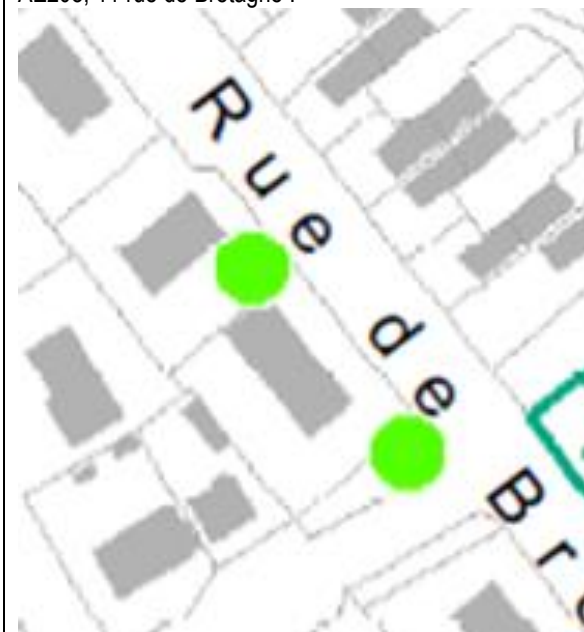
AD382 et AD461, le Manoir rue Saint-Léonard



AE208, 11 rue de Bretagne :



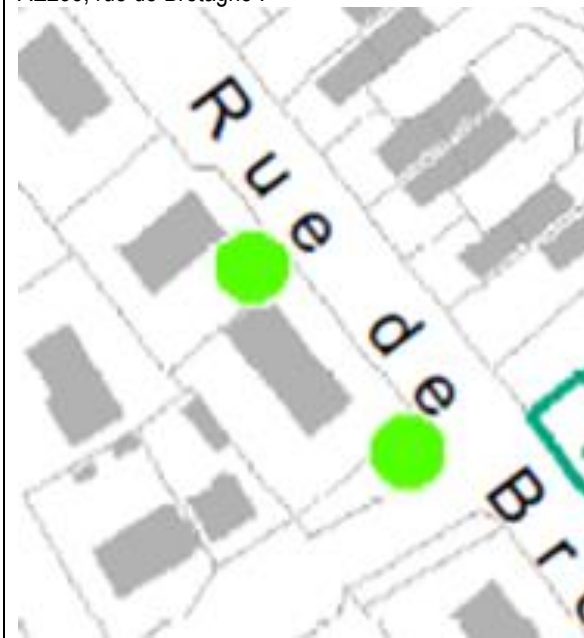
AE208, 11 rue de Bretagne :



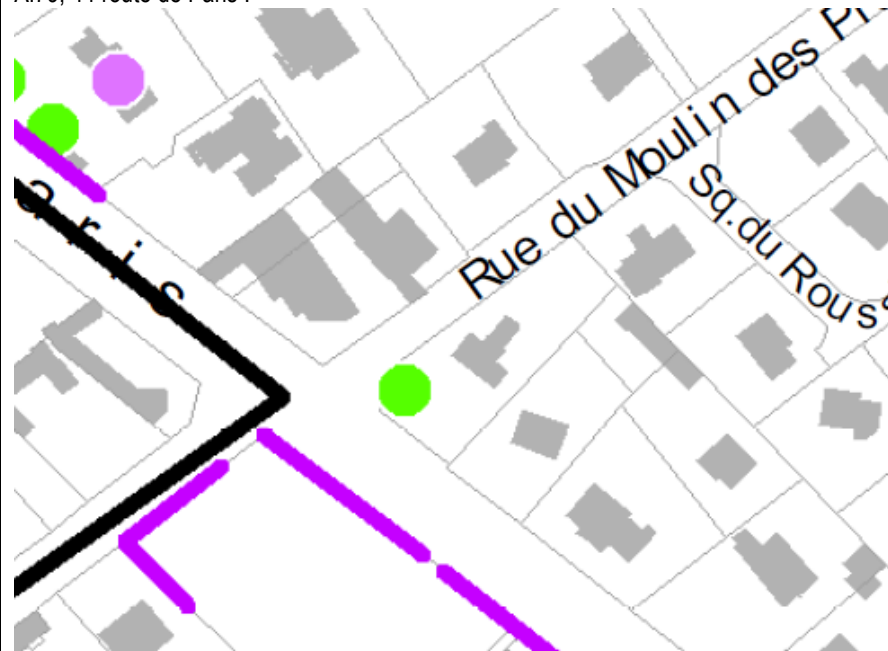
AE283, rue de Bretagne :



AE283, rue de Bretagne :



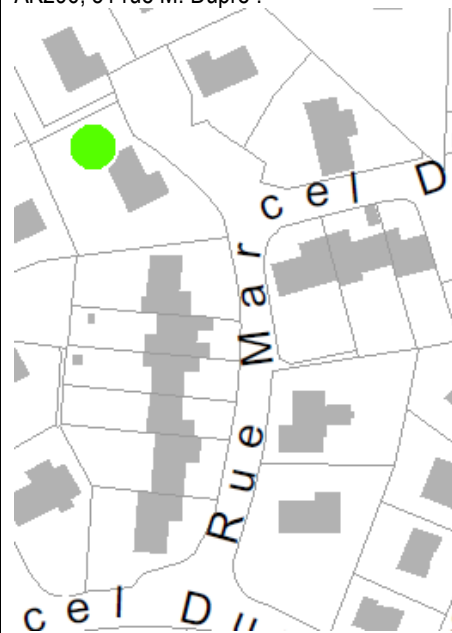
AI79, 44 route de Paris :



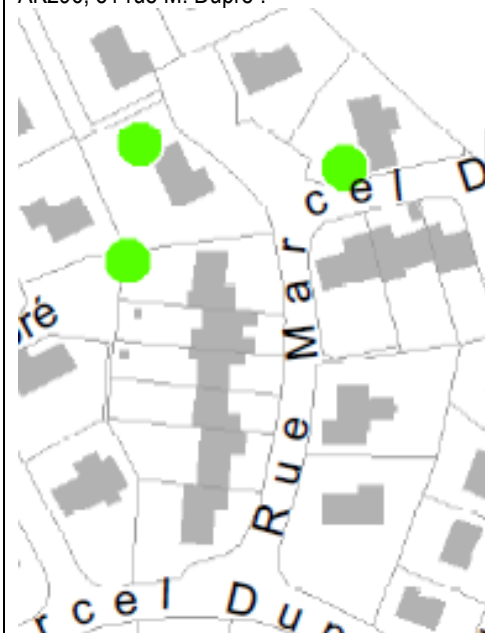
AI79, 44 route de Paris :



AK296, 51 rue M. Dupré :



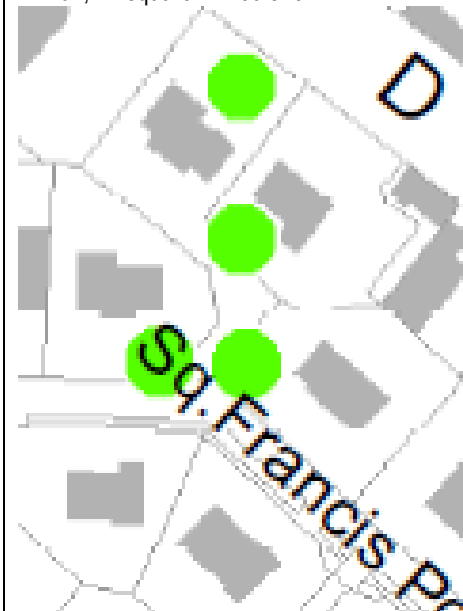
AK296, 51 rue M. Dupré :



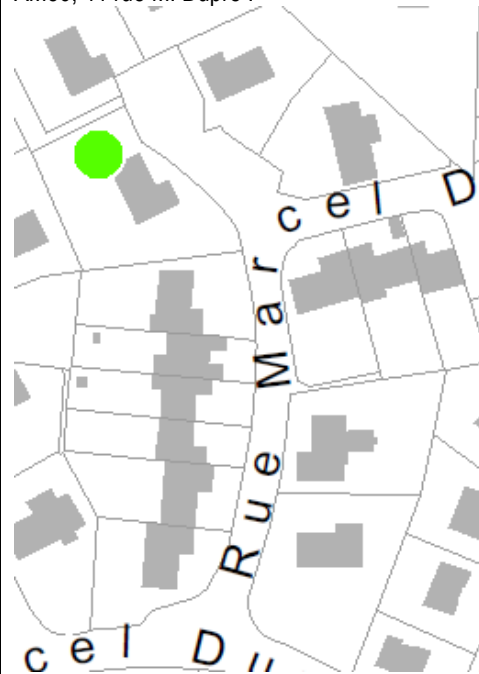
AK402, 12 square F. Poulenc :



AK402, 12 square F. Poulenc

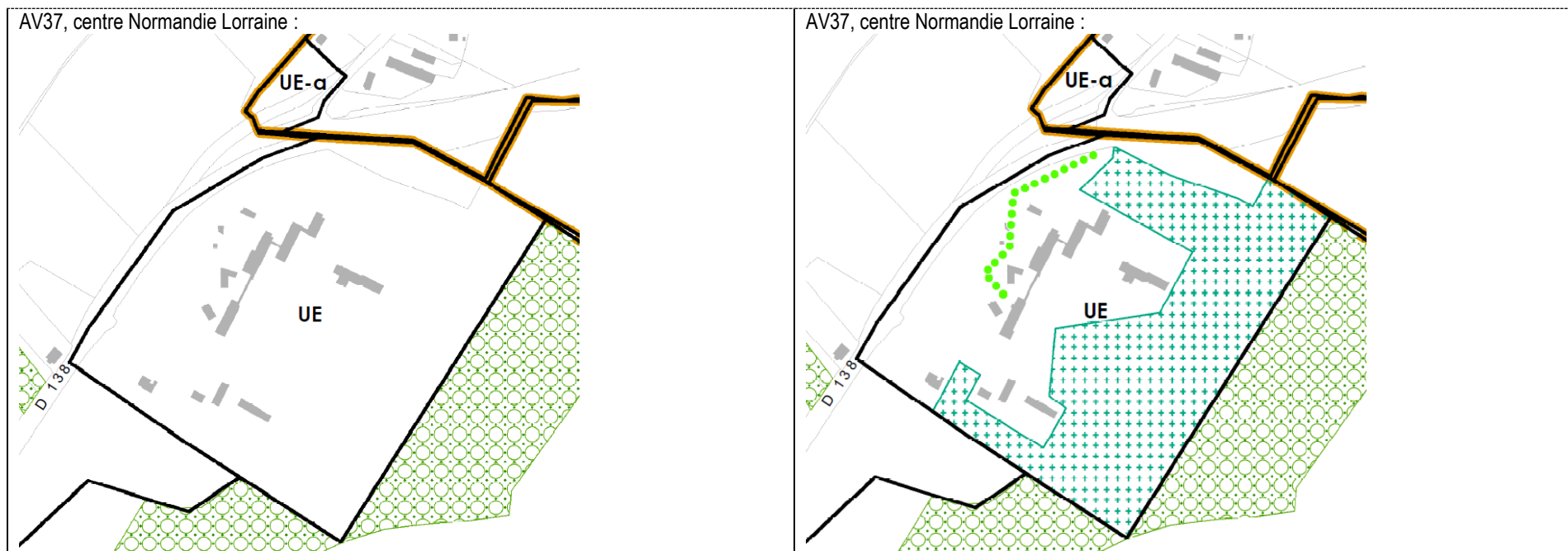


AM86, 41 rue M. Dupré :



AM86, 41 rue M. Dupré :

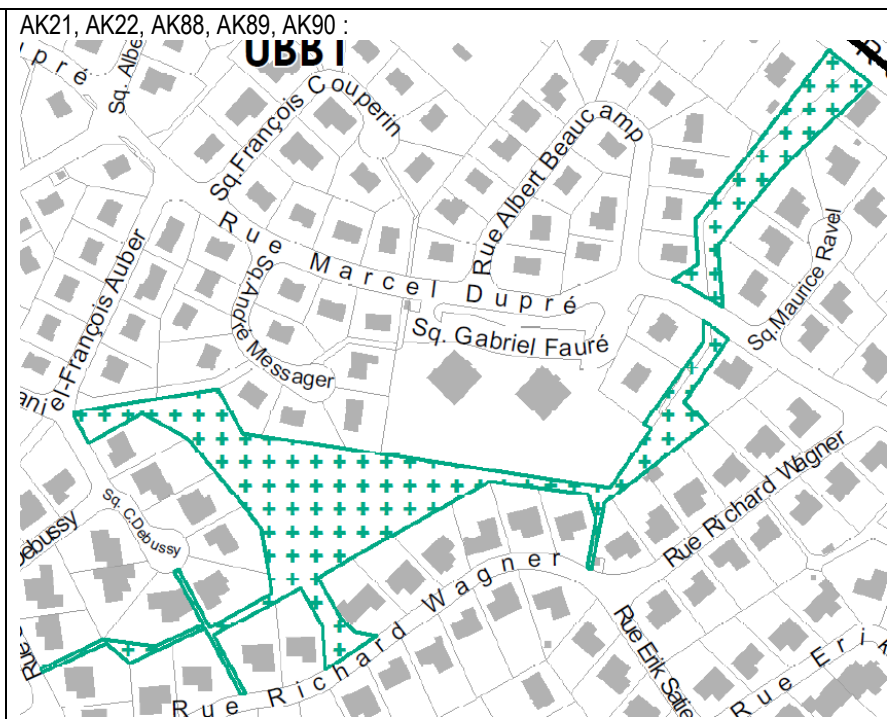
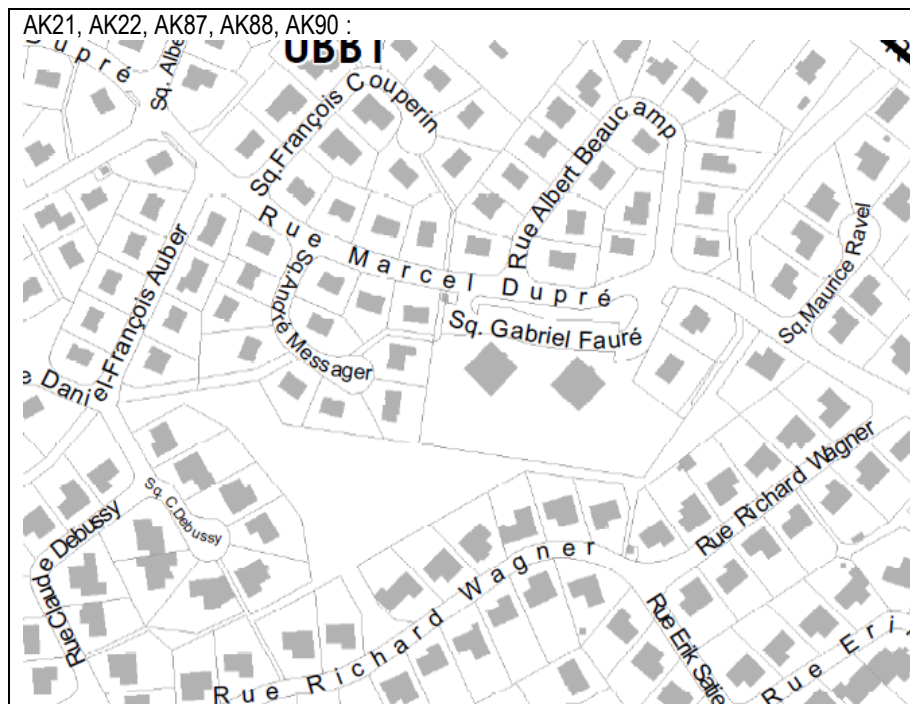




- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 49
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 49

e. Patrimoine naturel : ajout de trames de protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte »

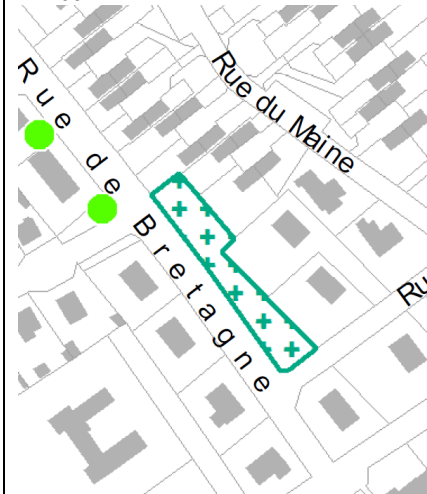
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche n°1 – plan 49	Ajout d'une protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte » pour préserver la trame verte et bleue	Ajout d'une trame « parc / cœur d'îlot / coulée verte » favorisant les espaces de nature en ville.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBB1 / Parcelles AK21, AK22, AK87, AK88, AK90 + AE168	Cette évolution vise à protéger les espaces paysagers généralement ouverts au public et aménagés constituant des espaces de respiration garants d'une qualité de vie et favorables au maintien de la nature en ville.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>



AE168 :



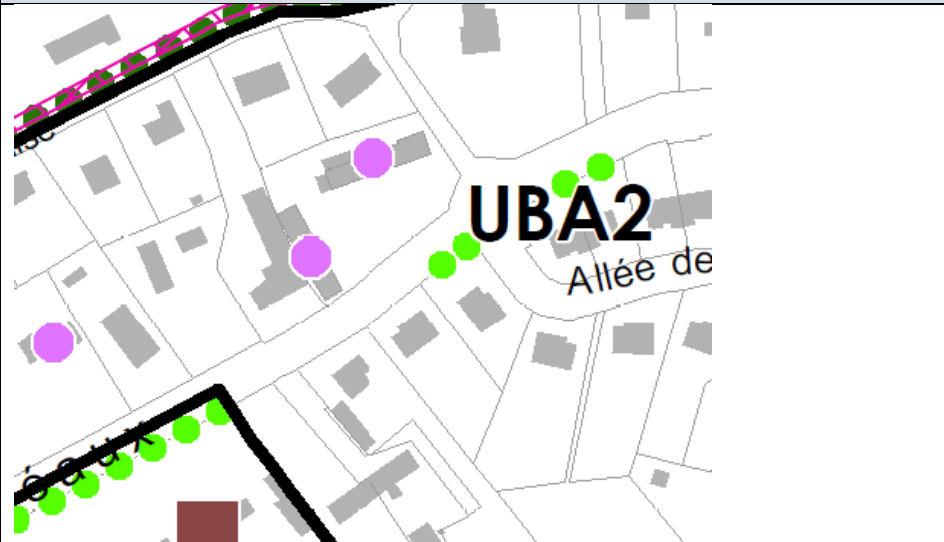
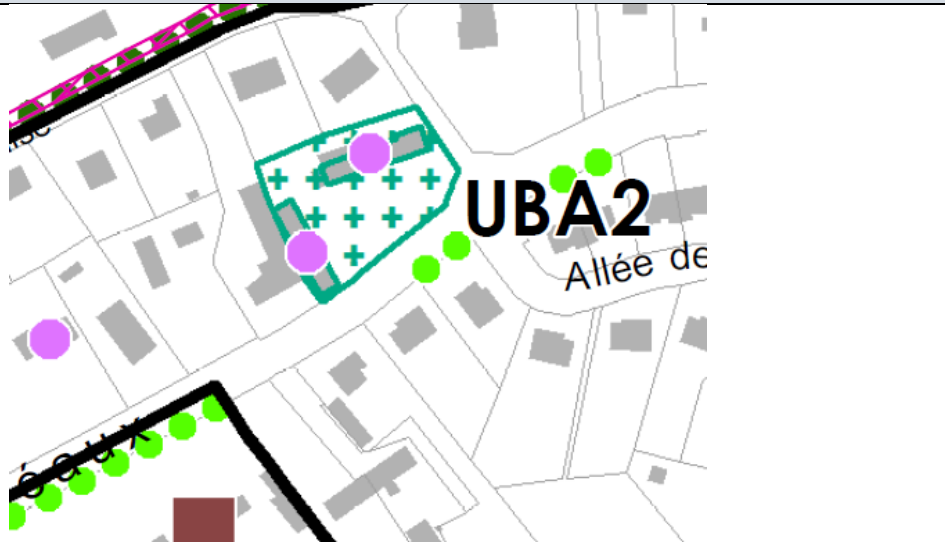
AE168 :



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 49
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 49

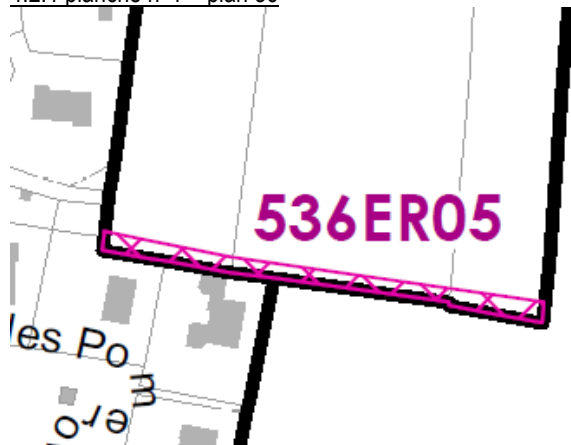
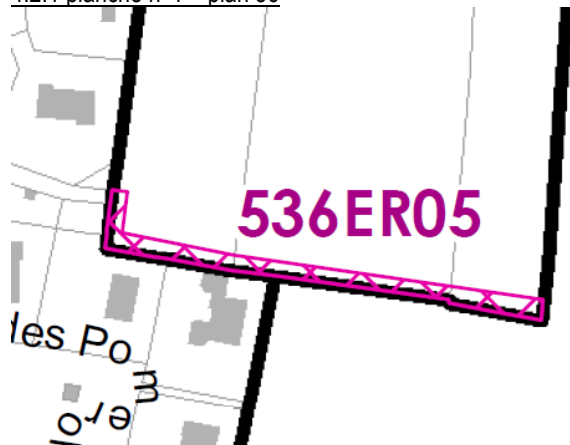
J. Commune de Roncherolles-sur-le-Vivier

a. Patrimoine naturel : ajout d'une trame de protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte »

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche n°1 – plan 36	Ajout d'une protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte »	Protéger les abords paysagers de l'ancien corps de ferme (2 bâtiments) situé route de Préaux, protégé au titre du patrimoine bâti (~ 1.400 m²).
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBA2 / Parcelle A901	Les constructions de cet ancien corps de ferme ont été identifiées pour être protégées (fiche n°7) mais il convient d'assurer la préservation de l'ensemble du site et notamment de ses abords paysagers, dont l'intérêt est renforcé par la localisation dans un carrefour.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>
		

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 36
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 36

b. Erreur matérielle : Modification de l'emplacement réservé n°536ER05

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification				
4.2.1 planche n°1 – plan 36 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Modification de l'emplacement réservé n°536ER05	L'emprise de l'ER n°536ER05 a été mal reportée, elle doit inclure une portion de la parcelle A131. La surface impactée doit également être modifiée.				
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification					
A / Parcelle A131	Il s'agit d'une erreur matérielle lors de la transcription de l'ER qui engendre une correction sur le plan et sur la liste des emplacements réservés, au regard de la surface impactée.					
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION				
4.2.1 planche n°1 – plan 36 		4.2.1 planche n°1 – plan 36 				
4.2.4.1 liste des emplacements réservés		4.2.4.1 liste des emplacements réservés				
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX ROBEC	536ER05	Voirie	Commune	435	Création d'une sente piétonne pour desservir la salle des fêtes communale
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX ROBEC	536ER05	Voirie	Commune	476	Création d'une sente piétonne pour desservir la salle des fêtes communale

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 36 + 4.2.4.1 liste des emplacements réservés
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 36 + 4.2.4.1 liste des emplacements réservés

c. Correction de la fiche patrimoine bâti n°22

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.2.1 fiche patrimoine bâti n°22	Correction d'une mention figurant sur la fiche patrimoine bâti n°22	Rectification de la description des bâtiments identifiés par la fiche n°22 relative à la préservation du patrimoine bâti.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBA2 / Parcelle A881	La rédaction de la description de la fiche n°22 prête à confusion car elle désigne des « constructions marquant le carrefour ». Or, les bâtiments identifiés par ladite fiche ne sont pas situés au niveau du carrefour.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>
4.1.2.1 fiche patrimoine bâti n°22		4.1.2.1 fiche patrimoine bâti n°22
Fiche Descriptive Roncherolles-sur-le-Vivier Patrimoine bâti n° : 22		Fiche Descriptive Roncherolles-sur-le-Vivier Patrimoine bâti n° : 22
Identification  Adresse 252 rue des Trois Fermes Parcelle Cadastreale A0881 Source : Métropole Rouen Normandie		Identification  Adresse 252 rue des Trois Fermes Parcelle Cadastreale A0881 Source : Métropole Rouen Normandie
Niveau de protection indiqué au plan de zonage Elément bâti bénéficiant d'une protection moyenne		Niveau de protection indiqué au plan de zonage Elément bâti bénéficiant d'une protection moyenne
Description Maison individuelle Maison		Description Maison individuelle Maison

Constructions marquant le carrefour. L'implantation est en retrait d'alignement sur la rue. La façade est en maçonnerie en brique et enduit. Les ouvertures ont des menuiseries diverses. La toiture a une couverture en ardoise. La clôture est végétale. L'enjeu de la protection est la préservation de la typologie urbaine (bâtiment et abords)	L'implantation est en retrait d'alignement sur la rue. La façade est en maçonnerie en brique et enduit. Les ouvertures ont des menuiseries diverses. La toiture a une couverture en ardoise. La clôture est végétale. L'enjeu de la protection est la préservation de la typologie urbaine (bâtiment et abords)
--	---

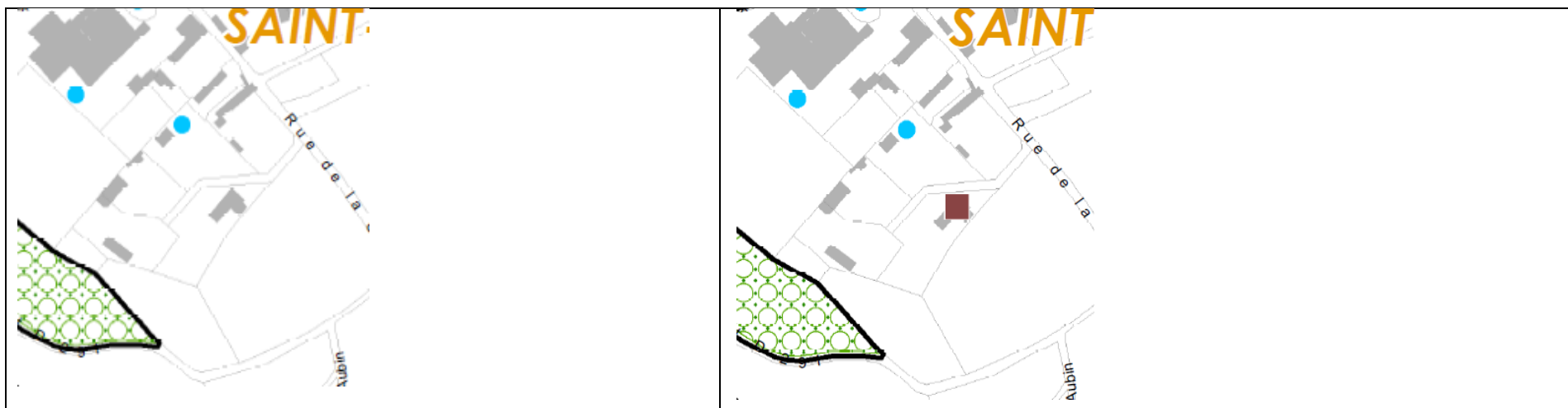
- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.1.2.1 fiches patrimoine bâti
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.1.2.1 fiches patrimoine bâti

K. Commune de Saint-Aubin-Celloville

a. Identification de bâtiments agricoles pouvant changer de destination

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.2.6 répertoire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination 4.2.1 planche n°1 – plan 58	Ajouts d'identification de bâtiments agricoles pouvant changer de destination	Identification de plusieurs bâtiments situés en zone agricole pouvant bénéficier d'un changement de destination en vue d'un projet de réhabilitation en habitations.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
A / Parcelles AB29, AB65, AB66, AB67, AB68, AB70, AB113	Le changement de destination concerne une grange, Grande Rue à Saint-Aubin-Celloville sur la parcelle AB29 et 8 bâtiments agricoles situés Grande Rue sur les parcelles AB65, AB66, AB67, AB68, AB70 et AB113. Il vise, sans compromettre ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, à permettre la restauration du bâti local afin d'éviter que celui-ci ne se dégrade.	
RÈGLEMENT ÉCRIT – RÉPERTOIRE DES BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION (annexe n°4.1.2.6)		
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION	
Pas de mention dans le répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination	Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	
	Commune : Sahurs Recensé au patrimoine bâti : oui	
	Adresse : Rue du Puits Fouquet / Rue Chaussée du Roy Parcelle : AL0325 Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 7	
	Commune : Saint-Aubin-Celloville Recensé au patrimoine bâti : non	
	Adresse : Grande Rue Parcelle : AB0029 Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -	
	Commune : Saint-Aubin-Celloville Recensé au patrimoine bâti : non	
	Adresse : Grande Rue Parcelle : AB0065 Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -	
	Commune : Saint-Aubin-Celloville Recensé au patrimoine bâti : non	
	Adresse : Grande Rue Parcelle : AB0065 Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -	
	Commune : Saint-Aubin-Celloville Recensé au patrimoine bâti : non	
Adresse : Grande Rue Parcelle : AB0066 Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -		
Commune : Saint-Aubin-Celloville Recensé au patrimoine bâti : non		
Adresse : Grande Rue Parcelle : AB0067 Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -		

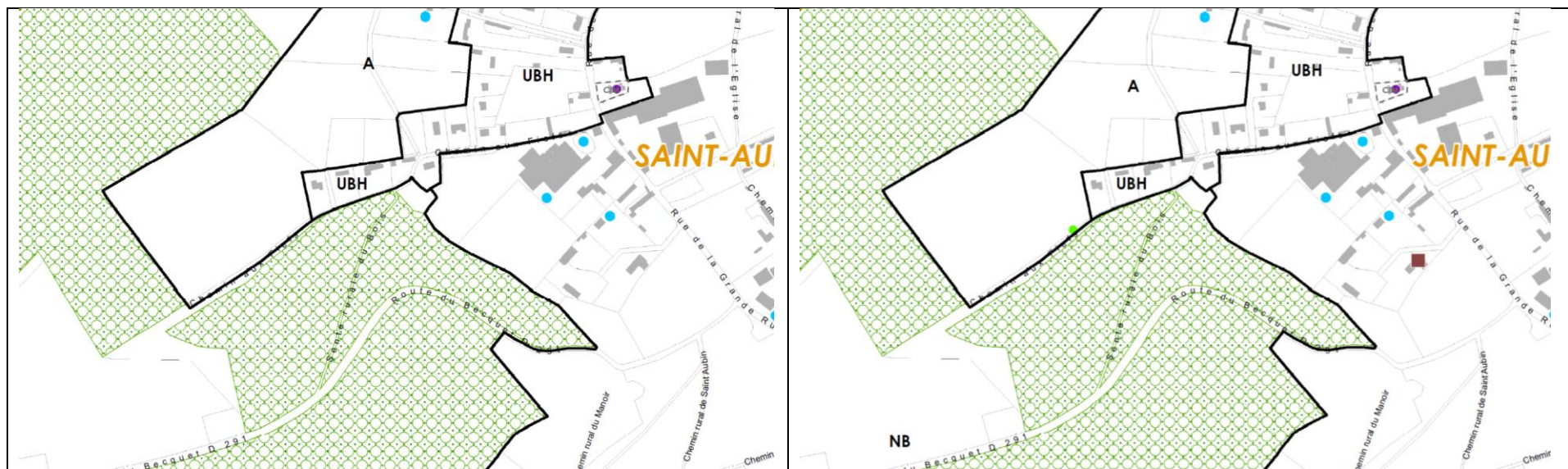
		Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
		Commune : Saint-Aubin-Celloville Recensé au patrimoine bâti : non		
		Adresse : Grande Rue	Parcelle : AB0068	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
		Commune : Saint-Aubin-Celloville Recensé au patrimoine bâti : non		
		Adresse : Grande Rue	Parcelle : AB0070	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
		Commune : Saint-Aubin-Celloville Recensé au patrimoine bâti : non		
		Adresse : Grande Rue	Parcelle : AB0113	Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
RÈGLEMENT GRAPHIQUE				
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION		



- Ainsi les pages modifiées du règlement écrit sont les suivantes : 4.1.2.6 répertoire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 58
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.1.2.6 répertoire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination + 4.2.1 planche n°1 – plan 58

b. Patrimoine naturel : ajout de protection d'un arbre remarquable – **modification apportée suite à l'enquête publique**

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche n°1 – plan 58	Ajout d'une protection d'arbre remarquable	Ajout d'une protection ponctuelle permettant d'identifier un arbre à protéger sur le territoire communal.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
AB11 et AB13	Cette évolution vise à protéger un arbre situé en limite de la zone urbanisée de la commune du fait de son intérêt paysager.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 58
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 58

L. Commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal

a. Correction des fiches patrimoine bâti n°1, n°5, n°6, n°8, n°13, n°14, n°15 et n°16

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.2.1 fiches patrimoine bâti n°1, n°5, n°6, n°8, n°13, n°14, n°15 et n°16 4.2.1 planche n°1 – plan 44 4.2.4.3 patrimoine bâti	Correction de mentions figurant sur les fiches patrimoine bâti n°1, n°5, n°6, n°8, n°13, n°14, n°15 et n°16	Rectification d'erreurs figurant sur huit fiches relatives à la préservation du patrimoine bâti et de deux localisations sur le zonage.
<i>Zone(s) et article(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
-	Fiche n°1 : les références cadastrales indiquées sont erronées : il convient de remplacer AN4 par AN8. Fiche n°5 : les références cadastrales indiquées sont erronées : il convient de remplacer AN133 par AN130. Fiche n°6 : les références cadastrales indiquées sont erronées : il convient de remplacer AN132 par AN134. Fiche n°8 : les références cadastrales indiquées sont erronées : il convient de remplacer AM101 par AM58. Fiche n°13 : l'adresse indiquée nécessite d'être précisée : 1471 rue des Canadiens. Fiche n°14 : l'adresse indiquée est erronée : il convient de remplacer 1201 route de Gournay par 2181 route de Gournay. Fiche n°15 : l'adresse indiquée est erronée : il convient de remplacer 1201 rue des Canadiens par 1985 rue des Canadiens. Fiche n°16 : l'adresse indiquée est erronée : il convient de remplacer 1201 route de Gournay par 1981 route de Gournay. Il résulte de ces rectifications de références cadastrales, deux corrections de localisation des bâtiments sur le règlement graphique, correspondant aux fiches n°5 et n°8. En effet, les bâtiments repérés au titre du patrimoine bâti via les fiches, étaient localisés sur les parcelles initialement reportées dans les fiches. Il convient donc de mettre à jour leur localisation.	

RÈGLEMENT ÉCRIT – FICHES PATRIMOINE BÂTI (annexe n° 4.1.2.1)

AVANT MODIFICATION

Fiche n°1 :

Fiche Descriptive Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti n° : 1

Identification

	Adresse 3550 rue des Canadiens
	Parcelle Cadastreale AN0004

Source : Métropole Rouen Normandie

Fiche n°5 :

Fiche Descriptive Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti n° : 5

Identification

	Adresse 3010 rue des Canadiens
	Parcelle Cadastreale AN0133

Source : Métropole Rouen Normandie

APRÈS MODIFICATION

Fiche n°1 :

Fiche Descriptive Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti n° : 1

Identification

	Adresse 3550 rue des Canadiens
	Parcelle Cadastreale AN0008

Source : Métropole Rouen Normandie

Fiche n°5 :

Fiche Descriptive Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti n° : 5

Identification

	Adresse 3010 rue des Canadiens
	Parcelle Cadastreale AN0130

Source : Métropole Rouen Normandie

Fiche n°6 :

Fiche Descriptive

Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti

n° : 6

Identification



Source : Google Street View

Adresse

3010 rue des Canadiens

Parcelle Cadastreale

AN0132

Fiche n°8 :

Fiche Descriptive

Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti

n° : 8

Identification



Source : Métropole Rouen Normandie

Adresse

Sente des Forgettes

Parcelle Cadastreale

AM0101

Fiche n°6 :

Fiche Descriptive

Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti

n° : 6

Identification



Source : Google Street View

Adresse

3010 rue des Canadiens

Parcelle Cadastreale

AN0134

Fiche n°8 :

Fiche Descriptive

Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti

n° : 8

Identification



Source : Métropole Rouen Normandie

Adresse

Sente des Forgettes

Parcelle Cadastreale

AM0058

Fiche n°13 :

Fiche Descriptive

Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti

n° : 13

Identification



Source : Google Street View

Adresse
Rue des Canadiens

Parcelle Cadastre
AV0099

Fiche n°14 :

Fiche Descriptive

Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti

n° : 14

Identification



Source : Métropole Rouen Normandie

Adresse
1201 route de Gournay

Parcelle Cadastre
E0246

Fiche n°13 :

Fiche Descriptive

Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti

n° : 13

Identification



Source : Google Street View

Adresse
1471 rue des Canadiens

Parcelle Cadastre
AV0099

Fiche n°14 :

Fiche Descriptive

Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti

n° : 14

Identification



Source : Métropole Rouen Normandie

Adresse
2181 route de Gournay

Parcelle Cadastre
E0246

Fiche n°15 :

Fiche Descriptive

Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti

n° : 15

Identification



Adresse
1201 route des Canadiens

Parcelle Cadastreale
E0244

Source : Métropole Rouen Normandie

Fiche n°16 :

Fiche Descriptive

Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti

n° : 16

Identification



Adresse
1201 route de Gournay

Parcelle Cadastreale
E0250

Source : Google Street View

Fiche n°15 :

Fiche Descriptive

Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti

n° : 15

Identification



Adresse
1985 rue des Canadiens

Parcelle Cadastreale
E0244

Source : Métropole Rouen Normandie

Fiche n°16 :

Fiche Descriptive

Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti

n° : 16

Identification



Adresse
1981 route de Gournay

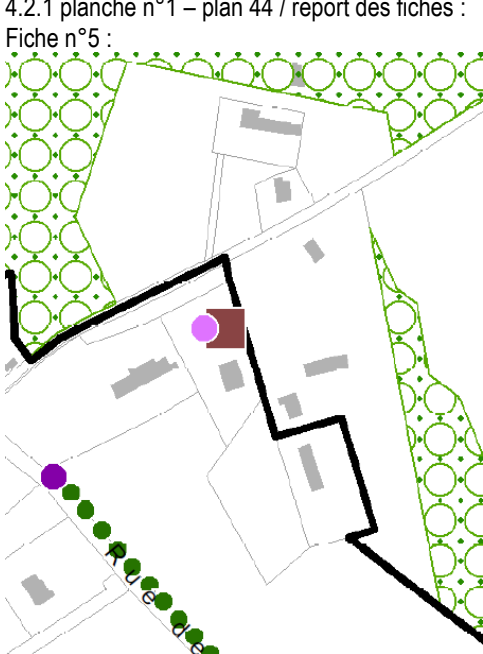
Parcelle Cadastreale
E0250

Source : Google Street View

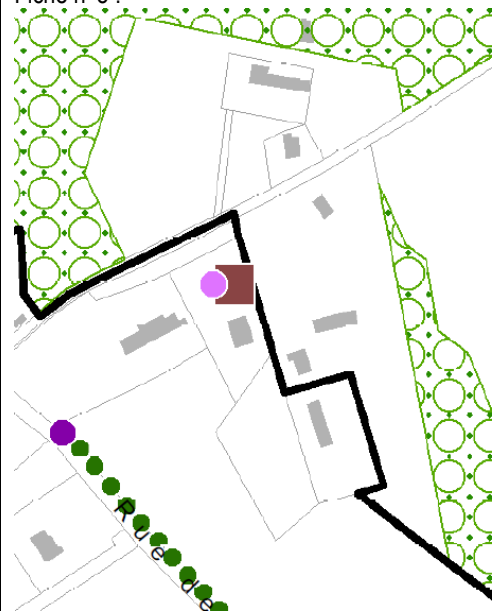
RÈGLEMENT GRAPHIQUE

AVANT MODIFICATION

4.2.1 planche n°1 – plan 44 / report des fiches :
Fiche n°5 :

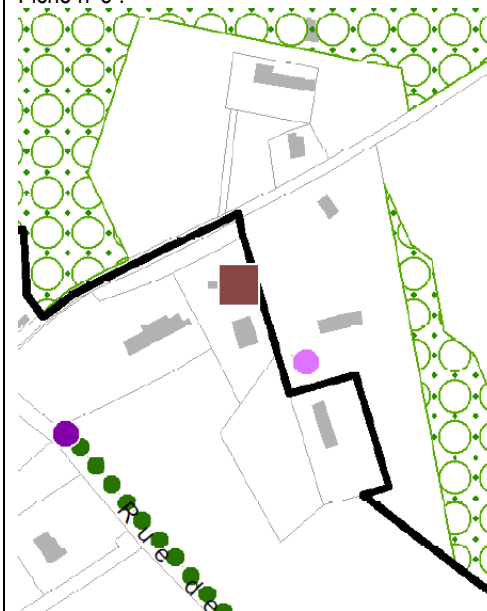
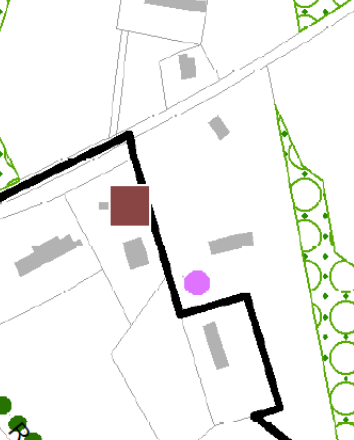


The image shows a site plan of a residential area. A large, irregularly shaped building complex is outlined in black. Within this complex, a specific building is highlighted with a red square and a purple circle. The building is situated near a road or path. The surrounding area is filled with green circles, representing trees or vegetation. The plan is oriented with the top of the image towards the upper left.



APRÈS MODIFICATION

4.2.1 planche n°1 – plan 44 / report des fiches :
Fiche n°5 :

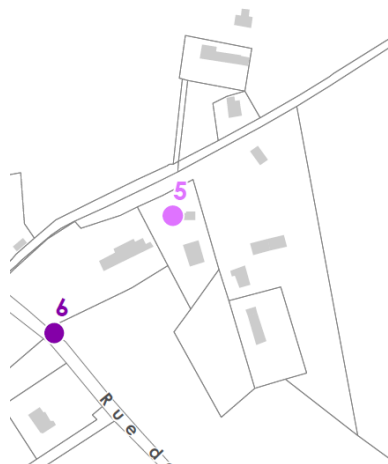


Fiche n°8 :

A



4.2.4.3 patrimoine bâti / report des fiches n°5 et n°8 :

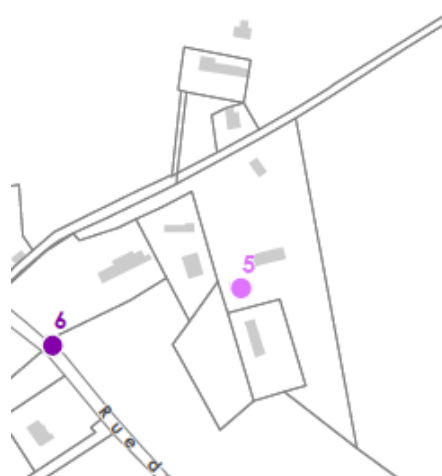


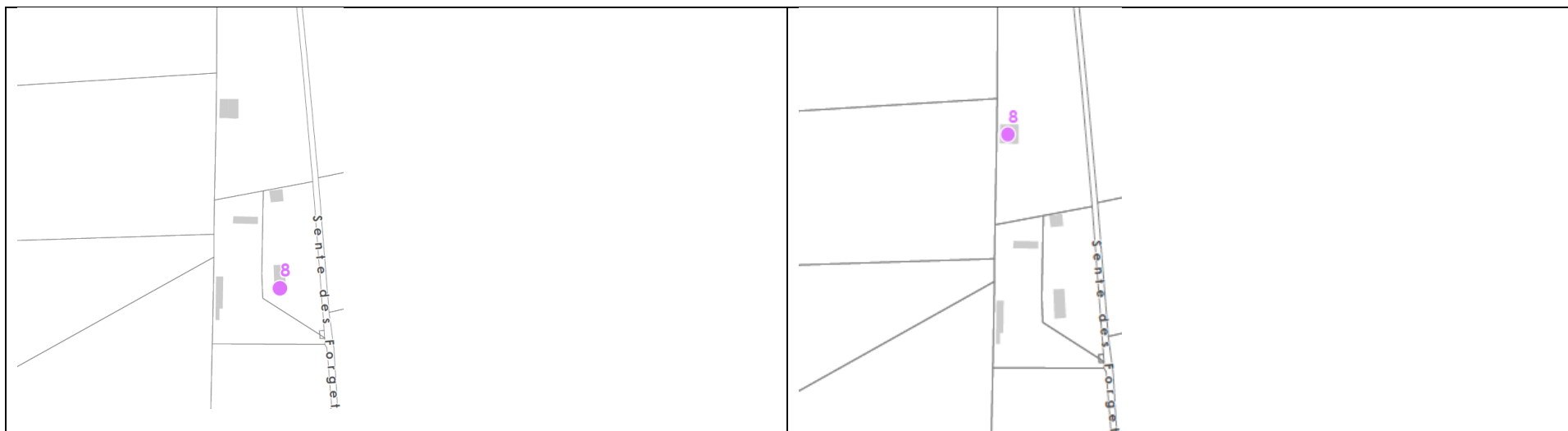
Fiche n°8 :

A



4.2.4.3 patrimoine bâti / report des fiches n°5 et n°8 :

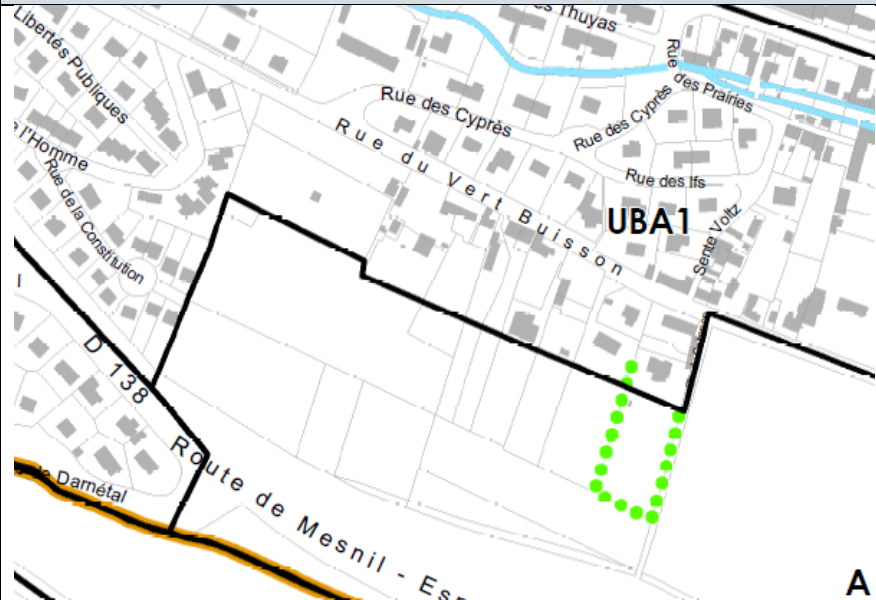
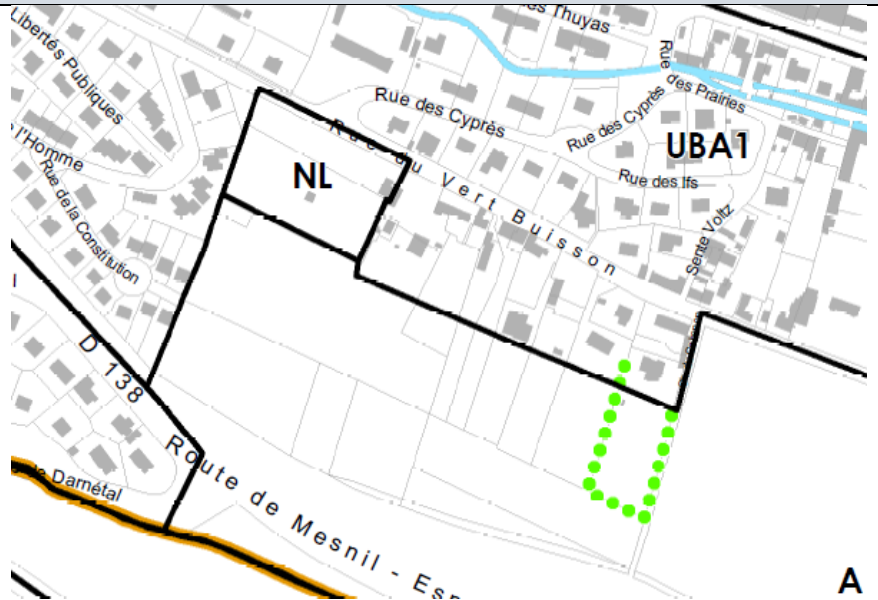




- Ainsi les pages modifiées du règlement écrit sont les suivantes : 4.1.2.1 fiches patrimoine bâti
- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 44 + 4.2.4.3 patrimoine bâti
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.1.2.1 fiches patrimoine bâti + 4.2.1 planche n°1 – plan 44 + 4.2.4.3 patrimoine bâti

M. Commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis

a. Changement du zonage pour le maintien d'un camping

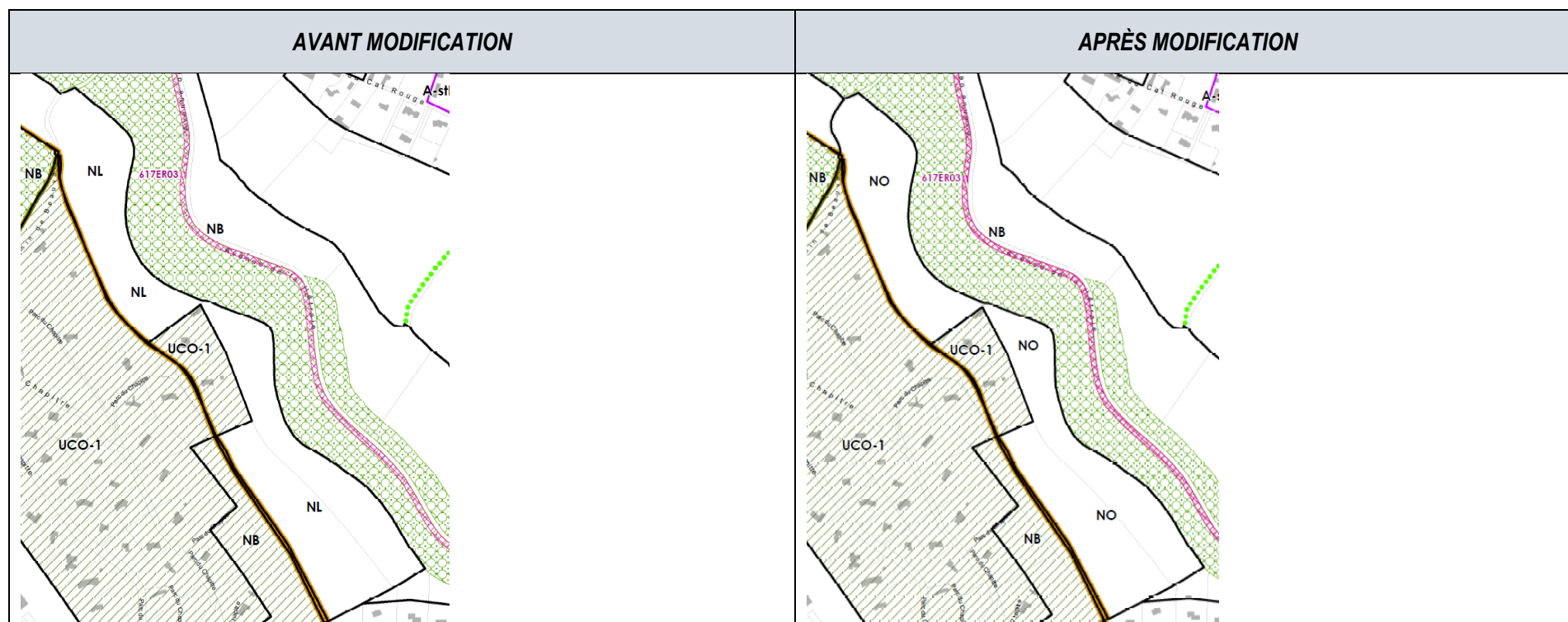
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche n°1 – plan 46	Changement de zonage pour le maintien d'un camping	Reclasser en zone NL (naturelle de loisirs) les parcelles AE69 et AE70, actuellement classées en UBA1 (urbaine mixte à dominante d'habitat individuel dense).
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UBA1 / Parcelles AE69 et AE70	Un camping est implanté depuis de nombreuses années sur les parcelles AE69 et AE70 (5.792 m²), rue du Vert Buisson. Le classement initial en zone UBA1 ne prévoit aucune disposition relative à l'activité des campings existants. Tous les campings existants sur la Métropole ont été classés en zone NL, la vocation première de la zone naturelle de Loisirs étant de pérenniser les activités à usage récréatif pour les habitants, en cohérence avec les orientations du PADD. Ainsi et afin de garantir la pérennité de ce camping, en cohérence avec le zonage défini sur les autres campings du territoire, il convient de modifier le zonage de ces deux parcelles en les classant en zone naturelle de loisirs (NL).	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>
		

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 46
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 46

N. Commune de Saint-Martin-du-Vivier

a. Reclassement en zone NO de parcelles classées en NL

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche n°1 – plan 37	Reclassement en zone NO de parcelles classées en zone NL	Reclasser en zone NO (naturelle ouvert) les parcelles AB50, AB51 et AB54, actuellement classées en zone NL (naturelle de loisirs).
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
NL / Parcelles AB50 et AB54 + AB51	La modification vise à protéger ces terrains sensibles, situés en aval d'un bassin de rétention des eaux pluviales et soumises à un axe de ruissellement, afin d'éviter toute modification des ruissellements sur le secteur par le classement en zone NO des parcelles AB50, AB51 et AB54. > <u>Réponse à la recommandation n°2 du Commissaire enquêteur concernant le reclassement en zone NO de parcelles classées en NL sur la commune de Saint-Martin-du-Vivier :</u> Il convient de rappeler que, malgré les apparences, un golf consiste en l'artificialisation d'un espace naturel. Contrairement à une prairie naturelle qui peut assurer l'infiltration progressive des eaux de ruissellement, les aménagements d'un golf (herbe rase, reliefs du parcours, chemins non stabilisés...) induisent une capacité d'infiltration du sol réduite qui favorise et accélère les ruissellements notamment du fait d'une activité biologique du sol limitée. Les derniers épisodes pluvieux des mois de juin et juillet 2021 confirment la vivacité du ruissellement issu du golf dans son périmètre actuel, et ce en amont du bassin de stockage-restitution existant. Certains dysfonctionnements sont apparus suite à la réalisation du premier golf : par endroits, le remblai aménagé a comblé le fossé naturel qui existait en limite du bois ; le ruissellement, qui s'effectuait auparavant selon deux axes, a ainsi été concentré sur un seul, aggravant les phénomènes d'érosion dans le bois. Par ailleurs, l'eau provenant initialement de l'axe du terrain occupé maintenant par le golf, se déverse dans le bassin de manière légèrement décalée, ce qui accentue l'érosion du site (chemins et fossés non stabilisés et mal calibrés). Ce ruissellement est chargé en sédiments qui comblent le bassin, limitent sa capacité de stockage et intensifient la fréquence et le volume du débit de fuite. Les parcelles cadastrées section AB n°50 et n°54, reclassées en NO par la modification n°2 du PLU métropolitain, forment une prairie inondable à l'aval du bassin, laquelle joue un rôle majeur dans la protection des habitations du Vallon des Moines et de la voie ferrée. Cette prairie assure l'infiltration du débit de fuite du bassin et de sa surverse car elle n'est pas érodée. De plus, elle capte le ruissellement d'un talweg latéral qui n'est pas géré par le bassin de stockage-restitution existant en amont. Eu égard à l'ensemble de ces éléments, la conservation de la prairie sur l'axe de ruissellement représente donc un enjeu fort pour la gestion des événements majeurs dont la fréquence s'accroît du fait de l'évolution du climat. Les observations des phénomènes météorologiques récents démontrent que le site, dans sa configuration actuelle, est déjà dysfonctionnel en termes de gestion du ruissellement. Il est donc impératif de maintenir à l'état de prairie les parcelles visées par la présente procédure. Une étude hydraulique est en cours et rendra ses conclusions en début d'année 2022 quant à la réalisation d'éventuels travaux d'amélioration du système existant. La Métropole n'envisage pas de donner suite à cette recommandation.	



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 37
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 planche n°1 – plan 37

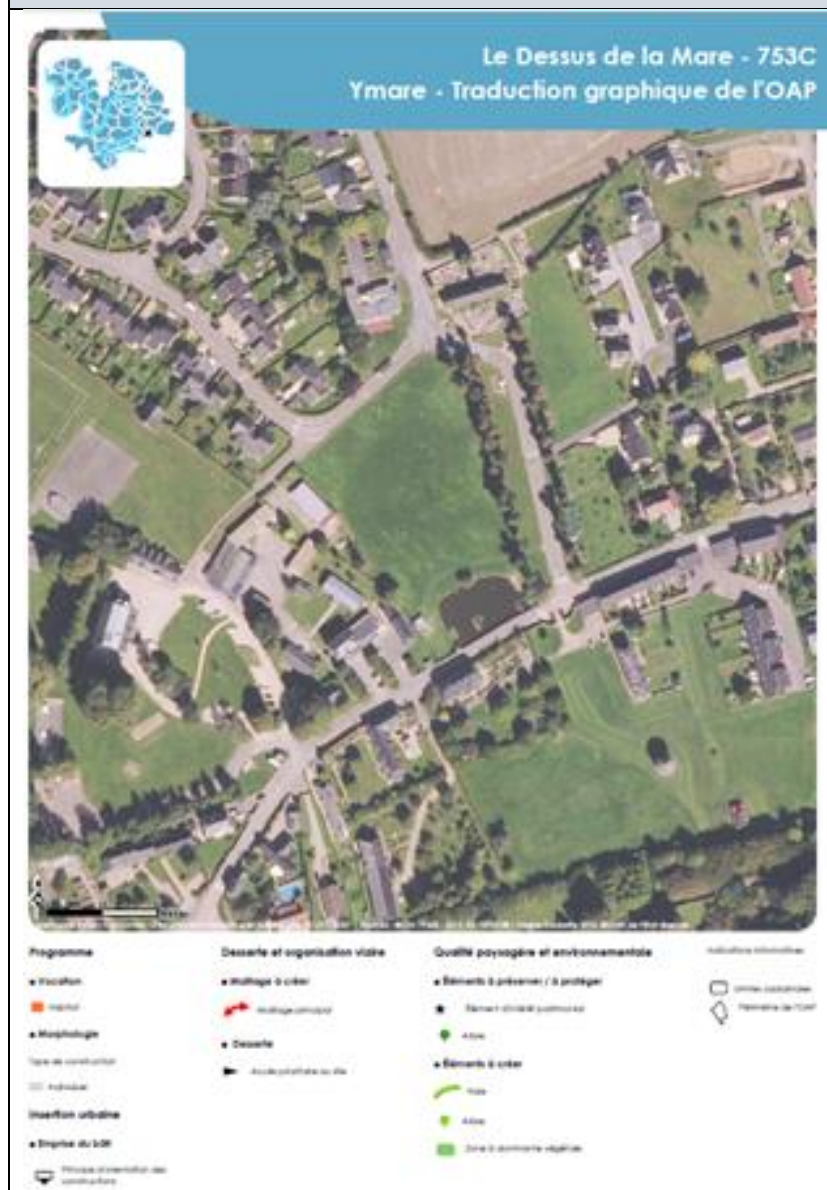
O. Commune d'Ymare

a. Erreur matérielle : OAP n°753C « Le Dessus de la Mare »

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.2 OAP Sectorielles – tome 5 – commune d'Ymare	Erreur matérielle : ajout d'un schéma	Ajout d'un schéma au sein de l'OAP n°753C « Le dessus de la mare ».
<i>Nom et numéro de l'OAP</i>	<i>Justification de la modification</i>	
753C « Le Dessus de la Mare »	Il a été constaté que le schéma de l'OAP prévu dans la version du PLU arrêté ne figurait plus dans la version du PLU approuvé. Seul l'aplat précisant le schéma étant absent, il convient de le réintégrer. Il s'agit donc d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier.	

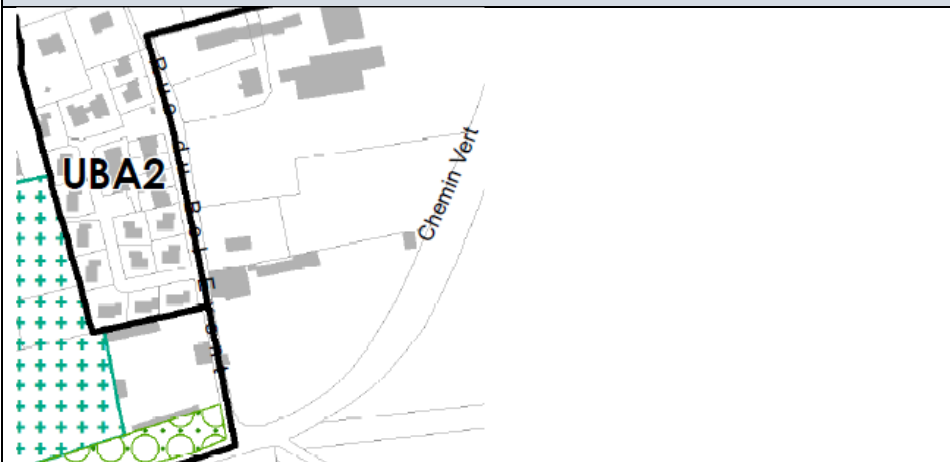
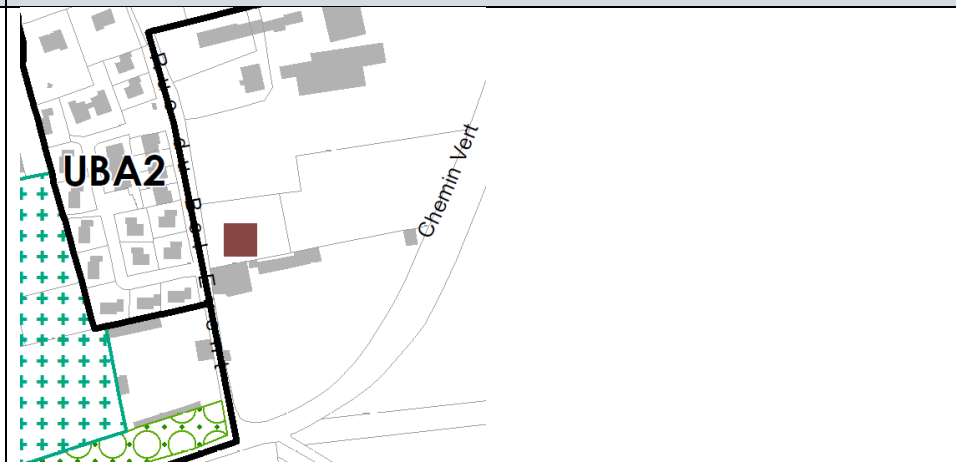
AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION



- Ainsi les pages modifiées des OAP sont les suivantes : tome 5, page 96
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 3.2 OAP Sectorielles – tome 5

b. Identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.2.6 répertoire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination 4.2.1 planche n°1 – plan 60	Ajout d'identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination	Identification d'un bâtiment situé en zone agricole pouvant bénéficier d'un changement de destination en vue d'un projet de réhabilitation en habitation.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
A / Parcelle AC98	Le changement de destination concerne une grange, située dans un ancien corps de ferme dont l'activité a cessé, sur la parcelle AC98 de 1.310 m². Il vise, sans compromettre la qualité paysagère du site, à permettre la restauration du bâti local afin d'éviter sa dégradation.	
RÈGLEMENT ÉCRIT – RÉPERTOIRE DES BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION (annexe n° 4.1.2.6)		
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>
Pas de mention.		Mention de la parcelle AC98 à Ymare.
RÈGLEMENT GRAPHIQUE		
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>
		

- Ainsi les pages modifiées du règlement écrit sont les suivantes : 4.1.2.6 répertoire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche n°1 – plan 60
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.1.2.6 répertoire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination + 4.2.1 planche n°1 – plan 60

PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLE ROUEN NORMANDIE

MODIFICATION N°2 - PPR

PÔLE DE PROXIMITÉ DE ROUEN

> NOTICE DE PRÉSENTATION ET MOTIFS
DES CHANGEMENTS APPORTÉS

ANNEXE 3 A LA DELIBERATION
D'APPROBATION DU 13 DECEMBRE 2021



métropole
ROUEN NORMANDIE

PLU approuvé le 13/02/2020

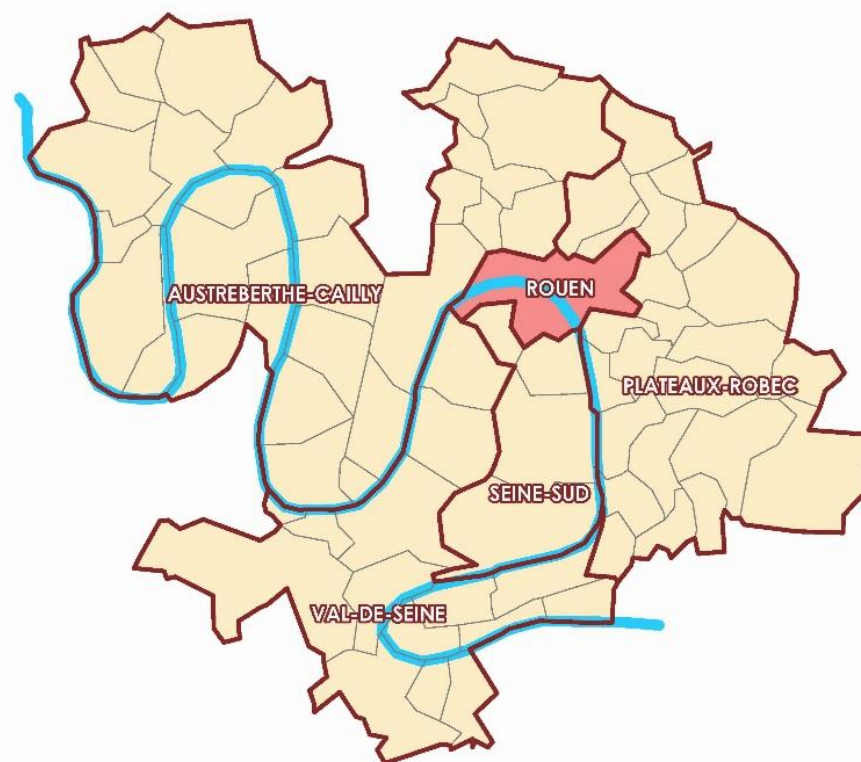




Table des matières

I. PREAMBULE.....	6
A. Le document d'urbanisme en vigueur	6
B. Le choix de la procédure de modification.....	6
1. Présentation du cadre législatif de la modification	6
2. Présentation de l'objet de la modification	6
C. L'étude d'impact, évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement	7
II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES PAR LA MODIFICATION	8
A. Commune de ROUEN	8
1. Les modifications apportées au rapport de présentation	8
2. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	8
a. 3.3 : OAP grands projets Quartiers Ouest de Rouen -Ajustements graphiques et rédactionnels	8
3. Les modifications apportées au règlement écrit.....	10
a. UR6 / Luciline : modification des règles de stationnement automobile et vélos	10
b. UR7 / Flaubert : Précision des règles de calcul des espaces verts	15
c. UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement automobile	16
d. UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement vélo	19
e. URX5 / RIS : corrections d'erreurs matérielles - suppression d'une destination interdite et rédaction.....	21
f. URX5 / RIS : modification des règles de stationnement automobile et vélos	22
3. Les modifications apportées au règlement graphique	27
a. URX5-RIS : suppression de la règle graphique de hauteur	27
b. Secteur Rue d'Elbeuf : Ajout de protection du patrimoine naturel	29
c. Secteur Rue Louis Poterat : Modification de limites de zones et des règles graphiques de hauteur	31
d. Secteur Vallon suisse : modification de zonage et des règles graphiques de hauteur	34

e.	Secteur St Sever / rue d'Elbeuf : modification de zonage et des règles graphiques de hauteur	37
f.	Secteur St Sever / Henri Martin : Ajout d'une protection du patrimoine bâti, modification de limites de zones et modification des hauteurs graphiques	40
g.	Secteur St Sever / église : suppression d'une partie du linéaire commercial	43
h.	Secteur St Sever / église : Ajout protection patrimoine bâti	44
i.	Secteur Boulingrin : Ajout d'une protection du patrimoine végétal.....	46
j.	Secteur Orléans : Ajout de plusieurs protections du patrimoine végétal.....	48
k.	Secteur Ouest : Ajout d'une protection du patrimoine végétal et modification de la ligne d'implantation	50
l.	Secteur Lafayette : modification des hauteurs et implantations.....	53
m.	Secteur Nouvelle Gare : modification des hauteurs	55
n.	Secteur Europe : modification des hauteurs.....	57
o.	Secteur Ouest : modification des hauteurs et implantations	59
p.	Secteur Libération : modification des hauteurs et implantations	61
q.	Secteur Avenue de Caen : modification d'implantation	63
r.	Rue d'Elbeuf : modification d'implantation	65
s.	Boulevard Jean Jaurès : modification d'implantation	68
t.	Route de Neufchâtel : modification d'implantation	70
u.	Secteur Orléans : modification d'implantation.....	72
v.	Quai Jean Moulin : modification d'implantation	75
w.	Rue Méridienne : modification d'implantation	77
x.	Secteur Place St Clément : modification d'implantation	79
y.	Rue Dufay : modification d'implantation.....	81
z.	Rue Bourg l'Abbé : ajout de protections du patrimoine naturel	83
aa.	Route de Darnétal : ajout de protection du patrimoine naturel	85
bb.	Rue d'Ernemont : modification du périmètre de protection du patrimoine naturel	87
cc.	Rue Théophile Meunier : ajout d'une protection du patrimoine bâti	89

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. Ce Plan Local d'Urbanisme Métropolitain est un document d'urbanisme à l'échelle des 71 communes de la Métropole. Il exprime les perspectives d'aménagement et de développement du territoire pour les dix à quinze prochaines années (2020-2033). Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en veillant à prendre en compte au mieux les spécificités communales.

B. Le choix de la procédure de modification

1. Présentation du cadre législatif de la modification

Le dossier de **modification n°2 - PPR** est élaboré au titre des *articles L.153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme*.

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 CU qui imposent une révision.

Cette procédure **peut permettre la majoration** de plus de 20 % des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et elle **diminue les possibilités de construire sur certains secteurs**

Dans ce cadre, la modification n°2 - PPR répond aux critères précisés à l'article L. 153- 41 du code de l'urbanisme : un projet de modification soumis à enquête publique (dite « modification de droit commun »).

2. Présentation de l'objet de la modification

La modification n°2 – PPR est réalisée à l'échelle du pôle de proximité de Rouen et vise à apporter différents ajustements au PLU Métropolitain. Ces ajustements ont pour objets :

- De préciser certaines règles (stationnement, espaces verts, destinations) sur des zones de projets du territoire (ZAC)
- De faire évoluer les règles de stationnement Automobile et Vélo sur ces mêmes zones
- De modifier certaines limites de zonage pour mieux l'adapter au bâti et mettre en valeur le bâti qualitatif existant
- De compléter le recensement du patrimoine bâti
- De compléter le recensement du patrimoine végétal
- De modifier les règles graphiques de hauteurs sur certains secteurs, notamment St Sever – Nouvelle Gare et Quartiers Ouest
- De modifier les règles graphiques d'implantation afin de :
 - mieux préserver le bâti qualitatif existant,
 - faire varier le front bâti en privilégiant la végétalisation à l'interface avec le domaine public
 - accompagner la protection des alignements d'arbres

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

D. Les textes visés par l'évaluation environnementale :

- ➔ **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 N°2 – PPR du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie. **En outre, la présente procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale. La décision de la MRAe, rendue le 9 avril 2021 (n°2021-3944), est annexée au dossier d'enquête publique.**

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES PAR LA MODIFICATION

A. Commune de ROUEN

1. Les modifications apportées au rapport de présentation

Sans objet

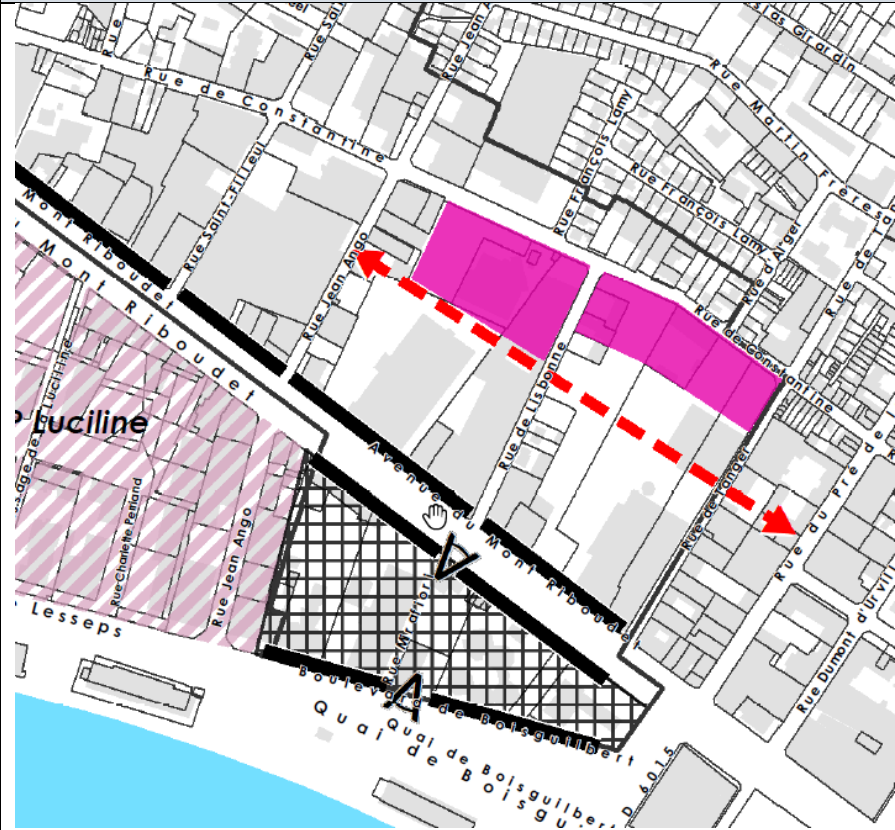
2. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

a. 3.3 : OAP grands projets Quartiers Ouest de Rouen -Ajustements graphiques et rédactionnels

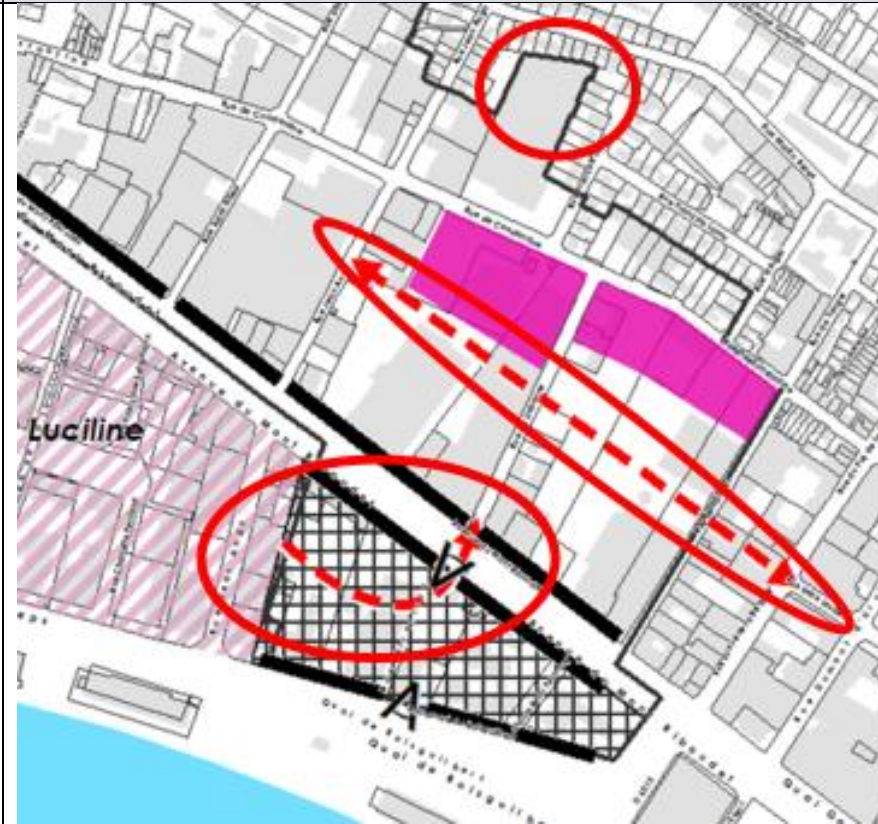
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.3 : OAP grands projets Quartiers Ouest de Rouen	3.3 : OAP grands projets Quartiers Ouest de Rouen - Ajustements graphiques et rédactionnels	Précisions nécessaires à apporter sur le plan graphique et correction de rédaction
<i>Nom de l'OAP</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Quartiers Ouest de Rouen	Le plan de morphologie urbaine de la traduction graphique de l'OAP des Quartiers Ouest ne fait pas figurer le prolongement de la liaison du mail Andrée PUTMAN , vers la rue de Lisbonne. Ce cheminement est l'un des points majeurs du projet d'aménagement des quartiers Ouest. Cette liaison figure déjà dans la traduction graphique de l'OAP, mais pas sur la carte de morphologie urbaine. Il convient donc de corriger cette dernière pour mettre en cohérence les deux cartes. De plus, suite aux études locales, le cheminement transversal « Nord » a été recalé dans le prolongement de la rue Emile LEUDET. Il est donc nécessaire de mettre à jour sa traduction graphique. Par ailleurs, le périmètre de l'OAP coupe le bâtiment du dépôt Conforama. Une modification du périmètre de l'OAP permettra d'intégrer en totalité ce bâtiment important et stratégique pour le quartier.	

[illegible]

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Page 55 : Au nord du Mont-Riboudet, l'évolution du quartier Constantine en faveur d'un quartier de ville se traduira par la restructuration de grands îlots bâtis. Ces mutations parcellaires s'accompagneront de la composition d'un maillage viaire plus fin, par la création de voies nouvelles ou de l'adaptation des voies existantes, raisonnablement dimensionnés pour venir desservir de nouveaux îlots bâtis « à taille humaine ». Des marges de recul des constructions sur les voies transversales entre la rue de Constantine et le Mont-Riboudet permettront notamment de créer des pistes cyclables et d'élargir les trottoirs existants, ménageant ainsi des vis-à-vis et un éclairage suffisant des nouveaux logements ou locaux d'activités.	Page 55 : Au nord du Mont-Riboudet, l'évolution du quartier Constantine en faveur d'un quartier de ville se traduira par la restructuration de grands îlots bâtis. Ces mutations parcellaires s'accompagneront de la composition d'un maillage viaire plus fin, par la création de voies nouvelles ou de l'adaptation des voies existantes, raisonnablement dimensionnés pour venir desservir de nouveaux îlots bâtis « à taille humaine ». Des lignes minimales d'implantation le long des voies transversales entre la rue de Constantine et le Mont-Riboudet permettront notamment de créer des pistes cyclables et d'élargir les trottoirs existants, ménageant ainsi des vis-à-vis et un éclairage suffisant des nouveaux logements ou locaux d'activités.
--	--

- Ainsi les pages modifiées des OAP sont les suivantes : p53 et 55
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 Règlement graphique planche 1 – Plan de Zonage

3. Les modifications apportées au règlement écrit

a. UR6 / Luciline : modification des règles de stationnement automobile et vélos

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2	UR6 / Luciline : modification des règles de stationnement automobile et vélos	Harmonisation et simplification des règles de stationnement dans les ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) sur le territoire de la Ville de Rouen.
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UR6 / Luciline	Les règles qualitatives sont gérées par les Cahiers de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales propres à chaque ZAC.	

	Afin de limiter l'usage de la voiture, le dimensionnement du stationnement automobile a été diminué pour la sous destination Bureau notamment, car la zone bénéficie d'une très bonne desserte en transport en commun. Cette diminution s'accompagne d'une augmentation des surfaces et de la fonctionnalité de locaux vélos en : - Mettant en cohérence le dimensionnement en proportion de la taille des logements, - En favorisant les locaux généreux pour les destinations de bureau - En prévoyant des locaux adaptés aux nouveaux formats de vélos Les principes de calcul (référentiels) nécessitent également une harmonisation avec les règles des autres zones. Ces règles permettent de mieux répondre aux enjeux de cet écoquartier. L'organisation des locaux est également précisée.
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
6.1. Stationnement des véhicules à moteur Normes de stationnement 1/ En cas de réalisation de bâtiments nouveaux, le nombre (minimum ou maximum) de places de stationnement (arrondi au nombre entier supérieur pour les logements et hôtels, et au nombre entier inférieur pour les commerces et bureaux) doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-après : - Logements : 0,8 place minimum par logement. - Hébergement hôtelier et touristique : 0,5 place minimum par chambre dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants et 0,8 place minimum par chambre en-dehors de ce périmètre. - Artisanat et commerces de détail : 1 place maximum pour 40 m² de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher en-dehors de ce périmètre. - Bureaux : 1 place maximum pour 100 m² de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 100 m² de surface de plancher en-dehors de ce périmètre.	6.1 Stationnement des véhicules à moteur Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstruction (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination, modification du nombre de logements dans un bâtiment affecté au logement. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant : - soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ; - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Autres utilisations du sol : pour toutes les utilisations du sol non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités industrielles et artisanales, les établissements hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif), le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2/ En cas d'adaptation ou de réfection sans changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser. Toutefois, en cas de division de logements, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de logements en application des normes chiffrées définies ci-dessus.

3/ En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessus. A ce nombre est déduite une franchise d'une place de stationnement pour toute destination, applicable une seule fois par bâtiment.

4/ Nonobstant les 2/ et 3/ ci-dessus, en application du Code de l'urbanisme :

- Le nombre d'aires de stationnement exigible par logement est fixé à 0,5 pour la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ainsi que lors de la construction à destination d'hébergement, si ces derniers sont situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet ;
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher (SDP) respective.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en toute ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Destinations	Nombre de places minimum requises
Logement	0,8 place / logement 0,5 place / logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
Bureau	Par tranche entamée de 100 m ² SDP : Mini 0,5 place Maxi 1 place
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Par tranche entamée de 100 m ² SDP : A partir de 500m ² : Mini 1 place Maxi 1,5 place

Pour toutes les destinations des constructions non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités industrielles et artisanales, les établissements hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif,

Caractéristiques des places de stationnement L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers. En particulier, les places de stationnement doivent présenter des dimensions minimales de 4,5 m de longueur et de 2,4 m de largeur. Les places de stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessus. En cas de réalisation d'un bâtiment nouveau, ou en cas d'extension de tout ou partie d'un bâtiment existant, au moins la moitié des places de stationnement à créer doivent être réalisées soit en sous-sol, soit en rez-de-chaussée couvert. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable à l'implantation des bâtiments dans les espaces inondables figurant sur le document graphique. Les besoins en stationnement seront satisfaits par du stationnement en infrastructure, ou intégré à la construction, ou en surface en dehors des cœurs d'îlots, à condition que leurs accès soient réalisés en dehors des cœurs d'îlots. Par exception, durant toute la durée des travaux d'aménagement et de construction, des parcs de stationnement de surface pourront être autorisés temporairement, en vue de répondre aux besoins des opérations d'aménagement ou des opérations de construction dont les besoins en stationnement seront satisfaits dans le cadre de parkings réalisés dans une phase ultérieure	l'hébergement : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleur et de résidence autonomie, etc.), le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération. Mutualisation du stationnement : les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-dessus. La taille des places devra respecter les normes en vigueur (AFNOR). L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.
---	---

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION								
6.2. Stationnement des vélos Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour vélos. L'emplacement destiné au stationnement des vélos doit être un local sécurisé situé de préférence à rez-de-chaussée, clos et couvert, équipé d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessible, d'une surface équivalente à 1 m² par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité. Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit : - Pour les bâtiments abritant au moins 2 logements (y compris les logements locatifs sociaux) : 1 place par 46m² de surface de plancher. - Pour les bureaux : 2 places par tranche de 100m² de SDP. - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : en considérant de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés/ou des usagers.	6.2. Stationnement des vélos Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour vélos. L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être : - un espace réservé et sécurisé, - situé de préférence au rez-de-chaussée, - aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment, - clos, couvert, disposant d'un éclairage suffisant, - équipé d'un système d'attache, - d'une surface minimum de 1,5 m² par place requise. La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m². 10% de la surface du local devra rester libre de tout équipement fixe pour permettre le stationnement des vélos grand format (vélos cargos...) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité. Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit : <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th><th>Nombre de places minimum requises</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Logement</td><td>1 place par tranche entamée de 50m² SDP</td></tr> <tr> <td>Bureau</td><td>1 place par tranche entamée de 60m² SDP</td></tr> <tr> <td>Autres destinations de constructions</td><td>En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.</td></tr> </tbody> </table>	Destinations	Nombre de places minimum requises	Logement	1 place par tranche entamée de 50m ² SDP	Bureau	1 place par tranche entamée de 60m ² SDP	Autres destinations de constructions	En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.
Destinations	Nombre de places minimum requises								
Logement	1 place par tranche entamée de 50m ² SDP								
Bureau	1 place par tranche entamée de 60m ² SDP								
Autres destinations de constructions	En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.								

- Ainsi les pages modifiées du règlement écrit sont les suivantes : p 48-49
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2

b. UR7 / Flaubert : Précision des règles de calcul des espaces verts

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2	UR7 / Flaubert : Précision des règles de calcul des espaces verts	Introduction d'une mention permettant de clarifier les bases de calculs des espaces verts
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UR7 / Rouen Flaubert	La conception de la ZAC Rouen Flaubert est fondée sur une répartition globale des espaces verts entre les espaces privés et les espaces publics. Il en résulte une variabilité des surfaces végétalisées entre les différentes opérations. Aussi, l'appréciation de la végétalisation s'effectue sur l'ensemble du quartier. L'aménageur fournira un bilan spécifique à chaque permis de construire.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
ARTICLE 5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Nonobstant les dispositions du présent article, des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein d'opération d'ensemble réalisées sous la forme d'une Zone D'Aménagement Concerté (ZAC) Le traitement environnemental et paysager doit être apprécié à l'échelle de la zone UR7 et non à l'échelle des parcelles, y compris les règles afférentes au secteur de biotope.		ARTICLE 5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Nonobstant les dispositions du présent article, des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein d'opération d'ensemble réalisées sous la forme d'une Zone D'Aménagement Concerté (ZAC) Le traitement environnemental et paysager doit être apprécié à l'échelle de la zone UR7 (espaces publics et parcelles privées) et non à l'échelle des parcelles, y compris les règles afférentes au secteur de biotope.

- Ainsi les pages modifiées du règlement écrit sont les suivantes : p 56
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2

c. UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement automobile

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2	UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement automobile et vélo	Harmonisation des règles de stationnement automobile dans les ZAC sur le territoire de la Ville de Rouen.
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
UR7 / Rouen Flaubert	Les règles qualitatives sont gérées par les Cahiers de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales propres à chaque ZAC La règle de stationnement automobile nécessite une réécriture afin de correspondre aux objectifs des règles communes du règlement écrit du Livre 1. Certaines mentions comme la mutualisation sont ainsi précisées. Les règles chiffrées ne sont pas modifiées.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
6.1. Stationnement des véhicules à moteur Normes de stationnement 1/ En cas de réalisation de bâtiments nouveaux, le nombre (minimum ou maximum) de places de stationnement (arrondi au nombre entier supérieur pour les logements et hôtels, et au nombre entier inférieur pour les commerces et bureaux) doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-après : - Logements : 0,5 place minimum par logement.		6.1 Stationnement des véhicules à moteur <i>Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstruction (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination, modification du nombre de logements dans un bâtiment affecté au logement.</i> <i>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération.</i>

- Hébergement hôtelier et touristique : 0,5 place minimum par chambre dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants et 0,8 place minimum par chambre en-dehors de ce périmètre.

- Artisanat et commerces de détail : 1 place maximum pour 40 m² de surface de plancher du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher du bâtiment en-dehors de ce périmètre.

- Bureaux : 1 place maximum pour 85 m² de surface de plancher du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 85 m² de surface de plancher du bâtiment en-dehors de ce périmètre.

- Autres utilisations du sol : pour toutes les utilisations du sol non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les locaux d'activités et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dont la définition est annexée au présent règlement), le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leurs caractéristiques (notamment, s'agissant des bâtiments, de leur destination et de leur importance) et de la localisation du terrain à l'intérieur ou hors du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si le nombre de places prévu apparaît insuffisant ou excessif au regard de ces considérations.

2/ En cas d'adaptation ou de réfection sans changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser. Toutefois, en cas de division de logements, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de logements en application des normes chiffrées définies ci-dessus.

3/ En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessus. A ce nombre est déduite une franchise d'une place de stationnement pour toute destination, applicable une seule fois par bâtiment.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ;

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher (SDP) respective.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en toute ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

<i>Destinations</i>	Nombre de places requises
<i>Logement</i>	0,5 place minimum / logement
<i>Bureau</i>	1 place maximum pour 85 m ² de SDP du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 85 m ² de SDP du bâtiment en-dehors de ce périmètre.
<i>Artisanat et commerce de détail,</i>	1 place maximum pour 40 m ² de SDP du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des

4/En cas d'extension de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places à créer doit correspondre, pour chaque destination, au nombre de places afférentes à la totalité du bâtiment en application des normes chiffrées définies ci-dessus, sous déduction du nombre de places afférentes au bâtiment avant extension ou s'il est supérieur, au nombre de places existantes. 5/ Nonobstant les 2/ 3/ et 4/ ci-dessus, en application du Code de l'urbanisme : - Le nombre d'aires de stationnement exigible par logement est fixé à 0,5 pour la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ainsi que lors de la construction à destination d'hébergement, si ces derniers sont situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet ; - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. Caractéristiques des places de stationnement L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers. En particulier, les places de stationnement doivent présenter des dimensions minimales de 4,5 m de longueur et de 2,4 m de largeur. Les places de stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessus. En cas de réalisation d'un bâtiment nouveau, ou en cas d'extension de tout ou partie d'un bâtiment existant, au moins la moitié des places de stationnement à créer doivent être réalisées soit en sous-sol, soit en rez-de-chaussée couvert. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable à	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1055 186 1355 408"> <i>Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> </td><td data-bbox="1355 186 1933 408"> transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 m² de SDP du bâtiment en-dehors de ce périmètre. </td></tr> </table> Pour toutes les destinations des constructions non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités industrielles et artisanales, les établissements hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif, l'hébergement : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleur et de résidence autonomie, etc.), le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération. Mutualisation du stationnement : les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-dessus. La taille des places devra respecter les normes en vigueur (AFNOR). L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.	<i>Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 m ² de SDP du bâtiment en-dehors de ce périmètre.
<i>Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 m ² de SDP du bâtiment en-dehors de ce périmètre.		

l'implantation des bâtiments dans les espaces inondables figurant sur le document graphique. Les besoins en stationnement seront satisfaits par du stationnement en infrastructure, ou intégré à la construction, ou en surface en dehors des cœurs d'îlots, à condition que leurs accès soient réalisés en dehors des cœurs d'îlots. Par exception, durant toute la durée des travaux d'aménagement et de construction, des parcs de stationnement de surface pourront être autorisés temporairement, en vue de répondre aux besoins des opérations d'aménagement ou des opérations de construction dont les besoins en stationnement seront satisfaits dans le cadre de parkings réalisés dans une phase ultérieure.	
---	--

- Ainsi les pages modifiées du règlement écrit sont les suivantes : p 56-57
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2

d. UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement vélo

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2	UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement vélo	Harmonisation des règles de stationnement vélo et d'augmentation de dimensionnement dans les ZAC sur le territoire de la Ville de Rouen.
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>UR7 / Rouen Flaubert</i>	Les règles qualitatives sont gérées par les Cahiers de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales propres à chaque ZAC Afin de favoriser l'usage du vélo, en adéquation avec les enjeux de cet écoquartier, la surface des locaux vélos est augmentée. Les principes de calcul (référentiels) nécessitent également une harmonisation avec les règles des autres zones. L'organisation des locaux est également précisée.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
6.2. Stationnement des vélos Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour vélos. L'emplacement destiné au stationnement des vélos doit être un local sécurisé situé de préférence à rez-de-chaussée, clos et couvert, équipé d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessible, d'une surface équivalente à 1 m² par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité. Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit : • Logement : une place minimum pour 40 m² de surface de plancher du bâtiment destinée au logement avec un minimum d'une place ; • Bureau : une place minimum pour 60 m² de surface de plancher du bâtiment destiné au bureau, avec un minimum d'une place ; Autre destination de construction : Le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur <i>destination</i>. Il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.	6.2. Stationnement des vélos Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour vélos. L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être : - un espace réservé et sécurisé, - situé de préférence au rez-de-chaussée, - aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment, - clos, couvert, disposant d'un éclairage suffisant, - équipé d'un système d'attache, - d'une surface minimum de 1,5 m² par place requise. La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m². 10% de la surface du local devra rester libre de tout équipement fixe pour permettre le stationnement des vélos grand format (vélos cargos...) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité. Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

	Destinations	Nombre de places minimum requises
	Logement	1 place par tranche entamée de 50m²SDP
	Bureau	1 place par tranche entamée de 60m²SDP
	Autres destinations de constructions	En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

- Ainsi les pages modifiées du règlement écrit sont les suivantes : p 58
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2

e. URX5 / RIS : corrections d'erreurs matérielles - suppression d'une destination interdite et rédaction

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2	URX5 / RIS : corrections d'erreurs matérielles - suppression d'une destination interdite et rédaction	Suppression d'une destination interdite (erreur matérielle) et correction de rédaction
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
URX5 - Rouen Innovation Santé (RIS)	La destination de construction « Equipements d'intérêt collectif et services publics » était déjà autorisée dans le PLU de la Ville de Rouen, et prévue dans le dossier de réalisation de la ZAC Rouen Innovation Santé. Par conséquent, il est nécessaire de réintroduire cette destination permettant les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans cette zone de projet.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
1.1 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations interdits : Sont interdites (...) : - (...) - Les bâtiments afférents aux activités diverses - Les commerces et services de proximité d'une surface unitaire supérieure ou égale à 500 m² - Les équipements d'intérêt collectifs et services publics	Article 1.1 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations interdits : Sont interdites (...) : - (...) - Les bâtiments afférents aux activités diverses - Les commerces et services de proximité d'une surface unitaire supérieure ou égale à 500 m² - Les équipements d'intérêt collectifs et services publics
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
3.2 : implantation en limites séparatives Les bâtiments doivent être implantés à au moins 5 mètres des limites séparatives. terrains	3.2 : implantation en limites séparatives Les bâtiments doivent être implantés à au moins 5 mètres des limites séparatives. terrains

- Ainsi les pages modifiées du règlement écrit sont les suivantes : p 306-307
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2

f. URX5 / RIS : modification des règles de stationnement automobile et vélos

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2	URX5 / RIS : modification des règles de stationnement automobile et vélos	Harmonisation et simplification des règles de stationnement dans les ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) sur le territoire de la Ville de Rouen.

Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification
URX5 - Rouen Innovation Santé	Les règles qualitatives sont gérées par les Cahiers de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales propres à chaque ZAC Afin de limiter l'usage de la voiture, le dimensionnement du stationnement automobile a été diminué pour la sous destination Bureau notamment, car la zone bénéficie d'une très bonne desserte en transport en commun. Cette diminution s'accompagne d'une augmentation des surfaces et de la fonctionnalité de locaux vélos en : - Mettant en cohérence le dimensionnement en proportion de la taille des logements, - En favorisant les locaux généreux pour les destinations de bureau - En prévoyant des locaux adaptés aux nouveaux formats de vélos Les principes de calcul (référentiels) nécessitent également une harmonisation avec les règles des autres zones. Ces règles permettent de mieux répondre aux enjeux de cet écoquartier. L'organisation des locaux est également précisée.
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
6.1. Stationnement des véhicules à moteur Les places de stationnement afférentes aux diverses utilisations du sol doivent en principe être réalisées sur le terrain. En cas d'impossibilité technique de réaliser sur le terrain les places de stationnement requises, cette obligation sera considérée comme remplie si est justifiée l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ces parcs publics ou privés devant être situés à une	6.1 Stationnement des véhicules à moteur Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstruction (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination, modification du nombre de logements dans un bâtiment affecté au logement. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

distance de 400 m maximum (parcours piéton). À défaut, lorsqu'une autorisation d'urbanisme est nécessaire, celle-ci pourra malgré tout être délivrée mais prescrira le versement de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme.

Logements, commerces et bureaux

1/ En cas de réalisation de bâtiments nouveaux, le nombre (minimum ou maximum) de places de stationnement (arrondi au nombre entier supérieur pour les logements et au nombre entier inférieur pour les commerces et bureaux) doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-après :

- Logements : 0,8 place minimum par logement.
- Hébergement hôtelier et touristique : 0,5 place minimum par chambre dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants et 0,8 place minimum par chambre en-dehors de ce périmètre.

- Artisanat et commerce de détail : 1 place maximum pour 40 m² de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher en-dehors de ce périmètre.

- Dans les secteurs d'animation commerciale représentés sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest), aucune place n'est exigée.

- Bureaux : 1 place maximum pour 100 m² de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 100 m² de surface de plancher en-dehors de ce périmètre.

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ;

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.

Destinations	Nombre de places minimum requises
Logement	0,8 place / logement 0,5 place / <i>logement</i> locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
Bureau	Par tranche entamée de 100 m ² SDP : Mini 0,5 place Maxi 1 place
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Par tranche entamée de 100 m ² SDP : A partir de 500m ² : Mini 1 place Maxi 1,5 place

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en toute ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2/ En cas d'adaptation ou de réfection sans changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser. Toutefois, en cas de division de logements, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de logements en application des normes chiffrées définies ci-dessus. 3/ En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessus. A ce nombre est déduite une franchise d'une place de stationnement pour toute destination, applicable une seule fois par bâtiment. Nonobstant les 2/ et 3/ ci-dessus, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les travaux d'adaptation, de réfection ou de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial, y compris en cas de division de logements.	Pour toutes les destinations des constructions non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités industrielles et artisanales, les établissements hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif, l'hébergement : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleur et de résidence autonomie, etc.), le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération. Mutualisation du stationnement : les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-dessus. La taille des places devra respecter les normes en vigueur (AFNOR) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
6.2. Stationnement des bicyclettes Les logements, les bureaux et les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes. Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :	6.2. Stationnement des vélos Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour vélos. L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être : - un espace réservé et sécurisé, - situé de préférence au rez-de-chaussée,

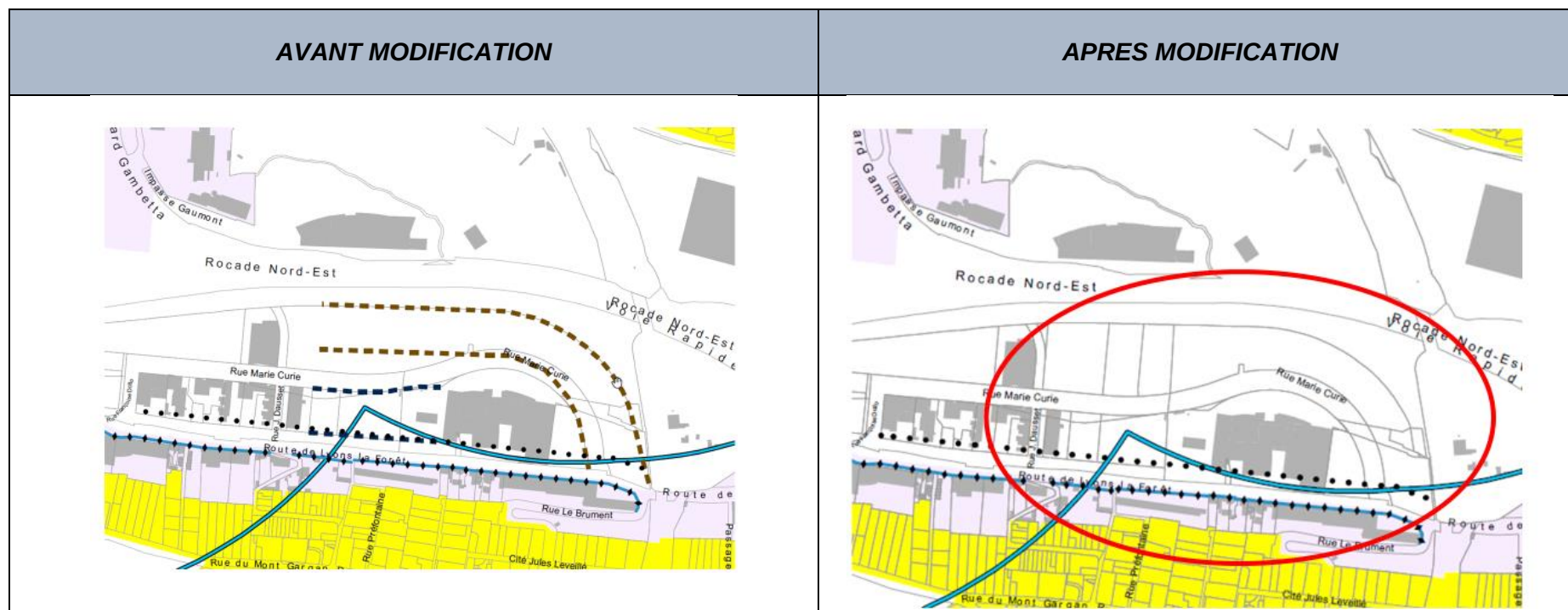
- Pour les bâtiments abritant au moins 2 logements : 1,5 place minimum par logement ; - Pour les bureaux : 1 place minimum pour 60 m² de surface de plancher. - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur destination. Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessibles. Ainsi, l'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 m² par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.	- aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment, - clos, couvert, disposant d'un éclairage suffisant, - équipé d'un système d'attache, - d'une surface minimum de 1,5 m² par place requise. La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m². 10% de la surface du local devra rester libre de tout équipement fixe pour permettre le stationnement des vélos grand format (vélos cargos...) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité. Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit : <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th><th>Nombre de places minimum requises</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Logement</td><td>1 place par tranche entamée de 50m²SDP</td></tr> <tr> <td>Bureau</td><td>1 place par tranche entamée de 60m²SDP</td></tr> <tr> <td>Autres destinations de constructions</td><td>En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.</td></tr> </tbody> </table>	Destinations	Nombre de places minimum requises	Logement	1 place par tranche entamée de 50m ² SDP	Bureau	1 place par tranche entamée de 60m ² SDP	Autres destinations de constructions	En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.
Destinations	Nombre de places minimum requises								
Logement	1 place par tranche entamée de 50m ² SDP								
Bureau	1 place par tranche entamée de 60m ² SDP								
Autres destinations de constructions	En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.								

- Ainsi les pages modifiées du règlement écrit sont les suivantes : p 309-310
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2

3. Les modifications apportées au règlement graphique

a. URX5-RIS : suppression de la règle graphique de hauteur

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine	RIS : suppression règle graphique de hauteur	Suppression de deux règles graphiques de hauteur de 20m et 13m
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
URX5 – Rouen Innovation Santé	Dans cette zone, les règles graphiques (13 et 20m) ne correspondent pas à la forme urbaine souhaitée dans cette ZAC. Elles sont supprimées au profit du règlement écrit qui fixe la hauteur maximale à 20m.	

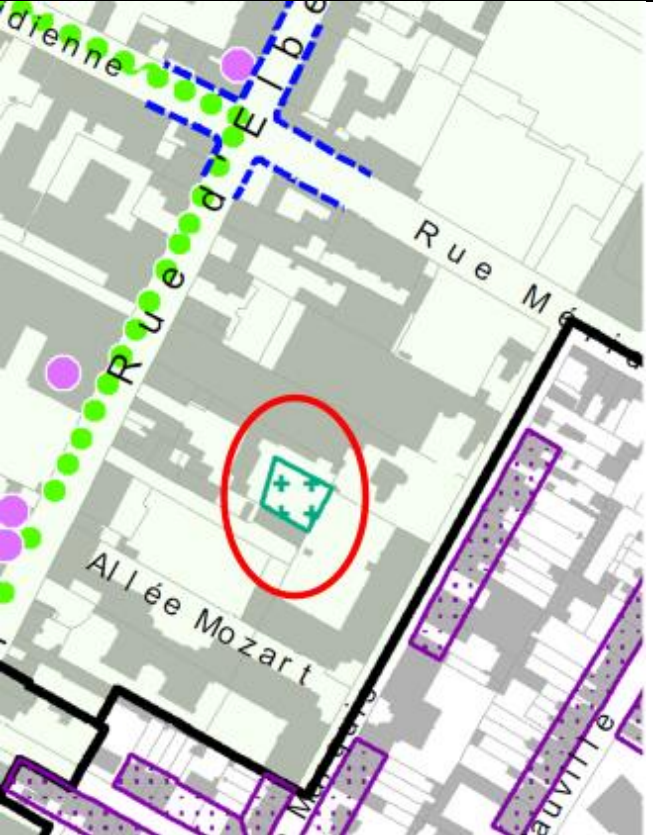


- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.2 Règlement graphique planche 2 : plan de morphologie urbaine

b. Secteur Rue d'Elbeuf : Ajout de protection du patrimoine naturel

Modification apportée suite à l'enquête publique

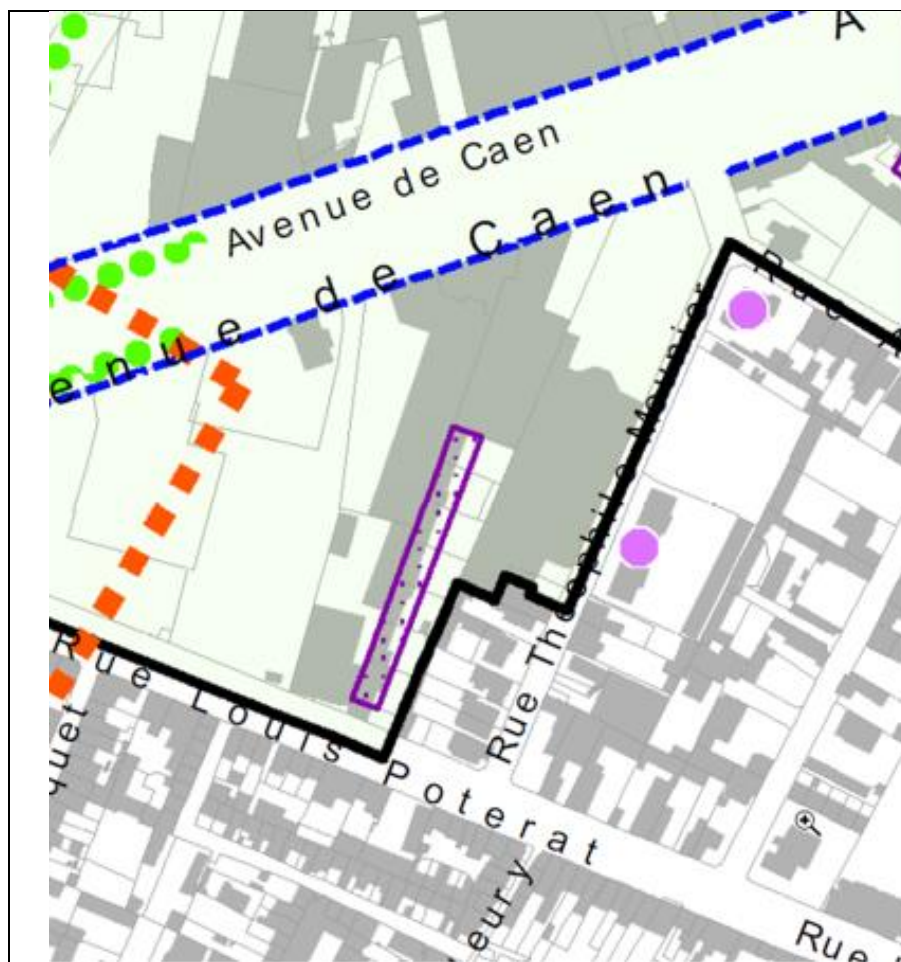
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Rue d'Elbeuf : Ajout de protection du patrimoine naturel	Intégration d'une protection au titre du patrimoine naturel - Parc/coeur d'îlot/coulée verte sur la parcelle HT372
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Gauche – Secteur Rue d'Elbeuf</i>	La propriété du 81 rue d'Elbeuf présente une végétation intéressante située dans un secteur urbain dense, bordé de la rue d'Elbeuf et de hangars. Composé de jardins et d'arbres existants, ce cœur d'îlot contribue à la qualité paysagère du site, la biodiversité et au maintien de la nature en ville. Le projet de modification présenté à l'enquête publique prévoyait la protection d'un arbre remarquable dans la propriété du 6 rue Marquis. Lors de l'enquête publique, une contribution a été déposée, mentionnant l'abattage de cet arbre. La protection du patrimoine naturel prévue n'a plus lieu d'être.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	

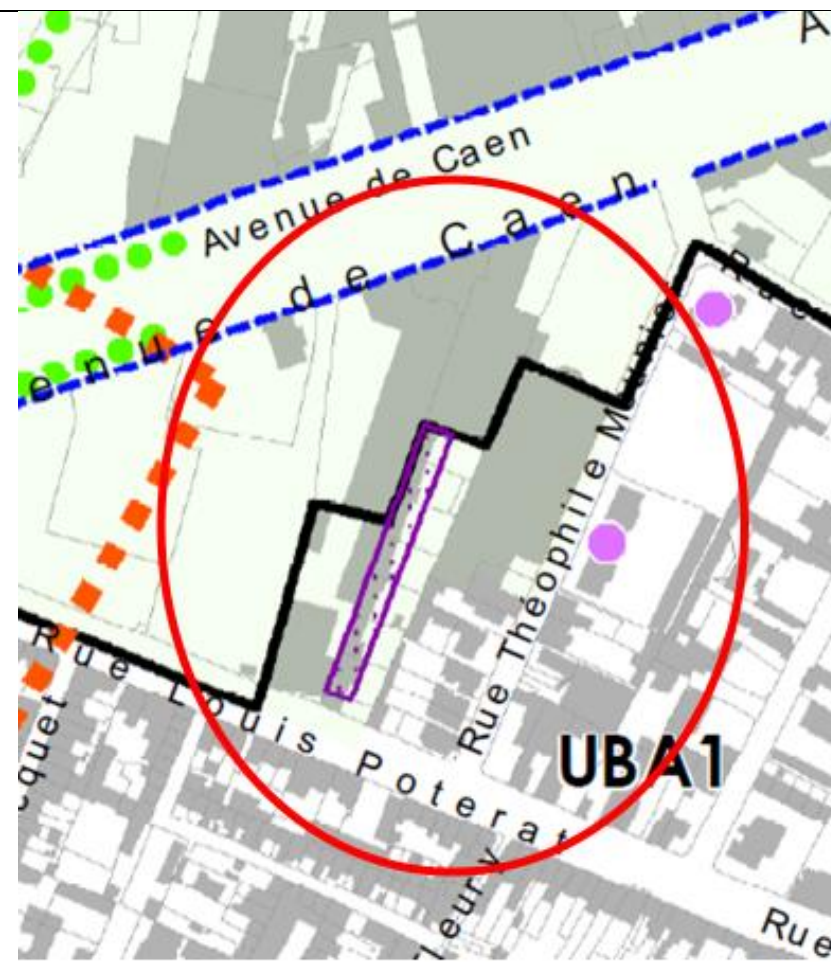
- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : Planche 1 : plan de zonage
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage

c. Secteur Rue Louis Poterat : Modification de limites de zones et des règles graphiques de hauteur

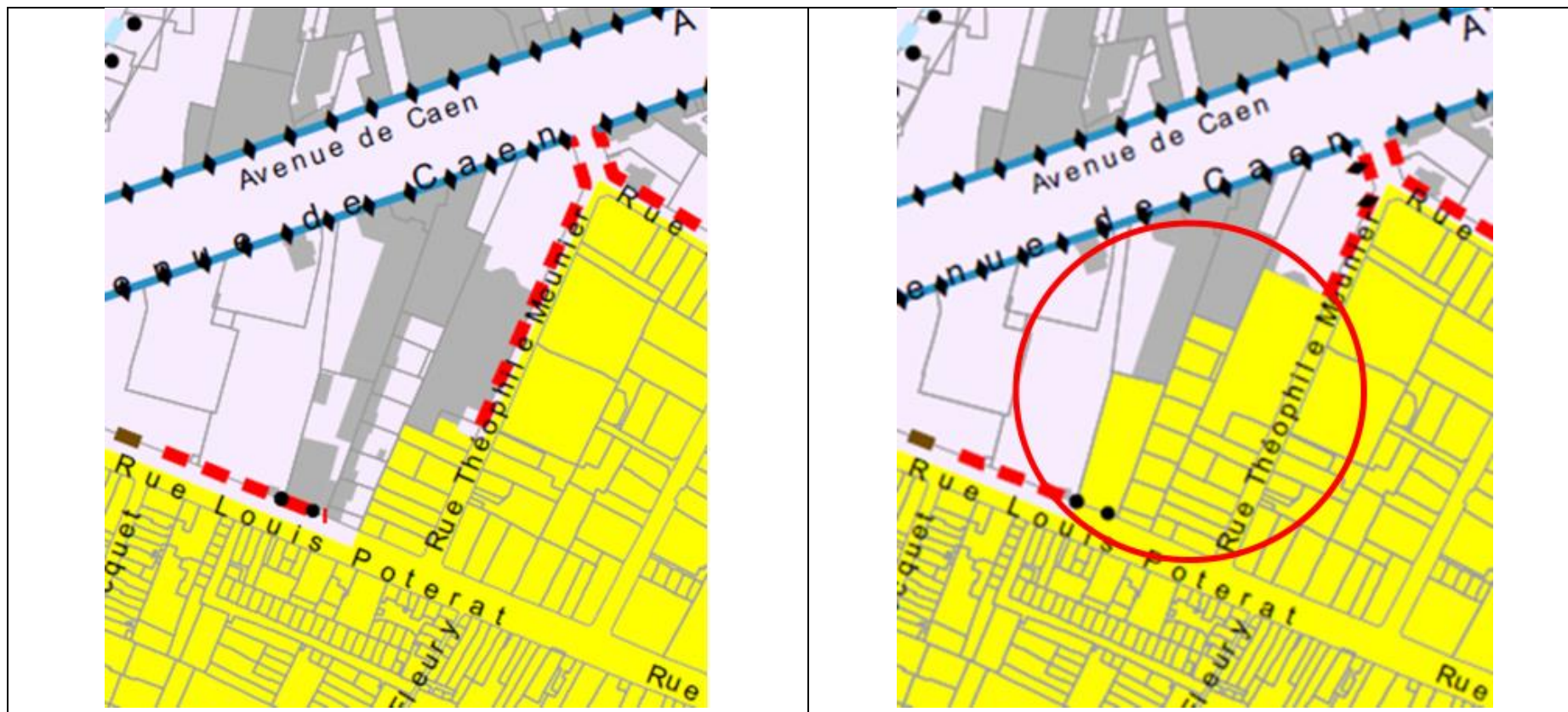
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2 Règlement graphique - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine	Secteur Rue Louis Poterat - Modification de zonage et des règles graphiques de hauteur	Modification des limites de zones de parcelles classées UAA (zone caractéristique de centralité urbaine mixte) en zone UBA1 (zone caractéristique d'habitat individuel), et modification des règles graphiques de hauteur (suppression des règles linéaires de 10m et ajout d'une trame graphique de hauteur à 7m à l'égout/acrotère).
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Gauche – Secteur Louis Poterat</i>	La modification de la limite de zone UBA1 vise à inclure les parcelles dominées par du bâti caractéristique de cette zone (maisons de ville). L'objectif est de préserver la qualité du bâti actuel tout en intégrant les nouvelles constructions, et d'assurer une meilleure transition avec la zone UAA environnante. Dans un souci de cohérence avec les changements des limites de zones, il est également nécessaire de modifier les règles graphiques de hauteur le long des rues Louis Poterat et Théophile MEUNIER et de les faire correspondre au nouveau zonage dans la planche 2 – Plan de morphologie urbaine	
<i>AVANT MODIFICATION– Plan de zonage</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>



AVANT MODIFICATION– Plan de morphologie



APRES MODIFICATION

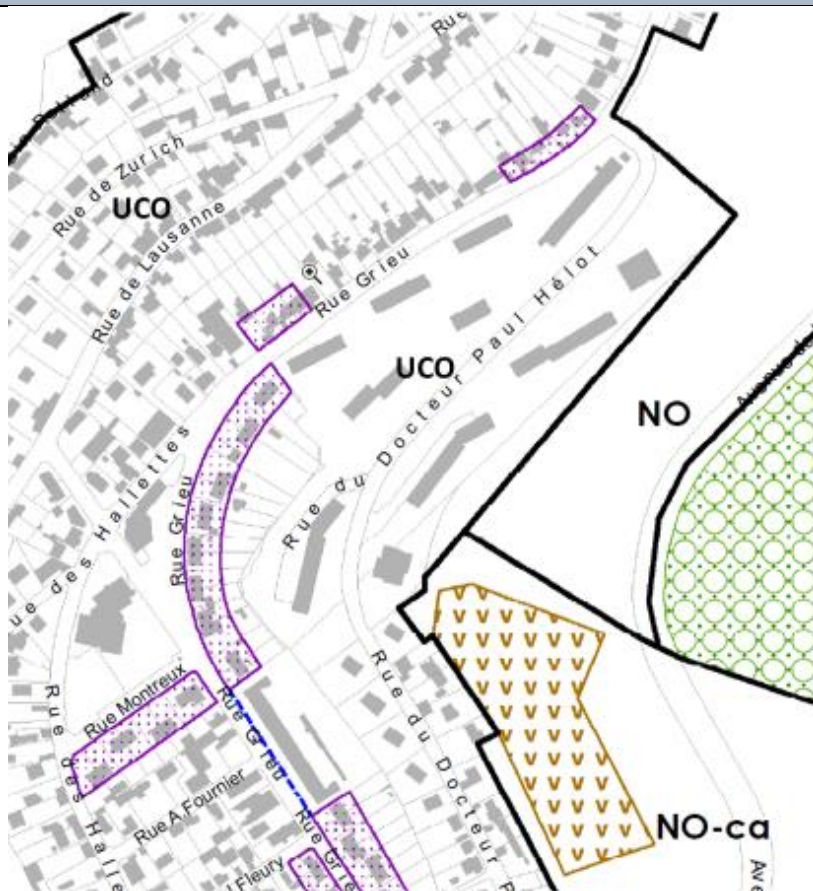


- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes :
 - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
 - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique
 - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
 - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine

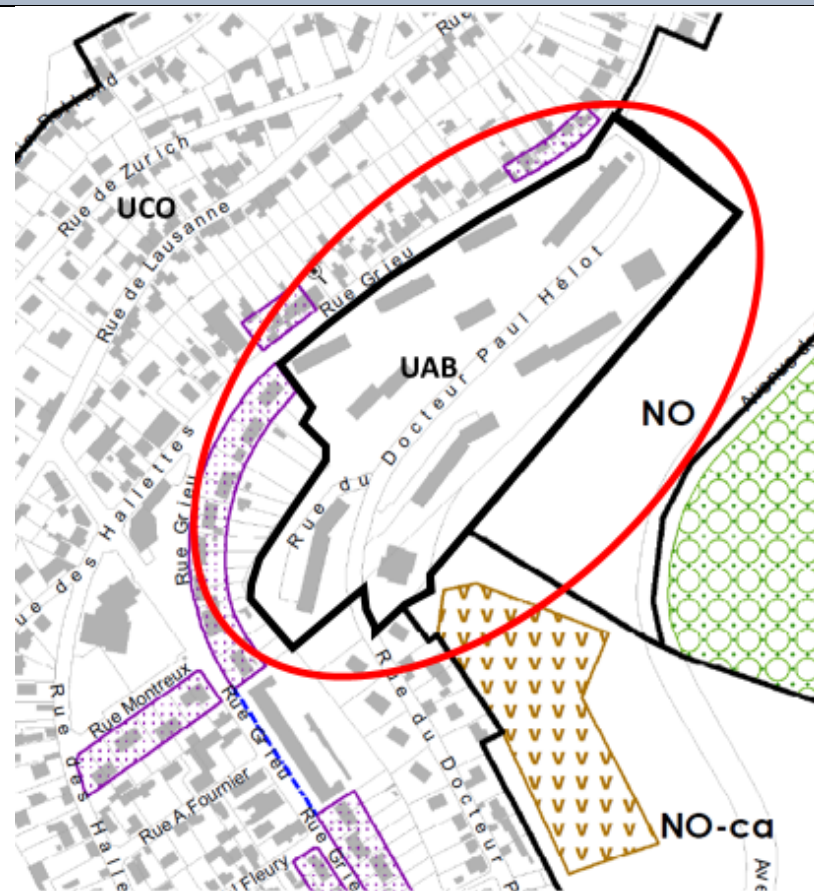
d. **Secteur Vallon suisse : modification de zonage et des règles graphiques de hauteur**

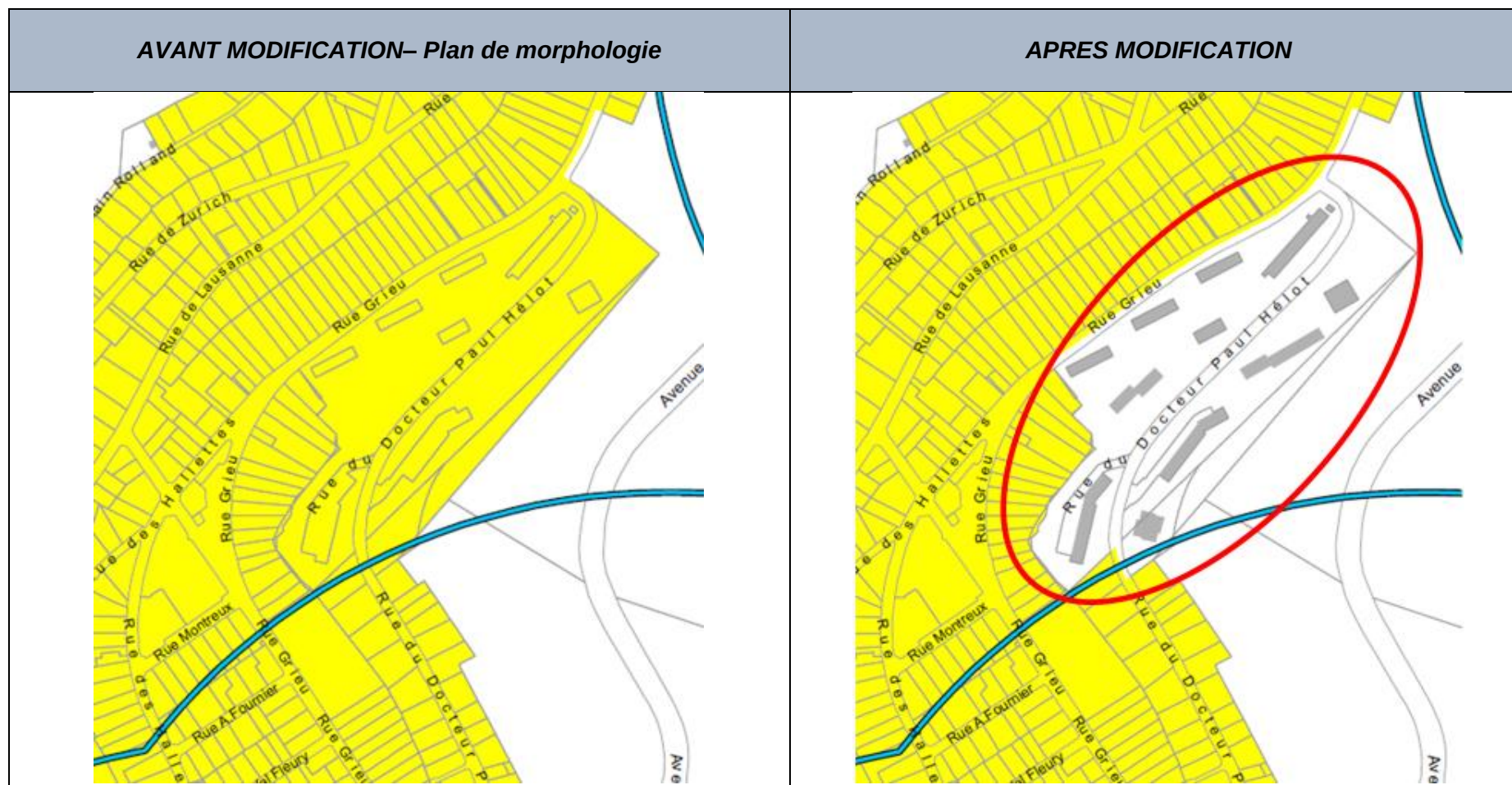
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2 Règlement graphique - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine	Secteur Vallon suisse : modification de zonage et des règles graphiques de hauteur	Modification de zonage de parcelles classées UCo (zone caractéristique d'habitat sur les secteurs de coteaux) en zone UAB (zone caractéristique de centralité urbaine mixte), et suppression de la règle graphique de hauteur (7m à l'égout/acrotère).
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Droite – secteur Vallon Suisse</i>	Le secteur Paul HELOT comporte un parc de logements collectifs qui ne correspond pas au zonage UCO tel que défini. De plus, ce zonage ne permet pas l'évolution du bâti existant. Il est nécessaire de modifier le zonage pour passer de UCO en UAB. Le zonage UCO s'accompagne dans le plan de morphologie urbaine, d'une règle graphique de hauteur limitant les constructions à 7m à l'égout/acrotère. Il est donc nécessaire de supprimer la règle graphique de hauteur, et ainsi d'appliquer la règle écrite de la zone (soit 17m à l'égout/acrotère et/ou R+3+C). Ce zonage est en cohérence avec ce type de tissu présent sur les Hauts de Rouen.	

AVANT MODIFICATION - Plan de zonage



APRES MODIFICATION



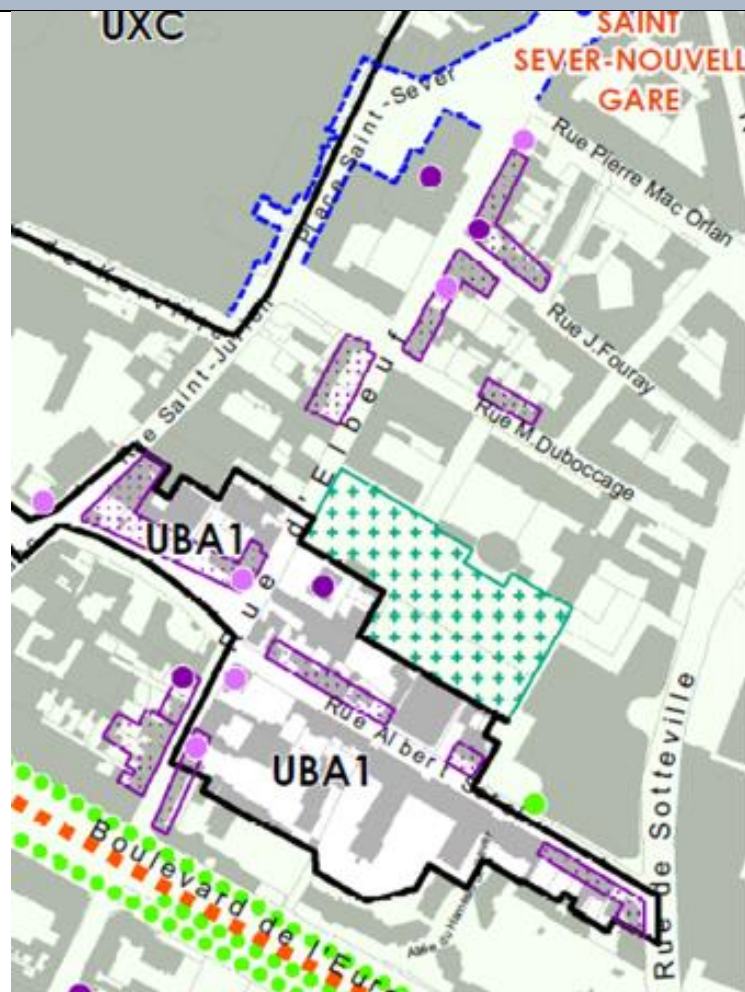


- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes :
 - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
 - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique
 - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
 - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine

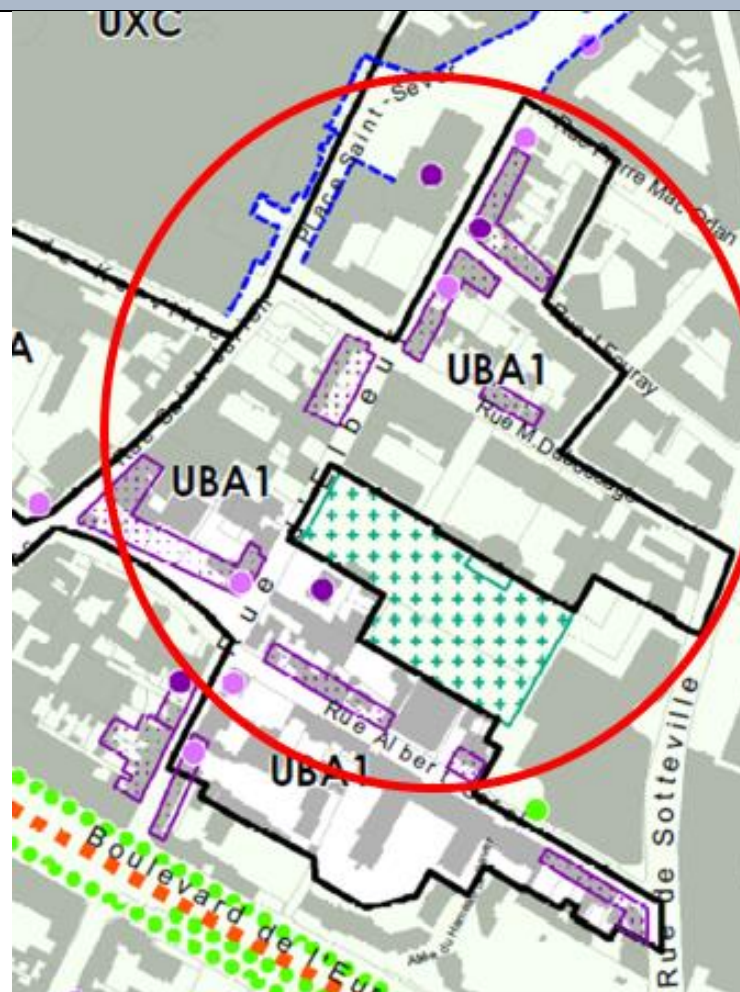
e. Secteur St Sever / rue d'Elbeuf : modification de zonage et des règles graphiques de hauteur

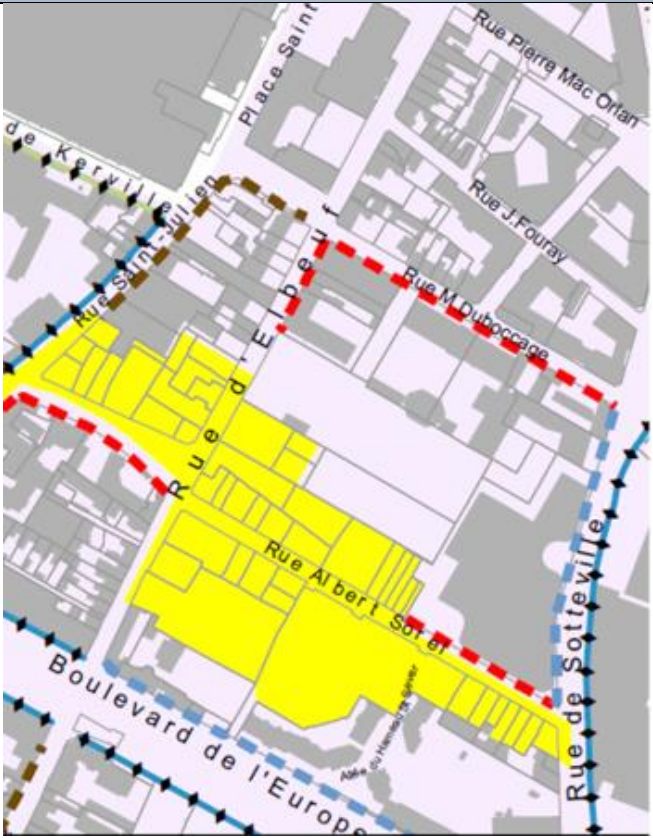
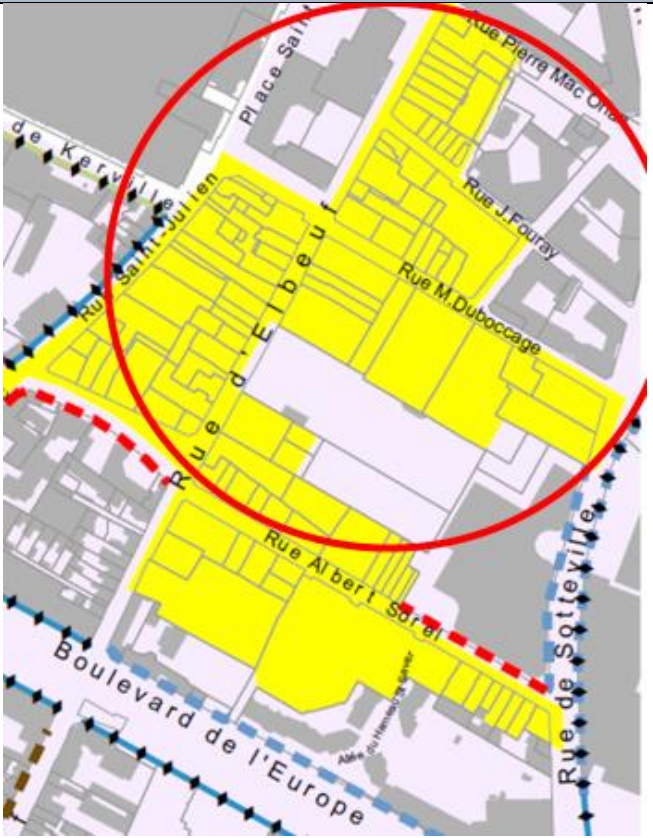
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2 Règlement graphique - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine	Secteur St Sever/Rue d'Elbeuf : modification de zonage et des règles graphiques de hauteur	Modification des limites de zones de parcelles classées UAA (zone caractéristique de centralité urbaine mixte) en zone UBA1 (zone caractéristique d'habitat individuel), et modification des règles graphiques de hauteur (suppression des règles linéaires de 13m et 10m et ajout d'une trame graphique de hauteur à 7m à l'égout/acrotère).
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Gauche – secteur St Sever</i>	Le secteur Marie DUBOCCAGE (St Sever) présente une morphologie qualitative et majoritairement représentative du zonage UBA1 (Maisons de ville dont quelques Ensembles Bâtis cohérents). Afin de préserver la qualité urbaine en cohérence avec les éléments qualitatifs du secteur, il est nécessaire de modifier le zonage de ces îlots de part et d'autre de la rue d'Elbeuf en UBA1. L'objectif est de préserver la qualité du bâti actuel tout en intégrant les nouvelles constructions, et d'assurer une meilleure transition avec la zone UAA environnante. Dans un souci de cohérence avec les changements des limites de zones, il est également nécessaire de modifier les règles graphiques de hauteur pour les faire correspondre au nouveau zonage dans la planche 2 – Plan de morphologie urbaine	

AVANT MODIFICATION - Plan de zonage



APRES MODIFICATION

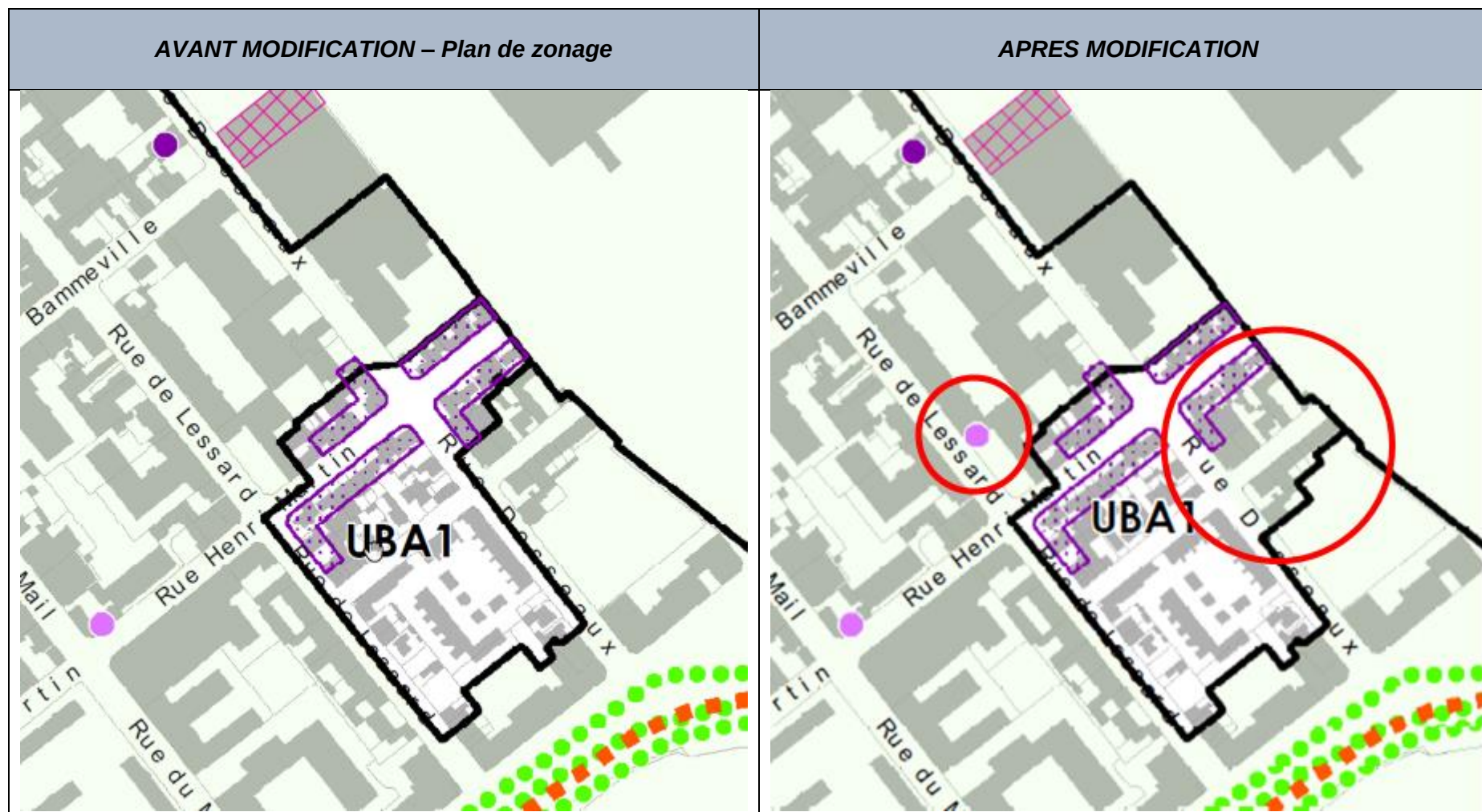


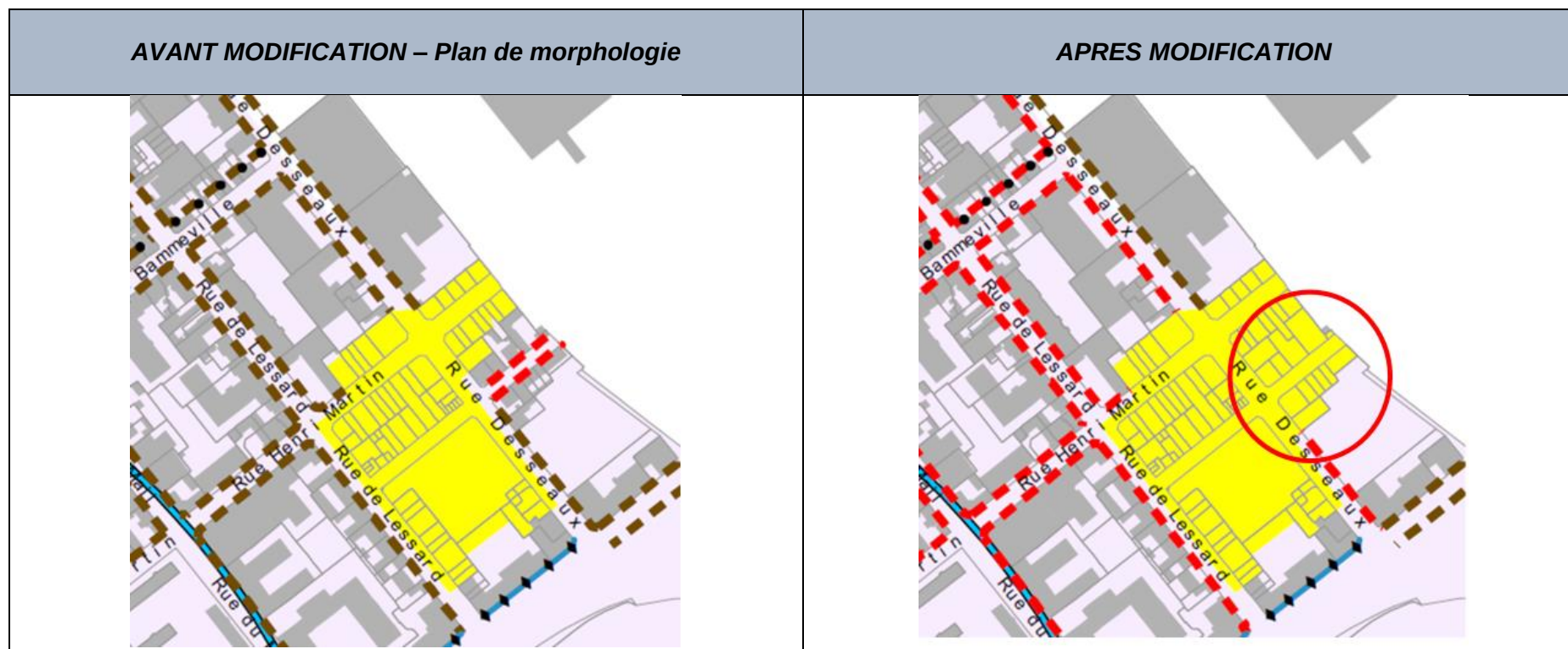
AVANT MODIFICATION– Plan de morphologie	APRES MODIFICATION
	

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes :
 - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
 - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique
 - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
 - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine

f. Secteur St Sever / Henri Martin : Ajout d'une protection du patrimoine bâti, modification de limites de zones et modification des hauteurs graphiques

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2 Règlement graphique - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine - 4.2.4_Annexes du règlement graphique 4.1.2 Annexes du règlement écrit - 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti	Secteur St Sever / Henri Martin : Ajout protection patrimoine bâti, modification de zonage et hauteurs graphiques	Ajout de protection patrimoniale, modification des limites de zones de parcelles classées UAA (zone caractéristique de centralité urbaine mixte) en zone UBA1 (zone caractéristique d'habitat individuel), et modification des règles graphiques de hauteur (suppression des règles linéaires de 10m et ajout d'une trame graphique de hauteur à 7m à l'égout/acrotère).
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Gauche – secteur St Sever</i>	La maison située au 34 rue de Lessard (parcelle MR 037) présente une qualité architecturale particulière, typique du bâti du secteur. En bon état, elle est structurante à l'échelle du quartier. Une protection moyenne est-nécessaire pour protéger ce bâtiment (pastille violette). Le tissu urbain situé de part et d'autre de la rue de la Coupe est constitué majoritairement de maisons individuelles qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. Elles accompagnent les ensembles bâtis cohérents situés rue Henri MARTIN. Les constructions nouvelles doivent respecter les gabarits dominants sur cette zone impliquant un changement de zonage pour passer de UAA en UBA1. Dans la mesure où est étendue la zone UBA1, la trame graphique des hauteur est également étendue (7 mètres à l'acrotère) et la règle linéaire à 10m est supprimée.	

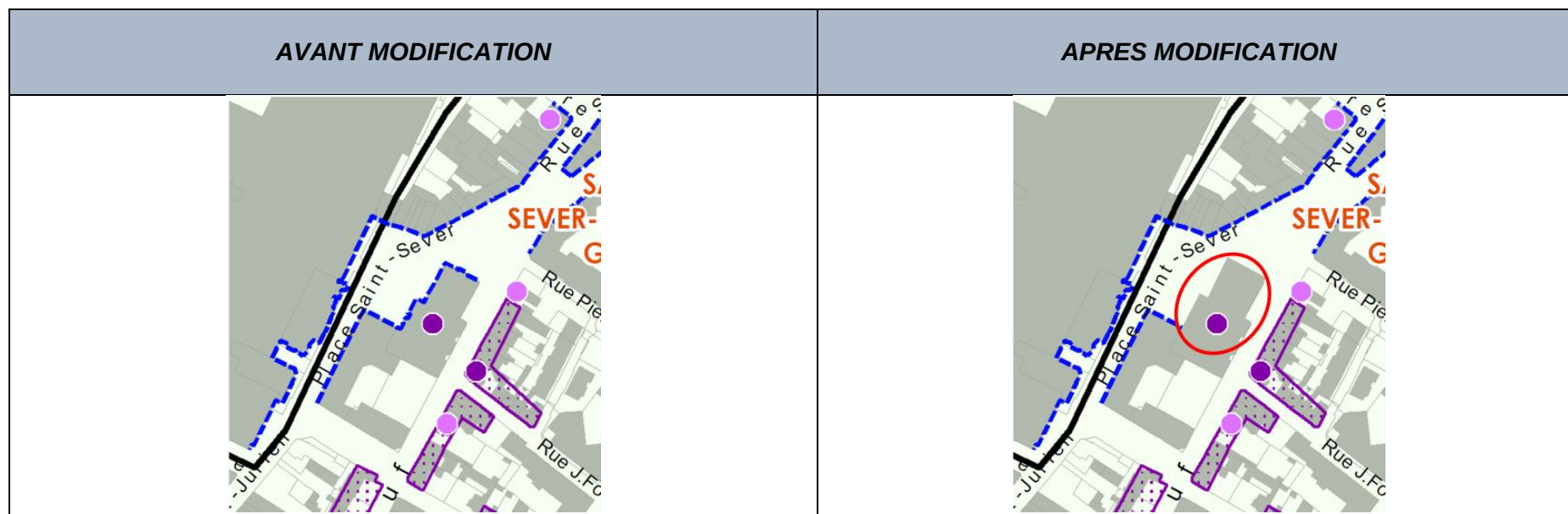




- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes :
 - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
 - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
 - 4.2.4_Annexes du règlement graphique
- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - 4.2 Règlement graphique
 - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
 - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
 - 4.2.4_Annexes du règlement graphique
 - 4.1.2 Annexes du règlement écrit
 - 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti

g. Secteur St Sever / église : suppression d'une partie du linéaire commercial

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur St Sever / église : suppression linéaire commercial	Correction par suppression d'un linéaire commercial sur le bâtiment de l'église
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Gauche – secteur St Sever</i>	L'église St Sever est au cœur d'une place commerciale. Cependant, l'inscription graphique est incompatible avec la qualité, la destination et la protection du bâtiment. Cette inscription tient de l'erreur matérielle qui nécessite une correction.	



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage

h. Secteur St Sever / église : Ajout protection patrimoine bâti

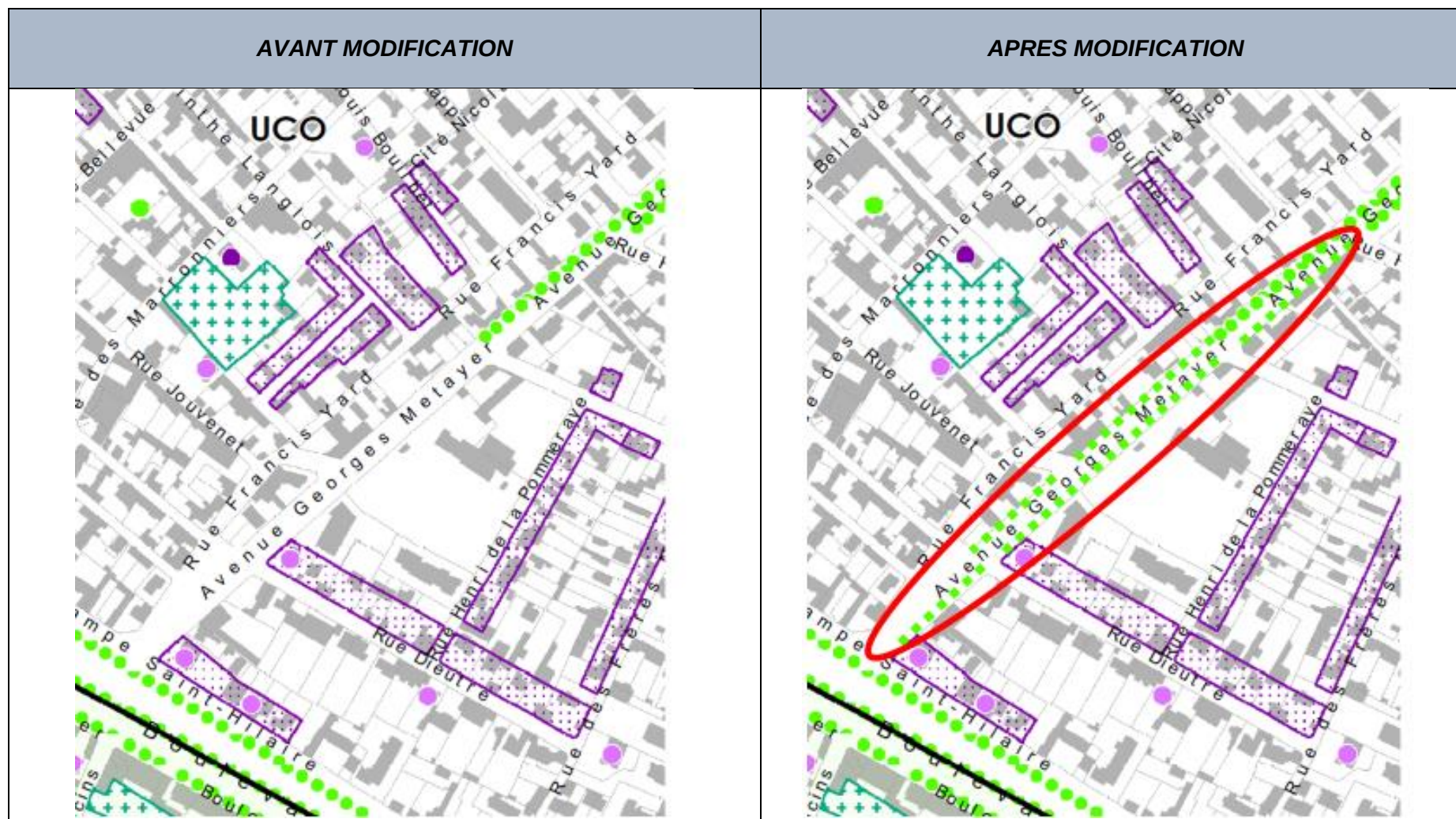
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2 Règlement graphique - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage - 4.2.4 Annexes du règlement graphique 4.1.2 Annexes du règlement écrit - 4.1.2.1 Fiches patrimoine bâti	Secteur St Sever / église : protection patrimoine bâti	Ajout de protection patrimoniale pour la façade au 137 rue Lafayette (Élément bâti protection moyenne)

Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
Rouen Gauche – secteur St Sever	La façade de l'ancienne mairie annexe de St Sever située au 137 rue Lafayette (MW 281) présente un réel intérêt architectural et patrimonial qui nécessite une protection.
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes :
 - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
 - 4.2.4_Annexes du règlement graphique
- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - 4.2 Règlement graphique
 - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
 - 4.2.4_Annexes du règlement graphique
 - 4.1.2 Annexes du règlement écrit
 - 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti

i. Secteur Boulingrin : Ajout d'une protection du patrimoine végétal

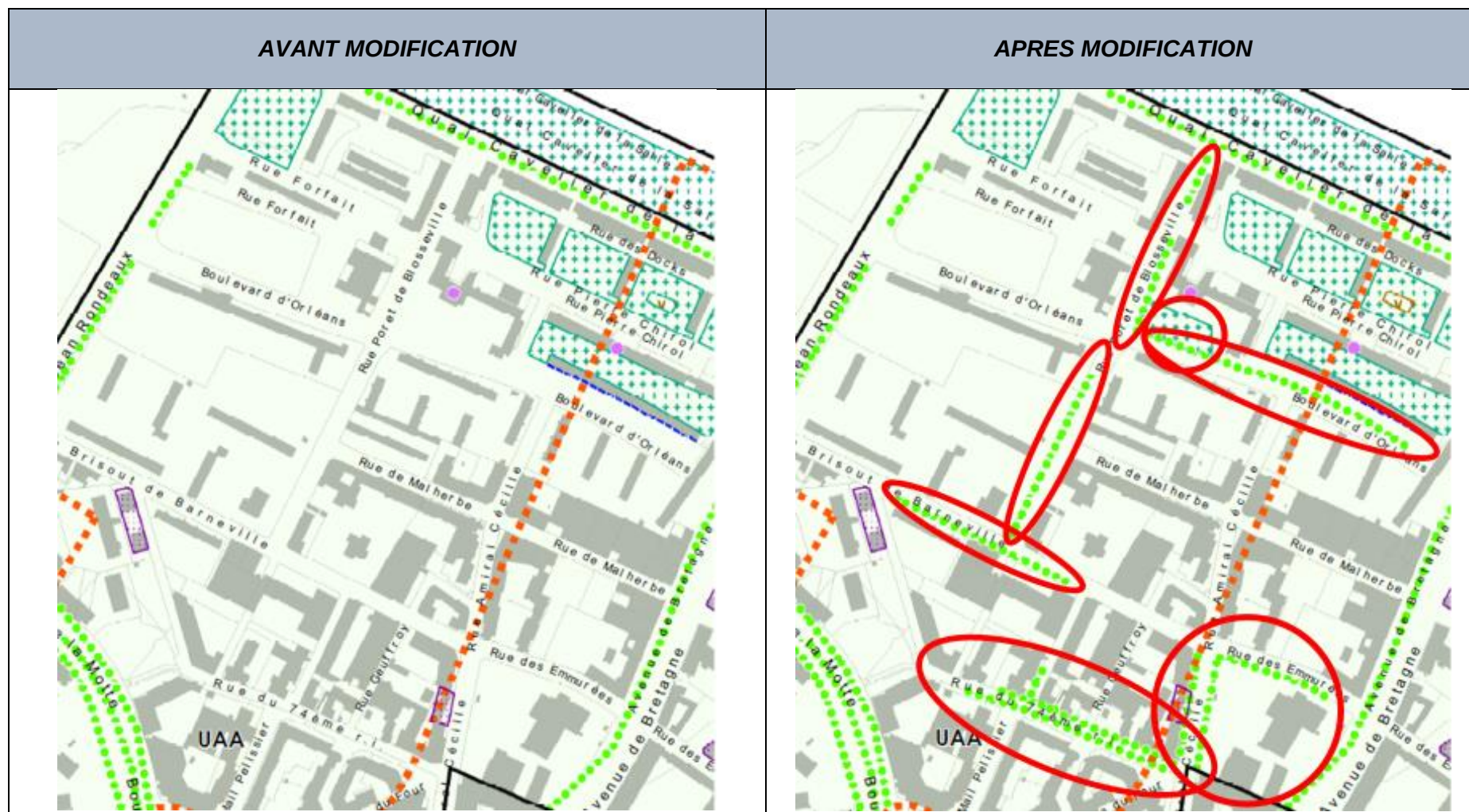
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Boulingrin : Ajout d'une protection du patrimoine végétal	Intégration d'une protection d'un alignement d'arbres remarquables sur l'espace public
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen Droite – secteur Boulingrin	La rue Georges METAYER présente un alignement d'arbre dont la transcription au règlement graphique est incomplète. Il est nécessaire de l'intégrer en totalité dans le règlement graphique	



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage

j. Secteur Orléans : Ajout de plusieurs protections du patrimoine végétal

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Orléans : Ajout de plusieurs protections du patrimoine végétal	Recensement d'alignements d'arbres remarquables et classement square public en Parc-Cœur d'îlot
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Gauche – secteur Orléans</i>	Les rues du secteur Orléans présentent des alignements d'arbres dont la transcription au règlement graphique est incomplète Il est nécessaire de les intégrer en totalité dans le règlement graphique. De même, un zonage de Parc Cœur d'Îlot Coulée verte doit être transcrit sur le square / aire de jeux dont les arbres sont structurants.	



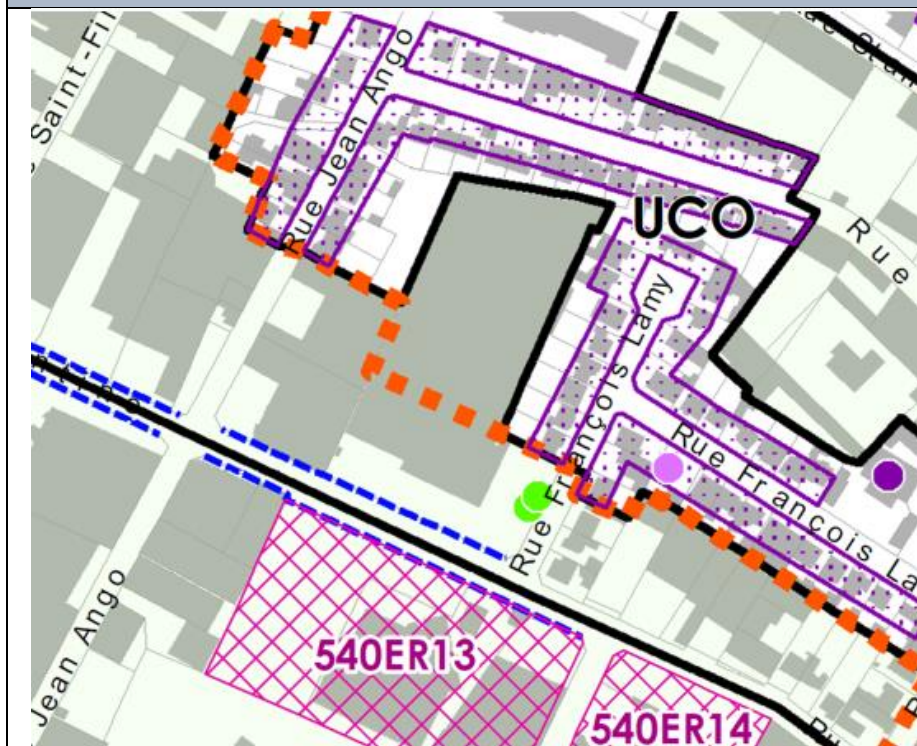
- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage

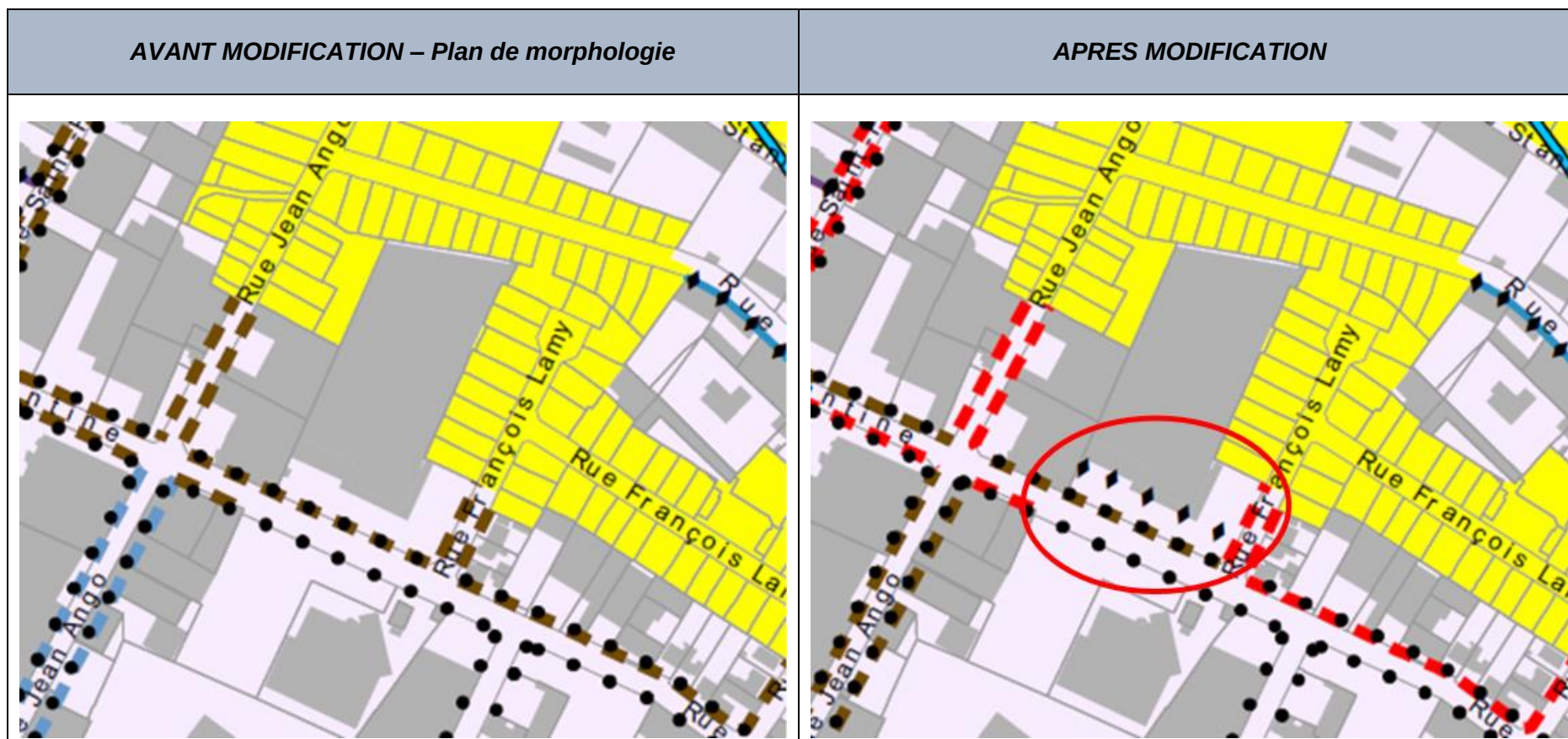
k. Secteur Ouest : Ajout d'une protection du patrimoine végétal et modification de la ligne d'implantation

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2 Règlement graphique - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine	Secteur Ouest : Ajout d'une protection du patrimoine végétal et modification de la ligne d'implantation	Recensement d'un alignement d'arbres remarquables sur parcelle privée (KX 276) et modification de la ligne minimale d'implantation
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen droite – secteur Ouest	La parcelle KX 276 (Dépôt de Conforama) présente un alignement d'arbres sur sa limite avec le domaine public. Cet alignement est bien présent dans le paysage qu'il contribue à qualifier. Il est donc nécessaire de préserver cet alignement en lui instaurant une protection et en recalant la ligne d'implantation sur la parcelle pour mettre à distance les futurs bâtiments.	

AVANT MODIFICATION– Plan de zonage

APRES MODIFICATION

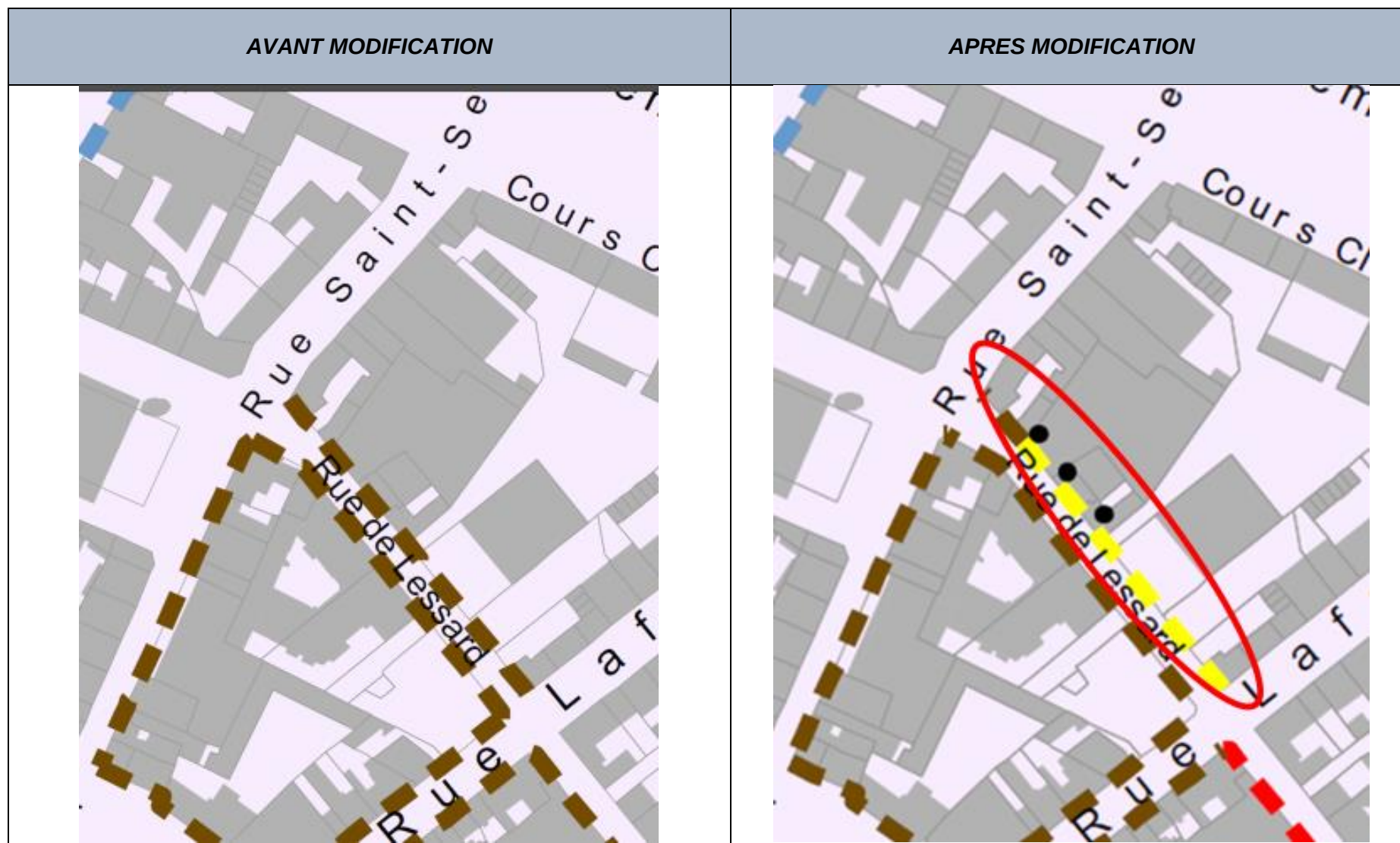




- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes :
 - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
 - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2 Règlement graphique
 - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
 - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine

I. Secteur Lafayette : modification des hauteurs et implantations

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine	Secteur Lafayette : modification des hauteurs et implantations	Modification des hauteurs graphiques linéaires de 13m à 7m à l'égout/acrotère et instauration d'une ligne minimale d'implantation
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen Gauche - Secteur Lafayette	L'îlot Lafayette est stratégique à l'échelle du quartier. D'une épaisseur importante, il est marqué côté « rue de Lessard » par la présence prégnante d'un transformateur EDF et par la présence de quelques bâtiments disparates et peu qualitatifs. La rue de Lessard est étroite (environ 10 m) et bordée sur la rive Sud de constructions nouvelles à R+3+C (soit environ 13 m à l'acrotère). Aussi, il est important d'encadrer la mutation de cet îlot de façon à préserver les constructions existantes et à y introduire des objectifs qualitatifs par une OAP. Cependant, les études étant encore à conforter pour modifier sa rédaction. Dans cette attente, il est nécessaire, dans un premier temps de limiter la hauteur des constructions sur la rive Nord de la rue de Lessard à 7m à l'égout de toiture / acrotère, et d'introduire une ligne minimale d'implantation à 5m de la limite avec le domaine public sur les parcelles MP 10, 74 et 75 afin de varier le front bâti, apporter un rythme et favoriser la perception des espaces végétalisés privés depuis l'espace public. La hauteur à l'angle de la rue St Sever et la rue de Lessard est maintenue à 13m à l'égout/acrotère afin de mieux marquer l'angle et équilibrer les volumes avec la construction lui faisant face. La hauteur à 13m doit se limiter aux parcelles MP 07,08 et 09 rue de Lessard.	



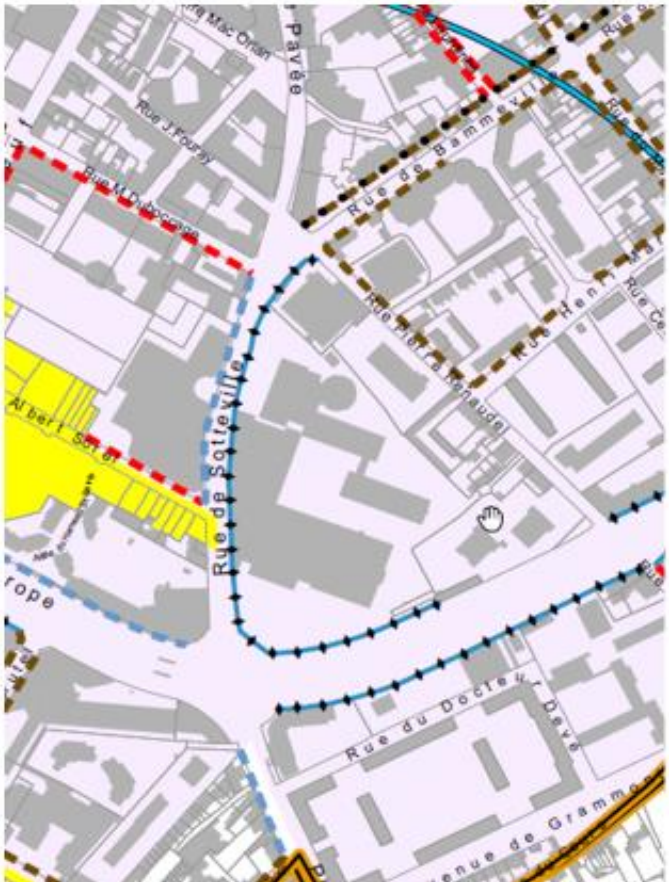
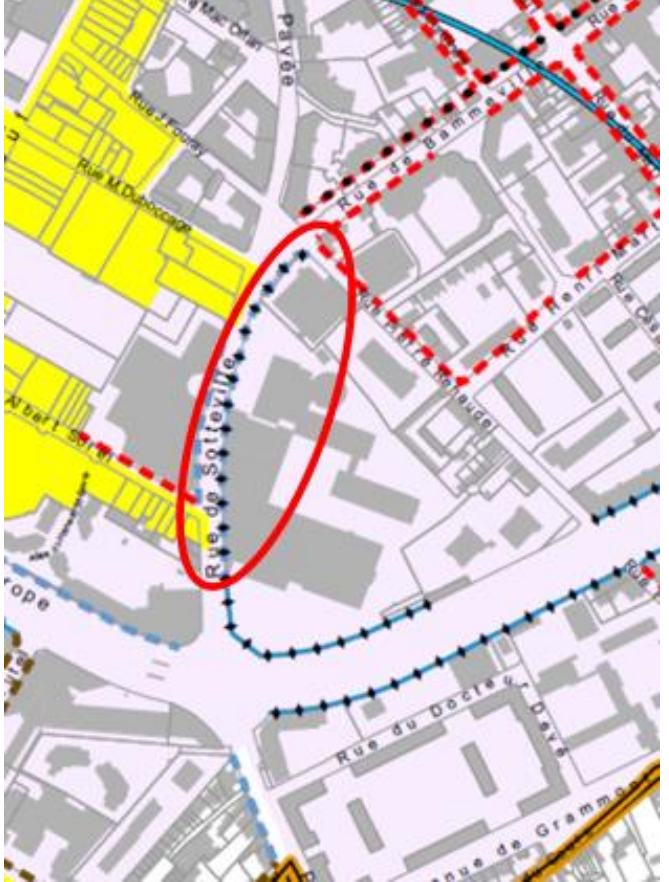
- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine

m. Secteur Nouvelle Gare : modification des hauteurs

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine	Secteur Nouvelle Gare : modification des hauteurs	Modification des hauteurs graphiques linéaires de 13m à 10 m à l'égout/acrotère sur la majorité des ilots du secteur.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen Gauche – Secteur Nouvelle Gare	Le secteur du « faubourg St Sever » comporte des ensembles bâtis cohérents, ainsi qu'un patrimoine bâti de la fin du XIXème/début du XXème qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. Baisser la hauteur maximale autorisée de 13m à 10m permet de mieux intégrer le bâti nouveau à ce tissu, et également de préserver l'ambiance urbaine en garantissant un meilleur rapport largeur de voie/hauteur du bâti (voies étroites). La ligne minimale d'implantation rue de Bammeville visait historiquement à recaler le front bâti pour permettre, à long terme, l'élargissement des espaces publics en lien avec les accès à la nouvelle gare. Les études urbaines sur le secteur ont démontré que l'élargissement n'était plus nécessaire. Cependant, afin de varier le front bâti et ménager des respirations dans ce secteur dense, il convient de maintenir les lignes minimales d'implantation rue de Bammeville en accompagnement de la diminution des hauteurs et rue Malouet. A terme, les implantations seront plus finement calées, afin de tendre vers l'effet de variation attendu. Ces reculs permettront également de mieux séquencer la voie, et de favoriser la perception des espaces verts privés depuis l'espace public.	

n. Secteur Europe : modification des hauteurs

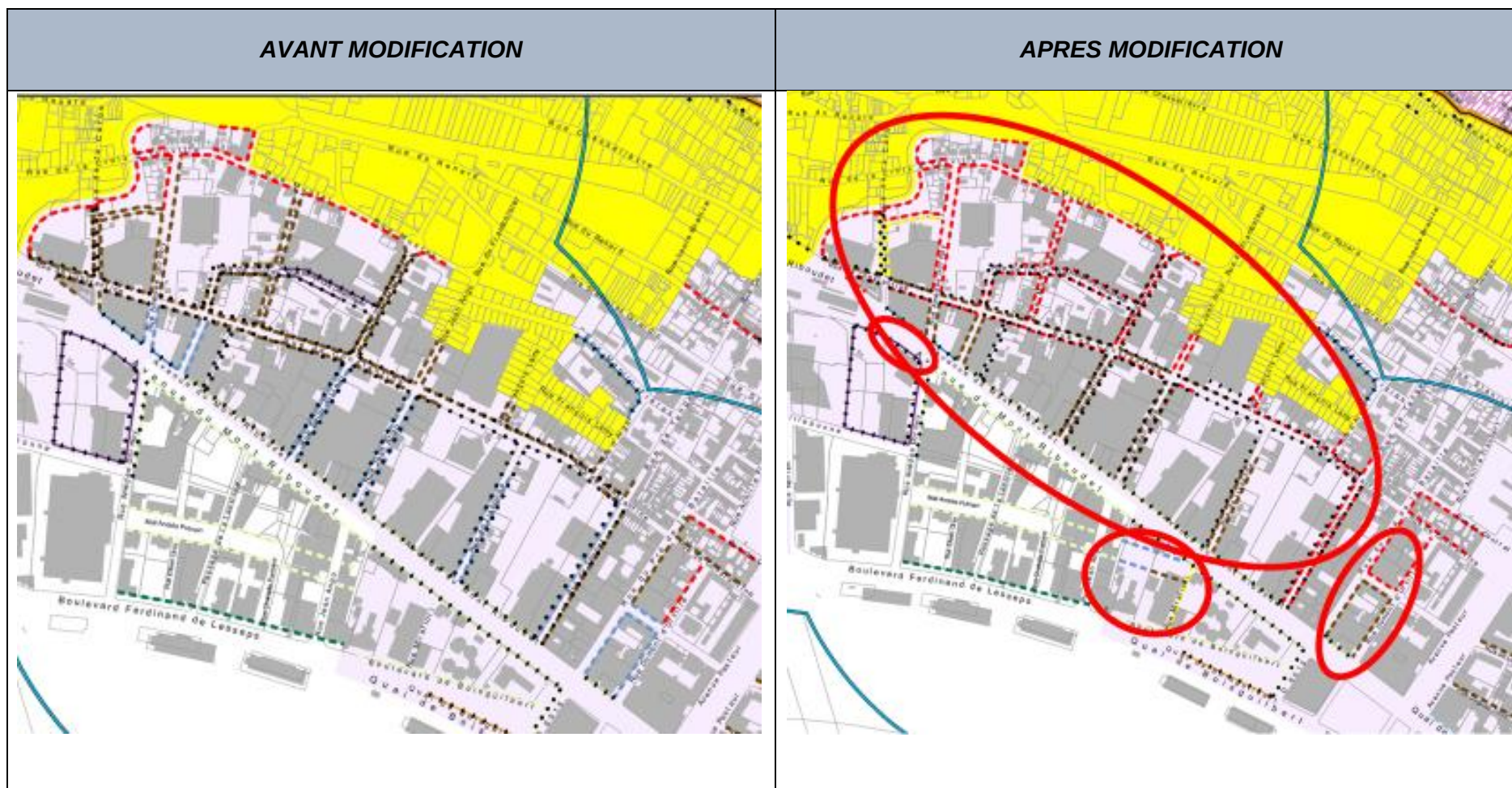
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine	Secteur Europe : modification des hauteurs	Modification des hauteurs graphiques linéaires (suppression de la hauteur minimale/maximale de 11m/16m, et remplacement par une règle linéaire de hauteur maximale à 16m à l'égout/acrotère)
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Gauche – secteur Europe</i>	La règle graphique n'est pas cohérente avec la règle sur l'autre rive de la rue de Sotteville Afin de rétablir la cohérence de forme urbaine et de hauteur, il est nécessaire de modifier la règle graphique de la parcelle MS 279 (Siège MATMUT - rue de Sotteville) en instaurant une règle linéaire de hauteur maxi à 16m à l'égout/acrotère , jusqu'à la limite du bâtiment existant. La suppression de la règle de hauteur minimale (pour mémoire – 11m) est nécessaire sur le linéaire de la rue de Sotteville faisant face à l'extension de la Matmut. Afin de mieux structurer l'espace, le maintien de la hauteur mini/maxi à 11/16m est nécessaire à l'interface de la place (Rond-point). La ligne d'implantation obligatoire est maintenue.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine

o. Secteur Ouest : modification des hauteurs et implantations

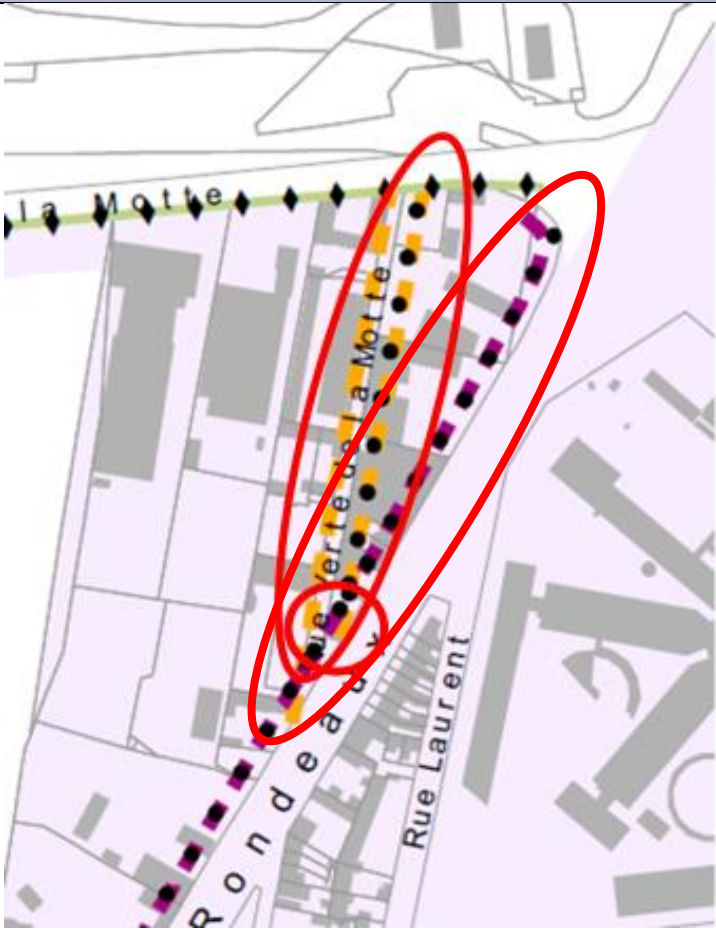
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine	Secteur Ouest : modification des hauteurs et implantations	Modification à la baisse des hauteurs graphiques linéaires (généralement de 3m) sur une majorité des îlots, et modification de lignes minimales d'implantation
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Rouen Droite – Secteur Ouest	Les opérations immobilières en cours de conception sur les Quartiers Ouest montrent encore des hauteurs excessives, malgré la diminution des hauteurs entre le PLU communal et le PLUi. Il est nécessaire d'apaiser les calibres des constructions sur ce secteur où les rues sont étroites et où le bâti historique (maisons de ville) mérite d'être mis en valeur par un bâti plus mesuré. Le principe général retenu est de caler les hauteurs des bâtiments en deçà de la largeur de voirie, y compris les reculs d'implantation. Ce principe permet un apaisement général de l'ambiance urbaine. Ainsi, les hauteurs maximales sont fixées à 10m sur les rues "Nord Sud" ainsi que sur la rive Sud de la Rue Constantine. Les hauteurs maximales à 13m sont conservées sur la rive Nord de la Rue Constantine (meilleur ensoleillement). Les hauteurs sont également apaisées entre les rues Dumont d'Urville et Pré la Bataille pour mieux respecter le bâti qualitatif existant. Les rues particulièrement étroites (rue de la Carue...) voient la hauteur des constructions limitées à 7m à l'égout/acrotère. Sur l'îlot Renault Sud, la ligne obligatoire d'implantation est recalée en cohérence avec l'alignement de l'avenue du Mont Riboudet. De même, la ligne minimale d'implantation de la rue de Lisbonne est recalée vers l'Ouest pour maximiser le recul sur la parcelle KX 53. En accompagnement de la prolongation du mail Andrée PUTMAN, les hauteurs sont réglementées de part et d'autre de l'emprise. Ces diminutions de hauteurs, alliées à des règles d'implantation spécifiques seront affinées par une étude urbaine ciblée accompagnant le projet d'aménagement des quartiers Ouest.	



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine

p. **Secteur Libération : modification des hauteurs et implantations**

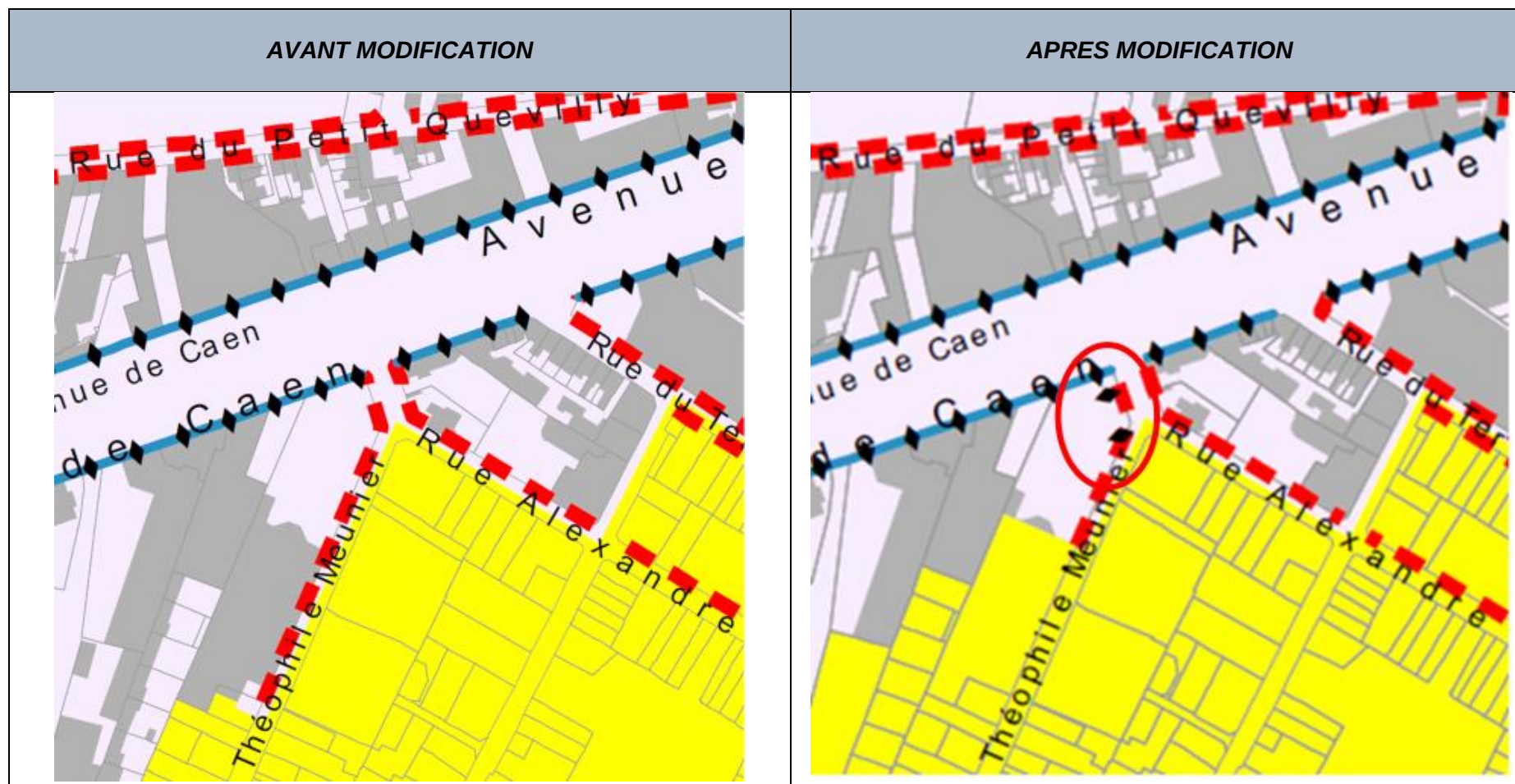
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine	Secteur Libération : modification des hauteurs et implantations	Modification des hauteurs graphiques linéaires (de 14m à 9m à l'égout/acrotère) et précision de lignes minimales d'implantation
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Gauche – Secteur Libération</i>	La rue Verte de la Motte présente aujourd'hui une largeur d'environ 5m dans sa section minimale. Il est donc nécessaire, malgré la ligne minimale d'implantation, de limiter la hauteur à 9m (au lieu de 14m) afin d'apaiser les rives de cet îlot de faible emprise. De plus, le statut de la parcelle d'angle nécessite d'être clarifiée par la poursuite graphique des deux lignes minimum d'implantation. La règle de hauteur le long de l'avenue Jean Rondeaux nécessite d'être baissée à 15m, en cohérence avec le linéaire de l'avenue. Malgré l'érargissement de la voie qui pourrait permettre une hauteur supérieure, la situation de l'îlot face à la prison oblige les constructions à ne pas avoir d'ouvertures directes vers l'établissement. Ainsi, la composition des façades en est fortement impacté à partir du R+2. Diminuer la hauteur maximale autorisée permet de limiter la part de façade contrainte.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2. 2Planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine

q. Secteur Avenue de Caen : modification d'implantation

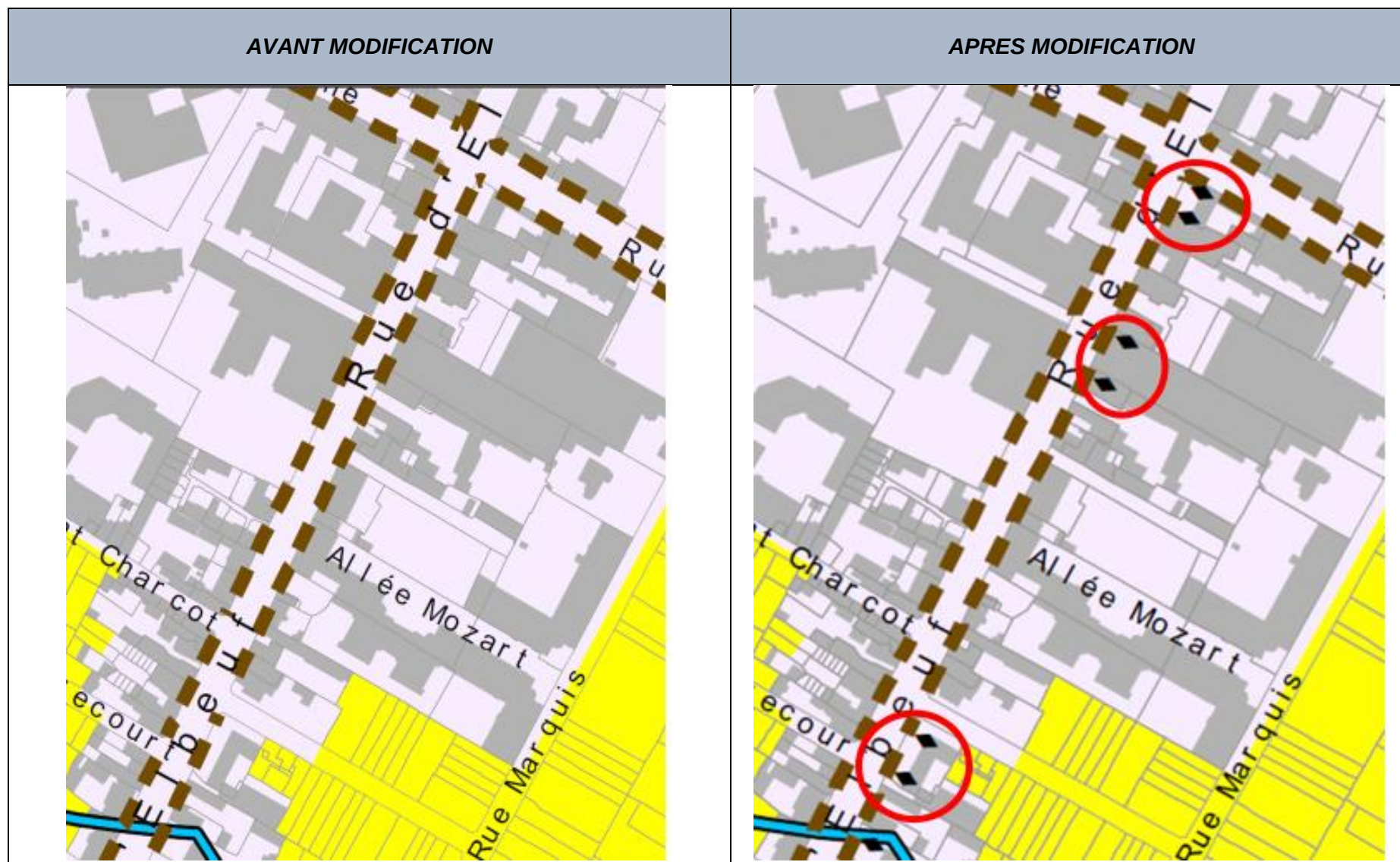
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine	Secteur Avenue de Caen : modification d'implantation	Instauration de lignes minimales d'implantation (5m depuis la limite de domaine public)
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Gauche – secteur Avenue de Caen</i>	La maison sise sur la parcelle NC035 au 33 rue Alexandre BARRABE présente une protection patrimoniale (protection moyenne). Sa situation nécessite une vigilance particulière pour que les constructions adjacentes contribuent à sa mise en valeur. Ainsi, il est nécessaire d'instaurer une ligne minimale d'implantation sur la parcelle HZ 536 (parcelle Darty) pour préserver les vues dégagées depuis l'avenue de Caen. La ligne d'implantation doit être implantée à 5m de la limite parcellaire.	



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine

r. Rue d'Elbeuf : modification d'implantation

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : morphologie urbaine	Rue d'Elbeuf : modification d'implantation	Instauration de lignes minimales d'implantation pour varier le front bâti
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Gauche – Secteur rue d'Elbeuf</i>	La rue d'Elbeuf présente une ambiance urbaine rude, notamment du fait d'un bâti disparate, parfois dégradé, et d'une implantation peu variée. Ainsi, la perception depuis l'espace public est peu qualitative, notamment par l'absence de lien avec les cœurs d'ilots végétalisés. Ainsi, sur sa rive la moins homogène et sur laquelle le bâti dégradé est le plus présent, il est nécessaire d'instaurer de lignes minimales d'implantation pour varier la forme urbaine et favoriser la végétalisation du premier plan sur rue. Les lignes d'implantations proposées sont localisées sur des parcelles mutables, faisant face à du bâti de grand calibre, et de façon à préserver le bâti existant le plus qualitatif. De même, elles sont réparties le long de la voie pour animer le front bâti.	



AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	

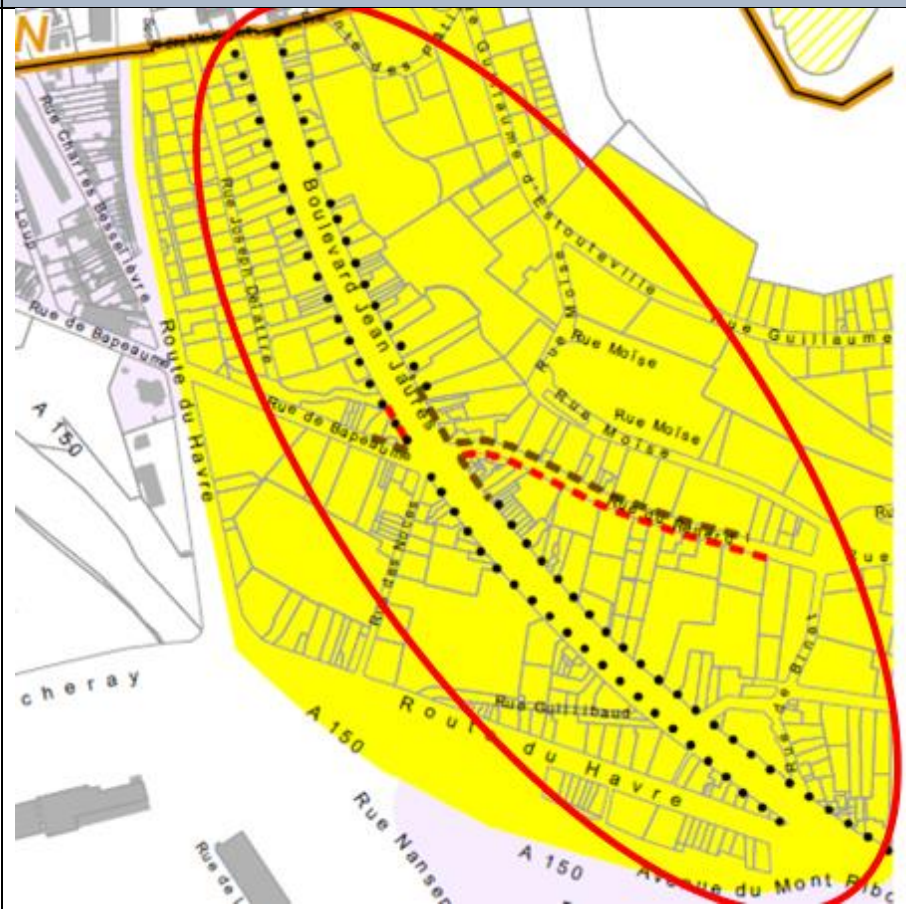
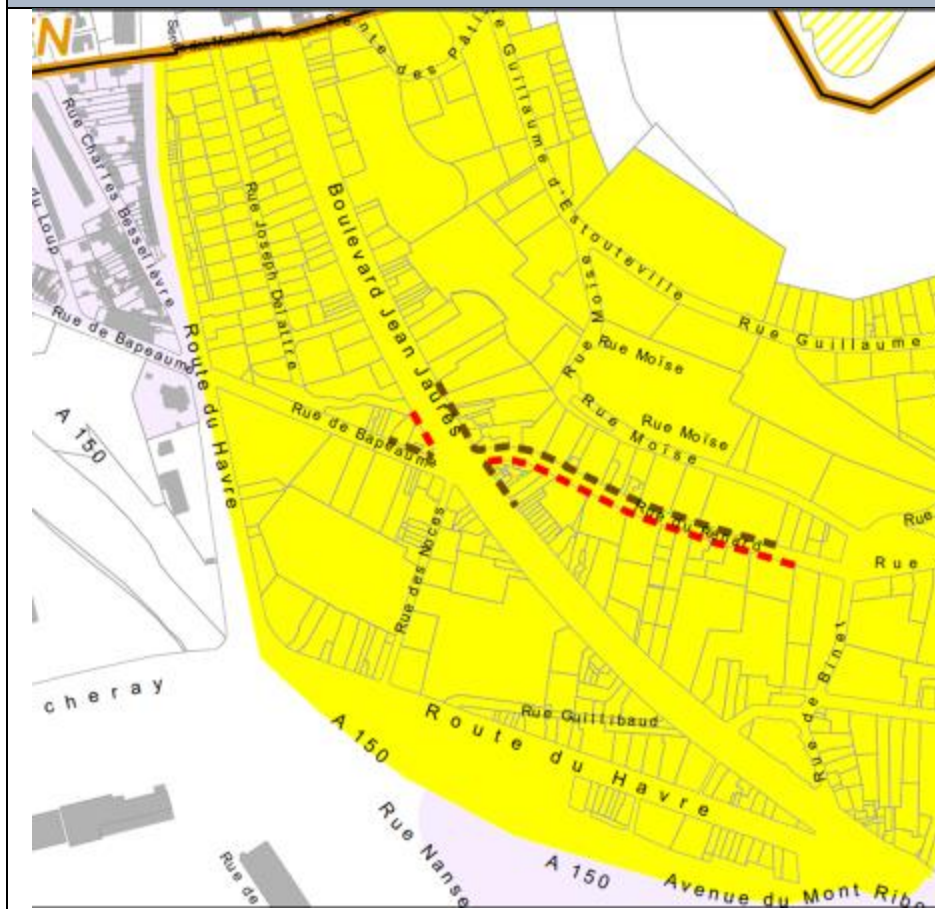
- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine

s. Boulevard Jean Jaurès : modification d'implantation

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : morphologie urbaine	Boulevard Jean Jaurès : modification d'implantation	Instauration de lignes minimales d'implantation pour préserver les alignements d'arbres remarquables
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Droite – Boulevard Jean JAURES</i>	Les alignements d'arbres les plus importants sont mentionnés dans la planche 1 – Plan de zonage. Ceux-ci sont structurants pour le paysage urbain et pour la biodiversité comme éléments de la trame verte. Certaines implantations de bâtiments ne sont pas compatibles avec ces alignements car trop proches. Des campagnes d'élagages sont alors nécessaires pour le confort des riverains. Or, leur fréquence perturbe le bon développement des arbres et réduit leur espérance de vie. Il est nécessaire de mieux prendre en compte ce rapport entre les constructions et les arbres en instaurant des lignes minimales d'implantation. Sur l'alignement du Boulevard Jean Jaures, les platanes nécessitent une distance de 6m depuis l'axe du tronc.	

AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine

t. Route de Neufchâtel : modification d'implantation

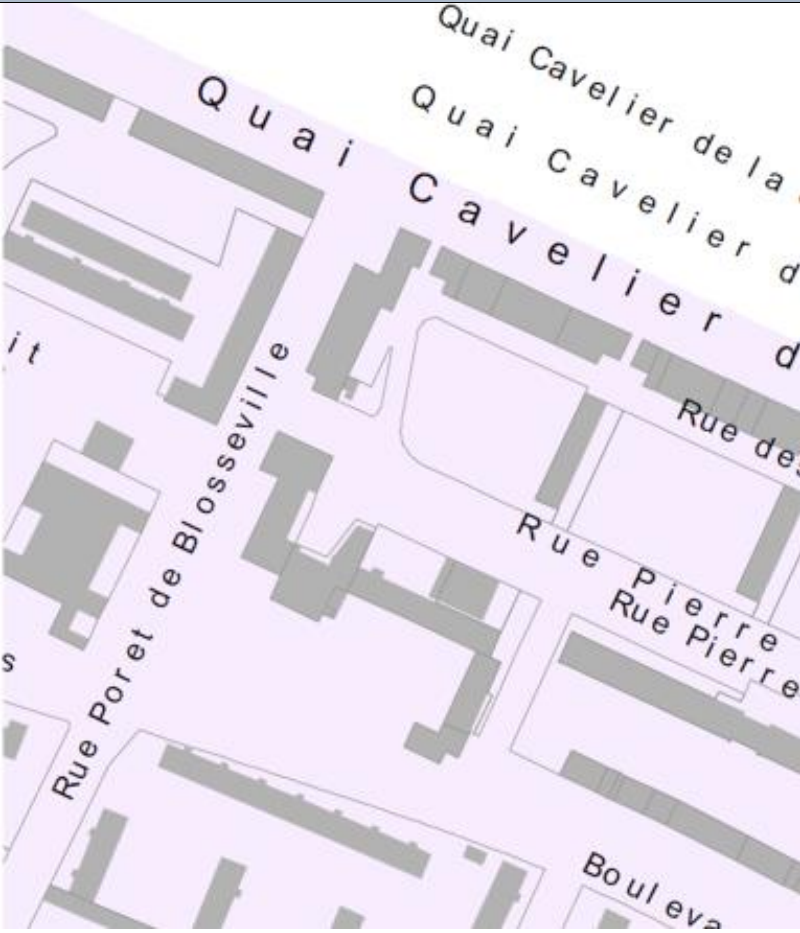
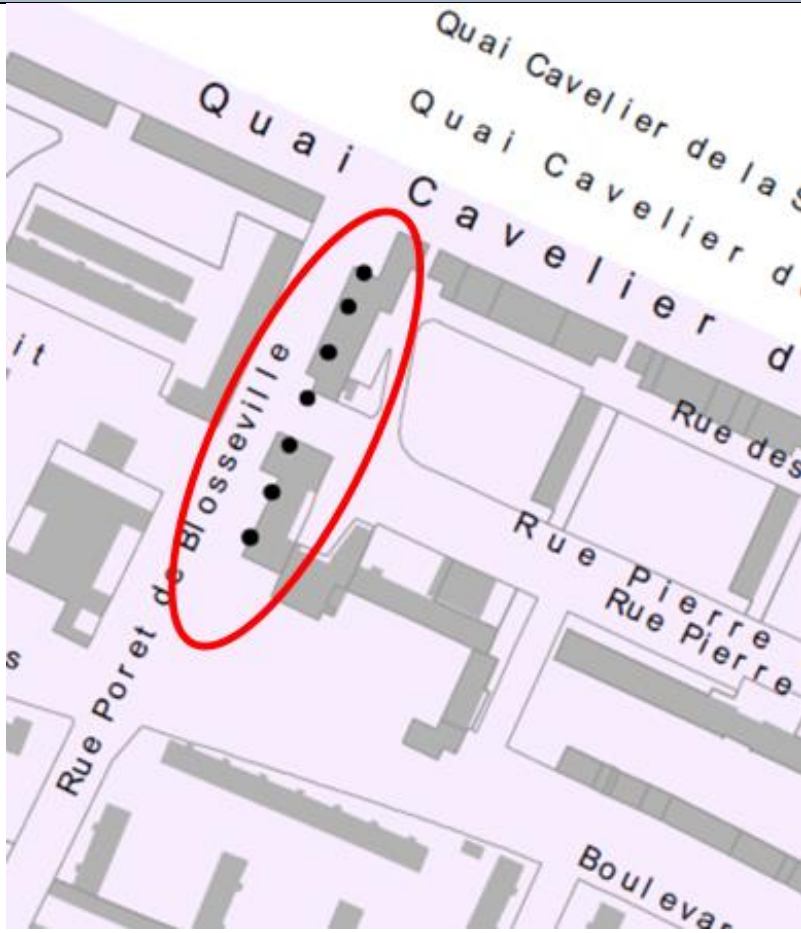
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : morphologie urbaine	Route de Neufchâtel : modification d'implantation	Instauration de lignes minimales d'implantation pour préserver les alignements d'arbres remarquables de lignes minimales d'implantation
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Droite – Route de Neufchâtel</i>	Les alignements d'arbres les plus importants sont mentionnés dans la planche 1 – Plan de zonage. Ceux-ci sont structurants pour le paysage urbain et pour la biodiversité comme éléments de la trame verte. Certaines implantations de bâtiments ne sont pas compatibles avec ces alignements car trop proches. Des campagnes d'élagages sont alors nécessaires pour le confort des riverains. Or, leur fréquence perturbe le bon développement des arbres et réduit leur espérance de vie. Il est nécessaire de mieux prendre en compte ce rapport entre les constructions et les arbres en instaurant des lignes minimales d'implantation. Sur l'alignement de la Route de Neufchâtel, les platanes nécessitent une distance de 6m depuis l'axe du tronc.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.2. Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine

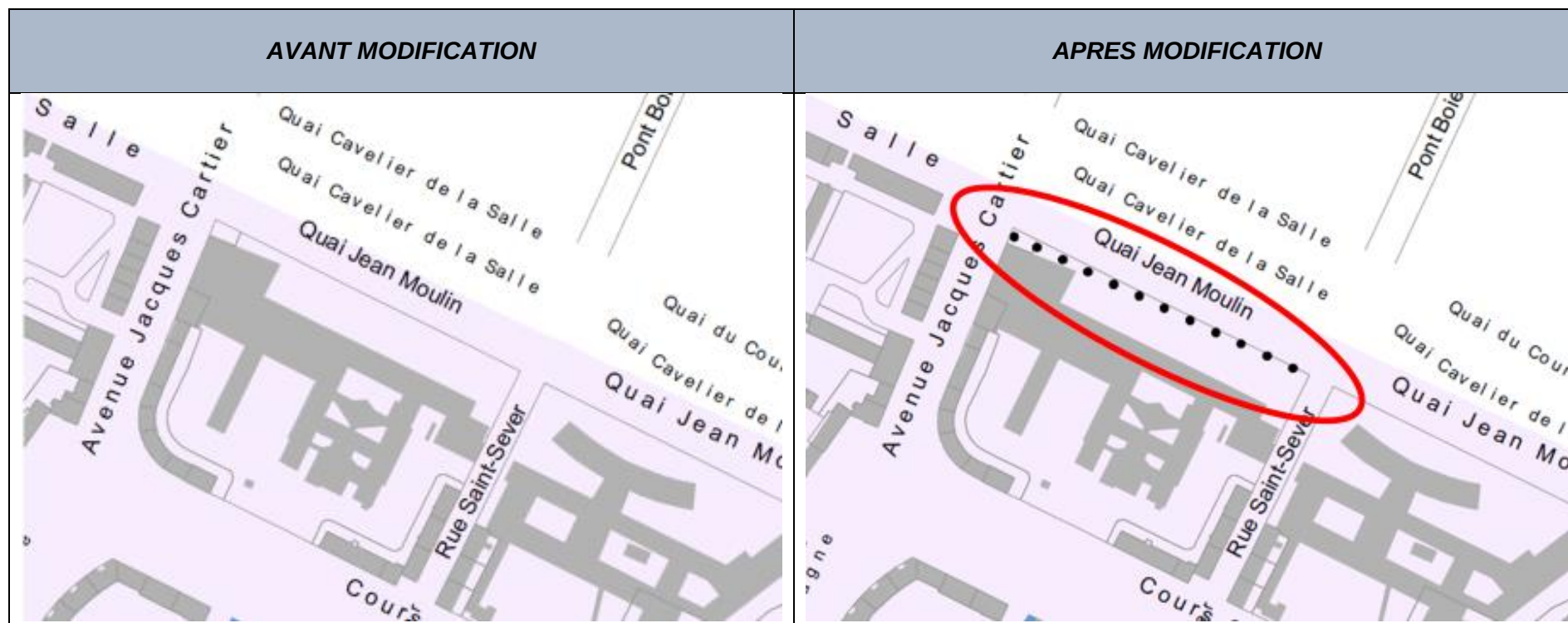
u. Secteur Orléans : modification d'implantation

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : morphologie urbaine	Secteur Orléans : modification d'implantation	Instauration de lignes minimales d'implantation pour préserver les alignements d'arbres remarquables
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Gauche – secteur Orléans</i>	Les alignements d'arbres les plus importants sont mentionnés dans la planche 1 – Plan de zonage. Ceux-ci sont structurants pour le paysage urbain et pour la biodiversité comme éléments de la trame verte. Certaines implantations de bâtiments ne sont pas compatibles avec ces alignements car trop proches. Des campagnes d'élagages sont alors nécessaires pour le confort des riverains. Or, leur fréquence perturbe le bon développement des arbres et réduit leur espérance de vie. Il est nécessaire de mieux prendre en compte ce rapport entre les constructions et les arbres en instaurant des lignes minimales d'implantation. Sur l'alignement de la rue Poret de Blosseville, les alignements nécessitent de se caler sur l'alignement de second plan, qui permet un bon développement des essences d'arbre présentes. Sur l'alignement de la rue Brisout de Barneville, la rue des 3 journées et la rue de l'amiral Cecille, les alignements nécessitent de se caler sur l'alignement de second plan, qui permet un bon développement des essences d'arbre présentes. Sur la rue du 74^{ème} RI, l'alignement nécessite un recul de 2m par rapport à la limite du domaine public.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	

v. Quai Jean Moulin : modification d'implantation

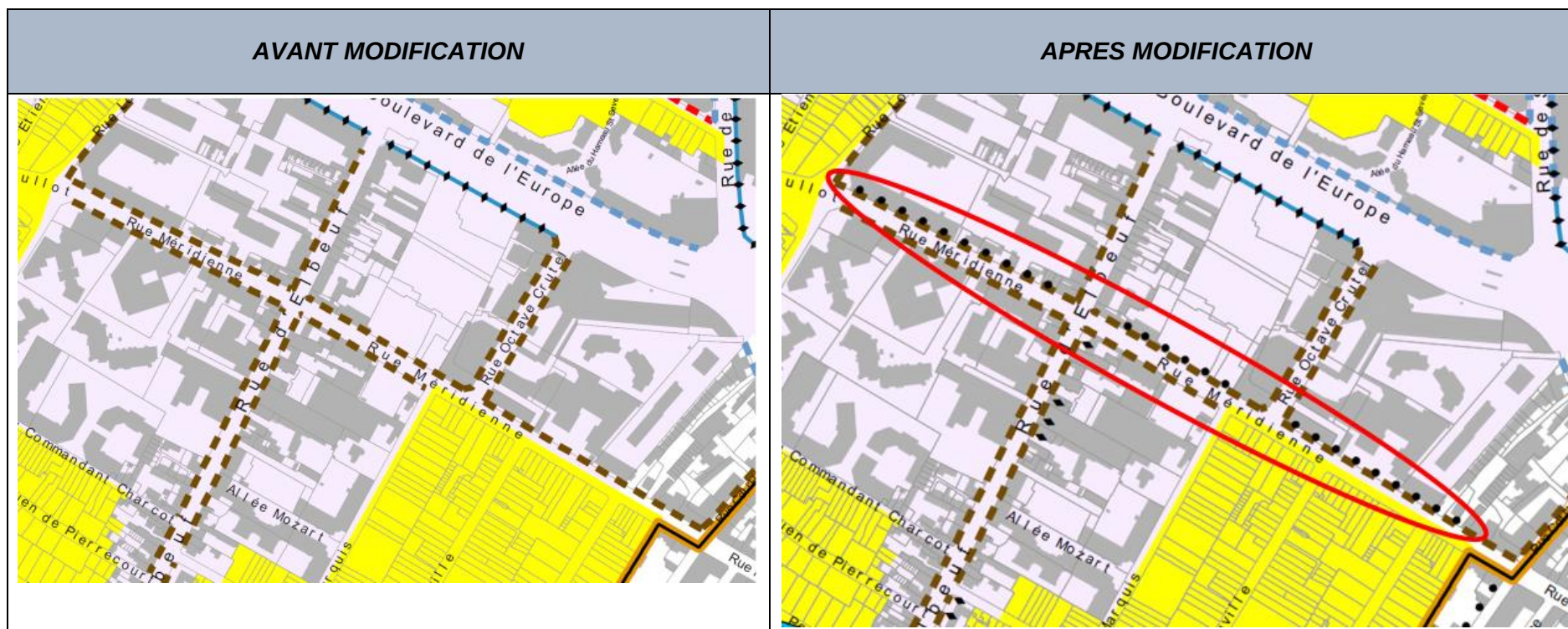
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : morphologie urbaine	Quai Jean Moulin : modification d'implantation	Instauration de lignes minimales d'implantation pour préserver les alignements d'arbres remarquables
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Gauche – Quai Jean Moulin</i>	Les alignements d'arbres les plus importants sont mentionnés dans la planche 1 – Plan de zonage. Ceux-ci sont structurants pour le paysage urbain et pour la biodiversité comme éléments de la trame verte. Certaines implantations de bâtiments ne sont pas compatibles avec ces alignements car trop proches. Des campagnes d'élagages sont alors nécessaires pour le confort des riverains. Or, leur fréquence perturbe le bon développement des arbres et réduit leur espérance de vie. Il est nécessaire de mieux prendre en compte ce rapport entre les constructions et les arbres en instaurant des lignes minimales d'implantation. L'alignement de platanes situé Quai Jean Moulin est l'un des plus structurant dans le paysage de la Ville de Rouen. Leur développement nécessite de garantir un espacement d'au moins 10m depuis l'axe du tronc. Cette distance correspond environ à l'implantation du bâtiment des Finances publiques. Aussi, il est nécessaire de pouvoir garantir ce recul en cas de construction complémentaire.	



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine

w. Rue Méridienne : modification d'implantation

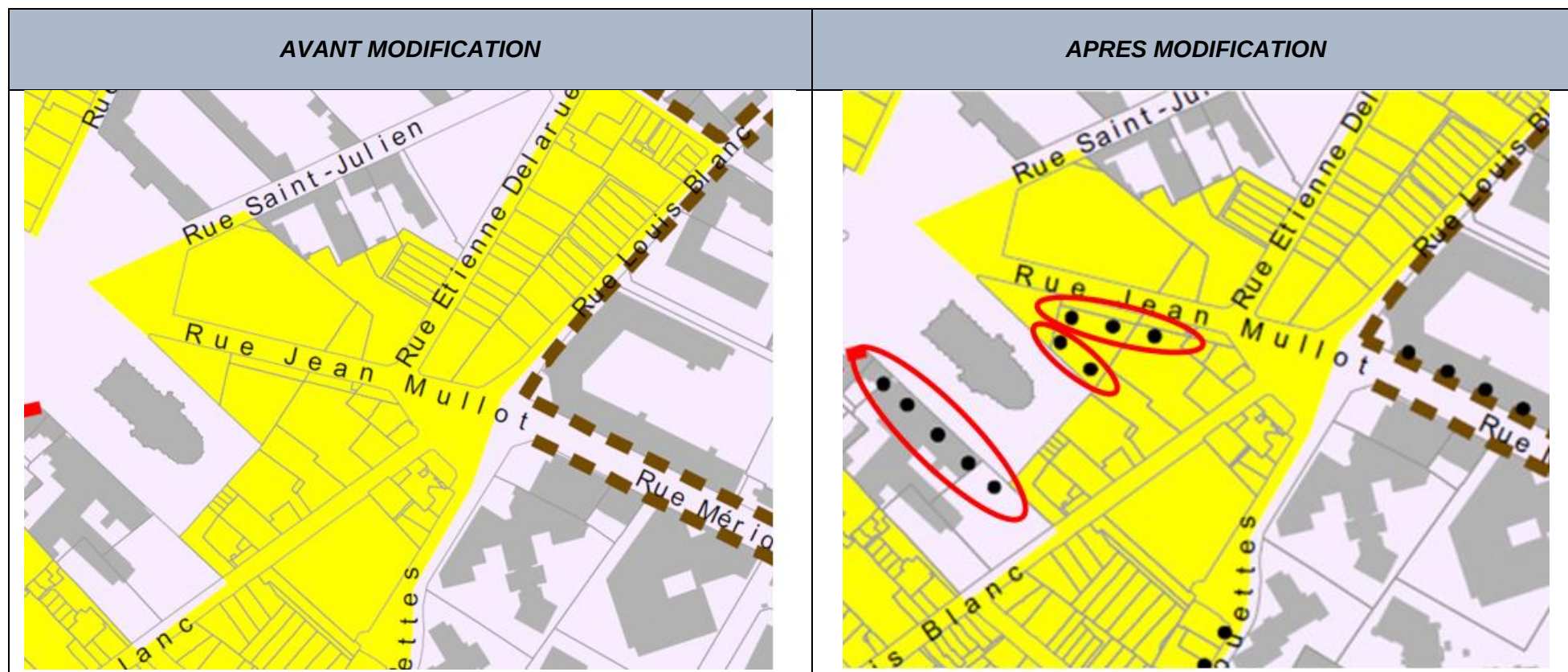
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : morphologie urbaine	Rue Méridienne : modification d'implantation	Instauration de lignes minimales d'implantation pour préserver les alignements d'arbres remarquables
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen Gauche – secteur Europe	Les alignements d'arbres les plus importants sont mentionnés dans la planche 1 – Plan de zonage. Ceux-ci sont structurants pour le paysage urbain et pour la biodiversité comme éléments de la trame verte. Certaines implantations de bâtiments ne sont pas compatibles avec ces alignements car trop proches. Des campagnes d'élagages sont alors nécessaires pour le confort des riverains. Or, leur fréquence perturbe le bon développement des arbres et réduit leur espérance de vie. Il est nécessaire de mieux prendre en compte ce rapport entre les constructions et les arbres en instaurant des lignes minimales d'implantation. Sur l'alignement d'arbres de la rue Méridienne, le front bâti nécessite de se caler sur l'alignement de second plan, qui permet un bon développement des arbres présents. Les constructions récentes ont déjà nécessité l'élagage drastique d'une partie de l'alignement. Or, celui-ci est structurant à l'échelle du quartier. De plus, une implantation variée permettrait de rendre visible la végétation des parcelles privées, ce qui contribuerait à la qualité urbaine du quartier.	



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine

x. Secteur Place St Clément : modification d'implantation

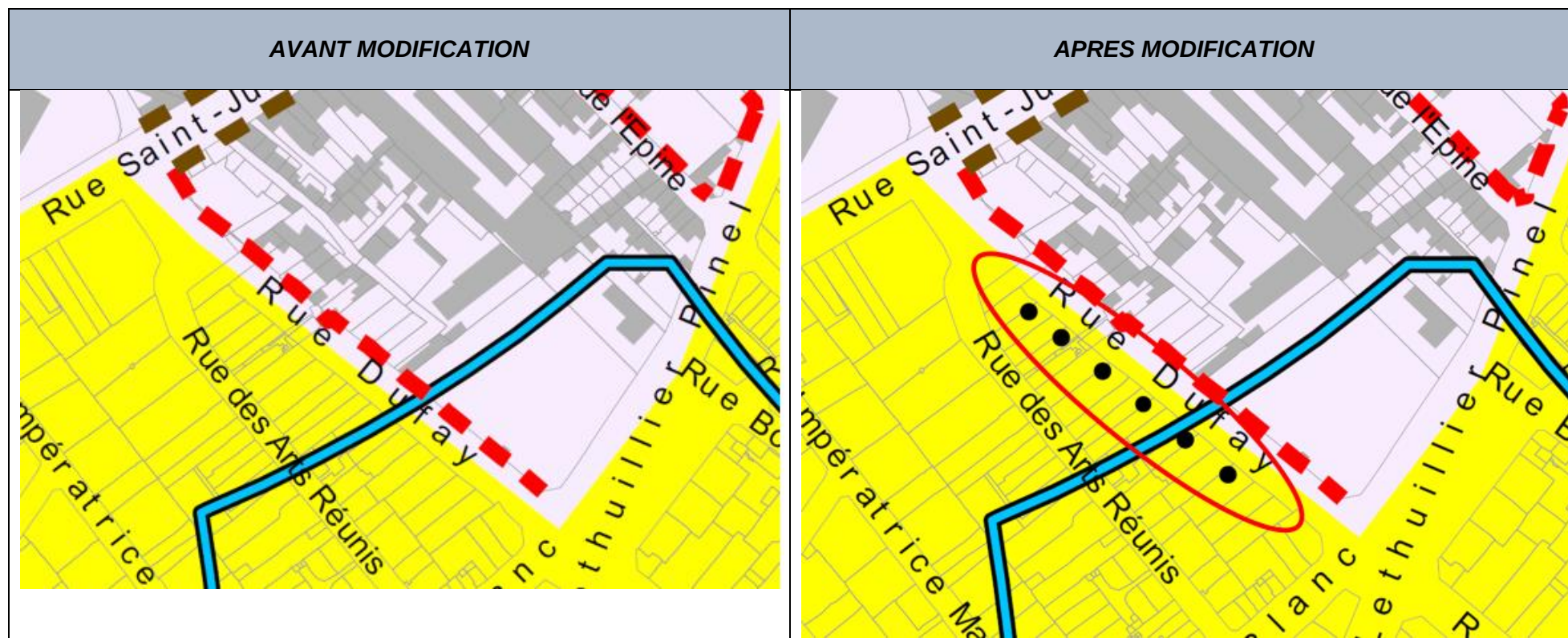
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : morphologie urbaine	Secteur Place St Clément : modification d'implantation	Instauration de lignes minimales d'implantation pour préserver les alignements d'arbres remarquables
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Gauche – secteur St Clément</i>	Les alignements d'arbres les plus importants sont mentionnés dans la planche 1 – Plan de zonage. Ceux-ci sont structurants pour le paysage urbain et pour la biodiversité comme éléments de la trame verte. Certaines implantations de bâtiments ne sont pas compatibles avec ces alignements car trop proches. Des campagnes d'élagages sont alors nécessaires pour le confort des riverains. Or, leur fréquence perturbe le bon développement des arbres et réduit leur espérance de vie. Il est nécessaire de mieux prendre en compte ce rapport entre les constructions et les arbres en instaurant des lignes minimales d'implantation. Sur l'alignement d'arbres de la rue Jean MULLOT, le front bâti est trop proche de l'alignement d'arbres, induisant un élagage trop fréquent qui fragilise l'alignement d'arbres. Afin de palier cette incompatibilité, il est nécessaire de veiller à ce que les nouvelles constructions respectent une distance avec l'alignement présent. Afin de respecter le bâti existant, la ligne de recul minimal d'implantation est calé sur des points majeurs de l'ilot existant comme l'angle en retrait de la maison de la parcelle IM 192. Cette inscription graphique permettra également de mieux structurer cet ilot au bâti disparate constitué de maisons anciennes qualitatives et de hangars. Les alignements à l'arrière de l'église nécessitent également un recul, notamment sur l'arrière de la parcelle IM 186 et sur l'emprise du bâtiment de la Poste.	



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.2. Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine

y. Rue Dufay : modification d'implantation

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : morphologie urbaine	Rue Dufay : modification d'implantation	Instauration de lignes minimales d'implantation pour préserver les alignements d'arbres remarquables
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Rouen Gauche – Secteur Saint Julien	Les alignements d'arbres les plus importants sont mentionnés dans la planche 1 – Plan de zonage. Ceux-ci sont structurants pour le paysage urbain et pour la biodiversité comme éléments de la trame verte. Certaines implantations de bâtiments ne sont pas compatibles avec ces alignements car trop proches. Des campagnes d'élagages sont alors nécessaires pour le confort des riverains. Or, leur fréquence perturbe le bon développement des arbres et réduit leur espérance de vie. Il est nécessaire de mieux prendre en compte ce rapport entre les constructions et les arbres en instaurant des lignes minimales d'implantation. Sur ce tronçon de la rue Dufay, l'alignement est trop proche des limites de propriété. Actuellement, le bâti est plutôt implanté en fond de parcelle, avec des annexes et extensions en limites de propriété. Cependant, en cas de mutation du bâti, il est nécessaire de garantir une implantation respectant une distance minimale avec l'alignement. Ainsi une ligne minimale d'implantation doit être calée à 4m de l'axe du tronc.	

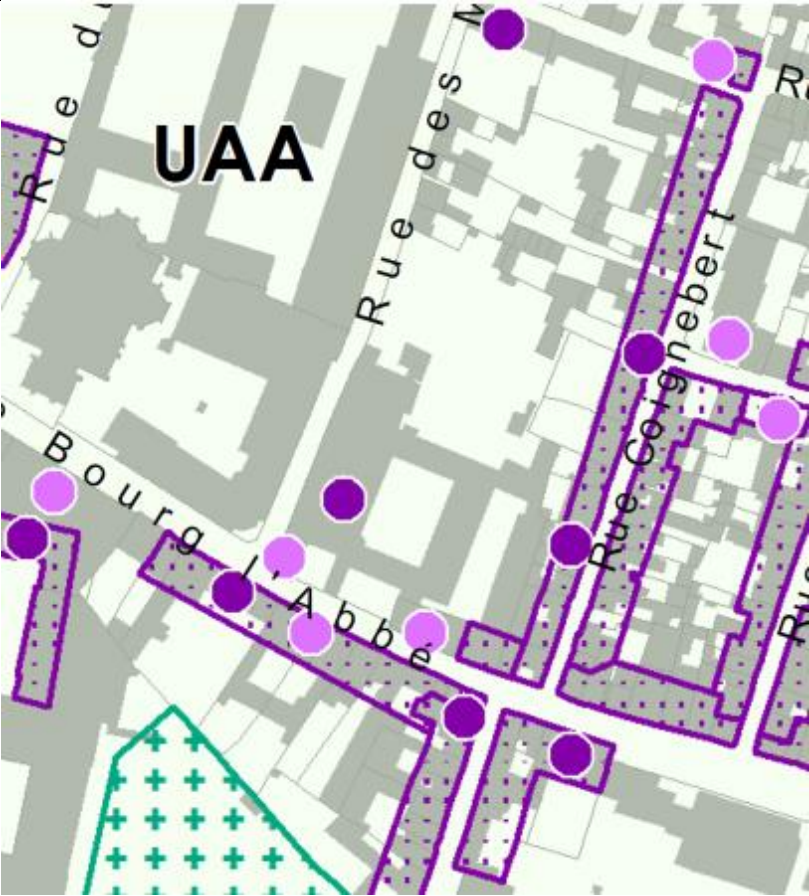
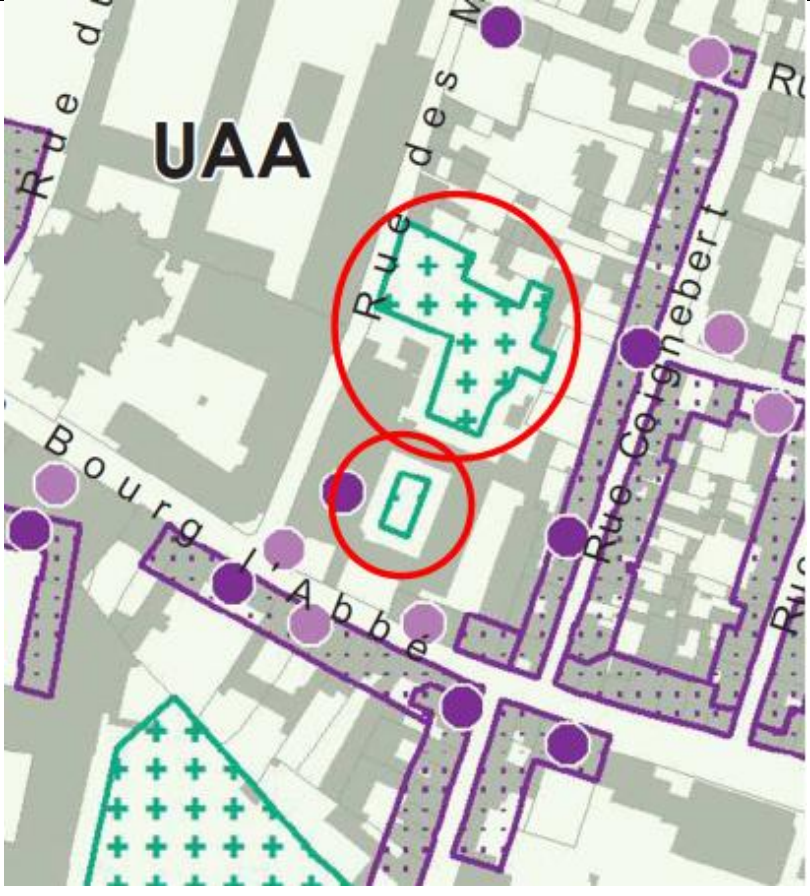


- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.2 Règlement graphique Planche 2 : plan de morphologie urbaine

z. Rue Bourg l'Abbé : ajout de protections du patrimoine naturel

Modification apportée suite à l'enquête publique

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2 Règlement graphique - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage	Rue Bourg l'Abbé : ajout de protections du patrimoine naturel	Ajout d'une protection au titre du patrimoine naturel - Parc/cœur d'îlot/coulée verte sur la parcelle LM186 au 14 rue Bourg l'Abbé (Couvent des Bénédictines)
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen droite – secteur Ouest</i>	La parcelle LM186, sise au 14 rue Bourg L'Abbé contient le couvent des Bénédictines. Au-delà de la protection des bâtiments déjà mentionnée au PLU, il convient de prévoir la protection des jardins dont la composition, la surface et la qualité paysagère contribuent fortement au caractère remarquable du site. De plus, ils s'inscrivent dans un secteur dense de la ville, où la préservation des cœurs d'îlots paysagers est indispensable tant pour la biodiversité que pour lutter contre les îlots de chaleur urbaine. Il est donc nécessaire de préserver ces espaces (jardin « nourricier » et claustraux) en leur instaurant une protection de Parc/cœur d'îlot/coulée verte.	

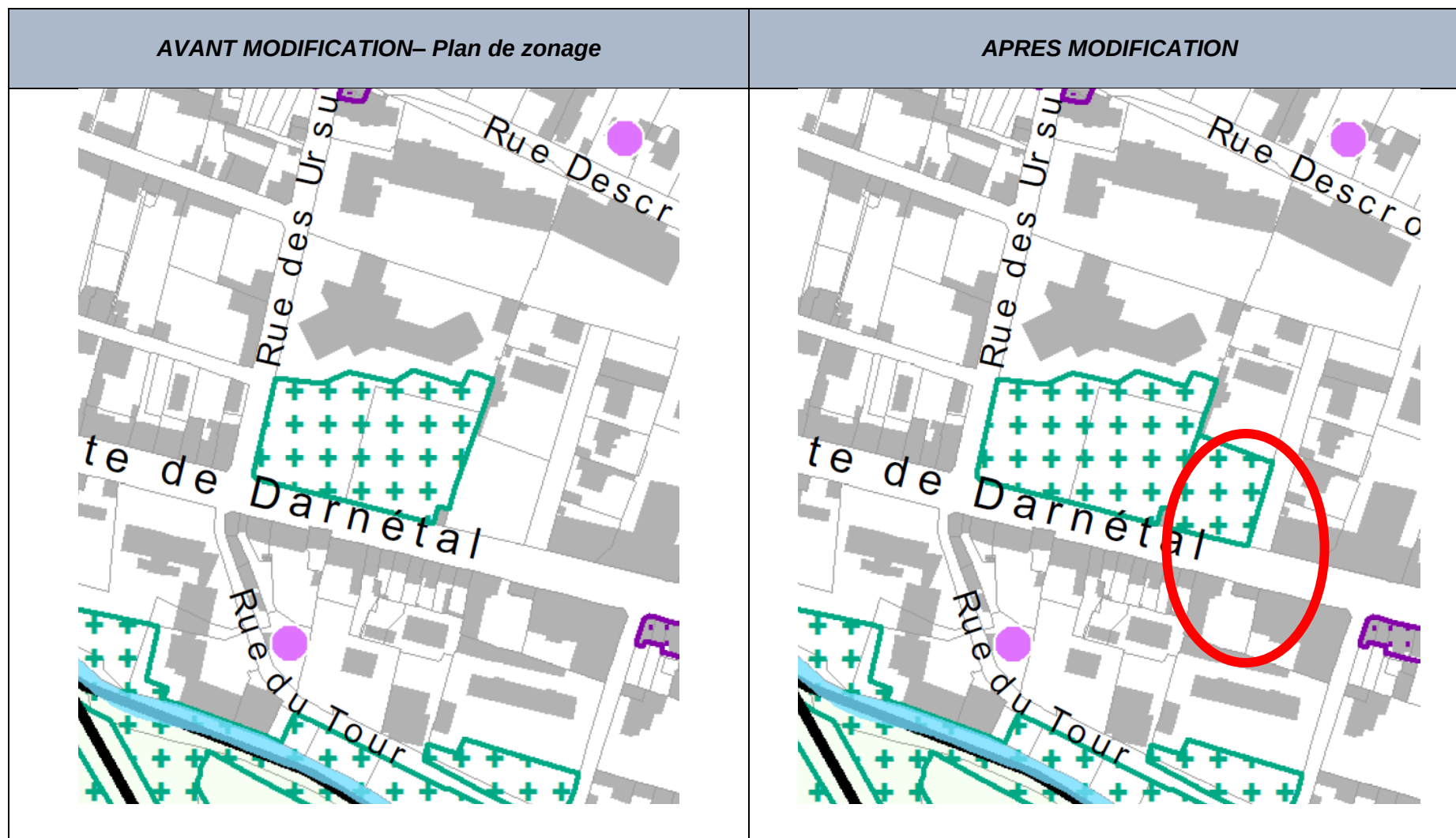
AVANT MODIFICATION– Plan de zonage	APRES MODIFICATION
	

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage

aa. Route de Darnétal : ajout de protection du patrimoine naturel

Modification apportée suite à l'enquête publique

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2 Règlement graphique - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage	Route de Darnétal : ajout de protections du patrimoine naturel	Ajout d'une protection au titre du patrimoine naturel - Parc/coeur d'îlot/coulée verte sur la parcelle EK006 au 156 route de Darnetal
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen droite – secteur Ouest</i>	L'évolution du tissu urbain longeant la route de Darnétal a contribué à accentuer l'impression de densité dans un secteur essentiellement résidentiel. L'espace végétalisé sis au 156 route de Darnétal est important, de par sa surface, sa complémentarité avec le parc de la résidence Bonvoisin adjacente et son positionnement stratégique pour « aérer » le front bâti et contribuer à compléter le maillage écologique. Il est donc nécessaire de le protéger par un zonage de Parc/cœur d'îlot/ coulée verte.	

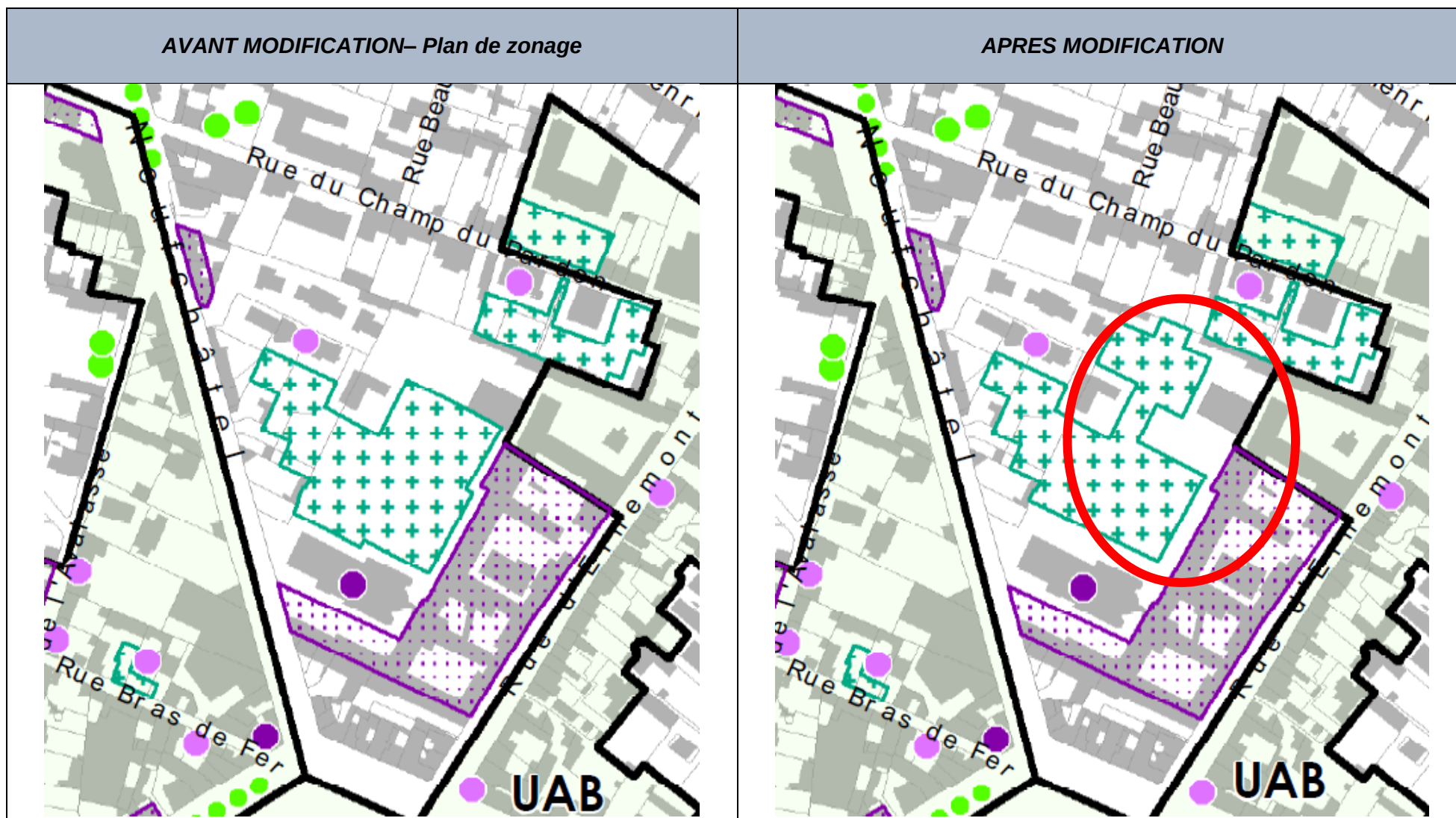


- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage

bb.Rue d'Ernemont : modification du périmètre de protection du patrimoine naturel

Modification apportée suite à l'enquête publique

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2 Règlement graphique - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage	Rue d'Ernemont : modification du périmètre de protection du patrimoine naturel	Modification du périmètre de protection au titre du patrimoine naturel - Parc/coeur d'îlot/coulée verte sur la parcelle CR 190 située au 5 rue d'Ernemont.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen droite – secteur Ouest	La protection du patrimoine végétal concernant la parcelle CR 190 adressée au 5 rue d'Ernemont nécessite d'être ajustée pour correspondre à l'occupation réelle du sol. Une extension de la protection vers le Nord permettrait de préserver un espace paysager planté en verger. D'autre part, le zonage actuel impacte un terrain de sport non végétalisé. La modification du périmètre de cette protection permettrait mieux refléter les qualités réelles du site et de relier les autres protections de cœur d'îlots adjacents, afin de mieux garantir l'effet de maillage écologique recherché par la règle.	

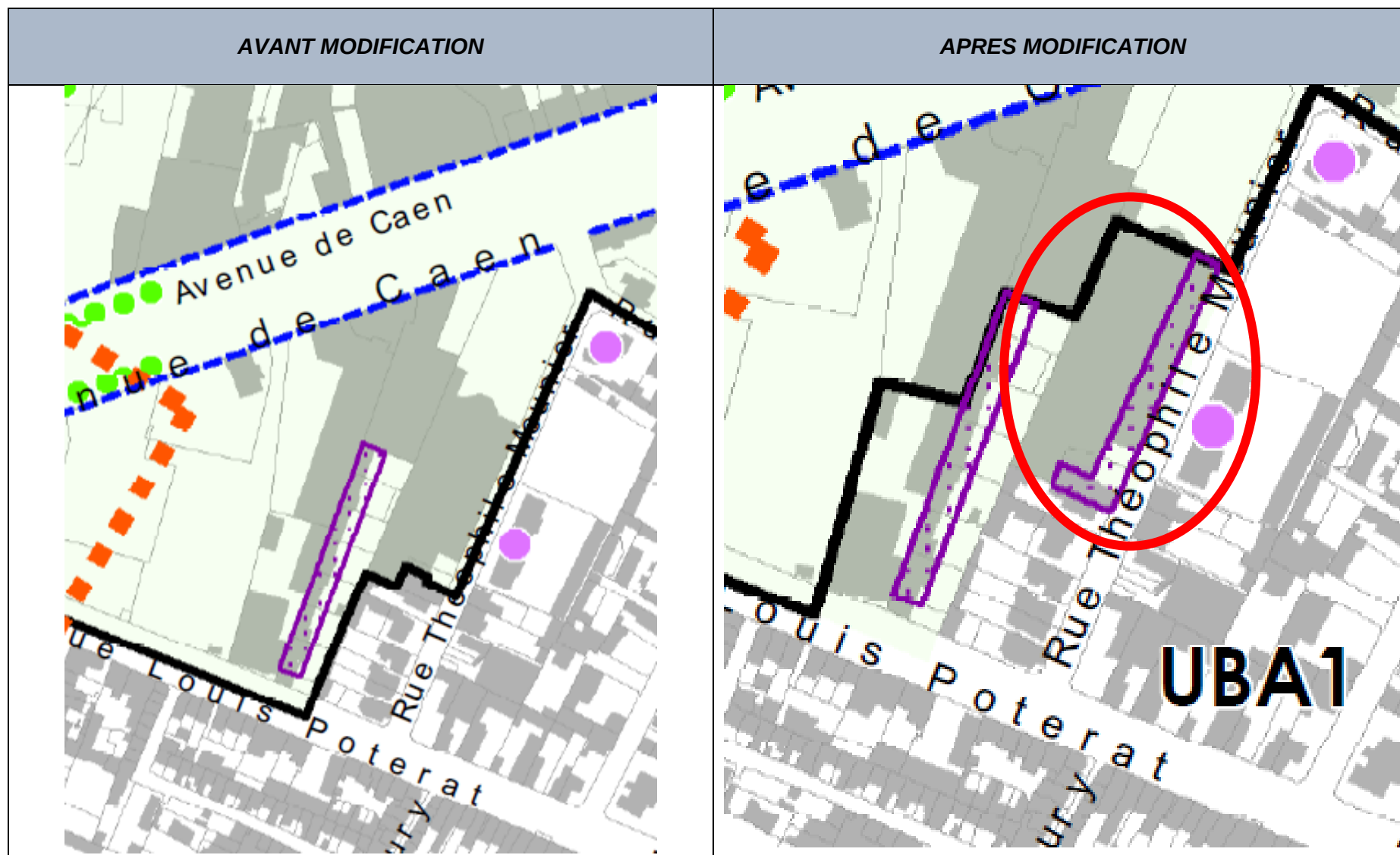


- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : 4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage

cc. Rue Théophile Meunier : ajout d'une protection du patrimoine bâti

Modification apportée suite à l'enquête publique

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2 Règlement graphique - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage - 4.2.4_Annexes du règlement graphique 4.1.2 Annexes du règlement écrit - 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti	Rue Théophile MEUNIER : ajout d'une protection du patrimoine bâti	Ajout de protection patrimoniale sur un ensemble bâti industriel (parcelle HZ536) et une maison individuelle (parcelle HZ123) au 12 rue Théophile MEUNIER
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen Gauche – secteur St Sever	L'ensemble bâti industriel de la fin du 19^{ème} siècle, début 20^{ème} siècle, présente une composition architecturale et des matériaux qualitatifs (moellons calcaires, moellons silex, briques...) témoins de l'essor industriel local, et qui justifient l'inscription d'une protection patrimoniale. Il est composé d'une maison individuelle (au n°12 - HZ 123) et de 2 bâtiments industriels accolés longeant la rue Théophile MEUNIER (situés sur la parcelle HZ 536). Ces bâtiments, de par leur structuration et leur modénature, semblent compatibles avec un éventuel projet de réhabilitation, voire de changement de destination. Cette protection permettrait également de s'inscrire dans les objectifs de préservation du tissu urbain caractéristique du secteur, en cohérence avec les règles de hauteurs et le changement de zonage proposé dans la modification n°2.	



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes :
 - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
 - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
 - 4.2.4_Annexes du règlement graphique
- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
 - 4.2 Règlement graphique
 - 4.2.1 Planche 1 : plan de zonage
 - 4.2.2 Planche 2 : plan de morphologie urbaine
 - 4.2.4_Annexes du règlement graphique
 - 4.1.2 Annexes du règlement écrit
 - 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti

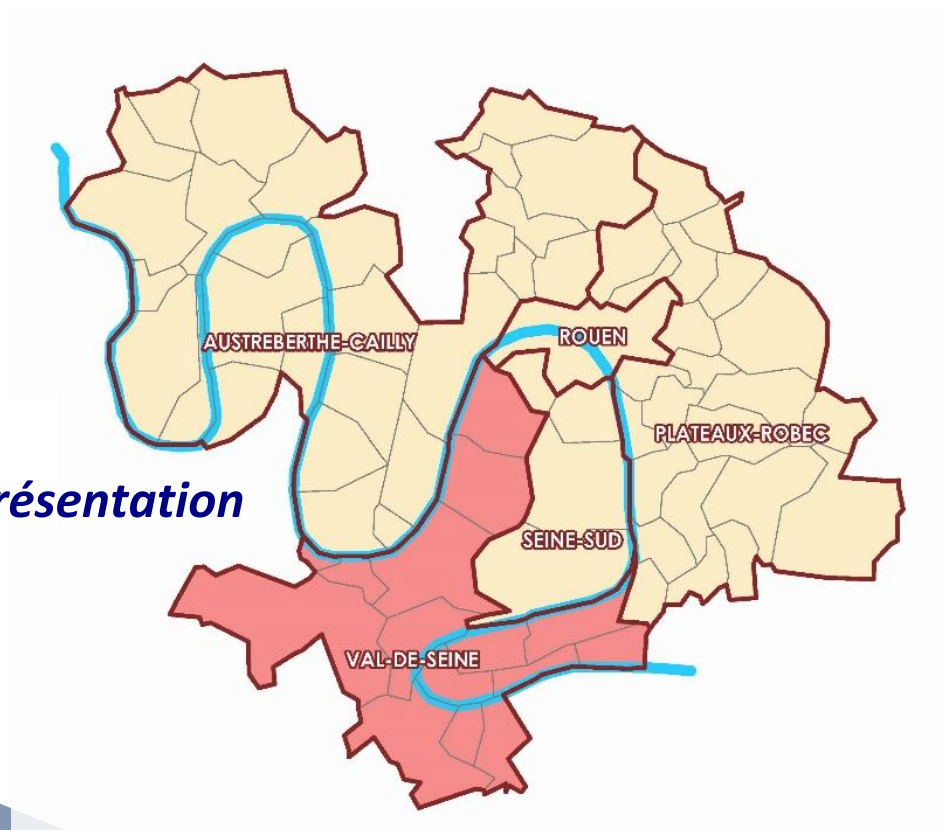
PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLE ROUEN NORMANDIE

MODIFICATION N°2 - PPVDS

POLE DE PROXIMITE DE VAL-DE-SEINE

> NOTICE DE PRESENTATION ET MOTIFS DES
CHANGEMENTS APPORTÉS

Compléments au Rapport de Présentation



métropole
RouenNORMANDIE

PLU approuvé le 13/02/2020

Table des matières

I. PREAMBULE.....	7
A. Le document d’urbanisme en vigueur	7
B. Le choix de la procédure de modification.....	7
1. Présentation du cadre législatif de la modification	7
2. Présentation de l’objet du projet de modification.....	8
C. L’évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement	8
II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES PAR LA MODIFICATION	9
A. Commune de LA BOUILLE.....	9
1. Les modifications apportées au rapport de présentation	9
a. Justifications du périmètre en attente de projet	9
2. Les modifications apportées au rapport de présentation suite à l’enquête publique	11
b. Justifications du périmètre en attente de projet	11
3. Les modifications apportées au règlement graphique	13
a. Extension du périmètre d’attente de projet : modifications apportées suite à l’enquête publique	13
b. Suppression de l’emplacement réservé n°131ER01.....	15
B. Commune de MOULINEAUX	17
1. Les modifications apportées aux orientations d’aménagement et de programmation (OAP)	17
a. OAP rue Varenne-Gosselin- 457A.....	17
b -OAP espace portuaire- 457B : modifications apportées suite à l’enquête publique	20
2. Les modifications apportées au règlement graphique	22
a. Modification du zonage passant de la zone 1AUB2 à la zone 1AUB1	22

C. commune de CAUDEBEC LES ELBEUF.....	24
1. Les modifications apportées au règlement graphique et à l'annexe n°4.1.2.6 Répertoire des bâtiments agricoles en zone A et N du règlement écrit.....	24
a. Identification d'un bâtiment agricole permettant un changement de destination.....	24
D - Commune de CLEON.....	26
1. Les modifications apportées au règlement graphique	26
a. Suppression de l'emplacement réservé n°178ER04.....	26
b. Suppression de l'emplacement réservé n°178ER06.....	28
c. Suppression de l'emplacement réservé n°178ER09.....	30
E - Commune de GRAND-COURONNE	32
1. Les modifications apportées au règlement graphique	32
a. Création d'un linéaire commercial	32
F- Commune de SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF	34
1. Les modifications apportées au règlement graphique	34
a. Création d'une trame parc/cœur d'îlot	34
b. Réduction d'une zone UXC au profit d'une zone UXM.....	36
G - Commune de GRAND-QUEVILLY – Modification apportée suite à l'enquête publique	38
1. Les modifications apportées au règlement écrit.....	38
a. Création d'un secteur indicé « e » au sein de la zone UXM	38
2. Les modifications apportées au règlement graphique	42
b. Création d'un secteur UXM indicé « e » : UXM-e.....	42
H - ZONE AGRICOLE - Modification apportée suite à l'enquête publique.....	44
1. Les modifications apportées au règlement écrit.....	44
a) Modification de l'article 3.3.....	44

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. Ce Plan Local d'Urbanisme Métropolitain est un document d'urbanisme à l'échelle des 71 communes de la Métropole. Il exprime les perspectives d'aménagement et de développement du territoire pour les dix à quinze prochaines années (2020-2033). Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en veillant à prendre en compte au mieux les spécificités communales.

B. Le choix de la procédure de modification

1. Présentation du cadre législatif de la modification

Le dossier de **modification n°2-PPVDS** est élaboré au titre des *articles L.153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme*.

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 CU qui imposent une révision.

Cette procédure peut permettre la majoration de plus de 20 % des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et elle diminue les possibilités de construire sur certains secteurs.

Dans ce cadre, cette évolution du document d'urbanisme répond aux critères précisés à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : le projet de modification est soumis à enquête publique (dite « modification de droit commun »).

2. Présentation de l'objet du projet de modification

Le projet de modification n°2 – PPVDS est réalisé à l'échelle du pôle de proximité Val-de-Seine et vise à apporter différents ajustements au PLU Métropolitain concernant certaines communes de ce pôle (6 communes). Ces ajustements ont pour objets :

- Un complément au rapport de présentation, tome 4 Justification des choix, concernant la justification d'un périmètre de gel : commune de La Bouille
- Une modification d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : commune de Moulineaux
- Une identification d'un bâtiment en zone agricole pour un changement de destination : commune de Caudebec les Elbeuf,
- Quatre suppressions d'emplacements réservés : communes de Cléon et de La Bouille
- Une modification de limite de zonage : commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf
- Une création d'un parc : commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf
- Une création d'un linéaire commercial : commune de Grand Couronne

C. 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 fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie. **En outre, la présente procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale. La décision de la MRAe, rendue le 9 avril 2021 (n°2021-3945), est annexée au dossier d'enquête publique.**

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES PAR LA MODIFICATION

A. Commune de LA BOUILLE

1. Les modifications apportées au rapport de présentation

a. Justifications du périmètre en attente de projet

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Rapport de présentation – Tome 4 Justification des choix - page 127	Justification du périmètre en attente de projet	Le dossier approuvé en février 2020 a omis de détailler les justifications particulières concernant le périmètre en attente de projet de la commune de la Bouille, les justifications sont apportées par la procédure modification.
Justification de la modification		
Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées « dans les zones urbaines, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière... les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Compléments apportés pour justifier du périmètre d'attente de projet représenté sur la Planche 1 du règlement graphique, Plan n°75		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Absence de justifications du périmètre d'attente de projet		Deux périmètres en attente de projet sont délimités sur le territoire : La Bouille : centre bourg Le bourg de La Bouille se développe au cœur d'un territoire communal escarpé et marqué à la fois par la force de la Seine au sud et la présence des falaises et pentes des coteaux. Ainsi, l'urbanisation historique présente une très forte densité et une image touristique reconnue. Parallèlement, un nouveau quartier de petits collectifs a permis à la commune, au XX siècle, de maintenir un équilibre

	démographique. Aujourd'hui, le potentiel foncier de la Bouille se limite à quelques dents creuses ou jardins privatifs et la commune souhaite s'appuyer sur le renouvellement urbain pour maintenir son dynamisme. Ainsi, sur ce site à l'interface de deux vagues d'urbanisation et deux paysages majeurs que sont la Seine et les coteaux, la commune et la Métropole ont décidé d'impulser un programme mixte visant deux actions : • La recomposition d'un îlot de centre-ville via une opération d'habitat portée par la commune • La requalification d'espaces publics en parc urbain, projet de territoire métropolitain. Ce double programme est couvert par une OAP dans le PLUi (OAP 131A) Le secteur couvert par le périmètre en attente de projet appartient à 2 propriétaires différents : • Propriétaire n°1 : parcelle AC311 • Propriétaire n°2 : parcelle AC144 L'occupation actuelle de ces parcelles, peu valorisante pour la commune (location de garages) et la situation stratégique de l'emprise en bord de Seine et de futur parc urbain justifie une réflexion d'ensemble menée de manière partenariale entre la commune et la Métropole et dont les grands principes peuvent être listés comme suit : • Conforter la qualité de vie et l'attractivité touristique de la commune par la création d'une opération de construction qualitative, • Densifier le cœur de bourg par une nouvelle offre de logements diversifiés, afin de répondre aux besoins de développement de la commune
--	---

	• Valoriser le bord de Seine reconnecté via des cheminements piétons directs vers le bourg et en intégrant le programme « Seine à vélo ». • Construire une cohérence urbaine entre le projet de logements et le futur parc, les logements dessinant la quatrième façade du Parc Urbain La commune et la Métropole ont missionné parallèlement des bureaux d'études pour poursuivre la réflexion sur ce projet sur ces grands principes d'aménagement, de manière à finaliser un projet précis permettant leur mise en œuvre. C'est donc en l'attente de l'aboutissement de ces études qu'est instituée une servitude de constructibilité limitée, sur une partie de la zone classée en secteur URP5, située en centre-ville de la Commune. Le périmètre dont il s'agit est délimité sur la planche 1 du règlement graphique du PLU.
--	---

2. Les modifications apportées au rapport de présentation suite à l'enquête publique

b. Justifications du périmètre en attente de projet

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Rapport de présentation – Tome 4 Justification des choix - page 127	Justification du périmètre en attente de projet	Le dossier approuvé en février 2020 a omis de détailler les justifications particulières concernant le périmètre en attente de projet de la commune de la Bouille, les justifications sont apportées par la procédure de modification. Modification du nombre de parcelles concernées par le périmètre d'attente de projet

Justification de la modification	
Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées « dans les zones urbaines, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière... les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Compléments apportés pour justifier du périmètre d'attente de projet représenté sur la Planche 1 du règlement graphique, Plan n°75	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Absence de justifications du périmètre d'attente de projet	Deux périmètres en attente de projet sont délimités sur le territoire : La Bouille : centre bourg Le bourg de La Bouille se développe au cœur d'un territoire communal escarpé et marqué à la fois par la force de la Seine au sud et la présence des falaises et pentes des coteaux. Ainsi, l'urbanisation historique présente une très forte densité et une image touristique reconnue. Parallèlement, un nouveau quartier de petits collectifs a permis à la commune, au XX siècle, de maintenir un équilibre démographique. Aujourd'hui, le potentiel foncier de la Bouille se limite à quelques dents creuses ou jardins privatifs et la commune souhaite s'appuyer sur le renouvellement urbain pour maintenir son dynamisme. Ainsi, sur ce site à l'interface de deux vagues d'urbanisation et deux paysages majeurs que sont la Seine et les coteaux, la commune et la Métropole ont décidé d'impulser un programme mixte visant deux actions : • La recomposition d'un îlot de centre-ville via une opération d'habitat portée par la commune • La requalification d'espaces publics en parc urbain, projet de territoire métropolitain. Ce double programme est couvert par une OAP dans le PLUi (OAP 131A)

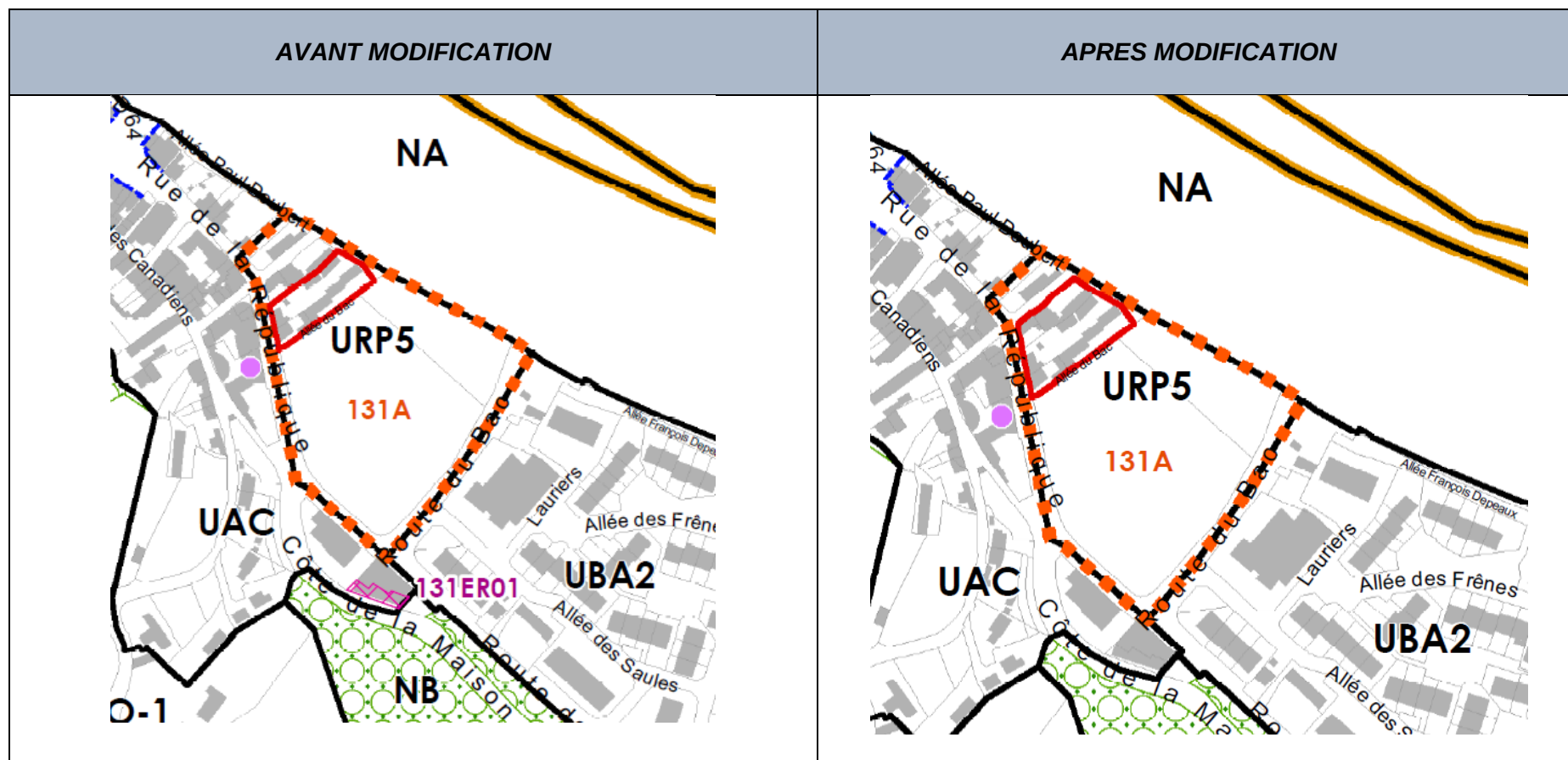
	Le secteur couvert par le périmètre en attente de projet appartient à 4 propriétaires différents : • Propriétaire n°1 : parcelle AC311 • Propriétaire n°2 : parcelle AC144 • Propriétaire n°3 : parcelle AC305 • Propriétaire n°4 : parcelles AC139 et AC140
--	---

- Ainsi les pages modifiées du **RAPPORT DE PRESENTATION** sont les suivantes : **TOME 4 - JUSTIFICATION DES CHOIX** (page 127)

3. Les modifications apportées au règlement graphique

- a. Extension du périmètre d'attente de projet : modifications apportées suite à l'enquête publique

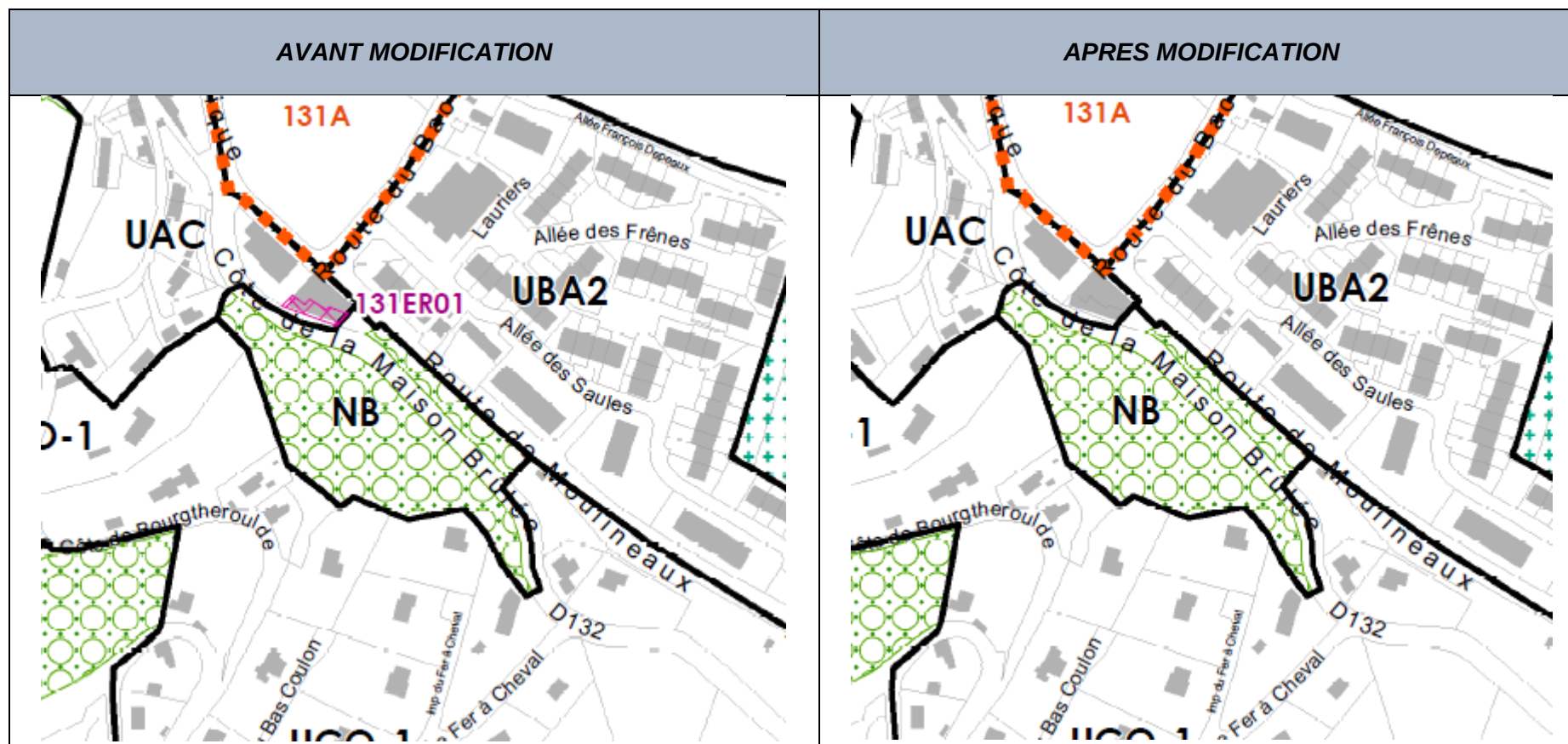
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
<i>Planche 1 approbation – plan 75 (commune de La Bouille)</i>	Périmètre en attente de projet	Extension du périmètre en attente de projet
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone URP5	La commune de La Bouille travaille à un projet de renouvellement urbain du bourg. Pour permettre la mise en œuvre de ce projet, il est nécessaire d'étendre le périmètre en attente de projet en intégrant les parcelles AC305, AC139 et AC140. Cette extension représente une superficie de 592m ² portant le périmètre à une superficie totale de 2185m ² .	



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 75

b. Suppression de l'emplacement réservé n°131ER01

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
<i>Planche 1 approbation – plan 75 (commune de La Bouille)</i> <i>4.2.4.1 annexes au règlement graphique -liste des emplacements réservés</i>	Suppression de l'ER n°131 ER 01- création d'un parc de stationnement public	Suppression de l'emplacement réservé 131ER01
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone UAC	La Métropole, attributaire de cet ER, travaille en lien avec la commune à un vaste projet de réaménagement du terrain de foot situé à proximité et qui intégrera les besoins en stationnements du bourg de La Bouille. De ce fait, ce petit ER destiné à une création de quelques places de stationnement ne semble plus indispensable au fonctionnement du bourg.	



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 75
- Annexe règlement graphique : 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés : suppression de la ligne 1 correspondant à l'ER 131 ER 01

LA BOUILLE	VAL DE SEINE	131ER01	Voirie	MRN	228	Création d'un parc de stationnement public
LA BOUILLE	VAL DE SEINE	131ER02	Voirie	MRN	613	Création d'un parc de stationnement public
LA BOUILLE	VAL DE SEINE	131ER03	Voirie	MRN	4 320	Création d'un parc de stationnement public

B. Commune de MOULINEAUX

1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

a. OAP rue Varenne-Gosselin- 457A

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Pièce 3.2 OAP Sectorielles – tome 3 – commune de Moulineaux	Ajustement de l'OAP 457A	Modification graphique du tracé de la voirie et des cheminements piétons, modification en conséquence de la localisation de l'espace d'aménité, suppression du figuré « parking collectif ». Mise en cohérence du volet écrit.
<i>Nom et numéro de l'OAP</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rue Varenne-Gosselin- 457A	Suite à un relevé topographique précis, la mise en œuvre de la voirie distribuant le site se révèle techniquement réalisable uniquement en partie basse du site, et via le raccordement avec la parcelle mitoyenne. (AD290). Après accord du propriétaire voisin, le tracé du maillage viaire peut être redessiné en s'adaptant à la forte déclivité du terrain. Cette nouvelle voirie permettra d'autre part d'ouvrir l'impasse distribuant les collectifs pour créer une rue desservant les deux opérations. La distribution du quartier très impacté par la topographie s'en trouvera facilitée. L'espace de stationnement mutualisé à destination des habitants du quartier, dessiné dans l'OAP du PLU approuvé, se doit d'être reconsidéré. Le parking n'étant à présent possible qu'en bordure de voirie, il est supposé servir en exclusivité aux futurs habitants du site et ne présentera plus les caractéristiques définies dans les OAP. L'espace de stationnement mutualisé est donc à supprimer en tant que tel.	

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<u>Vocation de l'aménagement</u> L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'habitat, et doit répondre aux objectifs de densification de la commune en comblant cet espace interstitiel inscrit au sein de la zone urbaine. D'autre part, le besoin de stationnement existant dans le quartier est à prendre en compte dans le projet. <u>Desserte et organisation viaire</u> Une voie de desserte permettra de relier les rues du Lieutenant Pierre Gosselin et Pierre Varenne. Cette voie principale sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets. La voirie, dans sa configuration, prévoira la pratique des modes doux (non-motorisés). Une logique de continuité dans les liaisons douces sera recherchée pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux au nord-ouest et les arrêts de transports public les plus proches sur la rue du Lieutenant Jacques Hergault au nord. La continuité des circulations piétonnes et cyclables sera assurée au sein de la zone par l'aménagement de cheminements doux prioritairement le long de la nouvelle voirie principale. Un cheminement doux est également à prévoir pour relier le cœur de l'opération aux logements collectifs situés à l'ouest. Un espace de stationnement mutualisé est à aménager en entrée d'opération.	<u>Vocation de l'aménagement</u> L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'habitat, et doit répondre aux objectifs de densification de la commune en comblant cet espace interstitiel inscrit au sein de la zone urbaine. D'autre part, le besoin de stationnement existant dans le quartier est à prendre en compte dans le projet. <u>Desserte et organisation viaire</u> La voie de desserte permettra de relier les rues du Lieutenant Pierre Gosselin et Pierre Varenne. Jean de la Varenne en transformant l'impasse distribuant l'ensemble collectif voisin. Cette voie principale sera traitée en mode partagé avec des aménagements permettant de réduire la vitesse et de sécuriser la circulation de tous les modes, motorisés ou pas. En outre cette voie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic induit par la taille et la nature des projets. D'autre part, une logique de continuité dans les liaisons douces sera recherchée pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux au nord-ouest et vers les arrêts de transports public les plus proches, situés sur la rue du Lieutenant Jacques Hergault. La continuité des circulations piétonnes sera assurée au sein de la zone par l'aménagement de cheminements doux. pour relier le quartier de la rue Pierre Varenne et le centre-ville. Un espace d'aménité est à prévoir en partie centrale de l'opération, à destination des habitants et à la faveur du panorama sur la boucle de la Seine. Un espace de stationnement mutualisé est à aménager en entrée d'opération.

- Ainsi les pages modifiées des OAP sont les suivantes : 3.2 tome 3- pages 84, 85 et 86
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : le zonage (Planche 1, Plan n°75)

b -OAP espace portuaire- 457B : modifications apportées suite à l'enquête publique

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Pièce 3.2 OAP Sectorielles – tome 3 – commune de La Bouille	Actualisation du texte de l'OAP 457B	Suppression de la référencé écrite aux jardins familiaux, supprimés depuis l'approbation du PLUi en février 2020. Mise en cohérence du volet écrit.
<i>Nom et numéro de l'OAP</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Espace portuaire- 457B	Suite à l'élaboration d'études de pollution par le GPMR, propriétaire des terrains, les jardins familiaux existants au moment de l'élaboration du PLU ont été supprimés. Au regard de la pollution, la demande de protection figurant dans le volet écrit de l'OAP est donc à supprimer.	

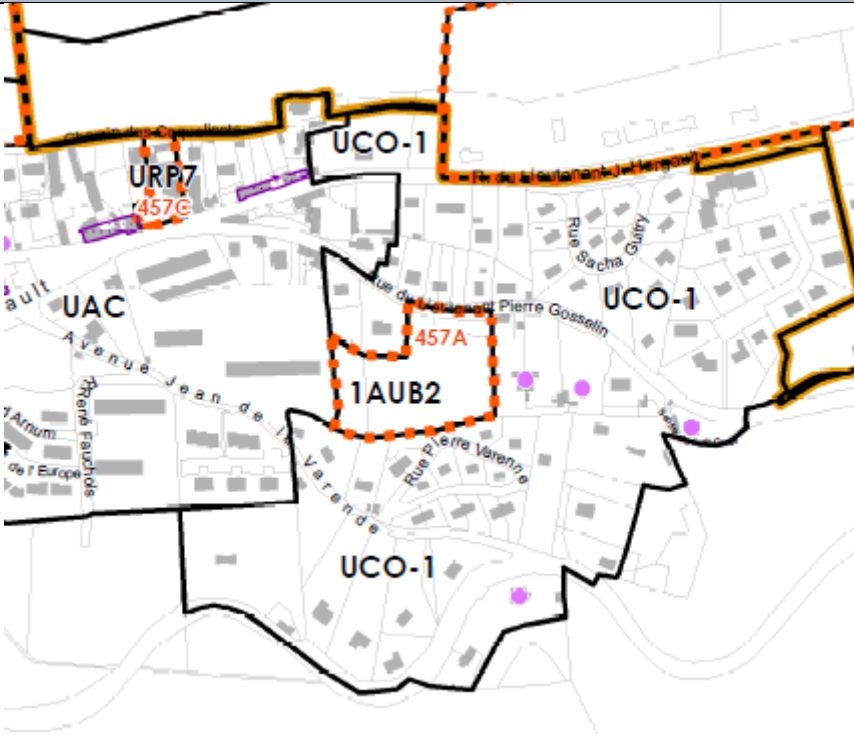
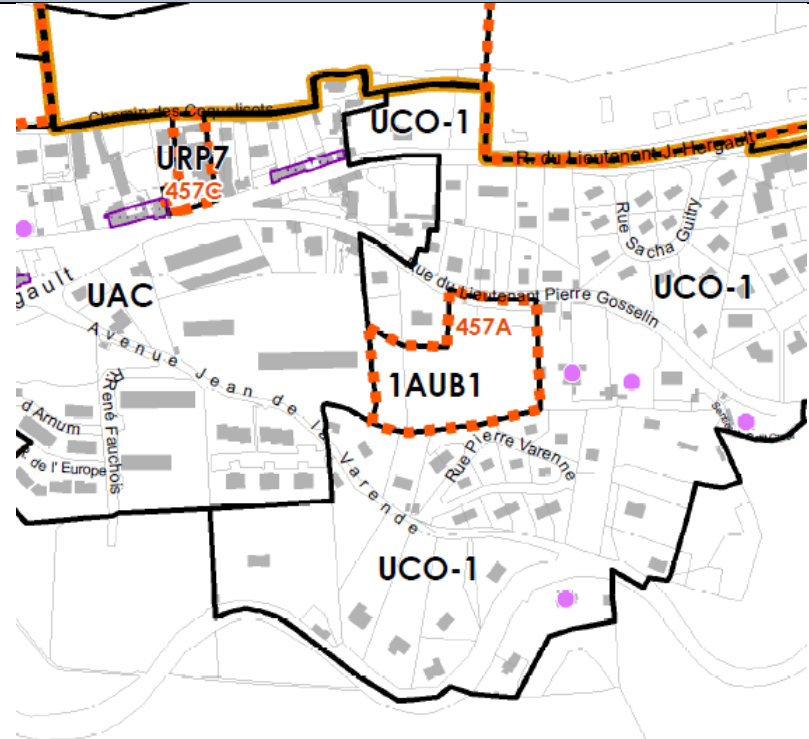
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<u>Vocation de l'aménagement</u> L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'activités. Le pôle logistique RVSL Aval ainsi créé devra offrir de nouvelles opportunités de commercialisation pour l'accueil d'activités logistiques qui bénéficieront de l'organisation associée au terminal conteneurs et marchandises diverses (TCMD). Il s'agit ici de contribuer à appréhender le développement du projet RVSL Aval, en confortant le pôle d'équipements sportifs et de loisirs ainsi que les jardins familiaux. <u>Principes de composition urbaine</u> De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur veillera à une parfaite insertion urbaine dans l'environnement résidentiel du bourg le long de la route départementale et le paysage préexistant des bords de Seine, suivant la logique de fonctionnement global du bourg. Le parti d'aménagement devra ainsi assurer : - La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. - La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites du site. Le projet RVSL Aval devra ainsi être réfléchi au-delà des limites du futur pôle logistique. Il devra s'inscrire dans une stratégie d'aménagement et de gestion d'ensemble des terrains portuaires de Moulineaux. Les jardins familiaux, actuellement situés à proximité de l'Allée des sources devront être confortés au sein de leur emprise existante.	<u>Vocation de l'aménagement</u> L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'activités. Le pôle logistique RVSL Aval ainsi créé devra offrir de nouvelles opportunités de commercialisation pour l'accueil d'activités logistiques qui bénéficieront de l'organisation associée au terminal conteneurs et marchandises diverses (TCMD). Il s'agit ici de contribuer à appréhender le développement du projet RVSL Aval, en confortant le pôle d'équipements sportifs et de loisirs ainsi que les jardins familiaux. <u>Principes de composition urbaine</u> De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur veillera à une parfaite insertion urbaine dans l'environnement résidentiel du bourg le long de la route départementale et le paysage préexistant des bords de Seine, suivant la logique de fonctionnement global du bourg. Le parti d'aménagement devra ainsi assurer : - La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. - La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites du site. Le projet RVSL Aval devra ainsi être réfléchi au-delà des limites du futur pôle logistique. Il devra s'inscrire dans une stratégie d'aménagement et de gestion d'ensemble des terrains portuaires de Moulineaux. Les jardins familiaux, actuellement situés à proximité de l'Allée des sources devront être confortés au sein de leur emprise existante.

- Ainsi les pages modifiées des OAP sont les suivantes : 3.2 tome 3- page 87

2. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Modification du zonage passant de la zone 1AUB2 à la zone 1AUB1

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
<i>Planche 1 – plan 75 (commune de Moulineaux) Rapport de Présentation – Tome 4 Justification des choix (p.107)</i>	Changement de Zonage	Modification de zone en cohérence avec les modifications apportées à l'OAP Gosselin
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone 1AUB2	La prise en compte de la forte déclivité du terrain, ainsi que l'optimisation du foncier et de l'orientation des maisons, sont des éléments de contexte du projet qui imposent de permettre des implantations de maisons en limites séparatives afin de dessiner un tissu urbain diversifié. De plus, ce site s'intègre au sein d'un tissu urbain déjà constitué de maison mitoyenne. Le zonage 1AUB2 est modifiée, il est proposé de classer la zone en 1AUB1 permettant une implantation en limites séparatives avec une hauteur plus importante (11 mètres en tous points du bâtiment et R+1+C ou attique, ces deux règles sont cumulatives) au sein de la bande de constructibilité renforcée.	

REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	
RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 4 JUSTIFICATION DES CHOIX	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
La zone 1AUB1 est localisée dans les espaces urbains et les pôles de vie (Duclair). Sont classés en 1AUB1 les secteurs d'urbanisation future dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UBA1 et UBB1 (tissu d'habitat individuel moyennement dense à peu dense des cœurs d'agglomération, espaces urbains et pôles de vie).	La zone 1AUB1 est localisée dans les espaces urbains et les pôles de vie (Duclair). Sont classés en 1AUB1 les secteurs d'urbanisation future dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UBA1 et UBB1 (tissu d'habitat individuel moyennement dense à peu

	dense des cœurs d'agglomération, espaces urbains et pôles de vie). Peuvent également être concernés des secteurs situés en bourg et village où la topographie du site et/ou sa localisation à proximité du centre-bourg, nécessite une optimisation du foncier en permettant notamment une hauteur plus importante sur la limite séparative.
--	--

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.1 planche 1 -plan 75
- Le Rapport de Présentation – Tome 4 Justification des choix : page 107

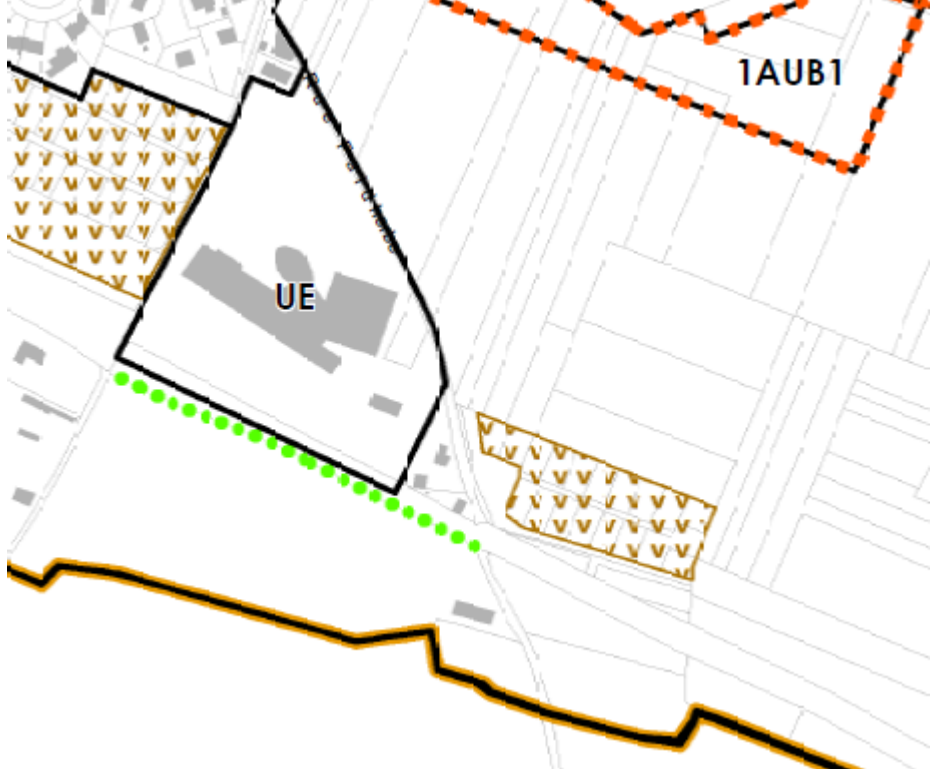
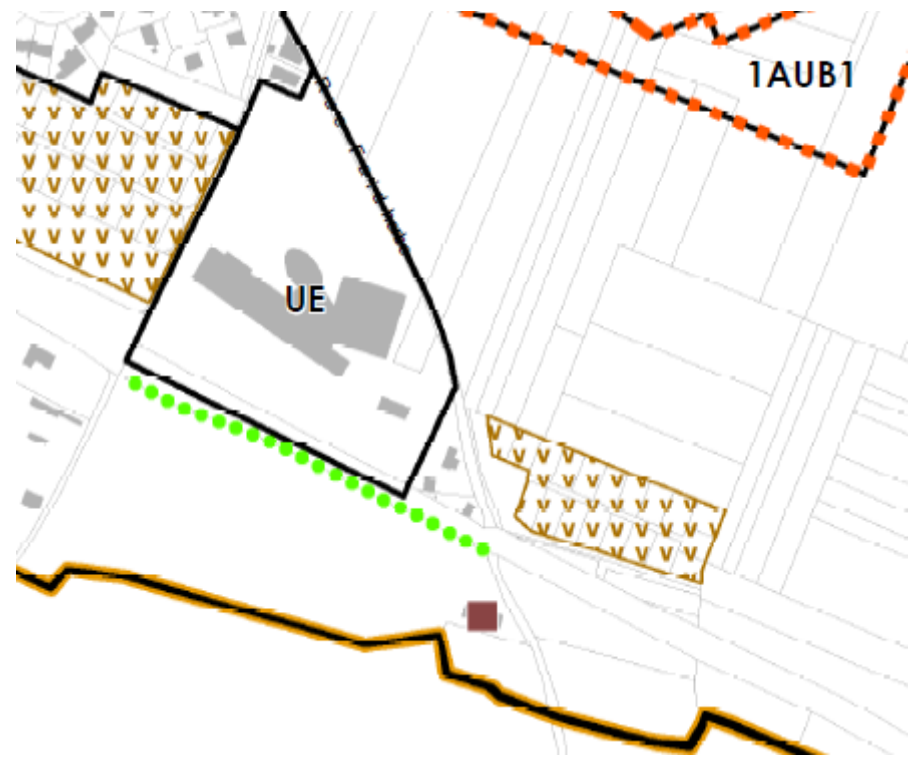
C. commune de CAUDEBEC LES ELBEUF

1. Les modifications apportées au règlement graphique et à l'annexe n°4.1.2.6 Répertoire des bâtiments agricoles en zone A et N du règlement écrit

- Identification d'un bâtiment agricole permettent un changement de destination

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
<i>Planche 1 – plan n°66</i>	Ajout d'un changement de destination d'un bâtiment agricole	Identification d'un bâtiment en zone naturelle en vue de permettre un changement de destination et d'un projet de réhabilitation
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone NO	Ce changement de destination permet la réhabilitation d'une grange cadastrée AS230 et positionnée en zone NO. Ce changement de destination ne compromet ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site. Il permet de restaurer le bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine.	

REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 66

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	
ANNEXE DU REGLEMENT ECRIT N° 4.1.2.6 REPERTOIRE DES BATIMENTS AGRICOLES EN ZONE A ET N POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Absence de bâtiment identifié sur la commune	Une ligne au tableau sera ajoutée afin d'indiquer ce nouveau bâtiment et ses références cadastrales

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 66
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Annexe du règlement écrit n°4.1.2.6 Répertoire des bâtiments agricoles en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination : ajout à la Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

D - Commune de CLEON

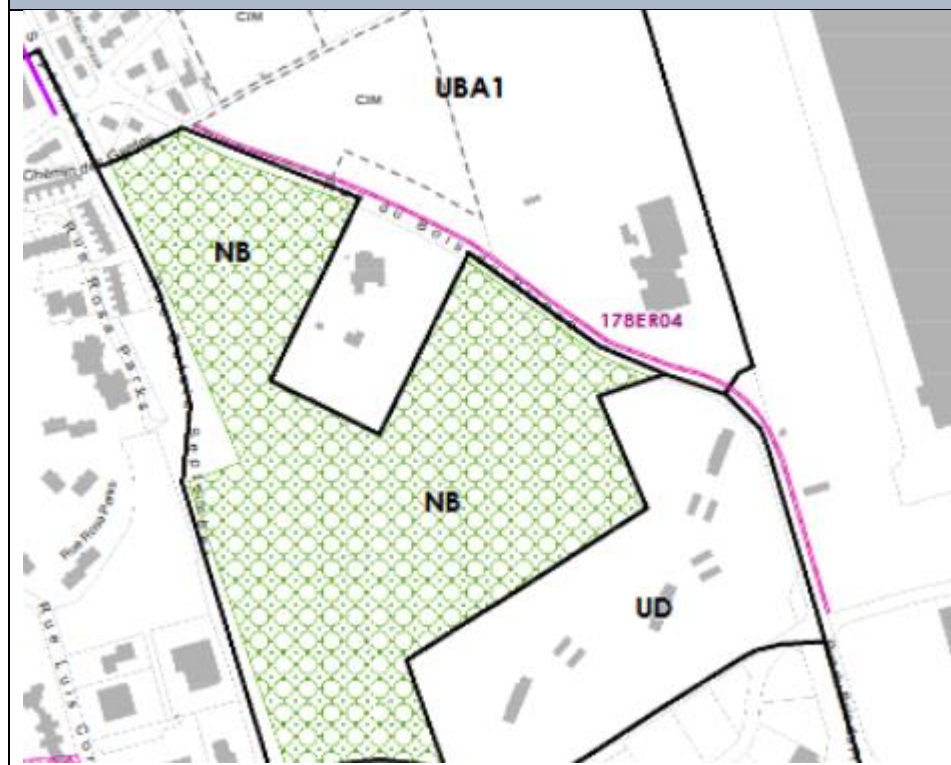
1. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Suppression de l'emplacement réservé n°178ER04

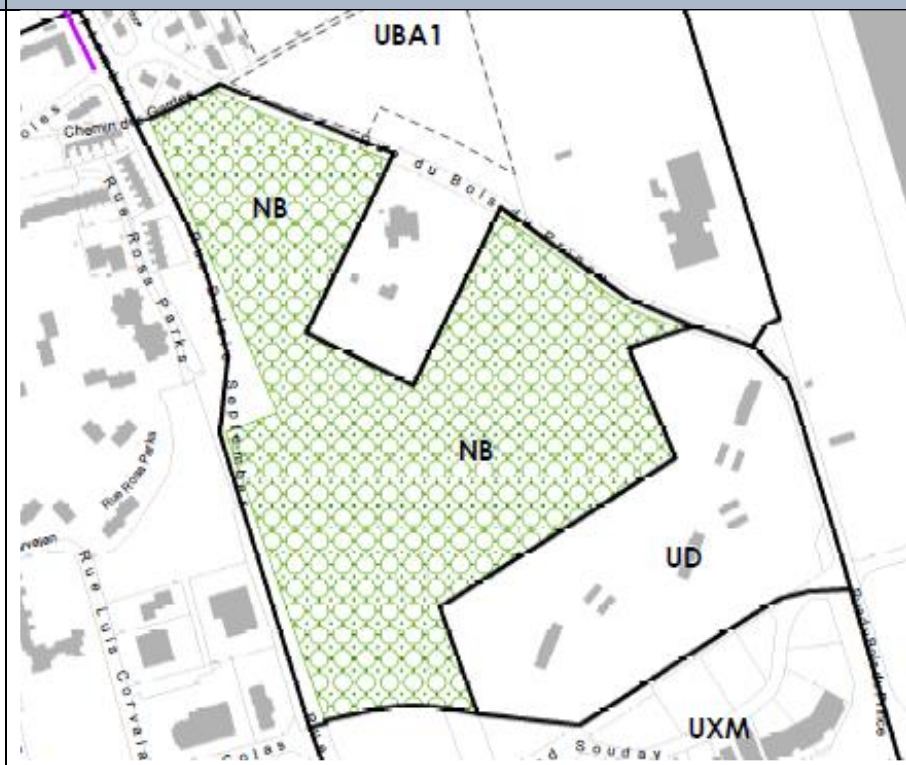
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
<i>Planche 1 – plans 64 (commune de Cléon) 4.2.4.1 annexes au règlement graphique -liste des emplacements réservés</i>	Suppression de l'ER n°178ER04 pour la création d'une piste cyclable rue du Bois du Prince	Suppression de l'emplacement réservé 178ER04
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone UBA1 et UXI	La Métropole, bénéficiaire de cet emplacement réservé d'une superficie de 1248 m ² a finalisé la réalisation d'une piste cyclable rue du Bois du Prince ; objet pour lequel l'emplacement réservé 178ER04 a été créé. Il convient donc de supprimer du Plan Local d'Urbanisme cet emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être.	

REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 64

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 64

Annexe règlement graphique : 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés : suppression de la ligne 1 correspondant à l'ER 17BER04

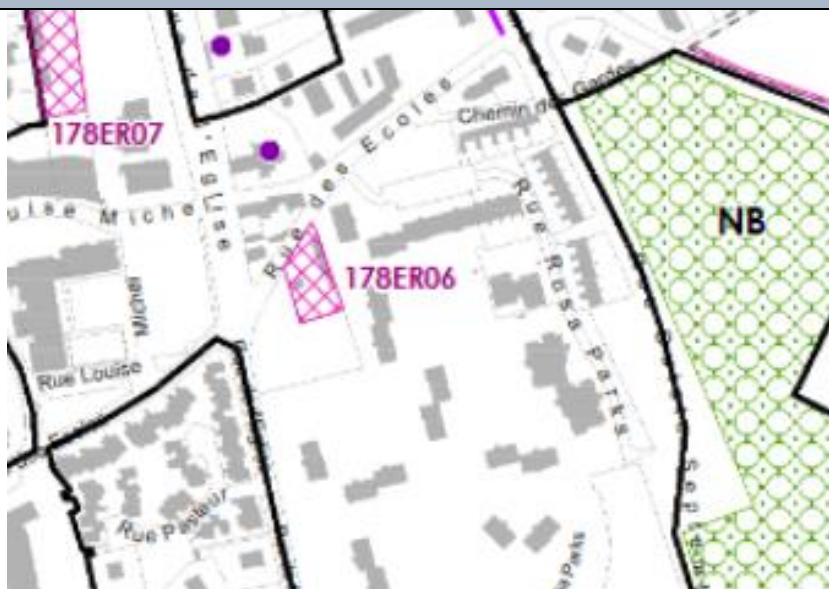
CLEON	VAL DE SEINE	178ER02	Voirie	MRN	223	Création d'une piste cyclable - Rue de la Résistance
CLEON	VAL DE SEINE	178ER04	Voirie	MRN	1 248	Création d'une piste cyclable - Rue du Bois du Prince
CLEON	VAL DE SEINE	178ER05	Equipements publics	Commune	4 709	Création d'équipements publics communaux de loisirs
CLEON	VAL DE SEINE	178ER06	Habitat	Commune	958	Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété
CLEON	VAL DE SEINE	178ER07	Habitat	Commune	2 500	Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété
CLEON	VAL DE SEINE	178ER08	Habitat	Commune	6 456	Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété
CLEON	VAL DE SEINE	178ER09	Equipements publics	Commune	6 472	Création d'un équipement public scolaire et d'un pôle de petite enfance
CLEON	VAL DE SEINE	178ER10	Habitat	Commune	1 440	Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété
CLEON	VAL DE SEINE	178ER11	Habitat	Commune	3 268	Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété

b. Suppression de l'emplacement réservé n°178ER06

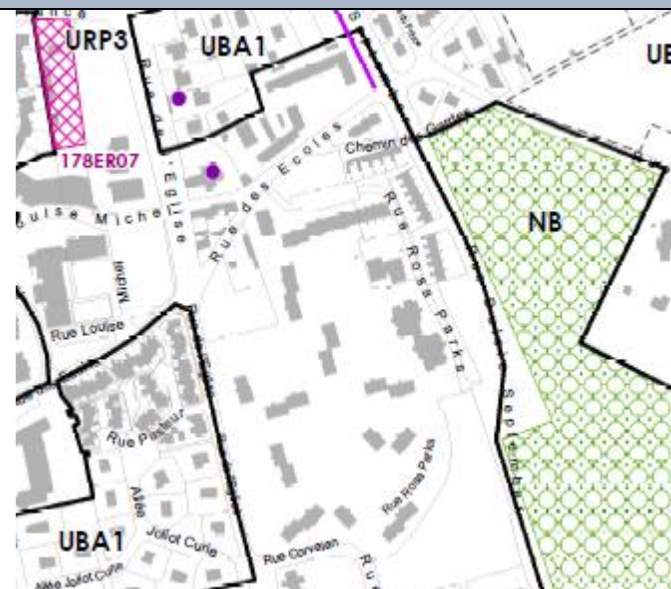
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
<i>Planche 1 approbation – plans 64 (commune de Cléon)</i> <i>4.2.4.1 annexes au règlement graphique -liste des emplacements réservés</i>	Suppression de l'ER n°178ER06 à vocation de mixité sociale de l'habitat	Suppression de l'emplacement réservé 178ER06
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone URP3	Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain des Arts et des Fleurs Feugrais, la commune de Cléon a identifié des secteurs de diversification de l'habitat afin de recomposer une nouvelle offre de logements sur la commune en compensation des démolitions réalisées. L'emplacement réservé 178ER06 au bénéfice de la commune de Cléon devait permettre la réalisation d'une opération mixte d'habitat comportant au minimum 50% de logements en accession à la propriété. Ce projet est aujourd'hui intégré dans la convention pluriannuelle de l'ANRU qui a été signée. Cette parcelle a également fait l'objet d'une acquisition par la Ville de Cléon pour la mise en œuvre de cette opération. Le terrain et sa destination future étant maîtrisés, l'emplacement réservé 178ER06 d'une superficie de 958 m² peut être supprimé.	

REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 64

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Ainsi les Plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 64

Annexe règlement graphique : 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés : suppression de la ligne correspondant à l'ER 178ER06

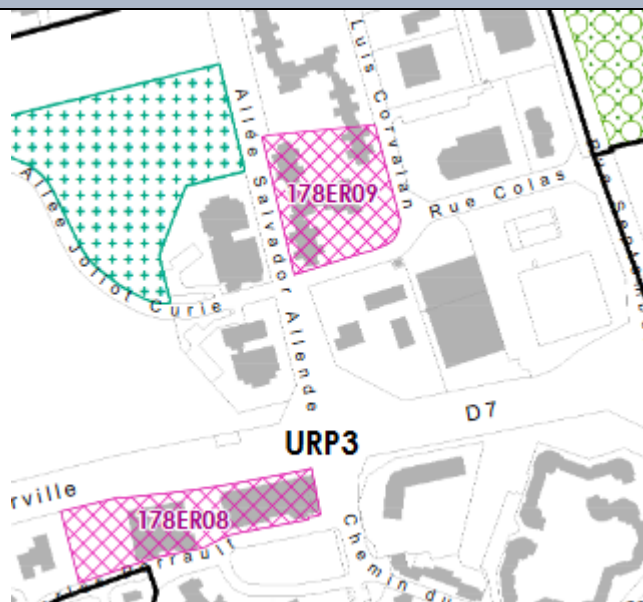
CLEON	VAL DE SEINE	178ER02	Voirie	MRN	223	Création d'une piste cyclable - Rue de la Résistance
CLEON	VAL DE SEINE	178ER04	Voirie	MRN	1 248	Création d'une piste cyclable - Rue du Bois du Prince
CLEON	VAL DE SEINE	178ER05	Equipements publics	Commune	4 709	Création d'équipements publics communaux de loisirs
CLEON	VAL DE SEINE	178ER06	Habitat	Commune	958	Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété
CLEON	VAL DE SEINE	178ER07	Habitat	Commune	2 500	Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété
CLEON	VAL DE SEINE	178ER08	Habitat	Commune	6 456	Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété
CLEON	VAL DE SEINE	178ER09	Equipements publics	Commune	6 472	Création d'un équipement public scolaire et d'un pôle de petite enfance
CLEON	VAL DE SEINE	178ER10	Habitat	Commune	1 440	Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété
CLEON	VAL DE SEINE	178ER11	Habitat	Commune	3 268	Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété

c. Suppression de l'emplacement réservé n°178ER09

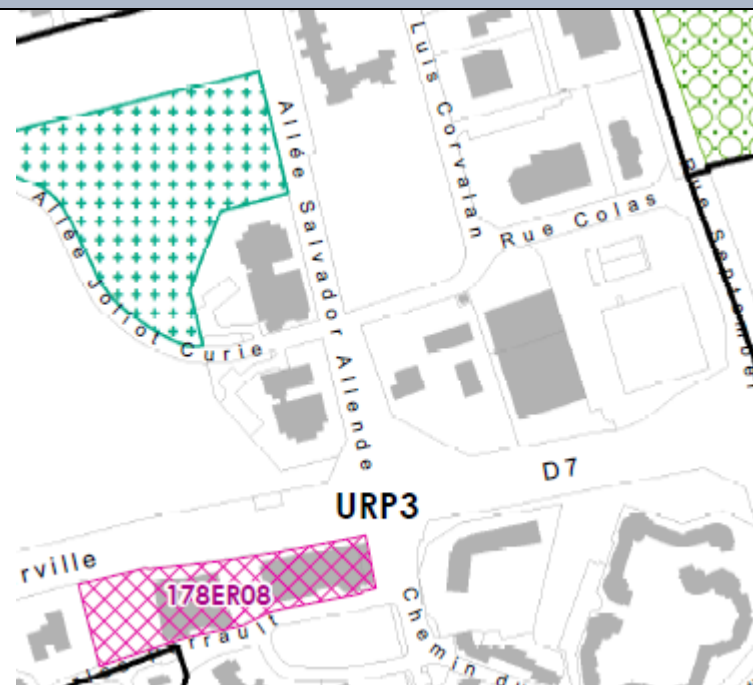
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
<i>Planche 1 approbation – plans 64 (commune de Cléon) 4.2.4.1 annexes au règlement graphique -liste des emplacements réservés</i>	Suppression de l'ER n°178ER09 destiné à la création d'un équipement public scolaire et d'un pôle petite enfance	Suppression de l'emplacement réservé 178ER09
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone URP3	Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain des Arts et des Fleurs Feugrais, la Ville de Cléon s'est engagée dans la réalisation d'un pôle d'équipements publics regroupant un groupe scolaire, un pôle petite enfance et un centre socio-éducatif. Cet équipement est aujourd'hui intégré dans la convention pluriannuelle de l'ANRU qui a été signée L'emplacement réservé 178ER09 correspond à l'emplacement du futur pôle d'équipement pour lequel le terrain a fait l'objet d'une acquisition par la commune. Le terrain et sa destination future étant maîtrisés, l'emplacement réservé 178ER09 d'une superficie de 6472 m² peut être supprimé.	

REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 64

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 64

Annexe règlement graphique : 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés : suppression de la ligne correspondant à l'ER 178ER06

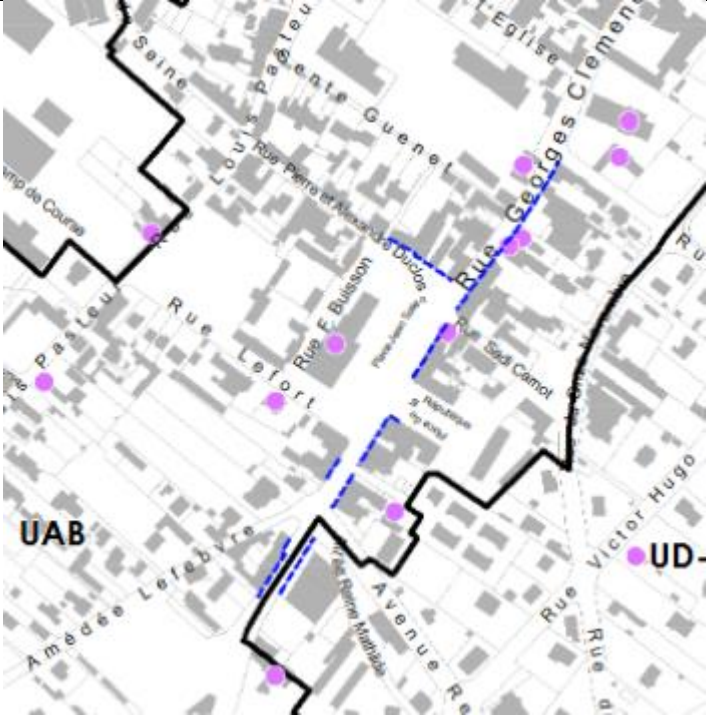
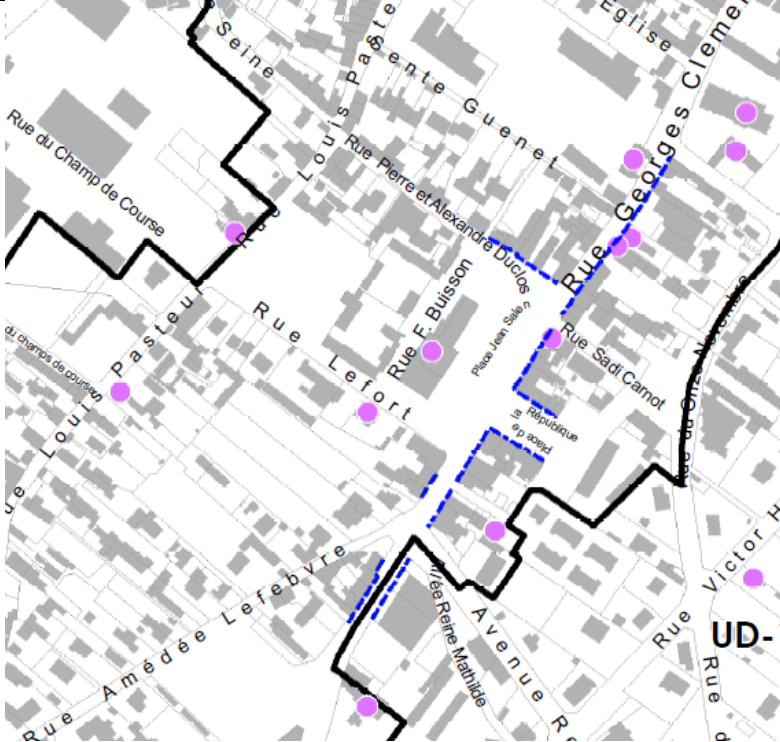
CLEON	VAL DE SEINE	178ER02	Voirie	MRN	223	Création d'une piste cyclable - Rue de la Résistance
CLEON	VAL DE SEINE	178ER04	Voirie	MRN	1 248	Création d'une piste cyclable - Rue du Bois du Prince
CLEON	VAL DE SEINE	178ER05	Equipements publics	Commune	4 709	Création d'équipements publics communaux de loisirs
CLEON	VAL DE SEINE	178ER06	Habitat	Commune	958	Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété
CLEON	VAL DE SEINE	178ER07	Habitat	Commune	2 500	Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété
CLEON	VAL DE SEINE	178ER08	Habitat	Commune	6 456	Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété
CLEON	VAL DE SEINE	178ER09	Equipements publics	Commune	6 472	Création d'un équipement public scolaire et d'un pôle de petite enfance
CLEON	VAL DE SEINE	178ER10	Habitat	Commune	1 440	Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété
CLEON	VAL DE SEINE	178ER11	Habitat	Commune	3 268	Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété

E - Commune de GRAND-COURONNE

1. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Création d'un linéaire commercial

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé (nom de la modification)	Objet de la modification
<i>planche 1 approbation – plans 76 (commune de Grand-Couronne)</i>	Création d'un linéaire commercial	Etendre le linéaire commercial dans la zone de centralité (zone UAB) de Grand-Couronne.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone UAB	La place de la République à Grand-Couronne présente une continuité de commerces de proximité et de services, à ce jour non identifiée comme linéaire commercial au sein de sa zone de centralité (UAB). Afin d'assurer la pérennité du commerce de centre-ville, un linéaire commercial a déjà été inscrit rue Georges Clémenceau ainsi que Place Jean Salen. La place de la République est située face à la place Jean Salen dans le	

	milieu de la rue Georges Clémenceau. Elle présente une continuité de commerces et de services dont le repérage en tant que le linéaire commercial permet d’apporter une cohérence avec les linéaires existants déjà identifiés ; répondant ainsi à un objectif global de préservation du commerce de centre-ville.
REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 76	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	

Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 76

F- Commune de SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF

1. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Création d'une trame parc/cœur d'ilot

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
<i>Planche 1 approbation – plans 66 (commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf)</i>	Création d'une trame parc/cœur d'ilot	Ajout d'une trame de protection parc/cœur d'ilot pour protéger un ensemble de parcs privés à dominante végétale constituant un espace de respiration et de nature en ville en complément d'un espace boisé classé déjà identifié sur la parcelle AI 523.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone UBA1	La parcelle AI 523 a été identifiée au sein du PLUi comme un espace boisé classé. Cette parcelle boisée prolonge un ensemble plus vaste de parcs privés à dominante végétale. Cet ensemble de parcs privés présente une qualité paysagère remarquable et constitue au sein de l'armature urbaine un cœur d'ilot d'espace de nature et de respiration. Assurer la protection de ces espaces constitue un enjeu fort pour pérenniser la qualité du cadre de vie métropolitain. Afin de protéger cet ensemble une trame de protection des parcs/cœurs d'ilot sera appliquée sur les parcelles AI 320, AI 517, AI 519 et AI 523 en excluant les bâtiments et parkings présents sur ces parcelles.	

REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 66

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



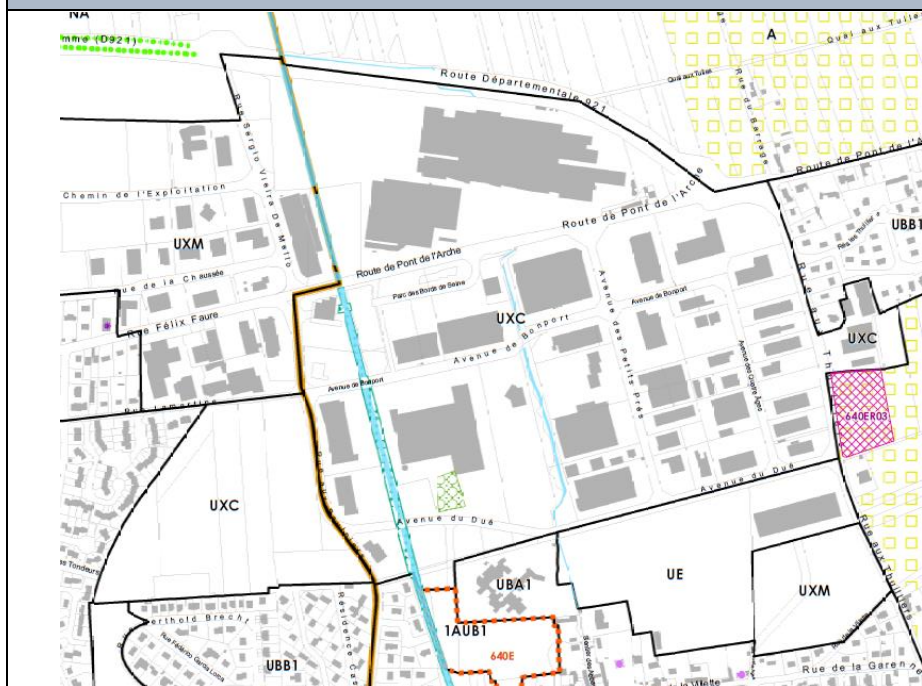
Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 66

b. Réduction d'une zone UXC au profit d'une zone UXM

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
<i>planche 1 approbation – plans 66, 67 et 68 (commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf)</i>	Réduction de la zone UXC et création d'une zone UXM	Adaptation de la zone UXC couvrant la zone de l'Oison pour prendre en compte les activités existantes à destination industrielle et artisanale et création d'une zone UXM
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone UXC	Dans le PLU Métropolitain la zone commerciale de l'Oison a été classée en zone UXC au regard de sa qualification de pôle commercial majeur dans le Schéma de Cohérence Territoriale. Or, certaines parcelles formant un ensemble cohérent sont occupées par des activités industrielles et artisanales qu'il convient de classer en zone UXM afin d'assurer leur pérennité et leur développement.	

REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 66

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 66

G - Commune de GRAND-QUEVILLY – Modification apportée suite à l'enquête publique

1. Les modifications apportées au règlement écrit

a. Création d'un secteur indicé « e » au sein de la zone UXM

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
<i>Règlement écrit – livre 2 – Titre 1</i>	Création d'un secteur indicé « e » au sein de la zone UXM	Permettre l'installation de panneaux photovoltaïques dans la zone UXM, en créant un sous-secteur indicé « e » autorisant les constructions, installations et aménagements nécessaires à la production d'énergie renouvelables sous réserve de leur bonne intégration paysagère et de leur réversibilité à l'issue de la période d'exploitation.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone UXM	Cette adaptation permet de répondre aux enjeux de transition écologique et énergétique et s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD (notamment "axe 3.4.1 Promouvoir la sobriété et l'efficacité énergétiques : Favoriser le développement des énergies renouvelables") ainsi que dans la mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du territoire Métropolitain.	

REGLEMENT ECRIT – LIVRE 2 – TITRE 1

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions Peuvent etre autorisées : - Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : <i>l'industrie</i>, les <i>entrepôts</i>, les <i>bureaux</i>. - Les équipements d'intérêt collectif et services publics en dehors de l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol qui reste proscrite. Peuvent etre autorisées sous condition : - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires : - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les <i>constructions</i> sont	1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions Peuvent etre autorisées : - Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : <i>l'industrie</i>, les <i>entrepôts</i>, les <i>bureaux</i>. - Les équipements d'intérêt collectif et services publics en dehors de l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol qui reste proscrite. Peuvent etre autorisées sous condition : - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires : - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les <i>constructions</i> sont

adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux. ○ Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ; ○ Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ; ○ Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : ○ qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ; ○ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. - L'<i>extension</i> ou la modification des installations classées existantes soumises à enregistrement, à déclaration, ou à autorisation. - Les <i>constructions</i> à usage de <i>logement</i>, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone. - En dehors du secteur indicé « ci », où ces <i>destinations</i> sont interdites, les <i>constructions</i>, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants : ○ Les <i>constructions</i> d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m² de <i>surface de plancher</i>, ce seuil est de 1500 m² maximum dans les secteurs indicés « c » ○ La <i>restauration</i>, ○ L'<i>hébergement hôtelier et touristique</i>, ○ Les <i>cinémas</i>, ○ Le <i>commerce de gros</i>. - L'<i>extension</i> ou la modification des <i>constructions</i> existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la <i>surface de plancher</i> de l'ensemble de la <i>construction</i> existante à la date d'approbation du présent PLU. - Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs	adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux. ○ Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ; ○ Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ; ○ Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : ○ qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ; ○ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. - L'<i>extension</i> ou la modification des installations classées existantes soumises à enregistrement, à déclaration, ou à autorisation. - Les <i>constructions</i> à usage de <i>logement</i>, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone. - En dehors du secteur indicé « ci », où ces <i>destinations</i> sont interdites, les <i>constructions</i>, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants : ○ Les <i>constructions</i> d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m² de <i>surface de plancher</i>, ce seuil est de 1500 m² maximum dans les secteurs indicés « c » ○ La <i>restauration</i>, ○ L'<i>hébergement hôtelier et touristique</i>, ○ Les <i>cinémas</i>, ○ Le <i>commerce de gros</i>. - L'<i>extension</i> ou la modification des <i>constructions</i> existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la <i>surface de plancher</i> de l'ensemble de la <i>construction</i> existante à la date d'approbation du présent PLU. - Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs
---	---

dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant. - les <i>constructions</i> à usage d'<i>exploitation agricole</i> dans le cadre de l'<i>agriculture urbaine</i> ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier. - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des ouvrages liés aux <i>accès</i> définitifs du pont Flaubert Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés : - les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique. - toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets. - tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout <i>bâtiment</i>, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures. - pour les <i>constructions</i> existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les <i>façades</i> et huisseries, les toitures et les <i>clôtures</i>. - pour les <i>constructions</i> à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.	dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant. - les <i>constructions</i> à usage d'<i>exploitation agricole</i> dans le cadre de l'<i>agriculture urbaine</i> ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier. - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des ouvrages liés aux <i>accès</i> définitifs du pont Flaubert Dans le secteur indicé « e » sont également autorisés toute construction, installation et aménagement nécessaire à la production d'énergies renouvelables et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations à condition d'une bonne intégration paysagère des dispositifs techniques. L'implantation de panneaux photovoltaïques est autorisée sous réserve de réversibilité à l'issue de la période d'exploitation . Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés : - les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique. - toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets. - tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout <i>bâtiment</i>, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures. - pour les <i>constructions</i> existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les <i>façades</i> et huisseries, les toitures et les <i>clôtures</i>. - pour les <i>constructions</i> à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.
--	---

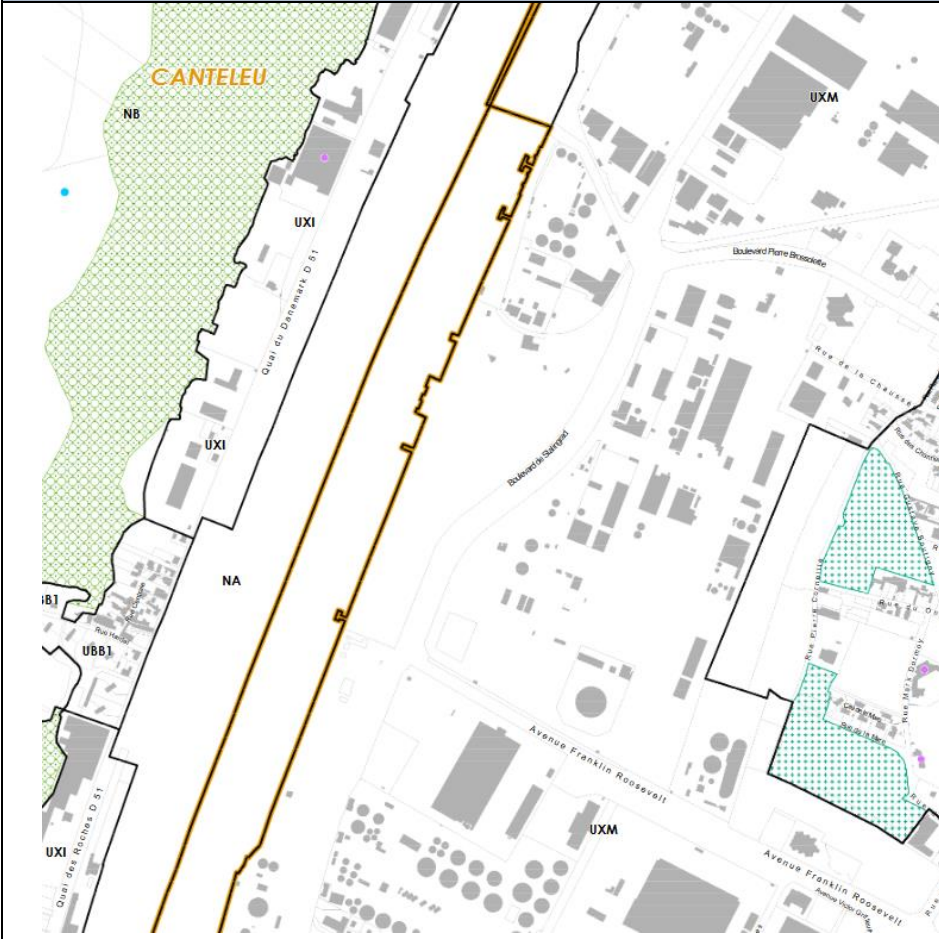
2. Les modifications apportées au règlement graphique

b. Création d'un secteur UXM indicé « e » : UXM-e

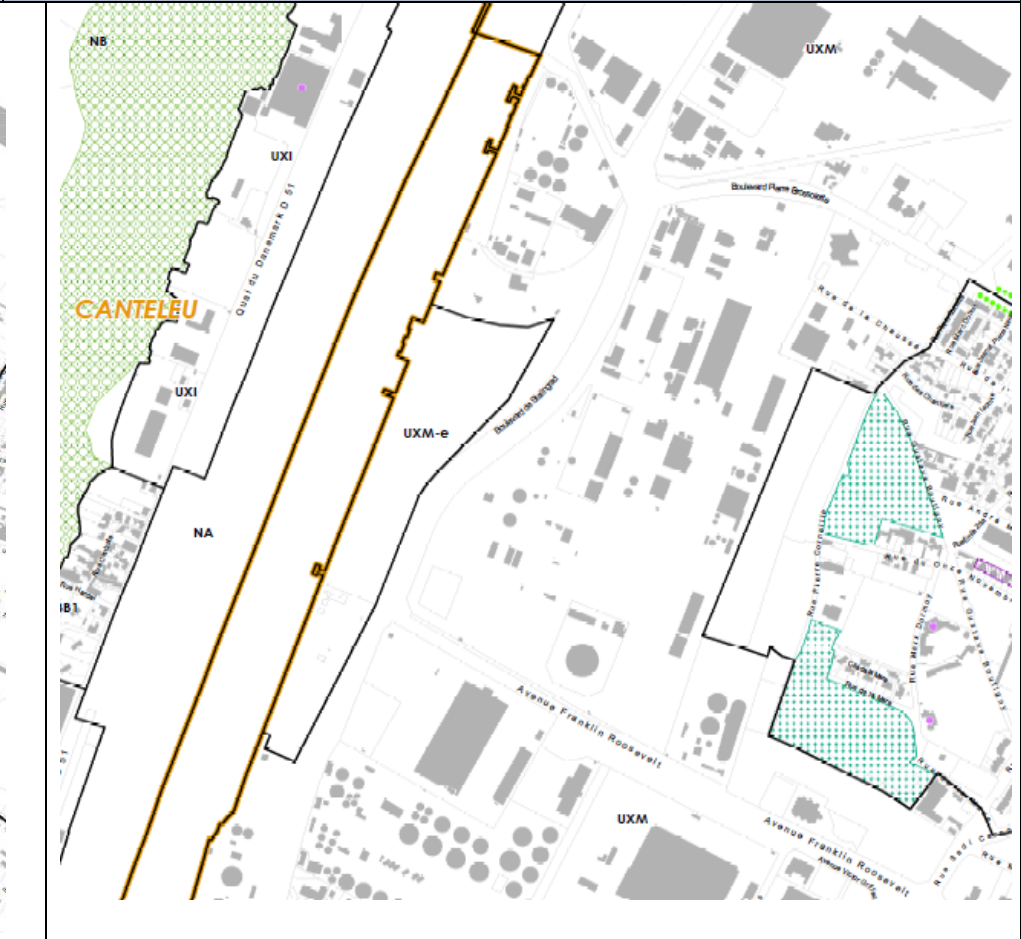
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche 1 : plan 81	Création d'un secteur UXM indicé « e » : UXM-e	Création d'un sous-secteur UXM indicé « e » visant à permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur un périmètre limité au sein d'une zone à vocation d'activités mixtes, dont les caractéristiques rendent les terrains inconstructibles pour l'accueil d'activités créatrices d'emplois.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone UXM Parcelles : AC 48p pour 45 000 environ AZ 10, AZ 12, AZ 13, AZ 14, AZ 15, AZ 17 Domaine portuaire non cadastré	Permettre la reconversion d'un terrain, situé en zone UXM du PLUi sur la commune de Grand-Quevilly, actuellement en friche et soumis à plusieurs contraintes industrielles et environnementales (SEVESO, pollution et PPRI), pour lequel HAROPA PORT projette la réalisation d'une centrale photovoltaïque dans une logique de production d'énergie renouvelable et décarbonée en autoconsommation directe.	

REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Ainsi le plan modifié du règlement graphique est le suivant : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 81

H - ZONE AGRICOLE - Modification apportée suite à l'enquête publique

1. Les modifications apportées au règlement écrit

a) Modification de l'article 3.3

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
<i>Règlement écrit – livre 2 – Titre 1</i>	Evolution de l'article 3.3 de la zone A.	Ne pas réglementer l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions existantes sur une même propriété.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone A	L'objectif de cette zone est de permettre le développement de l'activité agricole. Il s'agit de ne pas contraindre l'implantation de bâtiments agricoles entre eux dont le positionnement doit pouvoir répondre aux exigences techniques et logistique liés au fonctionnement de l'exploitation.	

REGLEMENT ECRIT – LIVRE 2 – TITRE 1	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété Les <i>constructions</i>, hors <i>annexe</i>, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i>, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la <i>construction</i> opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).	3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété Cet article est non réglementé concernant l'implantation des constructions relevant de la sous-destination <i>exploitation agricole</i>. Pour les autres destinations et sous-destinations : les <i>constructions</i>, hors <i>annexe</i>, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i>, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la <i>construction</i> opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION

plu
APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTICE DE PRESENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Modification approuvée
le 5 juillet 2021



I. PREAMBULE	5
A. Le document d'urbanisme en vigueur.....	5
B. Le choix de la procédure de modification simplifiée	5
1. Présentation du cadre législatif de la modification simplifiée (article L153-45 du CU)	5
2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée	6
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	7
4. Mise à disposition du public (article L153-47 du CU).....	7
5. Le contenu du dossier de modification simplifiée n°1.....	8
II. PRESENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LE PROJET DE MODIFICATION	9
A. Les corrections d'erreurs matérielles	9
1. Correction apportée au rapport de présentation.....	9
a. Correction de l'erreur de bas de page.....	9
2. Corrections apportées au Livre 1 du règlement écrit.....	9
a. Correction des fautes d'orthographe, d'erreur de police d'écriture, de mot « en trop »	9
b. Correction d'erreur de mot utilisé : Livre 1 remplacer « résiduaire » par « résiduelle »	10
3. Corrections apportées au Livre 2 du règlement écrit.....	10
a. Erreur de pagination du sommaire des zones A et N	10

b. Erreur d'en-tête en zone URP24.....	11
B. Les modifications apportées au règlement écrit permettant d'ajuster l'écriture de certaines dispositions réglementaires	12
1. Modifications apportées au Livre 1 du règlement écrit.....	12
a. Concernant la section 1- Champ d'application de la règle d'urbanisme	12
b. Concernant la section 3 – Lexique.....	13
c. Concernant la section 4- Les dispositions du règlement graphique et les règles associées	17
d. Concernant la section 5- Les autres dispositions du règlement écrit	21
e. Concernant la section 6- Les dispositions applicables aux zones à risques naturels	25
f. Concernant la section 7- Les dispositions applicables aux zones à risques technologiques.....	28
2. Modifications apportées au Livre 2 du règlement écrit.....	29
a. Concernant l'ensemble des zones hors les zones URP (n°4, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34), hors toutes les zones UR(n°) et URX(n°).....	29
b. Concernant certaines zones	35

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.

Ce Plan Local d'Urbanisme Métropolitain est un document d'urbanisme à l'échelle des 71 communes de la Métropole. Il exprime les perspectives d'aménagement et de développement du territoire pour les dix à quinze prochaines années (2020-2033). Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en veillant à prendre en compte au mieux les spécificités communales.

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°1 est élaboré au titre des articles *L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme* 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 les erreurs matérielles et d'ajuster l'écriture des règles en vue de garantir une meilleure application des objectifs poursuivis par le PLUi.

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 CU 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.

Elle a pour objet de Corriger des erreurs matérielles (erreurs d'orthographe, numérotation, pagination, mot en double...)

D'ajuster l'écriture de certaines dispositions réglementaires. Ces ajustements viennent préciser l'application de la règle et s'inscrivent dans les objectifs poursuivis par le PLU Métropolitain.

Dans ce cadre, cette procédure d'évolution du document d'urbanisme s'inscrit donc dans le cadre de l'article L.153-45 qui impose une modification simplifiée (modification soumise à une mise à disposition du public).

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

Par arrêté n° DUH 21.037 de février 2021, le Président de la Métropole Rouen Normandie a prescrit la modification simplifiée n° 1 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'Etat 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 mars 2021, 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 8 février 2021.

2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée

La Métropole Rouen Normandie a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme ayant pour objets :

- De Corriger des erreurs matérielles (erreurs d'orthographe, numérotation, pagination, mot en double...)
- D'ajuster l'écriture de certaines dispositions réglementaires. Ces ajustements viennent préciser l'application de la règle et s'inscrivent dans les objectifs poursuivis par le PLU Métropolitain. Comme par exemple :
 - Permettre l'évolution des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU en zone Naturelle de Loisirs (NL).
 - Préciser qu'en zone UD, vocation habitat à dominante habitat collectif, l'attique est également autorisé.
 - Au sein des secteurs de biotope : ajuster la rédaction de la règle pour permettre de garantir un minimum de pleine terre au sein de ces secteurs et préciser que les annexes de faible ampleur n'ont pas à réaliser la part d'espace vert complémentaire, la disposition actuelle étant inapplicable sur ce type de construction.
 - Concernant les terrains déjà bâtis ou déjà aménagés, préciser à quel type d'opération s'applique la règle de plantation de nouveaux arbres et comment le calcul doit être réalisé.
 - Permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes ne respectant déjà pas les règles d'implantation définies par le PLU.
 - Préciser la définition du calcul du recul par rapport aux voies et emprises publiques et la définition du rez-de-jardin..
 - Préciser les dispositions relatives à un projet situé sur un terrain à cheval sur plusieurs zones ou secteurs

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 a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (MRAe). Le présent avis de la MRAe est joint au dossier de mise à disposition du public.

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

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée ont été définies par délibération du Conseil Métropolitain en date du 8 février 2021. Cette mise à disposition se déroulera du 6 avril 2021 au 6 mai 2021 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° 1, 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 que dans l'ensemble des mairies des communes de la Métropole.

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), aux jours et horaires habituels d'ouverture, et aux sièges de l'ensemble des communes de la Métropole, 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 aux sièges de l'ensemble des communes de la Métropole et ce pendant toute la durée de la mise à disposition.

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

En plus de ces modalités, et ce afin notamment de tenir compte du contexte sanitaire actuel, un registre numérique est mis en place sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie : jeparticipe.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°1

Le dossier de modification simplifiée n°1 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° 1 du PLU » ;
- La délibération du Conseil Métropolitain définissant les modalités de mise à disposition
- L'arrêté de prescription de la procédure signé par le Président ;
- Pièce 1 : Le Rapport de présentation :
 - Extrait des pages modifiées du Tome 2 : Etat Initial de l'Environnement
 - Extrait des pages modifiées du Tome 4 – Justification des choix
- Pièce 4.1 :
 - 4.1.1 Règlement écrit - Livre 1 : Dispositions communes et lexique
 - 4.1.1 Règlement écrit - Livre 2 - Titre1 : Zones U, AU, A, N
 - 4.1.1 Règlement écrit - Livre 2 - Titre2 : Zones UR, URP, URX

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

A. Les corrections d'erreurs matérielles

1. Correction apportée au rapport de présentation

a. Correction de l'erreur de bas de page

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
TOME 4 du Rapport de Présentation : Justification des choix	Correction de l'erreur de bas de page	Les pages n°60 à 147 comportent une erreur de bas de page : le bas de page figurant à l'arrêt du PLU n'a pas été remplacé par le bas de page inscrit au sein du document approuvé comme cela figure sur le reste du document.
Justification de la modification		
Correction de l'erreur pour mise en cohérence de l'ensemble du document		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
ARRET - PLU MRN Rapport de Présentation Tome 4 : Justification des choix		PLU MRN – APPROUVE LE 13 FEVRIER 2020 Rapport de Présentation Tome 4 : Justification des choix

2. Corrections apportées au Livre 1 du règlement écrit

a. Correction des fautes d'orthographe, d'erreur de police d'écriture, de mot « en trop »

Exemple de fautes d'orthographe à corriger : le mot « îlot », page 29 du Livre 1, « Cette règle graphique est représentée à l'~~îlot~~ ~~l'îlot~~ »

Exemple d'erreur de police d'écriture à corriger : mettre en caractère majuscule, p.7 du Livre 1, « LA PLANCHE 1 : **PLAN DE ZONAGE** ~~Plan de zonage~~ (1/5000)

Exemple de mot en « trop » à supprimer : p.21 du Livre 2, Titre 1 : « Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : ~~terrainspaces vertsterrain~~ voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

b. Correction d'erreur de mot utilisé : Livre 1 remplacer « résiduaires » par « résiduelles »

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Livre 1 - Règlement écrit – Article 8.3 Eaux Pluviales	Correction d'erreur de mot utilisé : remplacer « résiduaires » par « résiduelles »	Correction d'erreur de mot utilisé : P.48 Livre 1 remplacer « résiduaires » par « résiduelles »
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
L'ensemble des zones	Correction de l'erreur de vocabulaire en cohérence avec la disposition réglementaire, il s'agit bien d'eaux pluviales résiduelles et non résiduaires	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité, seules les eaux pluviales résiduaires pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire.		En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité, seules les eaux pluviales résiduelles résiduaires pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire.

3. Corrections apportées au Livre 2 du règlement écrit

a. Erreur de pagination du sommaire des zones A et N

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Livre 2 - Règlement écrit – Titre 1 -	Erreur de pagination du sommaire des zones A et N	Correction du sommaire général p. 3 et du sommaire détaillé des zones A et N p.245
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
A et N	Correction de l'erreur de pagination afin de faciliter la lecture du document	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
SOMMAIRE GENERAL DU LIVRE 2 – TITRE 1 I. LES ZONES URBAINES 5 I-1. LES ZONES URBAINES MIXTES A DOMINANTE HABITAT9 I-2. LES ZONES URBAINES D'EQUIPEMENTS, PAYSAGERES ET FERROVIAIRES .103 I-3. LES ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES123 II. LES ZONES A URBANISER155 II-1. LES ZONES 1AU MIXTES A DOMINANTE HABITAT159 II-2. LES ZONES 1AU A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES205 II-3. LA ZONE 1AUL DE LOISIR229 II-4. LA ZONE 2AU235 II-5. LA ZONE 2AUX239 III. LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIERES240 III-1. LES ZONES AGRICOLES240 III-2. LES ZONES NATURELLES240 SOMMAIRE DETAILLE III-1. LES ZONES AGRICOLES 240 ZONE A 240 ZONE AC 240 III-2. LES ZONES NATURELLES 240 ZONE NA 240 ZONE NO 240 ZONE NB 240 ZONE NL 240 ZONE NC 240 ZONE NR 240	SOMMAIRE GENERAL DU LIVRE 2 – TITRE 1 I. LES ZONES URBAINES 5 I-1. LES ZONES URBAINES MIXTES A DOMINANTE HABITAT 9 I-2. LES ZONES URBAINES D'EQUIPEMENTS, PAYSAGERES ET FERROVIAIRES .103 I-3. LES ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES123 II. LES ZONES A URBANISER155 II-1. LES ZONES 1AU MIXTES A DOMINANTE HABITAT159 II-2. LES ZONES 1AU A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES205 II-3. LA ZONE 1AUL DE LOISIR229 II-4. LA ZONE 2AU235 II-5. LA ZONE 2AUX239 III. LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIERES243 III-1. LES ZONES AGRICOLES247 III-2. LES ZONES NATURELLES261 SOMMAIRE DETAILLE III-1. LES ZONES AGRICOLES 247 ZONE A 249 ZONE AC 257 III-2. LES ZONES NATURELLES 261 ZONE NA 263 ZONE NO 271 ZONE NB 279 ZONE NL 287 ZONE NC 293 ZONE NR 297

b. Erreur d'en-tête en zone URP24

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titre 2	Erreur d'en-tête en zone URP24	Au sein de la zone URP24, l'entête de la p.208 comporte une erreur car il est indiqué URP27, il s'agit donc de remplacer URP27 par URP24
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
URP24	Correction de l'erreur d'en-tête afin de faciliter la lecture du document et sa cohérence.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
URP27		URP24

B. Les modifications apportées au règlement écrit permettant d'ajuster l'écriture de certaines dispositions réglementaires

1. Modifications apportées au Livre 1 du règlement écrit

a. Concernant la section 1 - Champ d'application de la règle d'urbanisme

Travaux d'édification de clôtures : prise en compte de la délibération du Conseil Métropolitain du 13 février 2020

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 1 – Champ d'application de la règle d'urbanisme	Travaux d'édification de clôtures : prise en compte de la délibération du Conseil Métropolitain du 13 février 2020	L'objectif est de préciser que suite à la délibération métropolitaine du 13 février 2020 l'ensemble des travaux relatifs aux clôtures est soumis à déclaration préalable de travaux sur l'ensemble du territoire métropolitain.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Ensemble du territoire	Prise en compte de la délibération du 13 février 2020 afin de donner une information complète et cohérente au sein du PLU. Cette délibération figure déjà au sein des pièces administratives du PLU approuvé.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
TRAVAUX D'EDIFICATION DE CLOTURES L'édification de clôtures peut être soumise à DECLARATION PREALABLE dans les cas suivants (Article R.421-12 du code de l'urbanisme) : - dans le périmètre d'un SPR ; - dans les abords des monuments historiques ; - dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ; - dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ; - dans la commune ou sur une partie de la commune où le conseil municipal a délibéré afin de soumettre les clôtures à déclaration préalable.		TRAVAUX D'EDIFICATION DE CLOTURES L'édification de clôtures est soumise à DÉCLARATION PRÉALABLE pour l'ensemble du territoire de la Métropole Rouen Normandie, conformément à la délibération du Conseil Métropolitain en date du 13 février 2020. L'édification de clôtures peut être soumise à DECLARATION PREALABLE dans les cas suivants (Article R.421-12 du code de l'urbanisme) : - dans le périmètre d'un SPR ; - dans les abords des monuments historiques ; - dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ; - dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ; - dans la commune ou sur une partie de la commune où le conseil municipal a délibéré afin de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

Dispositions relatives à un projet situé sur un terrain à cheval sur plusieurs zones ou secteurs :

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 1 – Champ d’application de la règle d’urbanisme	Disposition relative à un projet situé sur un terrain à cheval sur plusieurs zones ou secteurs	Préciser que cette disposition ne s’applique qu’en zone U ou 1AU figurant sur la Planche 1 du règlement graphique.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
<i>Ensemble du territoire</i>	L’objectif de cette disposition est de faciliter l’application des règles à l’échelle d’un terrain lorsque le projet est à cheval entre deux zones différentes et d’appliquer ainsi les mêmes règles à l’ensemble du projet. Sont ainsi appliquées les règles de la zone ou secteur où se situe la plus grande partie de la construction. En l’absence de précision, cette disposition rend urbanisable une partie des zones agricoles et naturelles pour des terrains dont le projet est situé à cheval entre une zone U et A/N et où la majeure partie de la construction se trouve en zone U. Cette disposition pourrait donc permettre à la fois d’urbaniser les zones A/N et à défaut de totalement imperméabiliser la zone U/1AU en réalisant la part d’espace vert sur la zone A/N. La précision apportée ici permet de répondre aux orientations du PADD de réduction de la consommation foncière et de gestion durable des ressources naturelles, agricoles et forestières. Cette précision permet également de s’inscrire au sein de l’objectif poursuivi de ne pas de permettre une totale imperméabilisation des terrains situés en zone U ou 1AU.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
DISPOSITIONS RELATIVES A UN PROJET SITUE SUR UN TERRAIN A CHEVAL SUR PLUSIEURS ZONES OU SECTEURS : Lorsqu’un <i>terrain</i> est à cheval sur plusieurs zones ou secteurs, l’ensemble de la <i>construction</i> , de l’installation ou de l’aménagement est soumis aux règles de la zone ou du secteur où la plus grande partie de la <i>construction</i> est implantée.		DISPOSITIONS RELATIVES A UN PROJET SITUE SUR UN TERRAIN A CHEVAL SUR PLUSIEURS ZONES OU SECTEURS EN DEHORS DES ZONES A ET N : Lorsqu’un <i>terrain</i> est à cheval sur plusieurs zones ou secteurs, en dehors des zones A et N, figurant sur la Planche 1 du règlement graphique , l’ensemble de la <i>construction</i> , de l’installation ou de l’aménagement est soumis aux règles de la zone ou du secteur où la plus grande partie de la <i>construction</i> est implantée.

b. Concernant la section 3 – Lexique

Compléter la définition d’annexe par des exemples

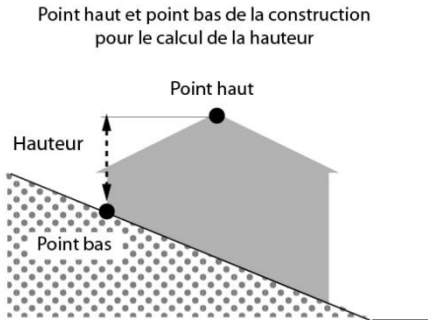
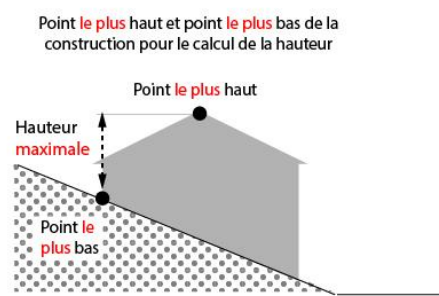
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 3 – Lexique	Définition de l’Annexe	Donner des exemples d’annexes
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L’ensemble des zones	Permettre une meilleure compréhension de la définition en introduisant des exemples. La définition n’est pas modifiée, seuls des exemples sont fournis pour illustrer ce qui peut être assimilé à une annexe et ce à condition que l’annexe en question ne dispose pas d’un accès direct depuis la construction principale.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Annexe Une <i>annexe</i> est une <i>construction</i> secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la <i>construction</i> principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la <i>construction</i> principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux <i>constructions</i> afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la <i>construction</i> principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la <i>construction</i> principale.	Annexe Une <i>annexe</i> est une <i>construction</i> secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la <i>construction</i> principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la <i>construction</i> principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux <i>constructions</i> afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la <i>construction</i> principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la <i>construction</i> principale. Exemples : réserves, celliers, abris vélo, abris de jardin, ateliers non professionnels, garage, piscine, local technique...

Précision de la définition de l'espace vert

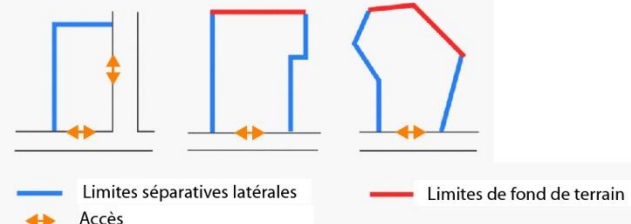
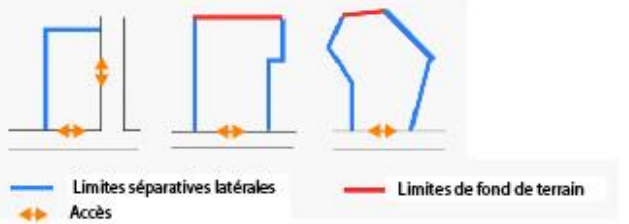
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 3 – Lexique	Définition de l'Espace vert	Clarifier l'écriture de la règle en apportant une précision sur le traitement des 30% d'espace vert restant. De plus, dans un souci de cohérence et de lisibilité de la règle, il sera ajouté que cet espace de pleine terre peut bien évidemment recevoir des plantations d'arbre tige, car la seule mention d'arbre de « type de haute tige » est précisée.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones	La seule notion « non recouverte par des graviers » apparaît imprécise, il est donc proposé d'ajouter cette disposition afin d'apporter une meilleure compréhension de la règle et de permettre une bonne application de cette dernière.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Espace vert L'espace vert correspond à un espace non construit, de « pleine terre », répondant aux conditions cumulatives suivantes : - Sa surface est perméable et est constituée de 70% minimum de pleine terre non recouverte pas des graviers ; - Sa profondeur est de 2,30 m minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ; - Il peut recevoir des plantations de type <i>arbre de haute tige</i> notamment.		Espace vert L'espace vert correspond à un espace non construit, de « pleine terre », répondant aux conditions cumulatives suivantes : - Sa surface est perméable et est constituée de 70% minimum de pleine terre non recouverte pas des graviers, les 30% maximum restant peuvent être recouverts par des graviers ; - Sa profondeur est de 2,30 m minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ; Il peut recevoir des plantations de type <i>arbre tige ou de haute tige</i> notamment.

Correction du schéma n°10 illustrant la définition de la hauteur

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 3 – Lexique	Définition de la hauteur	Correction du schéma illustratif n°10 illustrant la définition de la hauteur.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones	Mise en cohérence du schéma avec la définition de la hauteur afin de permettre une meilleure application de la règle	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Point haut et point bas de la construction pour le calcul de la hauteur 		Point le plus haut et point le plus bas de la construction pour le calcul de la hauteur 

Correction du schéma opposable n°12 concernant l'erreur de distinction entre limite séparative et limite de fond de terrain

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 3 – Lexique	Définition de la Limite séparative	Correction du schéma opposable n°12 illustrant la définition de limite séparative
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones	Mise en cohérence du schéma avec la définition de la limite séparative afin de permettre une meilleure application de la règle. En effet, la définition précise que toute limite séparative latérale est une limite du terrain qui aboutit directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes). Il figure donc une erreur sur le schéma concernant une des limites (cf. rectangle en pointillés rouges ci-dessous).	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
 — Limites séparatives latérales — Limites de fond de terrain ↔ Accès	 — Limites séparatives latérales — Limites de fond de terrain ↔ Accès

Ajout de la définition du recul par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 3 – Lexique	Ajout de la définition du REcul	Préciser comment est calculé le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le recul est réglementé aux articles 3.1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique » du règlement.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones	Le règlement ne précise pas comment est calculé le recul par rapport à la voie, il est donc calculé au regard de la distance séparant la construction de la voie, au point le plus proche séparant la construction de la voie. Une certaine incompréhension de la règle a pu être relevée lors de la réalisation de construction qui ne sont pas directement réalisées le long de la voie. Il s'agit par exemple d'un terrain bordé par une limite séparative qui se prolonge par une limite sur voie. Dans cet exemple, même si la construction est implantée en retrait de la limite séparative, elle devra à la fois respecter le retrait fixé par rapport à cette limite mais également respecter le recul fixé par rapport à la voie, et ce au point le plus défavorable. Une règle de recul est donc imposée à la construction même si cette dernière n'est pas implantée le long de la voie. Cette disposition est difficilement compréhensible. Ainsi, en précisant au sein du Lexique que le recul par rapport à la voie est calculé horizontalement et perpendiculairement à cette voie, et ce en tout point du bâtiment, permet d'apporter de la clarté sur l'application de la règle. Ainsi, le recul s'applique aux constructions implantées le long de ces limites. Il est également précisé que dans le cadre d'une voirie courbe, ce recul est calculé en tout point de la construction par rapport à l'alignement de voie ou de l'emprise publique, compte-tenu de la complexité de calcul du recul liée à ce type de voirie.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Aucune définition		Recul Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction. Dans le cadre d'une voirie courbe ce recul est calculé en tout point de la construction par rapport à l'alignement de voie ou de l'emprise publique

Ajout de la définition du rez-de-jardin

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 3 – Lexique	Ajout de la définition du REZ-DE-JARDIN	Préciser la définition du rez-de-jardin afin de permettre une meilleure application des dispositions réglementaires liées à cette notion.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones	Pour l'application du nombre de niveaux à réaliser, le règlement précise que dans le cadre d'un terrain en pente, un de rez-de-jardin n'est pas considéré comme un niveau, afin d'inciter les constructions à s'adapter à la topographie naturelle des terrains en pente et de valoriser l'espace situé en rez-de-jardin. Il ne s'agit pas de permettre la réalisation de pièce de stockage, de stationnement au sein de ce rez-de-jardin. En effet, le niveau supplémentaire autorisé est permis afin d'optimiser la construction et apporter une qualité de vie aux espaces en rez-de-jardin. Ainsi, un niveau donnant sur une voie ne peut pas être considéré comme un rez-de-jardin car il ne répond pas aux objectifs visés et rappelés au sein du rapport de présentation du PLU.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Aucune définition		Rez-de-jardin Le rez-de-jardin est attenant à un jardin. Il est constitué d'une ou plusieurs pièces de vie.

c. Concernant la section 4 - Les dispositions du règlement graphique et les règles associées

Mise en cohérence des dispositions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 4 – Les dispositions du règlement graphique et les règles associées Article 4.1	Mise en cohérence des dispositions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti entre le niveau de protection forte et moyenne	Préciser que pour la protection moyenne, la démolition du bâtiment protégé est autorisée si cette dernière répond aux mêmes conditions que celles fixées pour la protection forte.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
	Il s'agit d'apporter une cohérence entre les règles de protection du patrimoine bâti entre un niveau fort ou moyen. En effet, le niveau fort prévoit des cas exceptionnels où une démolition du bâtiment est possible mais le niveau moyen n'a pas repris ces précisions. Les conditions fixées pour autoriser la démolition d'un élément bâti bénéficiant d'une protection forte sont très strictes, il faut qu'au moins l'une des conditions ci-dessous soit respectée : ○ La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction, ○ La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre), ○ L'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.	

	La rédaction actuelle de la protection moyenne est incohérente et pose problème lorsque l'un des cas précédemment évoqués se produit. Il ne s'agit donc pas de réduire la protection mais bien de préciser que lorsque ce bâtiment protégé a subi des dégâts importants et que les caractéristiques qui faisaient sa valeur patrimoniale ont été détruites, il est alors possible de le démolir. La protection n'est pas réduite, elle ne fait que reprendre les dispositions exceptionnelles prévues dans le cadre d'une protection encore plus forte.
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Eléments bâtis bénéficiant d'une protection moyenne (Planche 1) Pour tous les <i>bâtiments</i> figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « protection moyenne », les prescriptions suivantes s'appliquent : ○ Tous les travaux effectués sur un élément repéré au document graphique doivent être conçus et mis en œuvre de façon à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt patrimonial. ○ L'évolution du bâti est autorisée dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte aux caractéristiques de l'élément protégé, ou permet d'assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux, et permet la mise en valeur, la requalification ou la <i>restauration</i> de l'édifice. ○ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément constitutif de la <i>façade</i> participant à son intérêt patrimonial et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une autorisation de travaux. ○ Le <i>bâtiment</i> identifié peut faire l'objet de travaux visant à démolir une partie de la <i>construction</i> dès lors que la partie démolie ne revêt pas de caractère patrimonial en tant que tel, que cette démolition ne porte pas atteinte à l'intégrité du patrimoine protégé et qu'elle participe à sa mise en valeur. ○ La démolition totale est interdite	Eléments bâtis bénéficiant d'une protection moyenne (Planche 1) Pour tous les <i>bâtiments</i> figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « protection moyenne », les prescriptions suivantes s'appliquent : ○ Tous les travaux effectués sur un élément repéré au document graphique doivent être conçus et mis en œuvre de façon à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt patrimonial. ○ L'évolution du bâti est autorisée dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte aux caractéristiques de l'élément protégé, ou permet d'assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux, et permet la mise en valeur, la requalification ou la restauration de l'édifice. ○ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément constitutif de la façade participant à son intérêt patrimonial et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une autorisation de travaux. ○ Le bâtiment identifié peut faire l'objet de travaux visant à démolir une partie de la construction dès lors que la partie démolie ne revêt pas de caractère patrimonial en tant que tel, que cette démolition ne porte pas atteinte à l'intégrité du patrimoine protégé et qu'elle participe à sa mise en valeur. ○ La démolition totale est interdite sauf si au moins l'une des conditions ci-dessous est respectée : - La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction, - La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre), - L'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Ajustement des dispositions concernant les secteurs de biotope

- ✓ Correction de la disposition précisant le champ d'application des dispositions relatives au coefficient de biotope

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 4 – Les dispositions du règlement graphique et les règles associées Article 5.1.2	Secteurs de biotope : espaces verts dits « complémentaires »	Correction d'une erreur d'écriture de la règle de biotope qui exclu de la part d'espace vert et du coefficient d'espace vert complémentaire : - Les terrains d'une surface inférieure à 200 m² - Les constructions à vocation de logements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m². Il est également proposé de préciser que les annexes de faible ampleur sont également exclues de la part d'espace vert complémentaire.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones concernées par un secteur de biotope figurant au règlement graphique Planche 1	La rédaction actuelle ne répond pas aux objectifs poursuivis par l'instauration du coefficient de biotope qui instaure des espaces verts complémentaires en complément d'un minimum de pleine terre. Le minimum de pleine terre exigé au sein de ces secteurs de biotope a pour objectif de préserver de la pleine terre au sein des projets même si un coefficient de biotope s'applique. L'objectif poursuivi par les auteurs du PLU est d'éviter que les espaces végétalisés complémentaires se fassent au « détriment » de la pleine terre. Or ici, l'objectif de la disposition visait uniquement à exonérer d'un coefficient d'espace vert complémentaire les terrains contraints et les constructions de logements d'une surface de plancher inférieure ou également à 150 m². Ainsi, comme précisé au sein de la justification des choix du rapport de présentation : « pour tenir compte de la notion d'échelle du projet, des configurations et surface des terrains pour lesquelles la part d'espaces verts (de pleine terre) est déjà un objectif suffisant à atteindre, ce coefficient de biotope ne s'applique pas obligatoirement ». C'est bien la part des espaces verts complémentaires qui était visée et non l'exonération de la part de pleine terre. Pour compléter, il est proposé également de ne pas imposer un coefficient d'espaces verts complémentaires pour la construction d'annexes de faible ampleur (surface de plancher ou emprise au sol inférieures à 20 m²). En effet, le coefficient d'espaces verts complémentaires étant calculé au regard de la superficie totale du terrain, cela peut engendrer une part considérable d'espaces verts complémentaires à réaliser pour une petite annexe. Par exemple, un abri de jardin de 5 m² réalisé sur un terrain de 400 m² doit réaliser 60 m² d'espaces verts complémentaires sur l'enveloppe de l'abris, cette disposition est de fait inopérante.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Champ d'application de la règle : Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas : - aux terrains d'une surface inférieure à 200 m² - aux constructions à vocation de logements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m².		Champ d'application de la règle : Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas : Au sein de ces secteurs, le coefficient d'espaces verts complémentaires ne s'applique pas : - aux terrains d'une surface inférieure à 200 m² - aux constructions à vocation de logements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m² - aux annexes d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher inférieure à 20 m²

✓ Réduire le nombre de constructions pouvant être exonéré de la part de pleine terre

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 4 – Les dispositions du règlement graphique et les règles associées Article 5.1.2	Secteurs de biotope : espaces verts dits « complémentaires »	Réduire le nombre de construction pouvant être exonéré de la part de pleine terre Préciser que le coefficient de pleine terre ne s'applique pas aux constructions situées à l'angle de deux voies si le terrain est d'une surface inférieure à 300 m ² . L'objectif est de ne pas exempter de pleine terre toutes les constructions situées à l'angle de deux voies. Il est également précisé que l'exonération porte sur les opérations mixtes comprenant des commerces et activités de services situées sur des terrains d'une surface inférieure à 300 m ² .
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones concernées par un secteur de biotope figurant au règlement graphique Planche 1	La rédaction actuelle ne répond pas aux objectifs poursuivis par l'instauration du coefficient de biotope en complément d'un minimum de pleine terre. Le minimum de pleine terre exigé au sein des secteurs de biotope a pour objectif de préserver de la pleine terre au sein des projets même si un coefficient de biotope s'applique, et cela afin d'éviter que les espaces végétalisés complémentaires se fassent au « détriment » de la pleine terre. Or, la rédaction actuelle permet à toute construction située à l'angle de deux voies d'être exonérées de la part de pleine terre. Il est donc proposé d'ajuster cette rédaction en la limitant aux terrains existants à la date d'approbation du PLU et de moins de 300 m² situés à l'angle de deux voies. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, il existe déjà des contraintes techniques compte-tenu de cette configuration et lorsque le terrain est d'une surface inférieure à 300 m², la réalisation de pleine terre pourrait obérer la réalisation des projets. Il est également précisé que cette disposition concerne uniquement les terrains existants à la date d'approbation du PLU et d'une surface inférieure à 300 m², et ce afin de ne pas inciter à produire ce type de terrain pour « échapper » au minimum de pleine et ainsi ne pas respecter les objectifs poursuivis par le PLU. Ces projets doivent donc respecter 25% minimum de végétalisation sans être obligé d'y réaliser un minimum de 10% de pleine terre, l'ensemble du projet peut proposer des espaces verts dits « complémentaires ». Concernant la disposition exonérant les commerces et activités de services situées sur des terrains existants à la date d'approbation du PLU et d'une surface inférieure à 300 m², il est nécessaire de préciser qu'il s'agit de construction comprenant des commerces et activités services car il est constaté que les opérations réalisées sont souvent mixtes et ne comprennent pas uniquement des commerces et activités de service. L'objectif est de permettre l'implantation de de ces activités contribuant à la mixité des fonctions urbaines, ce qui participe à la limitation des déplacements et ainsi de réduire la pollution générée. Il est donc nécessaire d'apporter cette précision.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Au sein de ces secteurs, le coefficient de pleine terre ne s'applique pas : - aux <i>constructions</i> situées à l'angle de deux <i>voies</i>, - aux commerces et activités de service situées sur des <i>terrains</i> d'une surface inférieure à 300 m², - aux opérations présentant des contraintes particulières liées au traitement de la pollution (sur justificatifs)		Au sein de ces secteurs, le coefficient de pleine terre ne s'applique pas : - aux <i>constructions</i> situées à l'angle de deux <i>voies</i> situées sur des terrains existants à la date d'approbation du PLU et d'une surface inférieure à 300 m², - aux constructions comprenant des commerces et activités de service situées sur des <i>terrains</i> existants à la date d'approbation du PLU et d'une surface inférieure à 300 m², - aux opérations présentant des contraintes particulières liées au traitement de la pollution (sur justificatifs)

d. Concernant la section 5 - Les autres dispositions du règlement écrit

Préciser que les dispositions réglementaires relatives aux saillies et autres débords sur le domaine public concerne uniquement le domaine public « métropolitain »

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 5 – Les autres dispositions du règlement écrit Article 3.1	Saillies et autres débords sur le domaine public Métropolitain	Préciser que les dispositions réglementaires relatives aux saillies et autres débords sur le domaine public concerne uniquement le domaine public « métropolitain ».
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones	Le rapport de présentation au sein de la justification des choix précise bien qu'il s'agit du domaine public Métropolitain et que les règles fixées sont « en accord avec le projet de règlement de voirie métropolitain ». Cette précision est donc apportée au règlement en vue d'une meilleure compréhension de la règle et ainsi permettre une meilleure application.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Saillies et autres débords sur le domaine public		Saillies et autres débords sur le domaine public Métropolitain

Précision des dispositions relatives aux voies en impasse situées au sein de la Bande de Constructibilité Renforcée

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 5 – Les autres dispositions du règlement écrit Article 3.2	Dispositions réglementaires concernant les voies en impasse au sein de la Bande de Constructibilité Renforcée	Précision des dispositions relatives aux voies en impasse situées au sein de la Bande de Constructibilité Renforcée (BCR)
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones concernées par les dispositions relatives à la bande de constructibilité renforcée	Le règlement précise que « Les voies en impasse ne déclenchent pas de bande constructibilité renforcée » mais il ne précise pas quelles sont les dispositions à appliquer en l'absence de BCR. Or, l'objectif poursuivi par le PLU n'est pas d'intensifier l'urbanisation de long des voies en impasse et d'inciter à réaliser des opérations sous forme de voie en impasse. En effet, comme le rappelle le rapport de présentation au sein de la justification des choix : « le règlement du PLU vise à renforcer le maillage des voies, et en particulier celles destinées aux piétons et aux vélos. C'est pourquoi le règlement du PLU encadre strictement la création des voies en impasse en fonction des zones et ne les autorise qu'en l'absence de toute autre solution et sous certaines conditions (...) les voies en impasse créées également des difficultés d'un point de vue environnemental concernant la collecte des déchets ménagers et assimilés et également des problèmes de sécurité des biens et des personnes, notamment en termes de défense extérieure contre l'incendie ». En conséquence, l'ajustement proposé permet de préciser qu'au niveau des voies en impasse, les implantations des constructions vis-à-vis des limites séparatives sont réglementées par les mêmes dispositions que celles fixées pour les terrains situés au-delà de la BCR.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
La bande de constructibilité renforcée Elle est déclenchée soit : - par la limite d'une <i>voie</i> existante ou projetée ; - par la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ou de la ligne de recul minimal d'implantation ou de la ligne d'implantation obligatoire ; - par la limite d'une <i>voie</i> permettant un maillage quel que soit le mode de déplacement (piéton, vélo ou voiture). Les <i>voies en impasse</i> ne déclenchent pas de bande constructibilité renforcée.	La bande de constructibilité renforcée Elle est déclenchée soit : - par la limite d'une <i>voie</i> existante ou projetée ; - par la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ou de la ligne de recul minimal d'implantation ou de la ligne d'implantation obligatoire ; - par la limite d'une <i>voie</i> permettant un maillage quel que soit le mode de déplacement (piéton, vélo ou voiture). Les <i>voies en impasse</i> ne déclenchent pas de bande constructibilité renforcée. Dans ce cas, ce sont les dispositions réglementaires fixées dans le cas de constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée qui s'appliquent, détaillées ci-après.

Précision concernant l'application de la règle de hauteur des constructions sur les limites séparatives au-delà de la BCR et au sein des zones sans BCR ainsi que pour les constructions situées dans des voies en impasse.

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 5 – Les autres dispositions du règlement écrit Article 3.2	Précision concernant l'application de la règle de hauteur sur les limites séparatives pour les constructions situées au-delà de la BCR, au sein des zones non concernées par la BCR ou implantées dans des voies en impasse.	Reprendre la rédaction du titre afin de la clarifier et rendre la règle plus lisible. Préciser que la disposition figurant au second tiret s'applique dans le cas où la construction s'adosse à un mur de clôture existant ou un bâtiment implanté en limite séparative et dont la hauteur est déjà égale ou supérieure à 3,5 m.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones U, 1AUA, URP, hors zones situées au sein de périmètre de ZAC	Ces ajustements visent à clarifier cette disposition réglementaire et permettre une meilleure application de la règle. L'objectif visé par cette disposition répond aux objectifs poursuivis par le PLU et comme précisé au sein du rapport de présentation (justification des choix) : la densification est favorisée « en continuité du tissu urbain existant en zone U. Il est permis une hauteur plus importante en limite séparative si la nouvelle construction s'adosse à un mur ou un bâtiment existant et qu'elle s'inscrit dans un gabarit à 45° selon le schéma opposable qui figure au Livre 1. Ces schémas viennent préciser la règle qui figure dans les règlements de zone du Livre 2 du règlement et évitent ainsi des interprétations différentes ». Ainsi dans ce cadre, cette disposition à l'article 3.2 précise qu'il est toujours autorisé de construire à 3,5 m de hauteur maximale sur la limite séparative si la construction s'inscrit dans un gabarit à 45, ce peu importe que la construction s'adosse à un bâtiment ou un mur de clôture de hauteur inférieure à 3,5 m. Le second tiret de cette disposition autorise une hauteur supérieure à 3,5 m et à condition qu'il existe sur la limite séparative un mur de clôture ou un bâtiment déjà plus haut que 3,5 m et que la nouvelle construction s'adosse sur cet ouvrage existant. La rédaction est donc reprise pour clarifier la disposition.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Cas de la hauteur des constructions sur les limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité renforcée dans les zones UBB1, UBB2, UBH, UCO, UD et au sein des autres zones Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives : - si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m ; - ou si elles s'adosent à un mur de clôture existant ou à un bâtiment implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossement (pris en limite séparative au droit du bâtiment à implanter) et le gabarit du nouveau bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du bâtiment existant sur lequel il s'adosse	Cas de la hauteur des constructions implantées sur les limites séparatives au-delà de la Bande de Constructibilité Renforcée (BCR), dans les zones UBB1, UBB2, UBH, UCO, UD et au sein des autres zones non concernées par la BCR ainsi que dans les voies en impasse Si le règlement du Livre 2 les y autorisent, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives : - si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m ; - ou si elles s'adosent à un mur de clôture existant ou à un bâtiment implanté en limite et dont la hauteur est égale ou supérieure à 3,5 m. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) peut être supérieur à 3,5 m sans ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossement (pris en limite séparative au droit du bâtiment à implanter) et le gabarit du nouveau bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du bâtiment existant sur lequel il s'adosse

Précision à l'article 3.3 que les dispositions concernent les « constructions non jointives ».

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 5 – Les autres dispositions du règlement écrit Article 3.3	Précision à l'article 3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Précision à l'article 3.3 que les dispositions concernent les « constructions non jointives ».
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones	La rédaction actuelle peut induire en erreur, il est donc nécessaire de préciser que cette disposition concerne les constructions non jointives. L'objectif est d'encadrer la distance d'implantation entre plusieurs constructions sur un même terrain afin « d'assurer les circulations sur le terrain et ménager l'éclairage des bâtiments ».	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
Pour l'ensemble des zones, les constructions, hors annexe, devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le terrain et ménager l'éclairage des bâtiments.	Pour l'ensemble des zones, les constructions non jointives , hors annexe, devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le terrain et ménager l'éclairage des bâtiments.	

Précision concernant le champ d'application des règles relatives aux lisières forestières

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 5 – Les autres dispositions du règlement écrit Article 5.1.1	Article 5.1.1 Outils de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers - précision du champ d'application	Il s'agit de préciser qu'au sein de la lisière forestière les annexes sont autorisées si elles ne sont pas habitables et ne constitue pas des pièces à vivre.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Ensemble des zones concernées par la lisière forestière	Le PLU approuvé autorise au sein de la lisière forestière la construction d'annexe « non destinée à de l'habitation » et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m². Or, dans le cadre des autorisations d'urbanisme, la majorité des annexes constituent des locaux accessoires aux habitations et sont donc assimilés à de l'habitation, donc interdites. Or les objectifs poursuivis par le PLU sont bien de limiter l'urbanisation de la lisière, à la fois pour des raisons écologiques mais également pour des questions de sécurité des biens et des personnes. Cependant, l'objectif n'est pas de bloquer les petites annexes tels qu'abris de jardin, local technique, abris bois... au sein de cette lisière. En conséquence, il est proposé de reprendre la rédaction de la règle afin que des annexes de ce type soient réalisables au sein de la lisière, et ce dans le respect des objectifs poursuivis par les auteurs du PLU : « le règlement définit par ailleurs des dispositions spécifiques pour la protection des secteurs de lisières forestières au contact de la zone urbaine. Ainsi, en zone U une bande de 15m de profondeur doit être maintenue depuis la limite de la zone NB. Cette distance correspond à un retrait nécessaire pour le déplacement des espèces de biodiversité en limite d'espaces forestiers. Cela ne concerne pas les aménagements ponctuels types annexes ou ceux liés aux fonctions écologiques ou forestières, compatibles avec l'intérêt des lisières », extrait du rapport de présentation, Justification des choix.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Lisières forestières Sur l'ensemble des zones Urbaines du PLU, au sein d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement depuis la limite de la zone NB, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à l'exclusion : des annexes non destinées à de l'habitation et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m²,		Lisières forestières Sur l'ensemble des zones Urbaines du PLU, au sein d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement depuis la limite de la zone NB, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à l'exclusion : des annexes inhabitables et ne pouvant constituer des pièces à vivre non destinées à de l'habitation et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² (tel qu'abris de jardin, local technique, abris à bois, abris à vélo...),

Précision au sein de l'article 6 – Stationnement concernant le nombre d'arbres à planter

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 5 – Les autres dispositions du règlement écrit Article 6.1.2 Modalités d'application des normes de stationnement	Précision au sein de l'article 6.1.2 concernant la qualité paysagère des aires de stationnement relatif à la plantation d'arbres	Il s'agit de préciser que les arbres existants peuvent également être comptés au titre des arbres à réaliser.

Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification
L'ensemble des zones	Cette disposition existe déjà dans les différentes zones concernant les projets de construction, l'objectif étant de privilégier la préservation des arbres existants qui ont une valeur écologique supérieure à la plantation d'un nouvel arbre. Offrir cette possibilité de comptabiliser les arbres existants sur le terrain au titre des arbres à réaliser permet d'inciter le porteur de projet à les conserver.
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Qualité paysagère des aires de stationnement Les aires de stationnement au sol égales ou supérieures à 10 places doivent être plantées à raison de 1 <i>arbre de haute tige</i> pour 6 places, en privilégiant la création de séquences plantées en pleine terre.	Qualité paysagère des aires de stationnement Les aires de stationnement au sol égales ou supérieures à 10 places doivent être plantées à raison de 1 <i>arbre de haute tige</i> pour 6 places, en privilégiant la création de séquences plantées en pleine terre. Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

e. Concernant la section 6 - Les dispositions applicables aux zones à risques naturels

Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI) : ajustement de la disposition réglementaire en aléa faible pour préciser que les extensions sont également autorisées

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 6 – Les dispositions applicables aux zones à risques naturels Article 6.C.1 Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI)	Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI) : ajustement de la disposition réglementaire en aléa faible pour préciser que les extensions sont également autorisées	Ajuster l'écriture pour préciser qu'en aléa faible, en plus des constructions nouvelles sont également autorisées les extensions des constructions.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Les secteurs concernés par un risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI) figurant sur la Planche 3 du règlement graphique en aléa faible	Il ne s'agit pas ici d'augmenter l'exposition aux risques mais de corriger une erreur de rédaction en cohérence avec le code de l'urbanisme qui considère qu'une extension n'est pas une construction nouvelle mais correspond à des travaux sur une construction existante. En conséquence, la rédaction actuellement proposée n'autorise que les nouvelles constructions et pas les extensions des constructions. Il est donc proposé de le préciser.	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m) Peuvent être autorisés : - Les changements de <i>destination</i> .	Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m) Peuvent être autorisés : - Les changements de <i>destination</i> .	

Toute nouvelle <i>construction</i> de quelque nature que ce soit intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au <i>terrain</i> naturel	Toute nouvelle <i>construction</i>, y compris les extensions, de quelque nature que ce soit intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au <i>terrain</i> naturel
---	---

Précision des dispositions au sein des zones de risque cavité

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 – Règlement écrit Section 6 – Les dispositions applicables aux zones à risques naturels Article 6.G Risque cavité	Préciser que les piscines et la mise aux normes des bâtiments agricoles sont également autorisés à l’Article 6.G.1 Zone de risque	Il s’agit d’ajouter aux travaux et occupations du sol autorisés au sein de ces secteurs : - les piscines non couvertes et sans infiltration des eaux de vidange - la mise aux normes des bâtiments d’activité agricole.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Les secteurs concernés par une zone de risque cavité figurant sur la Planche 3 du règlement graphique.	Comme précisé au sein du Rapport de présentation du PLU (p.86 du Tome 2 de l’Etat Initial de l’Environnement), les règles édictées concernant les secteurs situés en périmètre de risque cavité sont celles existantes au sein du guide d’instruction des dossiers d’autorisation du droit des sols (ADS) concernant le risque cavité. Ce document a été élaboré par les services de l’Etat. Ce guide rappelle les principes à adopter dans les zones exposées. Les dispositions réglementaires du PLU sont donc celles figurant au sein de ce guide mais dans le cadre de la rédaction le tableau en annexe de ce guide a omis d’être pris en compte. En conséquence, le guide d’instruction sur le risque cavité précise en annexe au sein d’un tableau que les piscines non couvertes et sans infiltration des eaux de vidange ainsi que la mise aux normes des bâtiments d’activité agricole sont autorisés. Les ajustements apportés n’ont pas pour objet d’augmenter les enjeux en zone de risques mais bien d’être en cohérence avec les dispositions réglementaires figurant au sein du guide instruction élaboré par l’Etat. Le règlement du PLU n’a pas pour objectif d’être plus contraignant que le guide élaboré par les services de l’Etat sur cette thématique.	
REGLEMENT ECRIT		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
6.G Risque cavité 6.G.1 Zone de risque Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés : - L’adaptation, la réfection des <i>constructions</i> existantes et leur <i>extension</i>, une seule fois à la date d’approbation du PLU (20 m² d’<i>emprise au sol</i> pour l’habitat et 20% de l’<i>emprise au sol</i> existante à la date d’approbation du PLU pour les activités) et dès lors qu’aucun indice ponctuel ou défaut ne laisse présager de la présence d’une cavité au droit de la <i>construction</i> (les informations concernant la nature des indices sont précisées au sein de l’annexe informative du PLU, TOME 5, les cartes n°3). Cette extension ne doit pas permettre la création d’un nouveau <i>logement</i> ou d’une nouvelle activité.		6.G Risque cavité 6.G.1 Zone de risque Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés : - L’adaptation, la réfection des <i>constructions</i> existantes et leur <i>extension</i>, une seule fois à la date d’approbation du PLU (20 m² d’<i>emprise au sol</i> pour l’habitat et 20% de l’<i>emprise au sol</i> existante à la date d’approbation du PLU pour les activités) et dès lors qu’aucun indice ponctuel ou défaut ne laisse présager de la présence d’une cavité au droit de la <i>construction</i> (les informations concernant la nature des indices sont précisées au sein de l’annexe informative du PLU, TOME 5, les cartes n°3). Cette extension ne doit pas permettre la création d’un nouveau <i>logement</i> ou d’une nouvelle activité.

- Les structures légères (abri de jardin, abri à bois, auvent/préau de faible emprise, portail/porte, <i>clôture</i> à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des enjeux (stockage, abris de matériel...). - La <i>reconstruction</i> après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré. - L'aménagement des combles autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un <i>logement</i> supplémentaire.	- Les structures légères (abri de jardin, abri à bois, auvent/préau de faible emprise, portail/porte, <i>clôture</i> à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des enjeux (stockage, abris de matériel...). - La <i>reconstruction</i> après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré. - L'aménagement des combles autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un <i>logement</i> supplémentaire. - les piscines non couvertes et sans infiltration des eaux de vidange. - la mise aux normes des bâtiments d'activité agricole.
TOME 2 DU RAPPORT DE PRESENTATION - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Plusieurs règles sont énoncées par la doctrine dans ces périmètres : ▪ Dans le cas des bâtiments, la règle est l'interdiction de construire. A l'exception des établissements recevant du public, pourront toutefois être autorisés : - L'adaptation et la réfection des constructions existantes y compris leur extension mesurée (20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% de l'emprise au sol existante pour les activités) dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, - L'aménagement des combles est autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire... ▪ Dans le cas des accès et parking, aucun projet de construction ne peut être autorisé si l'accès se situe au droit d'un effondrement ou bien dans le périmètre d'une cavité avérée. ▪ Dans le cas de la mise aux normes de bâtiments agricoles, des dérogations spécifiques sont traitées au bureau des risques naturels de la DDTM afin de réduire la vulnérabilité et d'assurer la pérennité des exploitations. Si après, quelques exemples d'application de la Doctrine départementale sur le cas spécifique d'une extension mesurée dans un périmètre de risque de cavité.	Plusieurs règles sont énoncées par la doctrine dans ces périmètres : ▪ Dans le cas des bâtiments, la règle est l'interdiction de construire. A l'exception des établissements recevant du public, pourront toutefois être autorisés : - L'adaptation et la réfection des constructions existantes y compris leur extension mesurée (20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% de l'emprise au sol existante pour les activités) dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, - L'aménagement des combles est autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire... ▪ Dans le cas des accès et parking, aucun projet de construction ne peut être autorisé si l'accès se situe au droit d'un effondrement ou bien dans le périmètre d'une cavité avérée. ▪ Dans le cas de la mise aux normes de bâtiments agricoles, des dérogations spécifiques sont traitées au bureau des risques naturels de la DDTM afin de réduire la vulnérabilité et d'assurer la pérennité des exploitations. ▪ Dans le cas de la réalisation de piscines : celles-ci doivent être non couvertes et sans infiltration des eaux de vidange. Si après, quelques exemples d'application de la Doctrine départementale sur le cas spécifique d'une extension mesurée dans un périmètre de risque de cavité.

f. Concernant la section 7 - Les dispositions applicables aux zones à risques technologiques

Ajustement de l'information relative aux Secteurs d'Information sur les Sols pollués (SIS)

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 7 – Les dispositions applicables aux zones à risques technologiques Article 7.A.2 Secteurs d'Information sur les Sols pollués (SIS)	Ajustement de l'information relative aux Secteurs d'Information sur les Sols pollués (SIS)	Prise en compte de l'arrêté préfectoral du 25 mai 2020 et de l'arrêté du Président de la Métropole Rouen Normandie portant mise à jour des pièces annexes du PLU : Tome 2 « Périmètres divers » où sont représentés graphiquement les SIS.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
	Les SIS figuraient déjà au sein des annexes du PLU mais en annexe informative dans l'attente de l'arrêté préfectoral. Ce dernier ayant été pris, il convient d'en tenir compte au sein du règlement et d'ajuster la disposition en conséquence. Cette disposition se limite à informer les porteurs de projet qui seraient éventuellement concernés par un terrain impacté par un SIS.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
7.A.2 Secteurs d'Information sur les Sols pollués (SIS) Pour information, dans l'attente de l'arrêté préfectoral approuvant la liste et les périmètres des SIS, ces données figurent au sein du TOME 5 – Annexes Informatives – Annexe n°16.		7.A.2 Secteurs d'Information sur les Sols pollués (SIS) Pour information, dans l'attente de l'arrêté préfectoral approuvant la liste et les périmètres des SIS, ces données figurent au sein du TOME 5 – Annexes Informatives – Annexe n°16. Les informations relatives au SIS figure au sein des Annexes du PLU (Tome 2 « Périmètres divers »). Les projets de construction et de lotissement prévus dans un SIS doivent faire l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

2. Modifications apportées au Livre 2 du règlement écrit

- a. Concernant l'ensemble des zones hors les zones URP (n°4, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34), hors toutes les zones UR(n°) et URX(n°)

Ajustement de l'écriture d'une disposition alternative concernant l'implantation des extensions des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 et 2 - Article 3.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies + Tome 4 du Rapport de Présentation	Ajustement de l’écriture d’une disposition alternative concernant l’implantation des extensions des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques	La formulation actuelle du paragraphe concernant les dérogations pour l’extension des constructions existantes est complexe et doit être ajustée pour une meilleure application.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L’ensemble des zones hors les zones URP (n°4, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34), hors toutes les zones UR(n°) et URX(n°)	L’écriture actuelle de cette disposition rend la « dérogation » permise pour les constructions existantes inopérante. Pour rappel, les dispositions alternatives sont précisées afin d’adapter les règles aux éléments de contexte particulier qui justifient une implantation différente de celle du règlement de zone. L’une de ces dispositions vise à permettre l’extension des constructions existantes (à la date d’approbation du PLU) dans la continuité de l’existant ou selon un recul supérieur par rapport aux voies et emprises publiques. Comme précisé au sein de la Justification des Choix (Tome 4 du Rapport de Présentation) « l’objectif est ici de préserver la distance existante par rapport à la voie et de ne pas permettre d’extensions qui viendraient rompre le rythme bâti existant ». Or, cette disposition du PLU précise également que la règle ne s’applique qu’aux constructions : « implantées différemment des règles définies au sein de la zone ». En conséquence, si la construction existante ne respecte pas les règles fixées par le nouveau PLU, elle ne peut pas réaliser d’extension dans la continuité de l’existant. La disposition alternative est de fait inapplicable. Il convient donc de supprimer la mention « implantée différemment des règles définies au sein de la zone » afin de permettre l’évolution du bâti existant. La cohérence urbaine, le respect du rythme bâti existant, étant de fait assurés par la mention qui précise : « dès lors que cette <i>extension</i> est réalisée dans la continuité de la <i>construction</i> existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ».	
REGLEMENT ECRIT		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
- Pour permettre l’aménagement ou l’ <i>extension</i> d’une <i>construction existante à la date d’approbation du PLU</i> , implantée différemment des règles définies au sein de la zone dès lors que cette <i>extension</i> est réalisée dans la continuité de la <i>construction</i> existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.		- Pour permettre l’aménagement ou l’ <i>extension</i> d’une <i>construction existante à la date d’approbation du PLU</i> , implantée différemment des règles définies au sein de la zone dès lors que cette <i>extension</i> est réalisée dans la continuité de la <i>construction</i> existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.
TOME 4 DU RAPPORT DE PRESENTATION		

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Pour permettre l'aménagement ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment des règles définies au sein de la zone dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci. L'objectif est ici de préserver la distance existante par rapport à la voie et de ne pas permettre d'extensions qui viendraient rompre le rythme bâti existant.	Pour permettre l'aménagement ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment des règles définies au sein de la zone dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci. L'objectif est ici de préserver la distance existante par rapport à la voie et de ne pas permettre d'extensions qui viendraient rompre le rythme bâti existant.

Précisions apportées concernant la disposition alternative relative aux annexes au sein de l'article 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 et 2 - Article 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives + Tome 4 du Rapport de Présentation	Ajustement de l’écriture d’une disposition alternative concernant l’implantation des annexes par rapport aux limites séparatives	Il s’agit de préciser que la disposition alternative concerne les annexes d’une surface de plancher inférieure ou égale à 15 m² ou d’une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m².
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
L’ensemble des zones hors les zones URP (n°4, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34), hors toutes les zones UR(n°) et URX(n°), 1AUR(n°) et 1AUXR(n°)	Une annexe peut ne pas générer de la surface de plancher mais uniquement de l’emprise au sol, ainsi par exemple les annexes suivantes ne créent pas de surface de plancher mais uniquement de l’emprise au sol : garage, abri ouvert pour le bois, carport, abri à vélo, etc. En conséquence, la rédaction de la disposition alternative relative aux annexes est à ajuster car cette règle alternative vise l’ensemble des annexes de faible ampleur. Il convient de préciser « surface de plancher ou emprise au sol » afin de ne pas exclure une partie de ce type d’annexe.	
<i>REGLEMENT ECRIT</i>		
<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>	
- Les <i>annexes</i> (d’une <i>surface de plancher</i> inférieure ou égale à 15 m² et d’une <i>hauteur au point le plus haut</i> inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en <i>limite séparative</i> ou avec un <i>retrait</i> d’une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> (L≥H/2). Si une haie existe en <i>limite séparative</i> elle devra être préservée.	- Les <i>annexes</i> (d’une <i>surface de plancher</i> ou d’une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d’une <i>hauteur au point le plus haut</i> inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en <i>limite séparative</i> ou avec un <i>retrait</i> d’une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> (L≥H/2). Si une haie existe en <i>limite séparative</i> elle devra être préservée	

TOME 4 DU RAPPORT DE PRESENTATION	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Les annexes (d'une <i>surface de plancher</i> inférieure ou égale à 15 m ² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$).	Les annexes (d'une <i>surface de plancher</i> inférieure ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m ² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$).

Ajout d'une disposition alternative relative à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives permettant l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) pour les constructions existantes

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 et 2 - Article 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives + Tome 4 du Rapport de Présentation	Ajout d’une disposition alternative relative à l’implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives permettant l’Isolation Thermique par l’Extérieur (ITE) pour les constructions existantes	Le règlement ne permet pas l’ITE des constructions existantes déjà implantées différemment des règles définies par le PLU. En conséquence l’ITE n’est pas possible.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L’ensemble des zones hors les zones URP (n°4, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34), hors toutes les zones UR(n°) et URX(n°), 1AUR(n°) et 1AUXR(n°) ainsi que les zones 1AU et 2AU.	Il s’agit d’ajouter une disposition alternative afin de permettre aux constructions existantes à la date d’approbation du PLU implantées différemment des règles définies au sein du PLU, de pouvoir réaliser une isolation thermique par l’extérieur en saillie des façades. Le code de l’urbanisme prévoit une dérogation mais uniquement si les constructions sont déjà implantées conformément aux règles en vigueur, puisque cette dérogation se limite (Cf. article R152-6 du code de l’urbanisme) à un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles en vigueur. Or, la mise en œuvre d’une isolation en saillie des façades est de plus en plus mise en œuvre sur les constructions réalisées avant l’approbation du PLU (13/02/2020) et certaines ne sont déjà pas implantées selon les règles récemment approuvées, en conséquence une ITE n’est pas possible. Dans un objectif de réduction des consommations d’énergie et en cohérence avec les orientations du PADD, une disposition alternative est ajoutée afin de permettre la mise en œuvre d’une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU et implantées différemment des règles d’implantation fixées à l’article 3.2. Il est précisé que cette isolation en saillie des façades doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.	
REGLEMENT ECRIT		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Dispositions alternatives dans l’ensemble de la zone Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - D’assurer la préservation d’une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d’un élément de patrimoine identifié au plan de zonage. - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un <i>retrait</i> de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la <i>limite séparative</i> . Les <i>annexes</i> (d’une <i>surface de plancher</i> inférieure ou égale à 15 m² et d’une <i>hauteur au point le plus haut</i> inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en <i>limite séparative</i> ou		Dispositions alternatives dans l’ensemble de la zone Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - D’assurer la préservation d’une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d’un élément de patrimoine identifié au plan de zonage. - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un <i>retrait</i> de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la <i>limite séparative</i> . Les <i>annexes</i> (d’une <i>surface de plancher</i> inférieure ou égale à 15 m² et d’une <i>hauteur au point le plus haut</i> inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en <i>limite séparative</i> ou

avec un <i>retrait</i> d'une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> ($L \geq H/2$). Si une haie existe en <i>limite séparative</i> elle devra être préservée. - Pour la <i>construction</i> d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement. - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).	avec un <i>retrait</i> d'une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> ($L \geq H/2$). Si une haie existe en <i>limite séparative</i> elle devra être préservée. - Pour la <i>construction</i> d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement. - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). - Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
TOME 4 DU RAPPORT DE PRESENTATION	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Au sein de chacune des zones, des règles alternatives sont précisées afin de s'adapter aux éléments de contexte particulier qui justifient une implantation différente de celle du règlement de zone. Dans six cas de figure ou hypothèses, une alternative à la règle de la zone en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives est possible. Il s'agit : - (...)	Au sein de chacune des zones, des règles alternatives sont précisées afin de s'adapter aux éléments de contexte particulier qui justifient une implantation différente de celle du règlement de zone. Dans six cas de figure ou hypothèses, une alternative à la règle de la zone en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives est possible. Il s'agit : - (...) - Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Précision concernant le champ d'application de la disposition relative à la végétalisation des toitures-terrasses

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 et 2 - Article 4.1.4 Toitures	Précision concernant le champ d'application de la disposition relative à la végétalisation des toitures-terrasses	Préciser que la disposition concernant la végétalisation des toitures-terrasses, fixée à l'article 4.1.4 Toitures, ne concerne que les nouvelles constructions. Suppression de la mention « sécurité » qui n'est plus nécessaire car il est précisé que la disposition ne s'applique qu'aux nouvelles constructions.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones hors les zones URP (n°4, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34), hors toutes les zones UR(n°) et URX(n°), 1AUR(n°) et 1AUXR(n°) ainsi que les zones 1AU et 2AU.	L'article 4.1.1 de chaque zone précise : « Lorsque la toiture-terrasse présente une surface continue d'au minimum 150 m ² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du bâtiment. Les bâtiments comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition ». Cette disposition vise les nouvelles constructions, qui, dès leur phase de conception peuvent prévoir une structure capable de supporter un dispositif de végétalisation de la toiture. Dans le cadre de réhabilitation de constructions existantes, il n'est pas possible d'imposer une telle disposition puisque ces bâtiments n'ont pas été conçus à l'origine pour supporter une végétalisation de leur toiture. En conséquence, il est nécessaire que le règlement précise que cette disposition s'impose aux nouvelles constructions afin de ne pas obérer la réhabilitation du parc de logements	

	existant. La mention « sécurité » n'est plus nécessaire car les nouvelles constructions intègrent ce dispositif de toiture-terrasse dès leur conception.
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Lorsque la toiture-terrasse présente une surface continue d'au minimum 150 m ² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du <i>bâtiment</i> .	Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m ² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du <i>bâtiment</i> .

Précision des opérations générant un nombre d'arbres à planter au sein des espaces libres

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 – Titres 1 et 2 - Règlement écrit Article 5.1 Traitement des espaces libres	Traitement des espaces libres – Opérations générant un nombre d'arbres à planter	Préciser le champ d'application de cette disposition. Un nombre d'arbres à planter est demandé pour tout projet de nouvelle construction à l'exception des annexes de faible ampleur. Le mot « terrain » est supprimé pour faciliter la lecture de la règle, le nombre d'arbres à planter étant calculer au regard de la surface d'espace libre. Il est ajouté « haute tige » pour ne pas restreindre la plantation uniquement à des arbres « tiges »
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones hors les zones URP (n°4, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34), hors toutes les zones UR(n°) et URX(n°), 1AUR(n°) et 1AUXR(n°)	En dehors des zones UXM et UXI, le règlement écrit ne précise pas quelle opération génère la plantation d'arbres au sein des espaces libres, contrairement aux zones UXM et UXI qui exonèrent les extensions de la plantation d'arbres. Or, il a été constaté dans la mise en application du règlement que cette disposition était inadaptée pour des terrains déjà bâtis. Ainsi, exiger un nombre d'arbres à planter au regard de la totalité de la surface d'espace libre pour la réalisation d'une extension (au sol ou en surélévation) ainsi que pour la construction d'une annexe, peut générer un nombre d'arbres difficilement réalisable sur le terrain existant compte-tenu de sa configuration. Cette disposition peut également générer la plantation d'arbres sur un terrain déjà aménagé et dont la configuration ne permettra pas le développement nécessaire à la croissance de ces arbres. Ainsi, une extension de 20 m² implantée sur un terrain disposant de 630 m² d'espace libre génère la plantation de 7 arbres. Les espaces libres sont composés de l'ensemble des espaces non bâtis qui ont déjà un usage sur des terrains déjà bâtis (circulation, stationnement, potager, aire de jeux...). Dans un souci de cohérence et pour garantir que la plantation de nouveaux arbres soit réalisée dans de bonne condition, il est proposé d'adapter la disposition réglementaire pour en exclure les projets sur les constructions existantes (extension) et les annexes de faible ampleur. Il est précisé qu'une disposition prévoit que les arbres existants soient préservés et que s'ils ne peuvent être maintenus, ils doivent être remplacés par un nombre d'arbres équivalent. Il sera également précisé qu'il est possible de planter soit des arbres tiges, soit des arbres de hautes tiges afin de permettre la plantation de ces espèces. Le mot « terrain » est supprimé afin de faciliter la lecture de la règle et son application.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
5.1. Traitement des espaces libres Les <i>espaces libres</i> doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du <i>terrain</i> et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les <i>espaces verts</i> d'un seul tenant et en contiguïté avec les <i>espaces libres</i> des <i>terrains</i> voisins. Il sera planté un <i>arbre tige</i> par tranche « entamée » de 100 m² de <i>terrain</i> d'espace libre. Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.	5.1. Traitement des espaces libres Les <i>espaces libres</i> doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du <i>terrain</i> et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les <i>espaces verts</i> d'un seul tenant et en contiguïté avec les <i>espaces libres</i> des <i>terrains</i> voisins. Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un <i>arbre tige</i> ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² de terrain d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

Précision apportée sur les modalités de calcul du nombre d'arbres à planter concernant les terrains déjà aménagés avec un usage spécifique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 – Titres 1 et 2 - Règlement écrit Article 5.1 Traitement des espaces libres	Traitement des espaces libres – Précision apportée sur les modalités de calcul du nombre d'arbres à planter : création d'une disposition alternative pour les terrains déjà aménagés à la date d'approbation du PLU et ayant un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres. ,	Ajouter une disposition alternative concernant les terrains déjà aménagés à la date d'approbation du PLU pour préciser que le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres (en dehors des espaces de stationnement) comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones hors les zones URP (n°4, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34), hors toutes les zones UR(n°) et URX(n°), 1AU et 2AU	Pour les terrains déjà aménagés, il est nécessaire de mettre en cohérence les usages existants avec la nécessité de planter des arbres. L'objectif de la règle est bien de planter des arbres là où ils pourront se développer et jouer leur rôle écologique. Il n'est donc pas justifié de calculer un nombre d'arbres sur une surface qui a déjà une autre fonction et où la plantation d'arbres viendraient nuire à cette fonction. Ou à l'inverse que l'usage existant du terrain déjà aménagé vienne nuire au bon développement des arbres compte-tenu de l'usage qu'il est fait du site. Par exemple, sur un terrain déjà occupé par un terrain de foot, la réalisation d'un bloc de sanitaires ou de vestiaires pourrait générer la plantation de plus de 100 arbres si la surface du terrain de football n'était pas décomptée de la surface d'espace libre pour calculer le nombre d'arbres à planter. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de nouveau projet sur des terrains non aménagés car la plantation des arbres peut être intégrée en amont du projet. Il s'agit donc d'ajouter une disposition alternative à l'article 5.1 puisque cette disposition est adaptée au contexte et ne s'appliquera pas de manière générale et uniforme sur le territoire.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Aucune disposition alternative		Disposition alternative dans l'ensemble de la zone : Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

b. Concernant certaines zones

Zones où s'applique une Bande de Constructibilité Renforcée : ajustement de la synthèse de la règle de retrait par rapport aux limites séparatives figurant entre parenthèses

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 - Article 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Ajustement de la synthèse de la règle de retrait par rapport aux limites séparatives figurant entre parenthèses.	Mettre en cohérence la synthèse de la règle figurant entre parenthèse avec l'écriture de la règle.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zones où s'applique une Bande de Constructibilité Renforcée (BCR)	Au-delà de la BCR, pour l'implantation des constructions, le règlement précise qu'« En cas de <i>retrait</i> , elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> , avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> » et la synthèse de la règle comporte une erreur en indiquant : $L \geq H/2$ et ≥ 3 m, c'est en effet $L \geq H_{\max}/2$ et ≥ 3 m qu'il faut indiquer.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION (modification en gras-rouge)
En cas de <i>retrait</i> , elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> , avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).		En cas de <i>retrait</i> , elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> , avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H_{\max}/2$ et ≥ 3 m).

Ajustement de la disposition concernant le retrait des constructions vis-à-vis de la limite séparative de fond de terrain au sein de la BCR

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 et 2 - Article 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Ajustement de la disposition concernant le retrait des constructions vis-à-vis de la limite séparative de fond de terrain au sein de la BCR.	La rédaction actuelle est à reformuler afin d'éclaircir la disposition et de permettre une meilleure application de la disposition des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative de fond de terrain est située dans la BCR. La disposition concernant les terrains existants avec une configuration particulière est ajustée afin de pas obérer leur urbanisation et limiter la création de friche.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zones UAA, UAB, UBA1	Au sein des zones denses, voire très denses, où se concentre une diversité des fonctions urbaines (logements, services, commerces, emplois, équipements...) et où la création de logements est à favoriser pour limiter les déplacements et participer à l'intensification de la ville, certaines configurations urbaines peuvent bloquer l'urbanisation de terrains existants. Il convient donc d'ajuster la règle permettant aux terrains existants à la date d'approbation du PLU de bénéficier de dispositions moins contraignantes concernant le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives. Cette disposition se limite « aux terrains existants à la date d'approbation du PLU » pour ne pas inciter à créer ce type de parcellaire qui doit faire exception compte-tenu de sa difficulté à être urbanisé. Il s'agit également de limiter la création de friche en permettant l'urbanisation de ces terrains.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
En cas de <i>retrait</i>, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i>, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m). En <i>limite séparative latérale</i>, l'implantation en <i>retrait</i> est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le <i>bâtiment</i> à réaliser de <i>façades latérales</i> aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent. Si la <i>limite séparative de fond de terrain</i> est située dans la <i>bande de constructibilité renforcée</i>, le <i>retrait</i> de la <i>construction</i> par rapport à la <i>limite séparative de fond de terrain</i> devra être de 3 m minimum, cette distance pouvant être réduite à zéro pour des <i>terrains</i> d'une profondeur inférieure à 10 mètres existants à la date d'approbation du PLU.	En cas de <i>retrait</i>, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i>, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m). Si la <i>limite séparative de fond de terrain</i> est située dans la <i>bande de constructibilité renforcée</i>, le ce <i>retrait</i> de la <i>construction</i> par rapport à la <i>limite séparative de fond de terrain</i> devra être de 3 m minimum (soit $L \geq 3$ m). ce cette distance Ce <i>retrait</i> pouvant être réduite à zéro pour des <i>terrains</i> existants à la date d'approbation du PLU - dont la <i>limite séparative de fond de terrain</i> est située dans la <i>bande de constructibilité renforcée</i> - ou d'une profondeur inférieure à 10 mètres existants à la date d'approbation du PLU. En <i>limite séparative latérale</i>, l'implantation en <i>retrait</i> est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le <i>bâtiment</i> à réaliser de <i>façades latérales</i> aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Ajout d'une disposition manquante en zone UBA1 concernant le cas particulier des parcelles parallèles à la voie

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 Article 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Ajout d'une disposition manquante au sein des dispositions alternatives en zone UBA1 concernant le cas particulier des parcelles parallèles à la voie et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 m	Préciser au sein des dispositions alternatives qu'aucune <i>bande de constructibilité renforcée</i> ne s'applique pour les parcelles parallèles à la <i>voie</i> et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres, et ce sur tout leur linéaire le long de la <i>voie</i>, ainsi que pour les <i>constructions</i> situées en second rang de ces parcelles.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone UBA1	Cette disposition spécifique à ce type de configuration de parcelles a été oubliée au sein du règlement en zone UBA1 alors que l'objectif poursuivi était le même au sein de la zone UAB et UBA1 pour ce type de parcelle qui peuvent exister au sein de ces deux zones. Le rapport de présentation le précise d'ailleurs à la page 194 du Tome 4 (justification des choix) : « En zone UAB et UBA1, il est précisé qu'aucune bande de constructibilité renforcée ne peut s'appliquer pour les parcelles parallèles à la voie et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la voie, ainsi que pour les constructions situées en second rang de ces parcelles. Cette disposition est prévue pour ce type de parcelle déjà urbanisée sous forme de maisons de ville en bande et dont l'intensification urbaine viendrait nuire à l'intégration des constructions dans l'environnement ». En conséquence, la disposition alternative figurant en zone UAB (p.27) est donc reprise au sein des dispositions alternatives de l'article 3.2 de la zone UBA1.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage. - (...)	Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Aucune bande de constructibilité renforcée ne s'applique pour les parcelles parallèles à la voie et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la voie, ainsi que pour les constructions situées en second rang de ces parcelles. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage. - (...)

Correction de l'erreur d'écriture pour qualifier la limite séparative en zones UCO, UBH, A, NA, NO, NB, NL, NR, UD, URP 1, secteur UBB2-1 : remplacer limite opposée par limite séparative

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 et 2 - Article 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Correction de l'erreur d'écriture pour qualifier la limite séparative en zones UCO, UBH, A, N, UD et URP1 ainsi que le secteur UBB2-1	Remplacer le terme « opposée » par « séparative »
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UCO, UBH, A, NA, NO, NB, NL, NR, UD, URP 1, secteur UBB2-1	L'article 3.2 de chaque zone encadre l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Au sein du PLU, comme précisé dans le Lexique, à la définition de limite séparative, (Livre 1 du règlement écrit) « il existe que deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain ». Or, dans certaines zones, le terme « limite opposée » a été utilisé par erreur, il convient donc de le remplacer par « séparative » afin d'assurer la cohérence du document et de permettre une meilleure application de la règle.	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).	Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite séparative opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).	

Corriger l'erreur de rédaction en Zone UD afin d'autoriser les attiques comme au sein de toutes les autres zones R+2+C ou A

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 - Article 3.5 Hauteurs des constructions	Corriger l'erreur de rédaction en Zone UD afin d'autoriser les attiques comme au sein de toutes les autres zones R+2+C ou A	Permettre les constructions en attique en zone UD en ajoutant cette précision au sein de la zone « ou A », A pour Attique.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone UD	La zone UD est une zone urbaine à vocation habitat à dominante habitat collectif. Le nombre de niveaux autorisés est R+2+Combles et la possibilité de réaliser un dernier niveau en attique a été oublié par erreur. En effet, l'attique est autorisée dans toutes les zones sauf en zone UD, or cette zone étant vouée principalement à la construction d'immeubles ; Cette absence de possibilité de réaliser des attiques pose problème dans la mise en œuvre des projets. La forme urbaine est ainsi réduite à la toiture-terrasse ou aux combles, pouvant appauvrir les projets et la qualité du cadre de vie produit. En conséquence, dans un souci de cohérence et afin de permettre la mise en œuvre de formes urbaines diversifiées et de qualité au sein de la zone UD, il convient de corriger cette erreur de rédaction et d'y autoriser les attiques. Cette correction n'aura pas pour effet d'augmenter les hauteurs au sein de la zone.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
En l'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est fixée à 14m en tout point du <i>bâtiment</i> . La <i>hauteur</i> maximale exprimée en niveaux est de R+2+C. Ces deux règles sont cumulatives.		En l'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est fixée à 14m en tout point du <i>bâtiment</i> . La <i>hauteur</i> maximale exprimée en niveaux est de R+2+C ou A . Ces deux règles sont cumulatives.

Au sein de certaines zones : ajouter à la disposition concernant le calcul du nombre d'arbres à planter que les arbres existants peuvent être comptabilisés à ce titre

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 - Article 5.1. Traitement des espaces libres	Ajout d'une disposition afin que les arbres existants puissent être comptabilisés en tant qu'arbres à planter sur la parcelle.	Ajout d'une disposition afin que les arbres existants puissent être comptabilisés en tant qu'arbres à planter sur la parcelle comme cela est déjà précisé au sein des autres zones.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UXM, UXI, UXA, UXT, UXC, UE, UZ, A, NA, NL, NB, NO	Au sein de ces zones il manque la disposition permettant de comptabiliser les arbres existants au titre des d'arbres à planter sur le terrain, cette précision est apportée dans les autres zones. Comme précisé au sein du Tome 4 du Rapport de Présentation : « <i>La préservation des arbres existants est à favoriser et dans la mesure du possible l'implantation des constructions doit s'organiser afin d'éviter d'arracher les arbres présents sur le terrain</i> ». En effet, les arbres existants ont une valeur écologique supérieure à la plantation d'un nouvel arbre. Offrir cette possibilité de comptabiliser les arbres existants sur le terrain au titre des arbres à réaliser peut inciter le porteur de projet à les conserver	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
5.1. Traitement des espaces libres Les <i>espaces libres</i> doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du <i>terrain</i> et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les <i>espaces verts</i> d'un seul tenant et en contiguïté avec les <i>espaces libres</i> des <i>terrains</i> voisins. Il sera planté un arbre par tranche de 300 m ² de <i>terrain</i> .	5.1. Traitement des espaces libres Les <i>espaces libres</i> doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du <i>terrain</i> et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les <i>espaces verts</i> d'un seul tenant et en contiguïté avec les <i>espaces libres</i> des <i>terrains</i> voisins. Il sera planté un arbre par tranche de 300 m ² de <i>terrain</i> . Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Ajustement de la disposition relative aux activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions en zone 1AU sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 et 2 Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions	Ajustement de la disposition relative aux activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions en zone 1AU	Préciser que ce sont l'ensemble des constructions, installations et aménagements autorisés au sein de la zone qui sont soumis à l'obligation d'être réalisés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
1AUA, 1AUB1, 1AUB2, URP1, URP2, URP5, URP6, URP7, URP8, URP11, URP12, URP13, URP15, URP16, URP17, URP18, URP19, URP21, URP22, URP24, URP26, URP33	L'écriture actuelle laisse entendre que seules les opérations listées à l'article 1.2 doivent être réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble or comme précisé au sein du Tome 4 du rapport de présentation (justification des choix) « <i>Certaines zones conditionnent les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements uniquement si ces derniers sont réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble telle que définie au sein du lexique figurant au Livre 1 du règlement. Cette précision est apportée à l'article 1.2 des zones concernées.</i> <i>Les zones 1AU doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de ne pas compromettre l'aménagement de la zone prévu au sein de l'OAP (...) les zones URP disposant d'une OAP peuvent être mises en oeuvre uniquement à travers une opération d'aménagement d'ensemble (...) D'autres zones URP, sans OAP, ont une mise en oeuvre conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble et ce afin de garantir une cohérence d'aménagement et que l'opération ne se fasse pas au coup par coup ».</i> L'ajustement proposé permet d'affirmer la volonté des auteurs du PLU de réaliser l'aménagement de ces zones sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et d'être en cohérence avec le rapport de présentation.	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation, sont autorisés les	1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve - d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,	

types d'activités, destinations et sous-destinations suivants, sous forme d'une <i>opération d'aménagement d'ensemble</i> : - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : (...)	- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation, - et d'être réalisés sous forme d'une <i>opération d'aménagement d'ensemble</i> En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions : - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : (...)
---	---

En zone Naturelle de Loisirs (NL) autoriser les extensions et annexes pour les logements existants comme dans les autres zones A et N

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions	En zone NL autoriser les extensions et annexes pour les logements existants comme dans les autres zones A et N	Mise en cohérence du règlement de la zone NL avec les autres zones naturelles et agricoles concernant l'évolution des constructions d'habitations existantes
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone NL	Au sein de l'ensemble des zones Agricoles et Naturelles en dehors des zones spécifiques de carrières (AC, NC) et de restauration des ressources naturelles (NR), l'évolution des habitations existantes est permise. Cela est notamment précisé au sein du Tome 4 du rapport de présentation (Justification des choix) : « Des dispositions réglementaires applicables sur l'ensemble des zones naturelles en dehors des zones NC et NR (...) <i>Les constructions, aménagements et installations liés au logement existant à la date d'approbation du PLU : Le règlement permet également aux exploitants agricoles comme aux autres habitants, de réaliser des interventions sur les logements existants à la date d'approbation du PLU. Ainsi, l'aménagement, la réfection et l'extension des logements sont autorisés afin de permettre la préservation dans le temps et l'adaptation des constructions existantes. Ces adaptations sont permises tout en respectant les principes de limitation de l'imperméabilisation des sols et de lutte contre le mitage des espaces agricoles, un certain nombre de règles ont été définies. (...)</i> ». Or au sein du règlement écrit de la zone NL, l'évolution de la sous-destination logement a été omise et en conséquence les quelques habitations existantes au sein de ces zones ne peuvent pas réaliser de travaux comme l'aménagement de combles, etc. En conséquence, il est proposé de reprendre la disposition existante dans les autres zones naturelles et agricoles permettant ces évolutions des constructions d'habitation existante.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION (modification en gras-rouge)
1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions		1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions
Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols.		Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols. (...)

(...) Aucune disposition concernant la sous-destination logement	➤ <i>Pour la sous-destination logement :</i> - L'aménagement, la réfection et l'<i>extension</i> des <i>habitations</i> existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la <i>construction d'annexes</i> à ces <i>constructions</i> : - o une ou plusieurs <i>extensions</i> et <i>annexes</i> dans la limite globale de 250 m² d'<i>emprise au sol</i> à compter de la date d'approbation du PLU, <i>extensions</i> et <i>annexes</i> comprises. Ce seuil comprend également l'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> existantes à cette même date. - Les <i>annexes</i> au <i>logement</i> doivent également respecter les conditions cumulatives suivantes : - o être implantées à une distance maximale de 50 m de l'<i>habitation</i> principale existante à la date d'approbation du PLU, - o que leur nombre ne dépasse pas 3 nouvelles <i>annexes</i> par <i>terrain</i> à compter de la date d'approbation du PLU, - o que la superficie totale de l'ensemble des <i>annexes</i> sur le <i>terrain</i> ne dépasse pas 50 m² d'<i>emprise</i>
--	---