



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'Orientat ion 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 UX1 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 ^F 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.

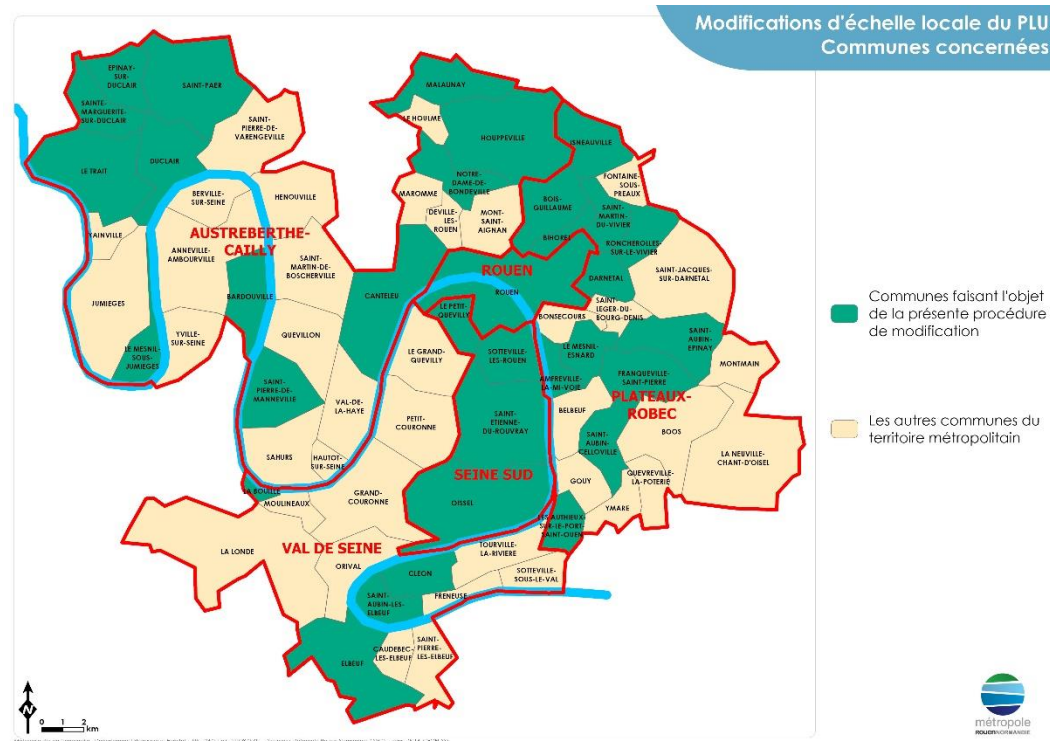
• Modifications d'échelle locale :

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.

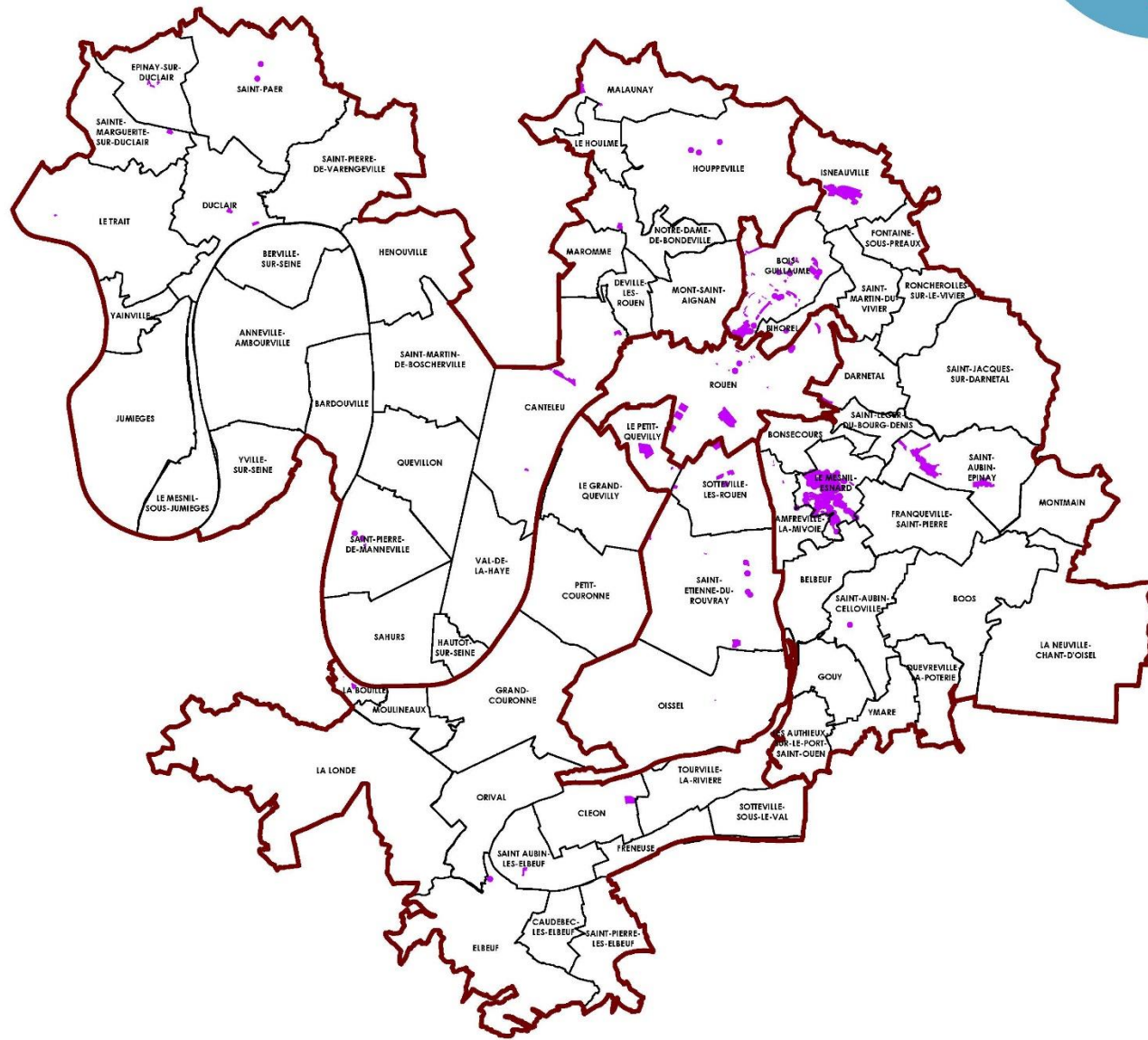
Au total, 33 communes de la Métropole sont concernées par ces modifications locales, comme l'illustre la carte ci-dessous :




- 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

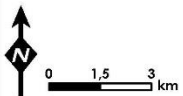
A cela, s'ajoute des corrections d'erreurs matérielles. Ces évolutions sont synthétisées ci-après.



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.

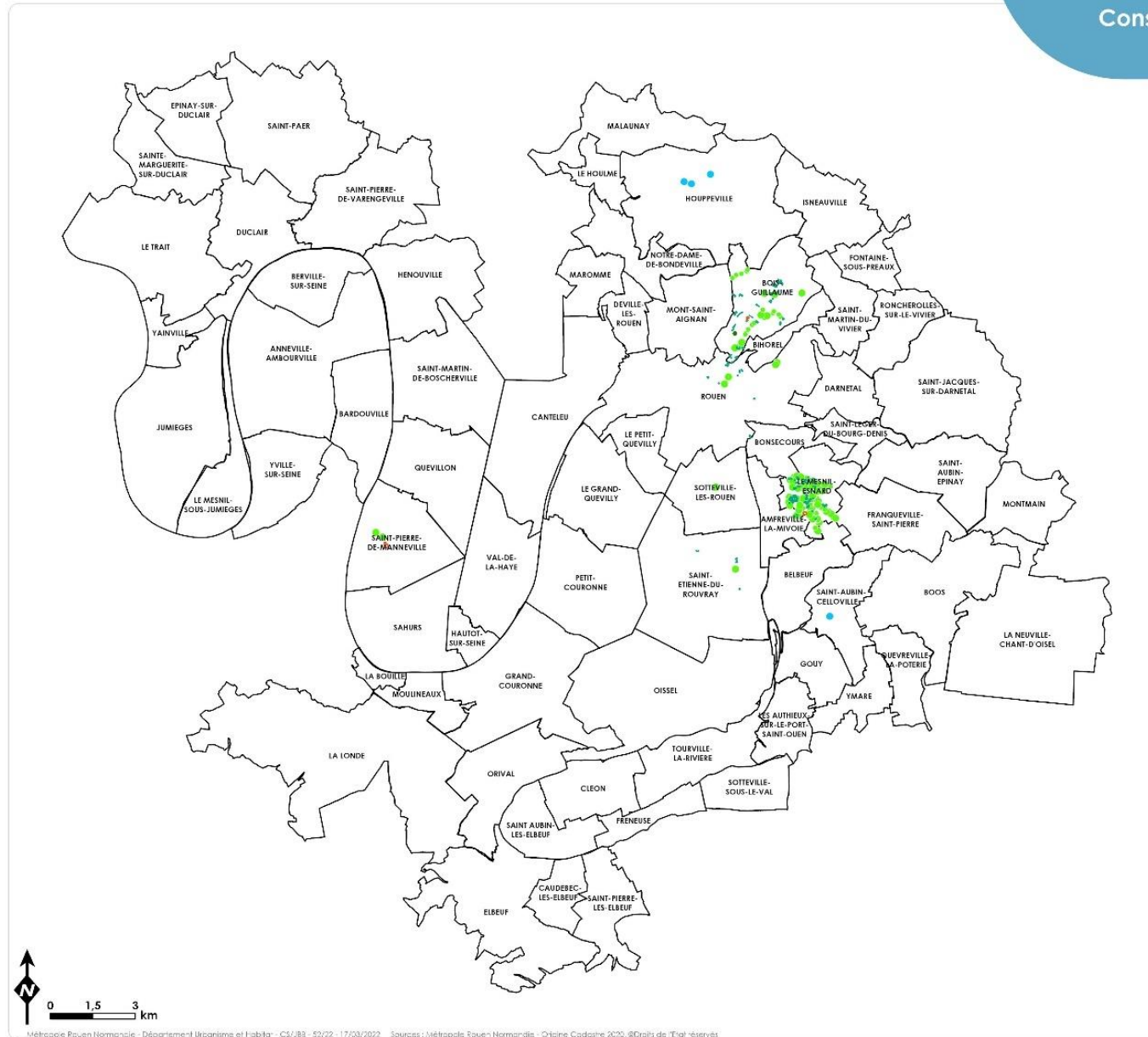
Les évolutions comprennent :

- 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




▭ Limite communale

Éléments ajoutés (nombre)

- Arbre remarquable (137)
- Mare (4)
- Alignement d'arbres (26)
- Haie (1)
-  Parc / cœur d'îlot / coulée verte (19,21 ha)

Éléments modifiés (nombre)

-  Parc / cœur d'îlot / coulée verte (3,73 ha)

Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - CS/JB - 52/22 - 17/03/2022 Sources : Métropole Rouen Normandie - Origine Cadastre 2020. ©Droits de l'Etat réservés



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 :

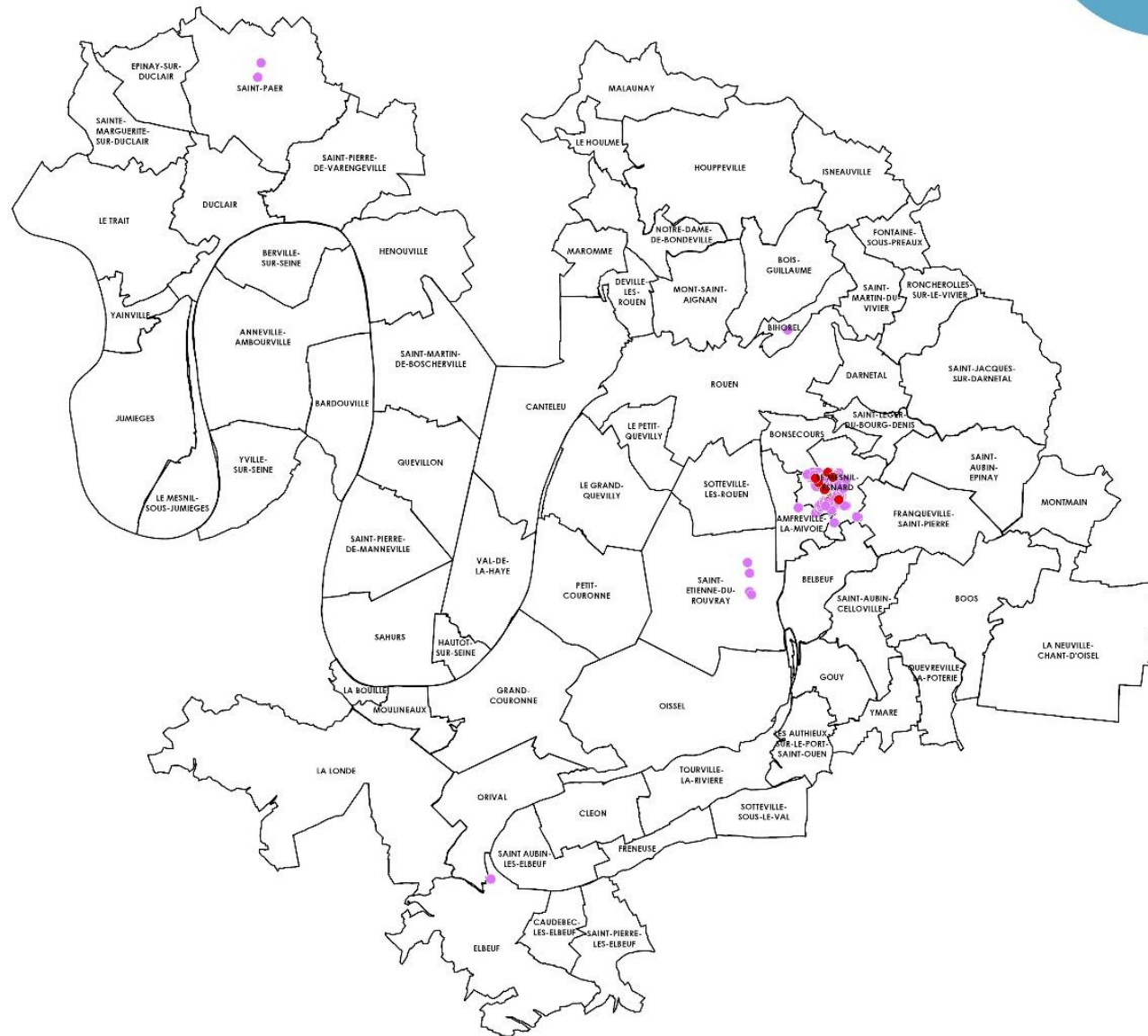
- 138 nouvelles protections
- 12 évolutions de la protection vers une protection forte

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

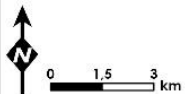
Patrimoine bâti

Éléments ajoutés (nombre)

- Élément bâti / protection forte (5)
- Élément bâti / protection moyenne (133)

Éléments modifiés (nombre)

- Élément bâti / protection forte (auparavant moyenne) (12)

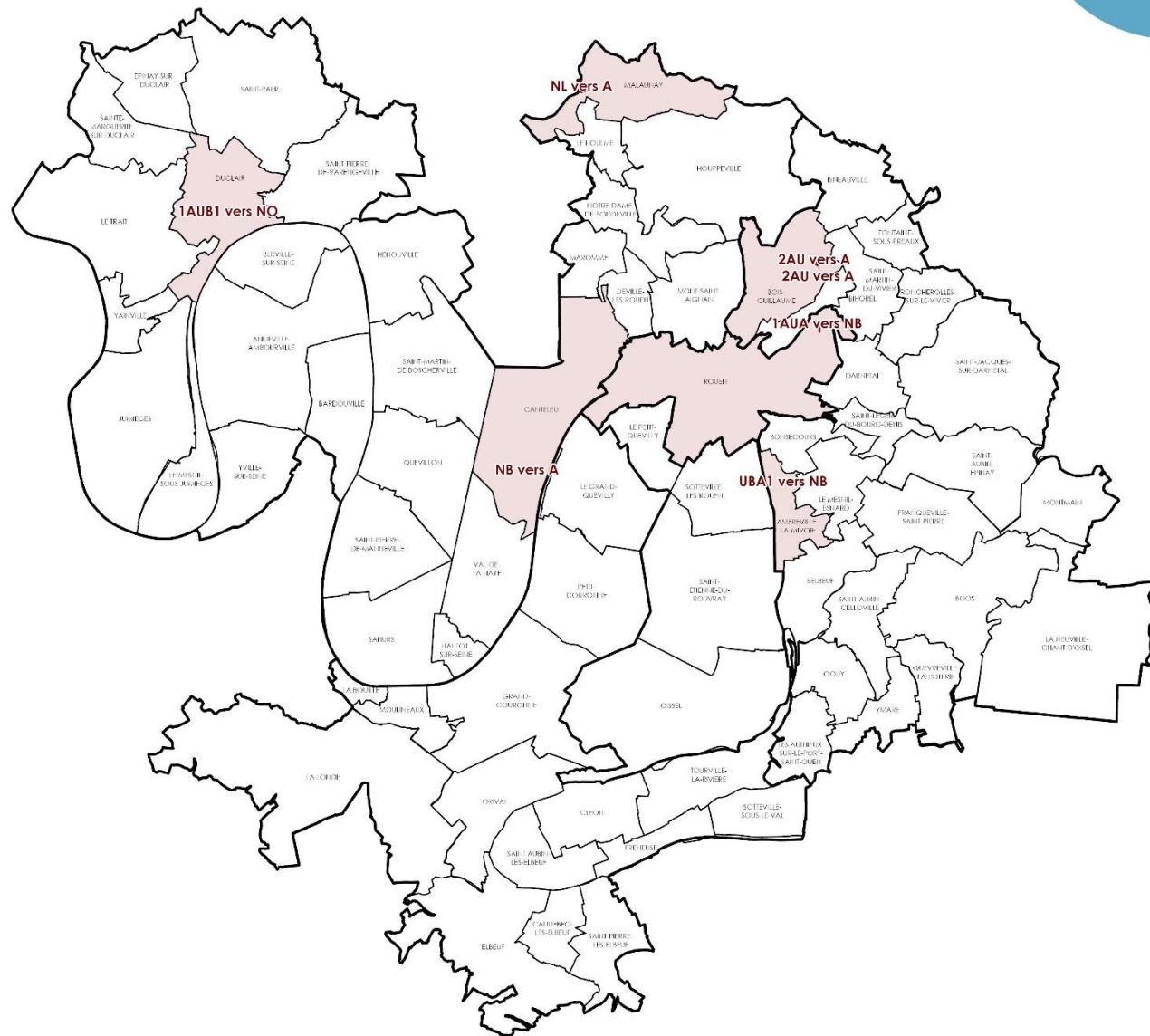


Le changement de zonage : zones U/AU en zone A/N et N vers A :

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 maraichère pour répondre aux orientations du PAT de la métropole (projet alimentaire territorial).

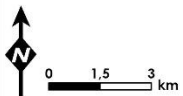
Au total, ces évolutions concernent 6 communes et permettent de préserver de l'urbanisation et de l'artificialisation 17,26 ha d'espaces naturels et agricoles. L'ensemble de ces évolutions est présenté dans la carte à l'échelle métropolitaine ci-dessous. Les communes concernées sont en rouge clair.

Changement de zonage vers des zonages A ou N



 Zonage A ou N (17,26 ha)

 Limite communale



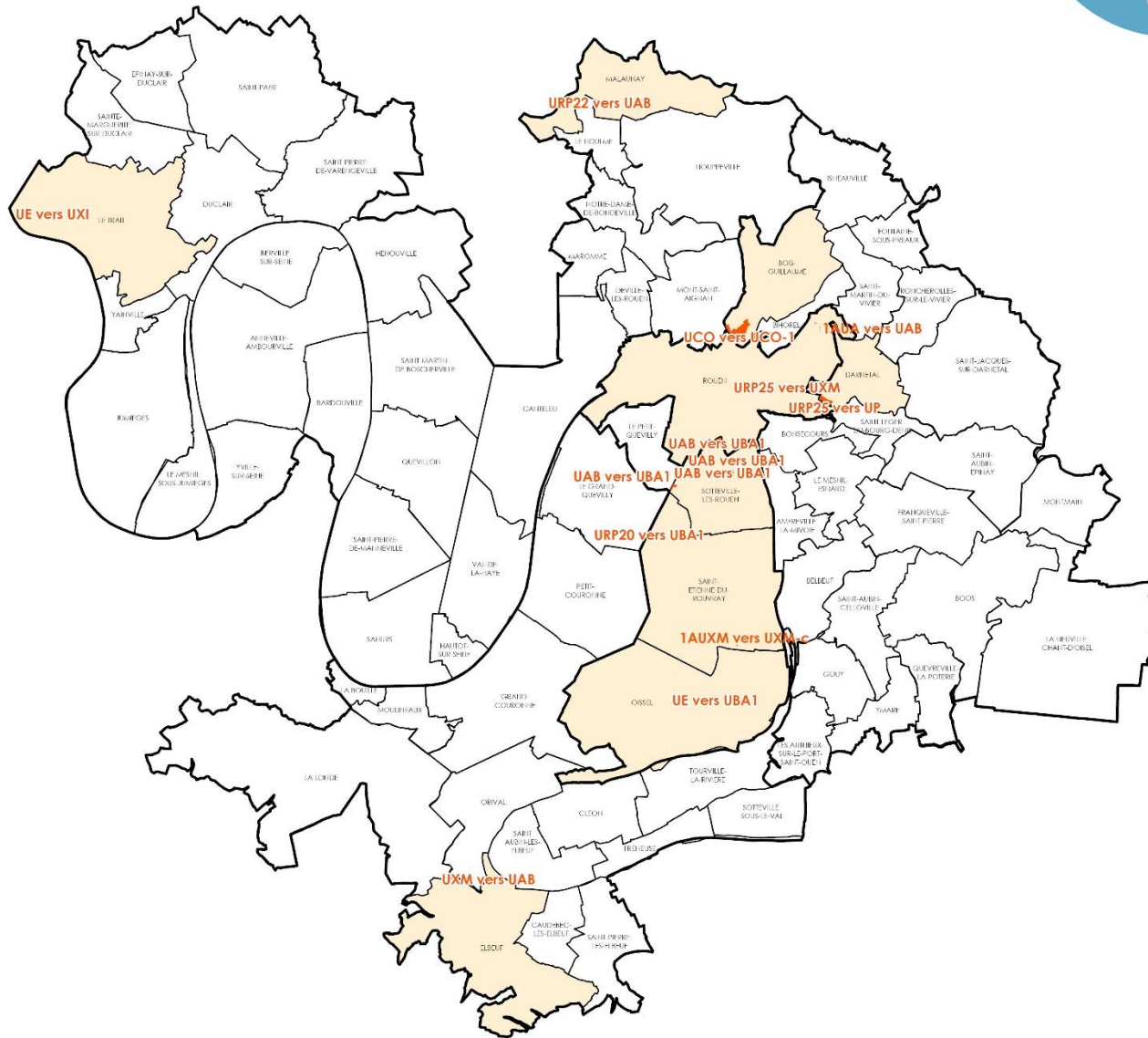
Changement de zonage de zones U/AU en zone U :

Treize évolutions de zonage au sein des zones urbaines classées U et à la marge AU au PLU s'avèrent nécessaires pour plusieurs raisons :

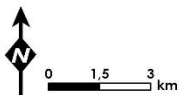
- Permettre un développement cohérent de l'habitat par rapport aux quartiers/secteurs voisins
- Permettre le développement des activités économiques sur place
- Permettre le développement d'équipements publics et sportifs participant au cadre de vie et aux services à la population.

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



- Zonage U (45.55 ha)
- Limite communale



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - C5 - 73/22_V3 - 31/03/2022 Sources : Métropole Rouen Normandie - Origine Cadastre 2021. ©Droits de l'Etat réservés

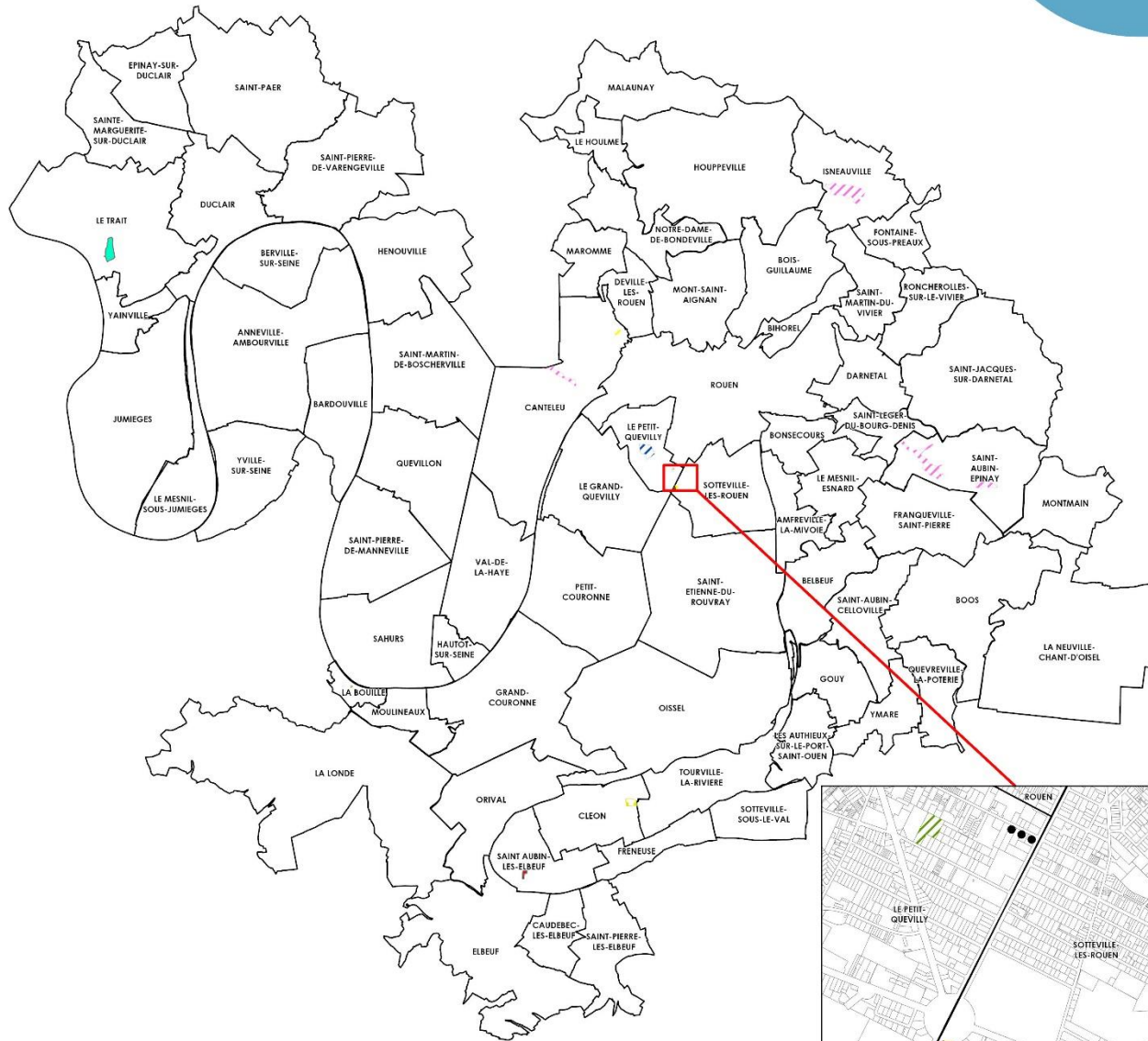
Evolution des règles sur la morphologie urbaine notamment les hauteurs maximales autorisées :

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

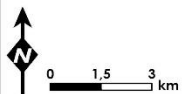
/// 14 m, R+2+C ou A (1)

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/88 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

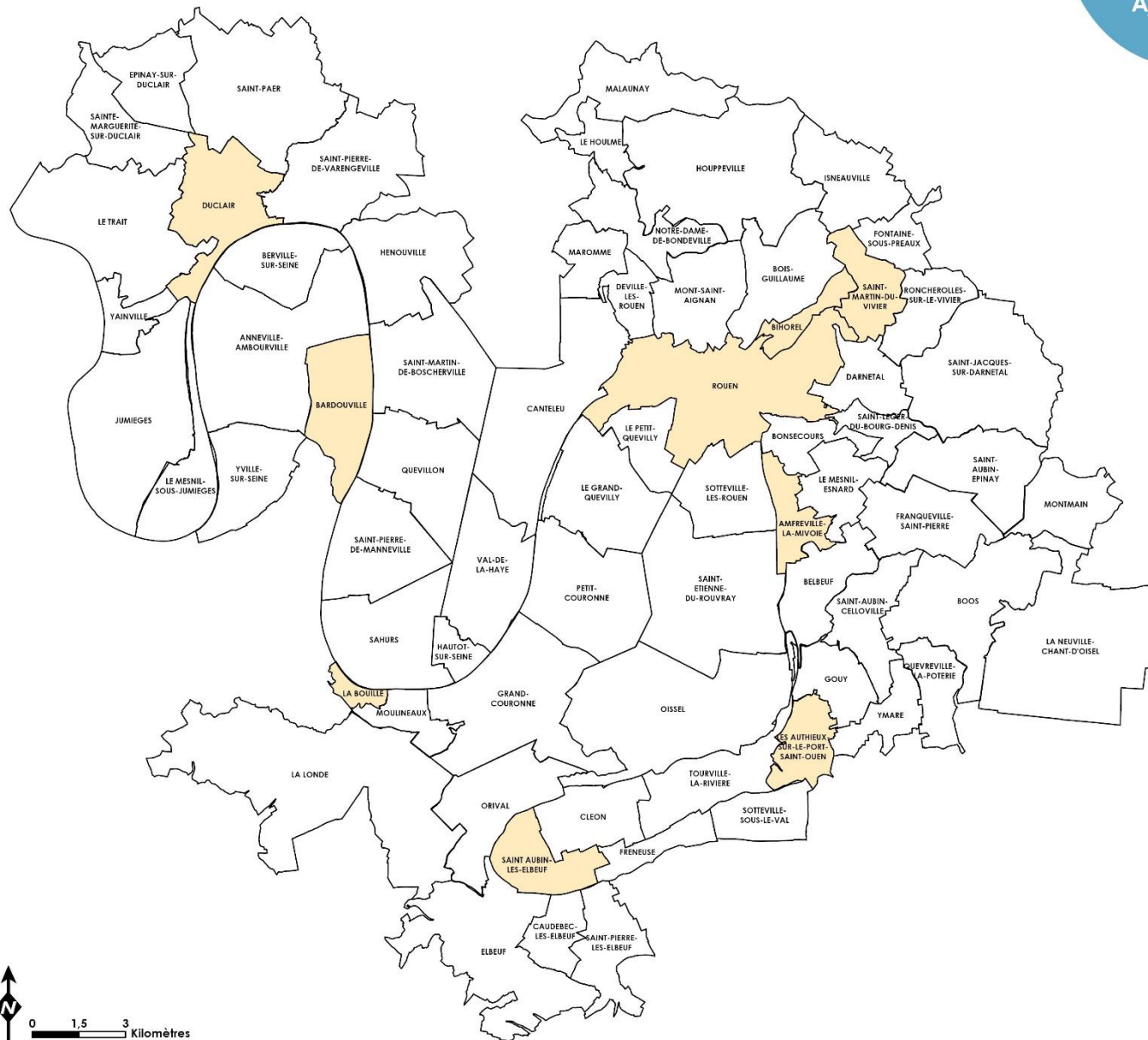
Dans le cadre de la réalisation de projets communaux ou intercommunaux, des ajouts et suppressions d'emplacements réservés s'avèrent nécessaires.

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)



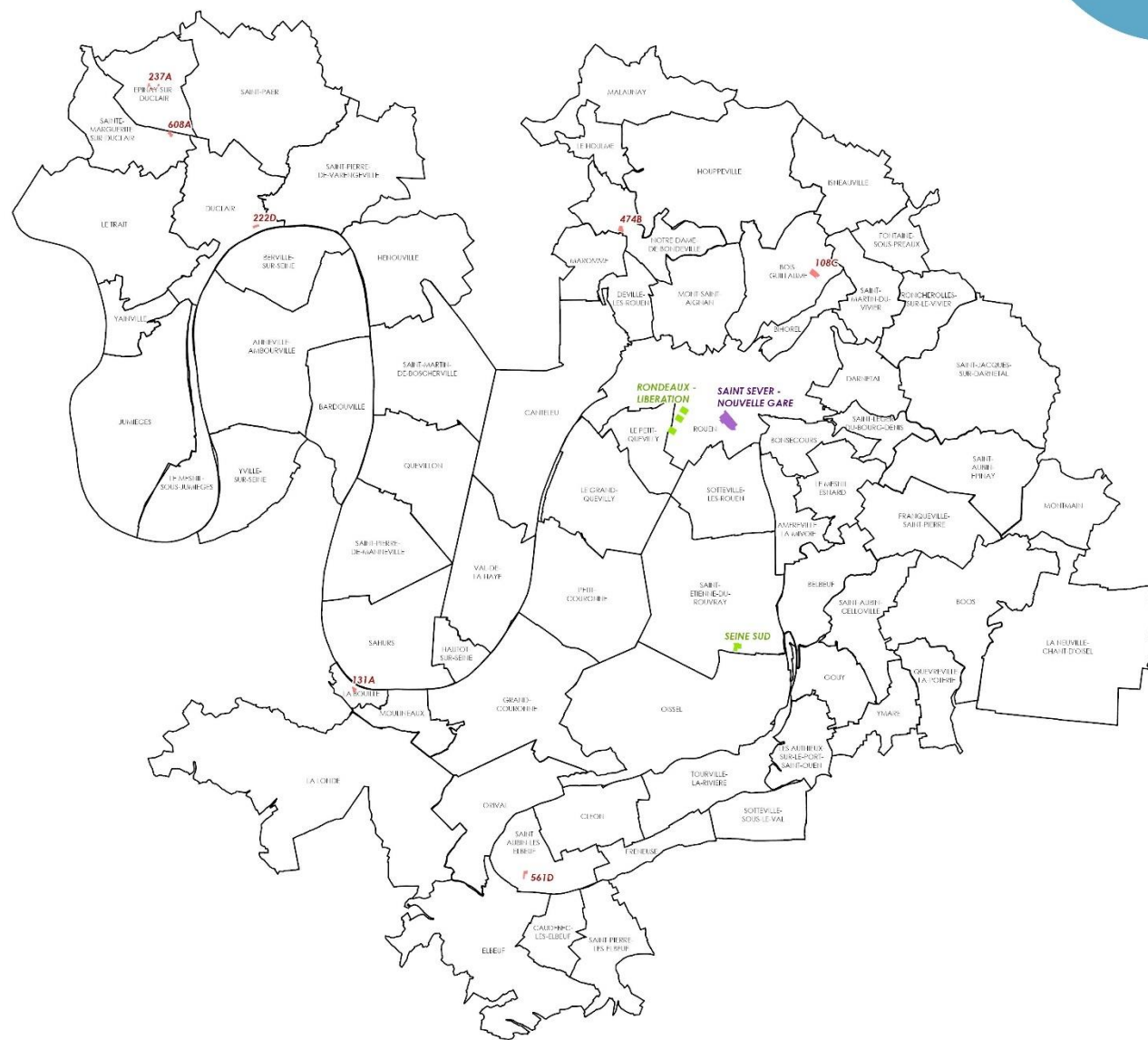
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - C5/JB8 - 72/22 - 18/03/2022 Sources : Métropole Rouen Normandie - Origine Cadastre 2021. ©Droits de l'Etat réservés

Evolution de certaines OAP

Le projet de modification propose enfin des évolutions de certaines OAP. Sont concernées :

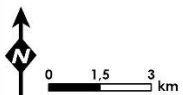
- Modification de l'OAP sectorielle 108C site Rouges Terres Sud à Bois Guillaume,
- Modification des OAP Grands Projets Saint-Sever nouvelle gare et Rondeaux-Libération à Rouen,
- Suppression de l'OAP sectorielle 540E / Grand Mare à Rouen,
- Modification de l'OAP sectorielle 131A/ Cœur de bourg et parc 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.



Type d'OAP :

- Sectorielle
- Grands projets
- Secteur d'aménagement
- Limite communale



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) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification		
RAPPORT DE PRÉSENTATION – 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) concernée(s)	Justification de la modification			
	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 changements 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	
		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		
		URP	364,80			
		URX	308,36			
		URX-ir	1,59			
Zones urbaines à	UXA		115,38	3 869,86	17 591,27	

	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			2,56	471,54	
		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		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		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			
			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			
		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	6 483,74	6 599,66	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	15,30		
		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			
			NR-e	133,03	165,40		

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	
<p>Les mares</p> <p><i>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.</i></p> <p>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.</p> <p>Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte la protection des mares. Les mares déjà protégées ont donc été reprises.</p>	<p>Les mares</p> <p><i>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.</i></p> <p>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.</p> <p>Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte la protection des mares. Les mares déjà protégées ont donc été reprises.</p> <p>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 :</p>	

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.

Les jardins familiaux/partagés

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.

Un jardin partagé est un jardin conçu, construit et cultivé collectivement par les habitants d'un quartier, d'un village ou d'une communauté.

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.

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

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.

Un jardin partagé est un jardin conçu, construit et cultivé collectivement par les habitants d'un quartier, d'un village ou d'une communauté.

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 <i>Exemple</i>	APRES MODIFICATION <i>Exemple</i>
➤ 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	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	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	Table des schémas
<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - 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

<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - 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
<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

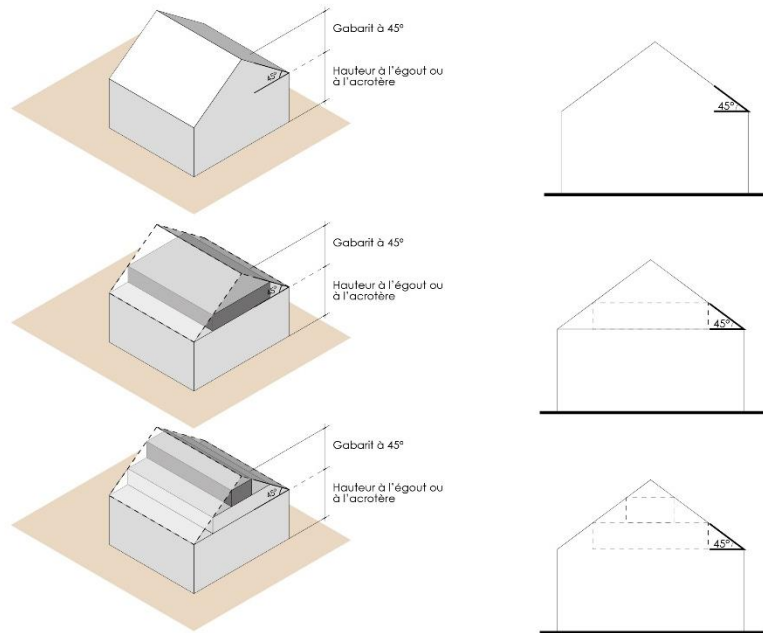
ment des services publics, les *constructions techniques* conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les *constructions industrielles* concourant à la production d'énergie.

OBJET : correction d'un schéma en cohérence avec la règle

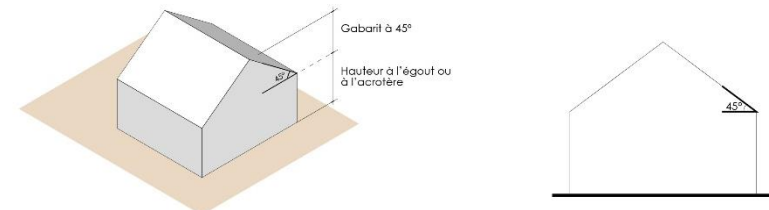
Livre 1 – Dispositions communes - Section 4 : Hauteur définie à l'égout ou à l'acrotère

AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION



Schémas illustratifs n°16



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	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.	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	Commune de Gouy
Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - 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> 	Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - 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

<ul style="list-style-type: none"> - 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 ». 	<ul style="list-style-type: none"> - 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

<p align="center">AVANT MODIFICATION <i>Exemple</i></p>	<p align="center">APRES MODIFICATION <i>Exemple</i></p>
<p>Exemple, article 3.2 en zone UAA</p> <p align="center">Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Exemple, article 3.2 en zone UAA</p> <p align="center">Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 *hauteur* de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.

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.

C. LES AJUSTEMENTS DE DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. Au sein du Livre 1

Disposition relative à une opération d'aménagement d'ensemble

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
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.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
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 : <ul style="list-style-type: none"> - d'optimiser le foncier - d'apporter de la souplesse dans le démarrage de l'opération en fonction de la maîtrise foncière du terrain 	

<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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.</p> <p>Le phasage permet également de se projeter à court, moyen et long termes (Outil prévisionnel).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Livre 1 du Règlement écrit	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Opération d'aménagement d'ensemble :</p> <p>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.</p>	<p>Opération d'aménagement d'ensemble :</p> <p>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).</p>
Livre 2 du Règlement écrit – Titres 1 et 2	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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> <p>(...)</p>	<p>1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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> <p>(...)</p>

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 ».	
Livres 1 du Règlement écrit		
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
<p>Secteurs de Mixité Sociale – SMS (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale)</p> <p>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 destination vers la sous-destination « <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.</p>	<p>Secteurs de Mixité Sociale – SMS (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale)</p> <p>Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, les opérations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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), <p>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.</p>	

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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Les ajustements apportés permettent d'appliquer la règle de manière cohérente et en réponse avec l'objectif de la protection.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
Livre 1 du Règlement écrit		
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
<p>Les parcs /cœurs d'îlots/ coulées vertes</p> <p>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.</p> <p>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 per- sonnes. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces</p>	<p>Les parcs /cœurs d'îlots/ coulées vertes</p> <p>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.</p> <p>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</p>	

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...).
<p>Les espaces paysagers à préserver</p> <p>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.</p>	<p>Les espaces paysagers à préserver</p> <p>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.</p>
<p>Les jardins familiaux et partagés</p> <p>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.</p>	<p>Les jardins familiaux et partagés</p> <p>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.</p>
Rapport de Présentation – Tome 4 : Justification des choix	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Les jardins familiaux/partagés</p> <p>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.</p> <p>Les parcs, cœurs d'ilots, coulées vertes</p>	<p>Les jardins familiaux/partagés</p> <p>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.</p> <p>Les parcs, cœurs d'ilots, coulées vertes</p>

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'ilots/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

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
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
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
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.	
<i>Livre 1 du Règlement écrit</i>		
<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>	
<p>Les vergers</p> <p>Les vergers identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique, historique et culturel.</p> <p>Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément composant le verger sont interdits sauf si :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ○ les vergers sont liés à une exploitation agricole. 	<p>Les vergers</p> <p>Les vergers identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique, historique et culturel.</p> <p>Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément composant le verger sont interdits sauf si :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 protégé : 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	
<p>Les alignements d'arbres</p> <p>Les alignements d'arbres identifiés ou matérialisés au règlement graphique sont conservés.</p> <p>Tout arrachage du linéaire identifié ou d'une portion du linéaire est interdit, sauf exception dûment justifiée pour les seuls motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Raison phytosanitaire ou de sécurité publique, ○ Création d'un <i>accès</i> à une <i>unité foncière</i>, respectant les dimensions édictées au présent règlement, ○ Nécessité technique avérée liée à la présence de réseaux <i>souterrains</i> dans l'axe de l'alignement, ○ Aménagements liés aux transports en commun ou modes actifs. <p>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.</p>	<p>Les alignements d'arbres</p> <p>Les alignements d'arbres identifiés ou matérialisés au règlement graphique sont conservés.</p> <p>Tout arrachage du linéaire identifié ou d'une portion du linéaire est interdit, sauf exception dûment justifiée pour les seuls motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Raison phytosanitaire ou de sécurité publique, ○ Création d'un <i>accès</i> à une <i>unité foncière</i>, respectant les dimensions édictées au présent règlement, ○ Nécessité technique avérée liée à la présence de réseaux <i>souterrains</i> 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)

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
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 ».
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
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	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « 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" ». <p>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.</p>	

	<p>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.</p>
Livre 1 du Règlement écrit	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>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 ».</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement de pistes cyclables est autorisé sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> 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 ; o 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)

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
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.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
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.	
Livre 1 du Règlement écrit		
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
6.C Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI)	6.C Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI)	
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.

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 refolement des sédiments de dragage
<p>6.C Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI)</p> <p style="text-align: center;">6.C.2 Risque de débordement des cours d'eau avec étude spécifique</p> <p>Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</p> <p>1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits (...)</p> <p>1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions (...)</p> <p style="padding-left: 20px;">Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m)</p> <p>Peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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. 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. 	<p>6.C Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI)</p> <p style="text-align: center;">6.C.2 Risque de débordement des cours d'eau avec étude spécifique</p> <p>Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</p> <p>1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits (...)</p> <p>1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions (...)</p> <p style="padding-left: 20px;">Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m)</p> <p>Peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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. 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 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 <i>terrain</i> naturel - Les tunnels plastiques et serres maraîchères. - Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.

<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 : 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - 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, 		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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 *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 :

- 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.

- 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.

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) ;

<p>- 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 implanter (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 implanter) 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).</p> <p>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).</p>	<p>- 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 implanter (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 implanter) 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).</p> <p>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).</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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
<p>3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p> <p>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).</p>		<p>3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p> <p>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).</p>

	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	<p>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.</p> <p>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'éclairage des bâtiments ».</p>	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<p>Exemple de rédaction de l'article 3.3 au sein du Livre 2 – Règlement de zone :</p> <p>3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p> <p>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).</p>		<p>Exemple de la nouvelle rédaction de l'article 3.3 au sein du Livre 2 – Règlement de zone :</p> <p>3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p> <p>Les <i>constructions non jointives</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).</p>

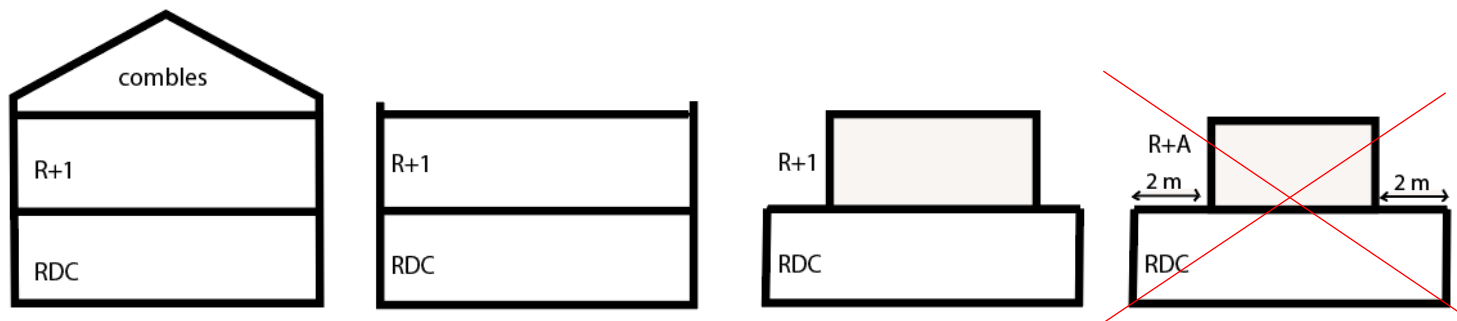
Ajout d'une disposition permettant la construction d'annexe pour les constructions existantes non autorisées situées dans les zones d'activités économiques

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 2 : REGLEMENT ECRIT – Titre 1 - Article 1.2 : Types d'activités, destinations et sous-destinations 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 constructions.	
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 conditions Peuvent être autorisées sous condition : <ul style="list-style-type: none"> - (...) - 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. 	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 : <ul style="list-style-type: none"> - (...) - 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	

<p>▪ 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</p> <p>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.</p>	<p>▪ 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</p> <p>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.</p> <p>Ces mêmes constructions non autorisées dans la zone peuvent réaliser des annexes de faible ampleur.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ajustement du nombre de niveaux autorisés en secteur UCO-1, suppression du R+Attique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
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
Justification de la modification		
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 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.

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 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.

Dans le secteur UCO-1

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.

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.

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 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.

Dans le secteur UCO-1

<p>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.</p>	<p>- 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.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	<p>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.</p> <p>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.</p>	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<p>Exemple de rédaction de l'article 1.2 au sein du Livre 2 des zones A, NA, NO, NB, NL – Règlement de zone :</p> <p>1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions</p> <p>➤ Pour les autres destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - (...) - 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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, 		<p>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 :</p> <p>1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions</p> <p>➤ Pour les autres destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - (...) - 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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

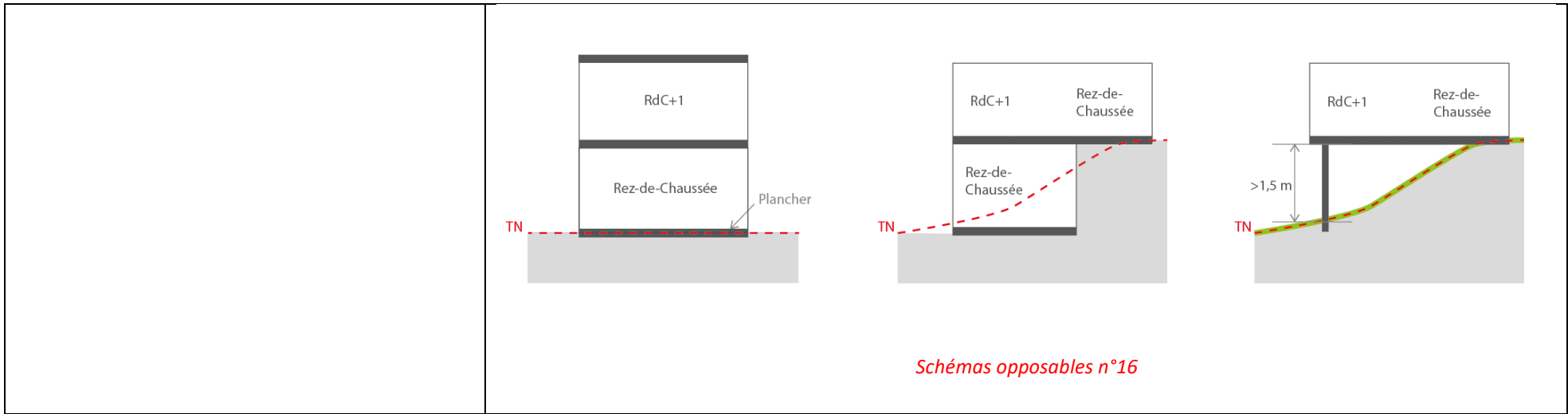
Pour assurer une meilleure insertion urbaine des projets dans le tissu existant, ce projet de modification propose de définir le rez-de-chaussée et le comble et d'ajuster la définition de la hauteur et de l'attique afin d'encadrer les formes urbaines produites sur l'ensemble du territoire et de garantir 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

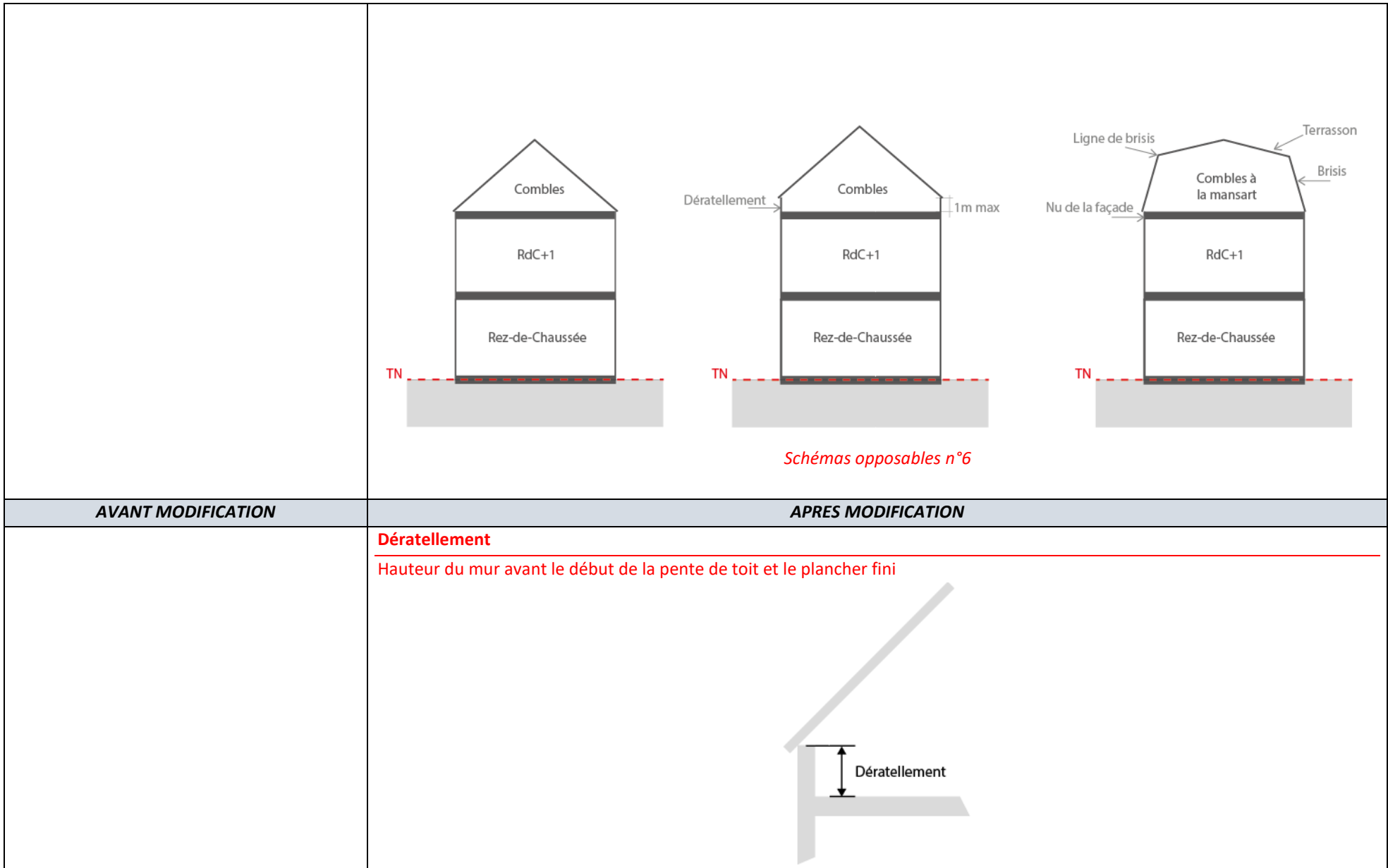
Définir le Rez-de-Chaussée

<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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
//		<p><i>Le Rez-de-Chaussée 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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).</i></p>

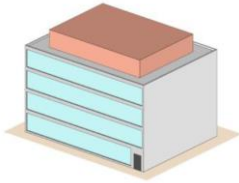
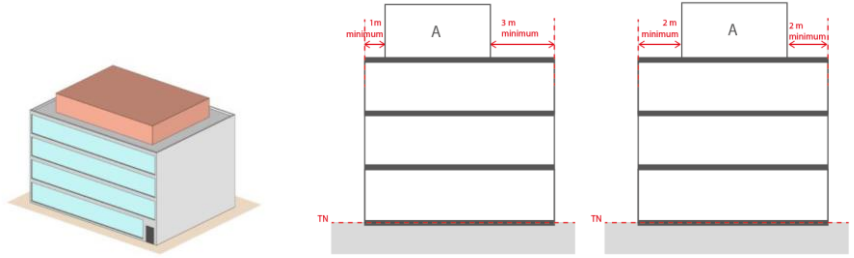


Définir le comble – Modification apportée suite à l'enquête publique

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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
		<p>Comble</p> <hr/> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le comble peut comporter des ouvertures à condition que la ou les ouvertures ne permettent pas d'émergence au-dessus du faitage du comble.</p> <p>Cas particulier d'un comble à la Mansart</p> <p>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, édicules d'ascenseur...).</p>



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	
<p>Attique</p> <p>L'<i>attique</i> 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.</p>  <p>Schéma illustratif n°4</p>	<p>Attique</p> <p>L'<i>attique</i> 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.</p> <p>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.</p>  <p>Schéma illustratif n°4</p>	

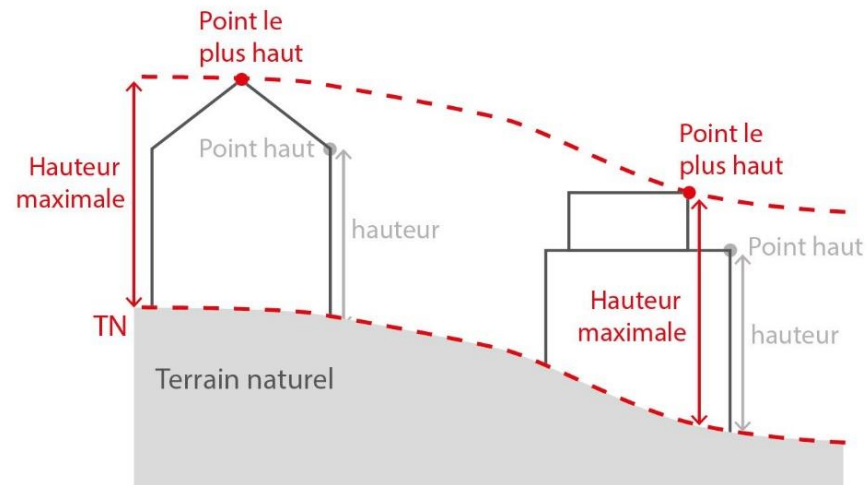
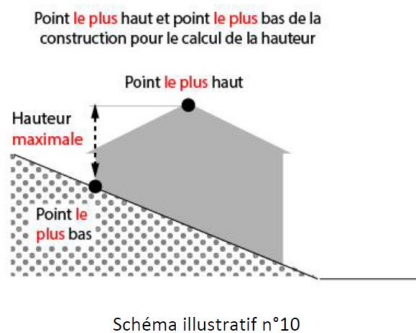
Rapport de présentation – Tome 4 : Justification des choix	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Ce nombre de niveaux est exprimé en rez-de-chaussée (R) plus les niveaux +1 niveau, + 2 niveaux puis pour la partie couronnement (donc au-dessus de l'égout ou de l'acrotère) en comble (+C) ou à l'attique (+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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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
<p>Extension</p> <p>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>.</p>		<p>Extension</p> <p>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>.</p>

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	<p>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.</p> <p>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.</p>	
Règlement écrit - Livre 1		
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
<p>Hauteur</p> <p>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.</p> <p>✦ 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>.</p> <p>✦ Le point le plus haut de la <i>construction</i> correspond :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. 	<p>Hauteur</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>▪ Le point le plus haut de la construction correspond :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

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.

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.

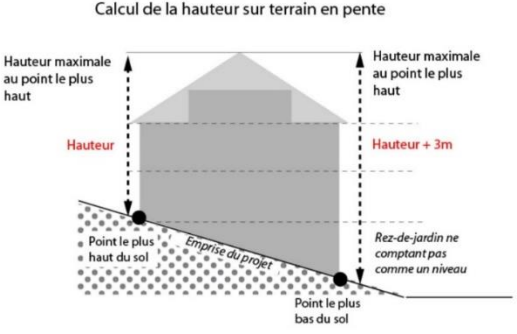
Expression et mode de calcul de la hauteur

Le livre 1 permet également de fixer l'expression et mode de calcul de la hauteur au sein du lexique.

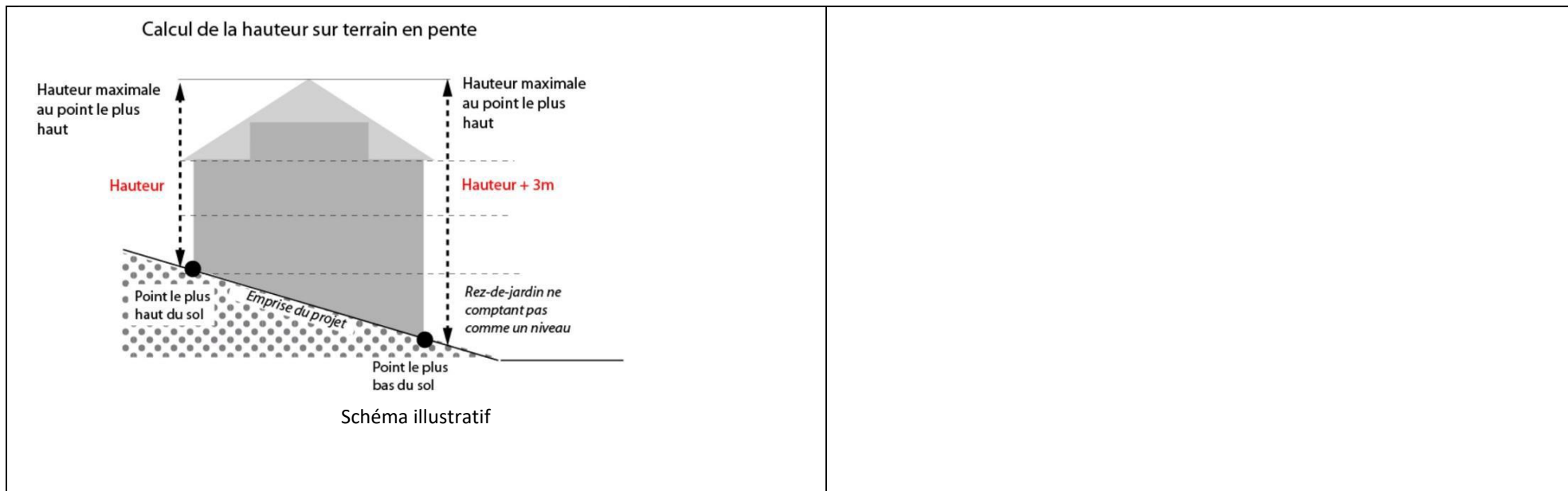
Le calcul de la hauteur correspond à la différence entre le terrain naturel existant avant travaux et le point haut de la construction située à sa verticale. Cette hauteur est calculée en tout point de la construction (voir schéma graphique). La hauteur maximale autorisée correspond à la différence entre 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)		
Toutes les zones	Justification de la modification 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
<p>Hauteur dans le cadre d'un terrain en pente</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>  <p style="text-align: center;">Schéma illustratif n°25</p>		<p>La disposition est supprimée.</p>

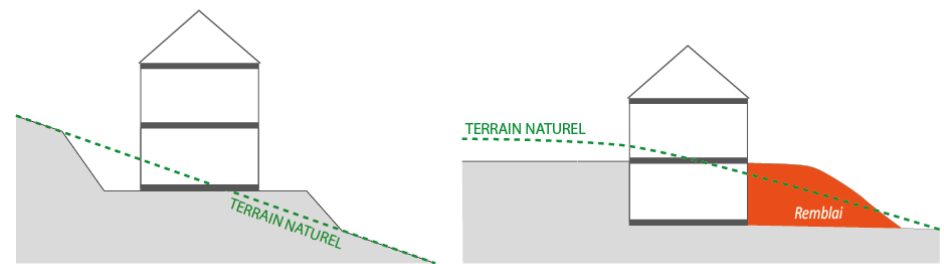
<p>Rez-de-jardin</p> <p>Le rez-de-jardin est attenant à un jardin. Il est constitué d'une ou plusieurs pièces de vie.</p>	<p>La définition est supprimée.</p>
<p>Rapport de Présentation – Tome 4 : Justification des choix</p>	
<p>APRES MODIFICATION</p>	<p>APRES MODIFICATION</p>
<p>Hauteur dans le cadre d'un terrain en pente</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Cette justification est supprimée compte tenu de la suppression de la règle.</p>



L'adaptation des constructions à la topographie des terrains

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
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
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones	<p>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.</p>	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	

CONSTRUCTIONS NE S'ADAPTANT PAS AU TERRAIN NATUREL



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

(...)

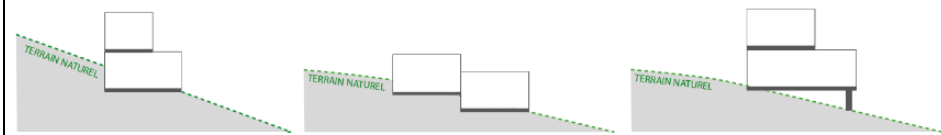
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent 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	<p>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.</p> <p>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.</p>	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<p>4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures</p> <p>4.1.1. Principes généraux</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>.</p> <p>(...)</p> <p>4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux</p> <p>(..)</p>		<p>4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures</p> <p>4.1.1. Principes généraux</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

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	Limiter l'emprise au sol à 250 m ² par construction
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone UCO et UBB1	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
Exemple de rédaction en zone UCO		
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
<p>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.</p> <p>Dans le secteur UCO-1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.</p>	<p>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.</p> <p>Dans le secteur UCO-1</p>	

<p>Disposition alternative dans l'ensemble de la zone</p> <p>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.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.</p> <p>Disposition alternative dans l'ensemble de la zone</p> <p>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.</p>
Exemple de rédaction en zone UBB1	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>3.4. Emprise au sol</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.</p> <p>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.</p>	<p>3.4. Emprise au sol</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.</p> <p>L'emprise au sol est limitée à 250 m² par construction.</p> <p>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.</p>

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	
<p>3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Dans la bande de constructibilité renforcée</i></p> <p>Les <i>constructions</i>, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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).</p>	<p>3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Dans la bande de constructibilité renforcée</i></p> <p>Les <i>constructions</i>, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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).</p>	

<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Ce <i>retrait</i> pouvant être réduit à zéro pour des <i>terrains</i> existants à la date d'approbation du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Dispositions alternatives dans la bande de constructibilité renforcée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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	
<p>Article 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein de la bande de constructibilité renforcée</p> <p>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</p>	<p>Article 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein de la bande de constructibilité renforcée</p> <p>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</p>

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.

<p>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).</p>	<p>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).</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dispositions relatives au traitement des toitures et des dispositifs d'éclairage naturel des toitures

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
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.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones sauf les zones UR et certaines zones URP	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>Exemple de dispositifs d'éclairage naturel des combles :</i></p>	



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

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.

2. Faciliter l'évolution de certaines constructions existantes à la date d'approbation du PLU

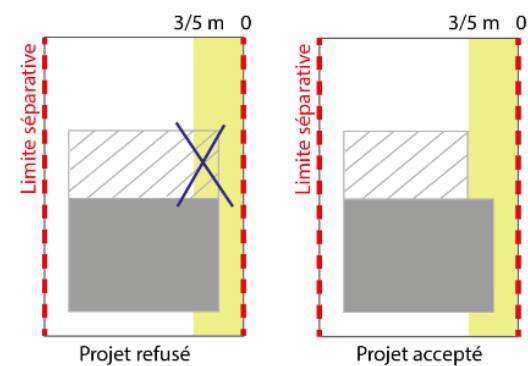
Les modifications proposées dans cette partie concernent uniquement les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui, pour certaines, ont été construites avec des règles d'urbanisme différentes (implantations, emprise au sol notamment) qui préexistaient au PLU métropolitain. Il s'agit 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	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	



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 *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.
- 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).

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

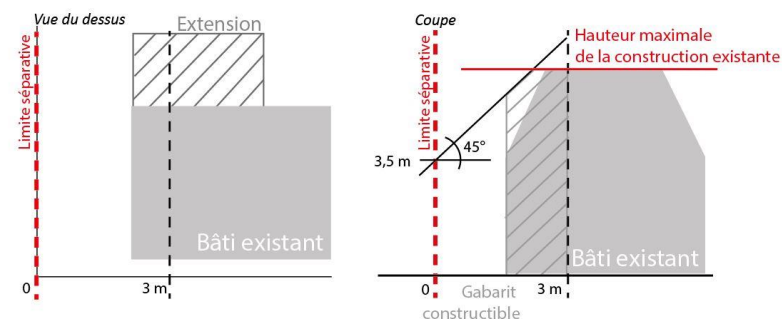
[...]
Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

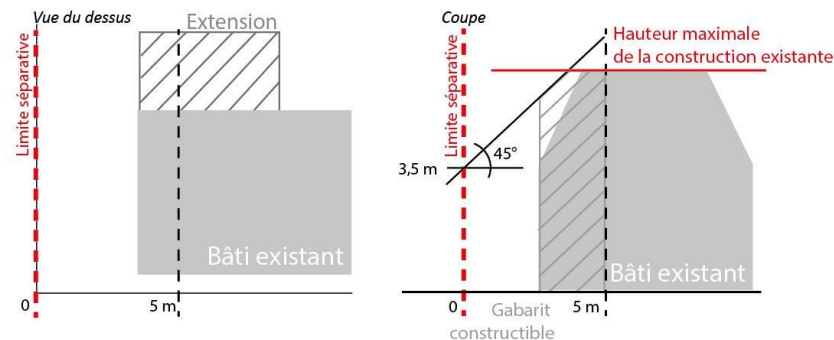
<p>- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...]</p> <p align="center">Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...]</p> <p align="center">Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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°.</p>

- 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	<p>Pour rappel, au sein de la zone A et N, pour l'habitat, seules les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisées.</p> <p>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.</p>	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<p>3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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).</p> <p>Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p>		<p>3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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).</p> <p>Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p>

- 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.

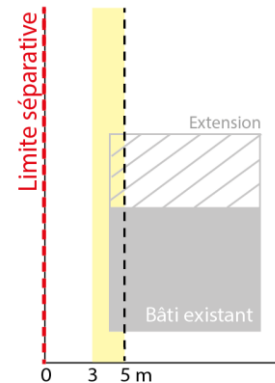


Schéma opposable

- 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	<p>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).</p> <p>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.</p> <p><i>Exemples de surélévation :</i></p> <div data-bbox="477 834 1379 1129" data-label="Image"> </div> <p>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.</p>	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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).</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>	<p>3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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).</p> <p>Dispositions alternatives dans la bande de constructibilité renforcée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Par ailleurs, le coefficient d'espace vert est conservé afin de limiter l'imperméabilisation des sols.</p>	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<p>3.4. Emprise au sol L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.</p> <p>Dans le secteur UBB2-1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.</p>		<p>3.4. Emprise au sol L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.</p> <p>Dans le secteur UBB2-1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.</p> <p><i>Disposition alternative dans l'ensemble de la zone</i> <i>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.</i></p>

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

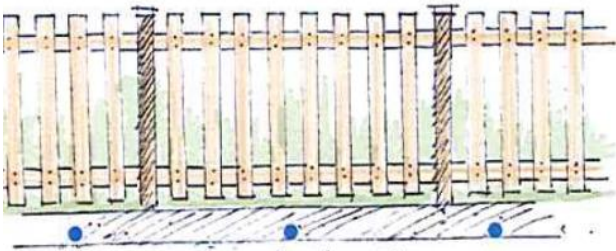
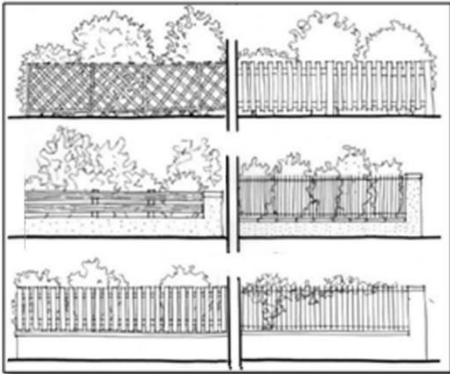
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
LIVRE 1: REGLEMENT ECRIT SECTION 3. LEXIQUE	Ajuster la définition concernant les clôtures, les clôtures à claire-voie, les matériaux qualitatifs	Compléter et ajuster certaines définitions pour une meilleure compréhension
Zone(s) concernée(s)		Justification de la modification
Toutes les zones		<p>La définition sur les clôtures est trop restrictive, par conséquent elle est ajustée pour intégrer tous types de clôtures et notamment les haies végétales.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
LIVRE 1 – Dispositions communes applicables à toutes les zones		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<p>Claire-voie</p> <p>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...</p> <p>Exemple de proportion : des lames d'une largeur maximum de 15 cm devront être espacées de 5 cm minimum.</p> 		<p>Claire-voie</p> <p>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...</p> <p>Exemple de proportion : des lames d'une largeur maximum de 15 cm devront être espacées de 5 cm minimum.</p>  <p style="text-align: right;">Schéma illustratif n°5</p>

Schéma illustratif n°5

Clôtures

Une *clôture* est un ouvrage (mur, murets, portails, portillons) visant à clore un *terrain* soit :

- sur les limites donnant sur les *voies* publiques ou privées, ou en recul de celles-ci ;
- sur les limites donnant sur les *emprises publiques* ;
- sur les *limites séparatives*.

Un mur de soutènement ne peut être considéré comme une *clôture*.

Une *clôture* 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.

Matériaux qualitatifs

Sont considérés comme qualitatifs les matériaux d'origine traditionnelle (brique, pierre, moellon, fer forgé, bois...) utilisés localement.

Clôtures

Une *clôture* est un ouvrage (**haies végétales**, murs, murets, portails, portillons, **grillages, palissades...**) visant à clore un *terrain* soit :

- sur les limites donnant sur les *voies* publiques ou privées, ou en recul de celles-ci ;
- sur les limites donnant sur les *emprises publiques* ;
- sur les *limites séparatives*.

Un mur de soutènement ne peut être considéré comme une *clôture*.

Une *clôture* 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.

Matériaux qualitatifs

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 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	
<p>ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures</p> <p>4.1.1 Principes généraux Voir règlement de chaque zone</p> <p>4.1.2 Eléments techniques Voir règlement de chaque zone</p> <p>4.1.3 Aspect général des bâtiments et matériaux Voir règlement de chaque zone</p> <p>4.1.4 Toitures Voir règlement de chaque zone</p> <p>4.1.5 Façades des constructions anciennes (avant 1948) Voir règlement de chaque zone</p> <p>4.1.6 Clôtures</p> <p>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</p>	<p>ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures Voir règlement de chaque zone</p> <p>4.1.1 Principes généraux Voir règlement de chaque zone</p> <p>4.1.2 Eléments techniques Voir règlement de chaque zone</p> <p>4.1.3 Aspect général des bâtiments et matériaux Voir règlement de chaque zone</p> <p>4.1.4 Toitures Voir règlement de chaque zone</p> <p>4.1.5 Façades des constructions anciennes (avant 1948) Voir règlement de chaque zone</p> <p>4.1.6 Clôtures</p> <p>Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures</p>	

<p>sur le <i>terrain</i> et avec le contexte urbain environnant et notamment les <i>clôtures</i> adjacentes.</p> <p>Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces <i>clôtures</i>. (...)</p>	<p>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.</p> <p>Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures. (...)</p>
LIVRE 2 – Titre 2 zone de projet	
AVANT MODIFICATION – Exemple pour la zone UR1	APRES MODIFICATION – Exemple pour la zone UR1
<p>4.1.6. Clôtures</p> <p>Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.</p> <p>Les <i>clôtures</i> sont réalisées en harmonie avec les <i>bâtiments</i>, les <i>clôtures</i> voisines et le caractère du quartier.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>[...]</p>	<p>4.1.6. Clôtures</p> <p>Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.</p> <p>Les <i>clôtures</i> sont réalisées en harmonie avec les <i>bâtiments</i>, les <i>clôtures</i> voisines et le caractère du quartier.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>[...]</p>

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 Complément et Ajustement des dispositions concernant les clôtures Ajouter des dispositions qualitatives pour le traitement des murs de soutènement	Intégrer les dispositions du Livre 1 (Dispositions communes) concernant les clôtures dans le Livre 2 (Dispositions concernant chaque zone). 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 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>	
	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>A noter que les zones AC et NC sont dédiées à l'activité de carrières, raison pour laquelle les clôtures ne sont pas réglementées.</p> <p><i>Clarifier l'écriture de la règle en affirmant le principe d'adaptation des clôtures au contexte environnant comme règle de base</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

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 *terrains* situés à l'angle de deux *voies* et les *unités foncières* bordées de plusieurs *voies*" 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 *hauteur* 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.

Ajouter une disposition pour protéger les haies végétales

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...

Ajouter une disposition pour protéger les murs de clôtures anciennes

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.

	<p>Ajouter une disposition aux murs de soutènement en y appliquant les règles qualitatives sur les clôtures</p> <p>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.</p>
<p>AVANT MODIFICATION – Exemple pour la zone UAA</p>	<p>APRES MODIFICATION – Exemple pour la zone UAA</p>
<p>4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures</p> <p>4.1.6. Clôtures</p> <p>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 :</p> <p>Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures</p> <p>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 édifée sur le <i>terrain</i> et avec le contexte urbain environnant et notamment les <i>clôtures</i> adjacentes.</p> <p>Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces <i>clôtures</i>.</p> <p>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.</p> <p>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>.</p> <p>Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de <i>clôture</i>.</p> <p>Le végétal</p> <p>Les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les <i>clôtures</i> perméables.</p>	<p>4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures</p> <p>4.1.6 Clôtures</p> <p>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 :</p> <p>Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives</p> <p>Principe d'adaptation au contexte environnant</p> <p>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 édifée 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.</p> <p>Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces <i>clôtures</i>.</p> <p>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.</p> <p>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>.</p> <p>Les murs de soutènement ne sont pas qualifiés de <i>clôture</i>.</p>

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 *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture en façade principale* 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 *clôture* 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 *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 trafic important, il pourra être dérogé à la *hauteur* 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 *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.

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 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.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Sur les premiers 50 cm à compter du *terrain* naturel, les parties pleines des *clôtures* 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 *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 3 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.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures 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 clôture ~~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 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 trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la hauteur 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 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.

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.~~

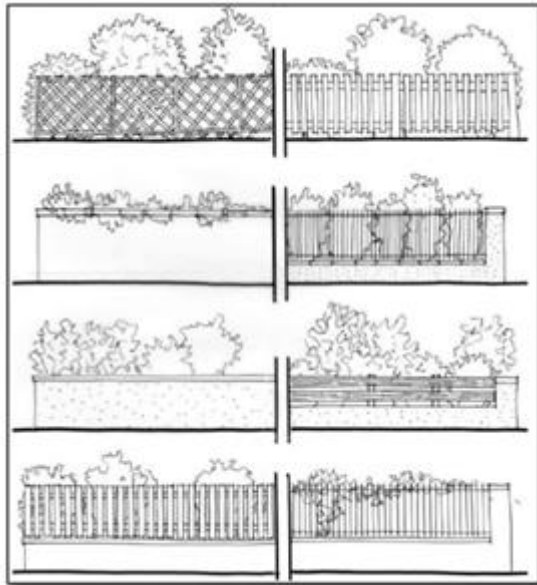
~~Les clôtures forment un premier plan dans la perception du paysage urbain depuis l'espace public et participent également à la préservation de la biodiversité et à la diversité des essences. Leur traitement revêt un impact important sur cette perception visuelle car dans certaines rues, lorsque les 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.

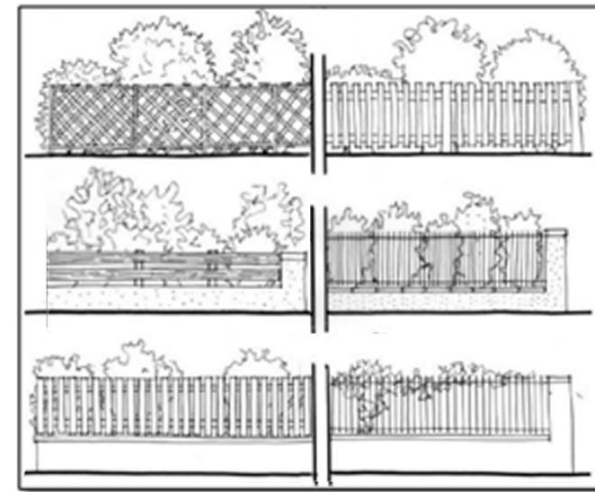
utilisés le plus souvent sur les clôtures anciennes ainsi que les clôtures végétales composées d'essences locales. Ces traitements architecturaux à travers ces matériaux évitent la banalisation et l'appauvrissement du paysage.

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 ~~3/4~~ **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 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 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

	<p>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.</p> <p style="text-align: center;">Au sein des zones d'équipement, paysagères et ferroviaires</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">Au sein des zones économiques</p> <p>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.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Harmoniser la hauteur maximale autorisée des clôtures le long des voies et sur les limites séparatives dans certaines zones

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
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.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
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
<p data-bbox="152 178 831 204">4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures</p> <p data-bbox="152 217 315 242">4.1.6 Clôtures</p> <p data-bbox="152 290 1122 386">Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,6 m. En cas de haie végétale, la hauteur maximale autorisée est de 1,8 m.</p>	<p data-bbox="1146 178 1825 204">4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures</p> <p data-bbox="1146 217 1310 242">4.1.6 Clôtures</p> <p data-bbox="1146 290 2085 354">Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation</p> <p data-bbox="1146 367 2085 430">La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,6 m 1,8 m. En cas de haie végétale, la hauteur maximale autorisée est de 1,8 m.</p>

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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
LIVRE 2 – REGLEMENT DE ZONE		
AVANT MODIFICATION - Exemple pour la zone UAC	APRES MODIFICATION - Exemple pour la zone UAC	
<p>4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures</p> <p>4.1.6 Clôtures</p> <p>Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres.</p> <p>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.</p>	<p>4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures</p> <p>4.1.6 Clôtures</p> <p>Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

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																		
<p>Extrait page 45 du Livre 1</p> <p><i>Sous-destination Logement</i></p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>Zone I</td> <td>0,8</td> <td>0,8</td> </tr> </tbody> </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	<p>Extrait page 45 du Livre 1</p> <p><i>Sous-destination Logement</i></p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>Zone I</td> <td>0,8</td> <td>0,8</td> </tr> </tbody> </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
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 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
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 		<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>La transformation d'un garage est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement sur le terrain.</p>

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																
<h3>6.2.2 Norme de stationnement</h3> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Nombre de places minimum requises</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Logement (Pour une opération égale ou supérieure à 2 logements)</td> <td>-1 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> inférieur ou égal à 2 pièces principales. -1,5 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> supérieur à 2 pièces principales.</td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td>1 place par tranche de 100 m² de <i>surface de plancher</i></td> </tr> <tr> <td>Autres destinations de constructions</td> <td>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.</td> </tr> </tbody> </table>		Destinations	Nombre de places minimum requises	Logement (Pour une opération égale ou supérieure à 2 logements)	-1 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> inférieur ou égal à 2 pièces principales. -1,5 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> supérieur à 2 pièces principales.	Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de <i>surface de plancher</i>	Autres destinations de constructions	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.	<h3>6.2.2 Norme de stationnement pour les constructions nouvelles</h3> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Nombre de places minimum requises</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Logement (Pour une opération égale ou supérieure à 2 logements)</td> <td>-1 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> inférieur ou égal à 2 pièces principales. -1,5 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> supérieur à 2 pièces principales.</td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td>1 place par tranche de 100 m² de <i>surface de plancher</i></td> </tr> <tr> <td>Autres destinations de constructions</td> <td>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.</td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Nombre de places minimum requises	Logement (Pour une opération égale ou supérieure à 2 logements)	-1 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> inférieur ou égal à 2 pièces principales. -1,5 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> supérieur à 2 pièces principales.	Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de <i>surface de plancher</i>	Autres destinations de constructions	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.
Destinations	Nombre de places minimum requises																	
Logement (Pour une opération égale ou supérieure à 2 logements)	-1 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> inférieur ou égal à 2 pièces principales. -1,5 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> supérieur à 2 pièces principales.																	
Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de <i>surface de plancher</i>																	
Autres destinations de constructions	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.																	
Destinations	Nombre de places minimum requises																	
Logement (Pour une opération égale ou supérieure à 2 logements)	-1 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> inférieur ou égal à 2 pièces principales. -1,5 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> supérieur à 2 pièces principales.																	
Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de <i>surface de plancher</i>																	
Autres destinations de constructions	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.																	

- **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 – Règlement de zone	<p>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'utilisateur.</p> <p>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.</p>	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<p>6.2.1 Modalités de réalisation</p> <p>L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m².</p>		<p>6.2.1 Modalités de réalisation</p> <p>L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 m ² .
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

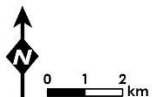
LES MODIFICATIONS D'ECHELLE LOCALE

Modifications d'échelle locale du PLU Communes concernées



Communes faisant l'objet de la présente procédure de modification

Les autres communes du territoire métropolitain

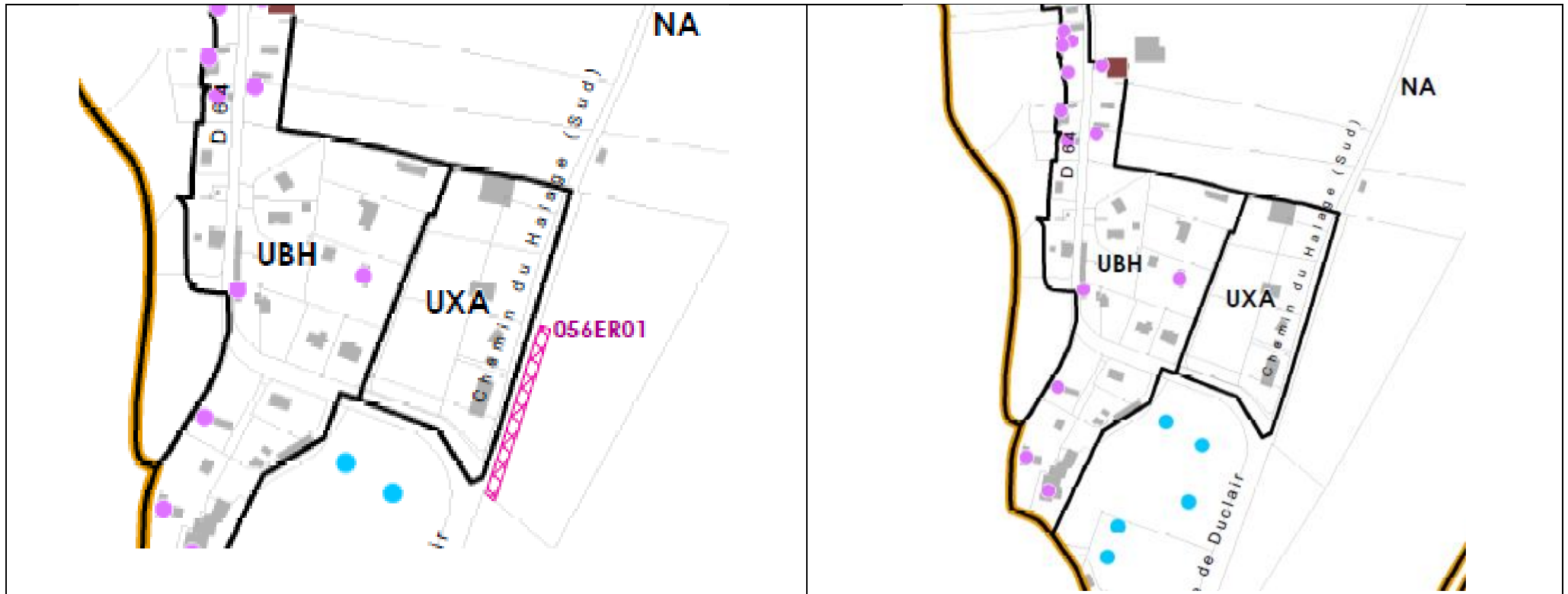


A. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE POLE DE PROXIMITE AUSTREBERTHE-CAILLY

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

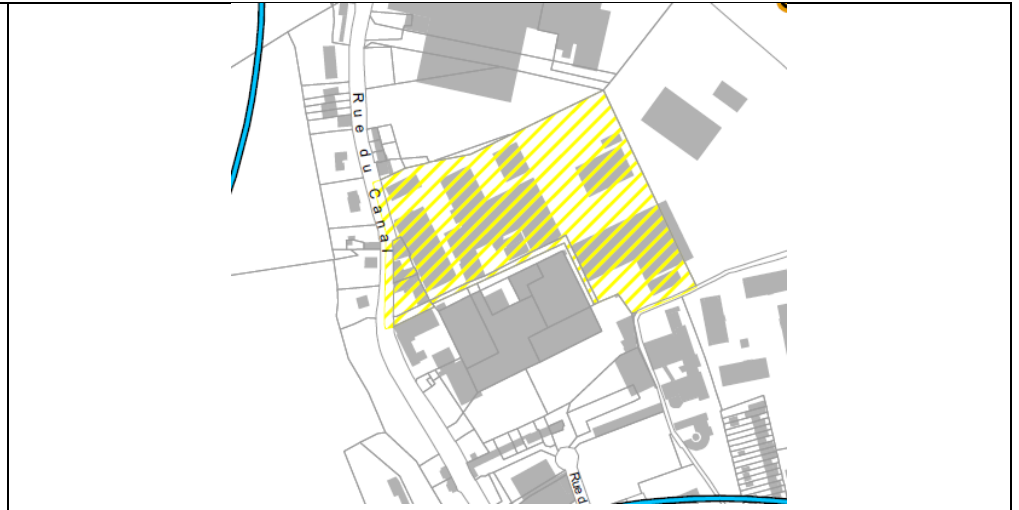
Extrait de la liste des emplacements réservés (après modification) :

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

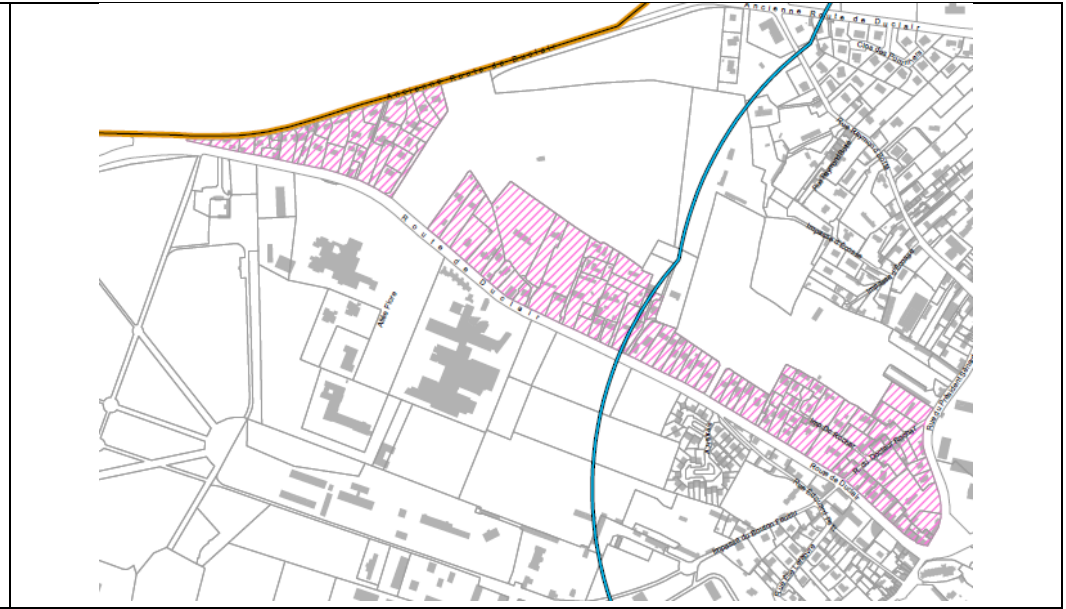
Augmentation de la hauteur des constructions sur le secteur de Bapeaume-les-Rouen

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>



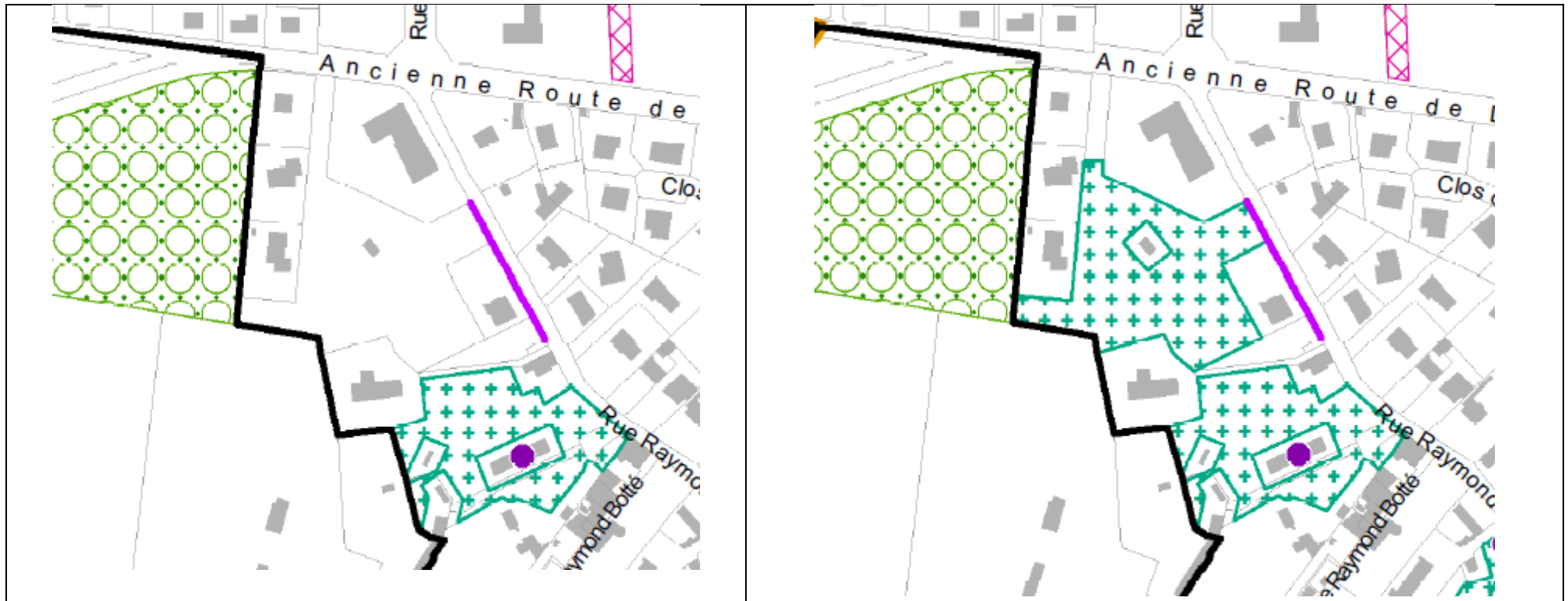
Diminution de la hauteur des constructions route de Duclair

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 :

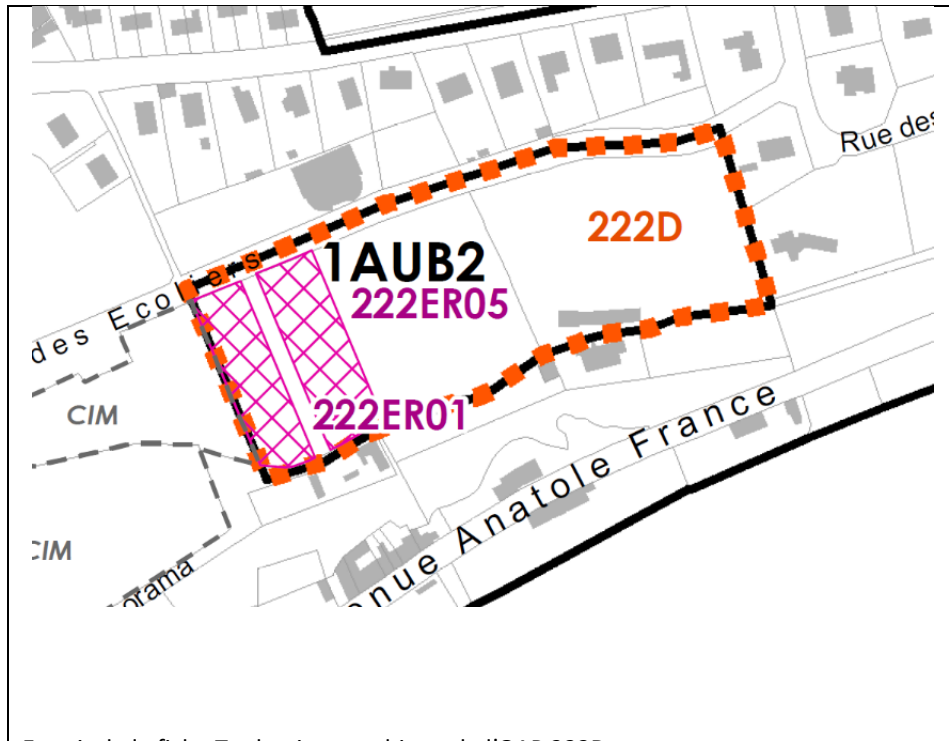


3. Duclair

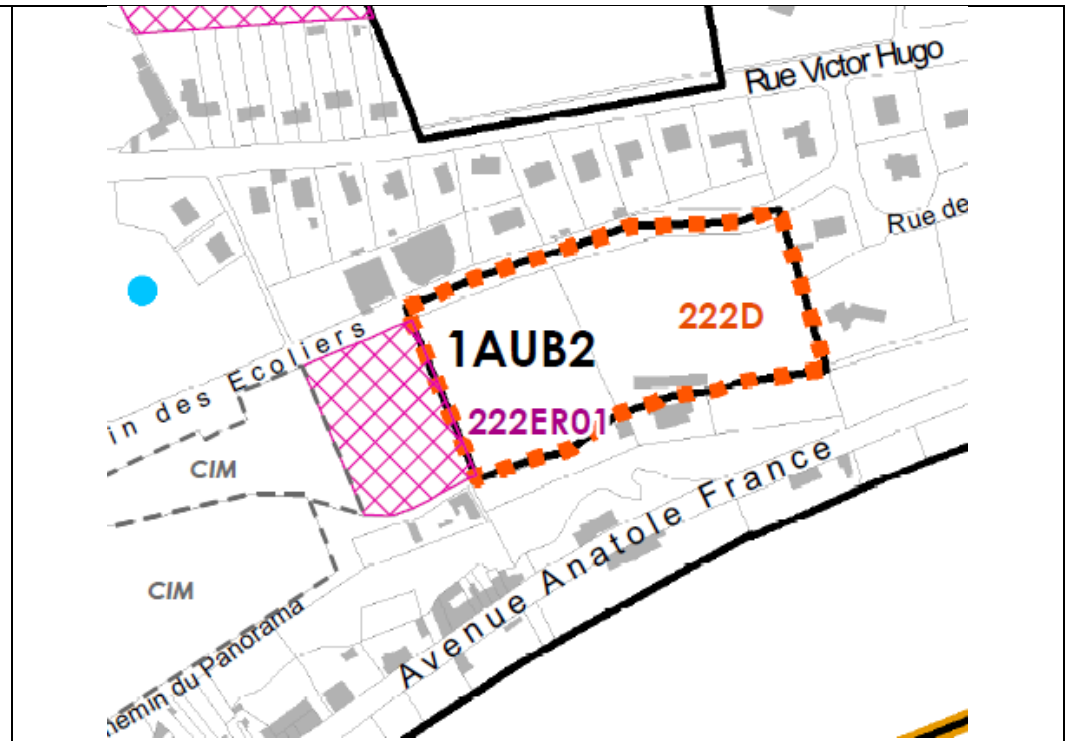
Suppression de l'emplacement réservé n°222ER05 et Modification de l'OAP 222D du chemin des écoliers - Modification apportée suite à l'enquête publique

<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	<p>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'Orientatation 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.</p> <p>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.</p>	
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.

Desserte et organisation viaire

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.

Orientations 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.

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.

Desserte et organisation viaire

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.

Orientations 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.

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

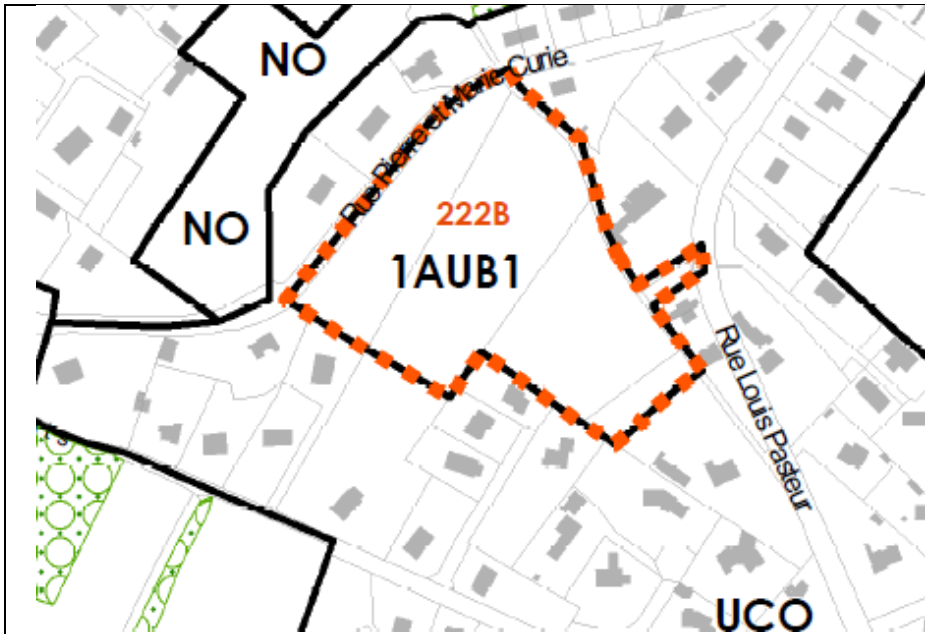
Extrait de la liste des emplacements réservés (après modification) :

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

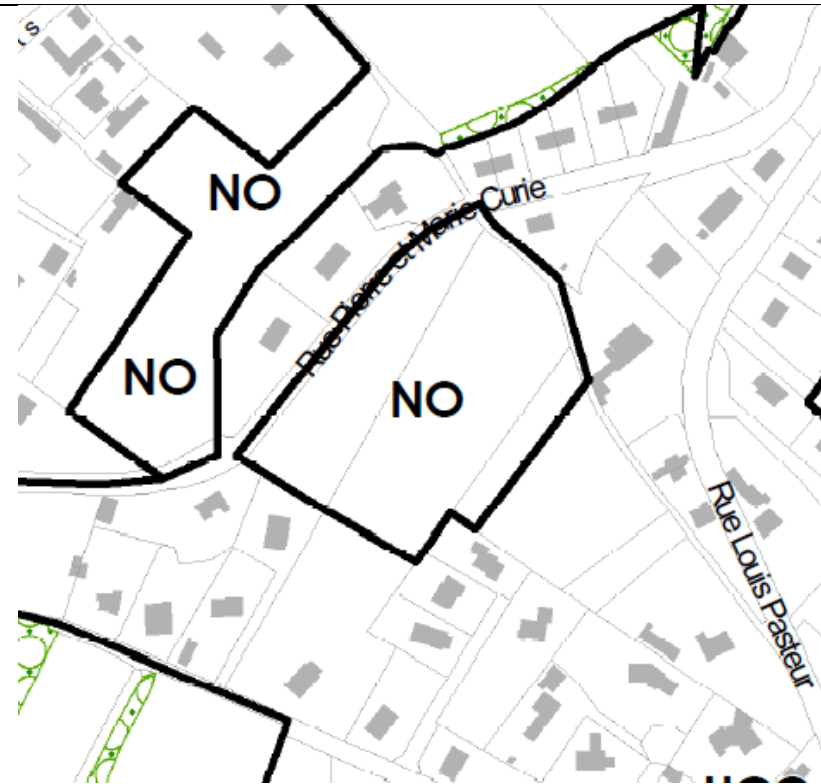
Suppression de la zone 1AUB1 et de l'OAP 222B et reclassement en zone UCO et NO - Secteur rue Pierre et Marie Curie

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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>La vocation de zone est donc modifiée et répartie en fonction du zonage ambiant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	

	<ul style="list-style-type: none"> 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 silicoles. 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
<p><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.</p> <p><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. »</p> <p><u>Extrait du règlement graphique planche 1 – plans 16-17 :</u></p>	<p><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.</p> <p><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.</p> <p><u>Extrait du règlement graphique planche 1 – plans 16-17 :</u></p>



Extrait de la fiche Traduction graphique de l'OAP 222B - rue curie :



Extrait de la fiche Traduction graphique de l'OAP 222B - rue curie :

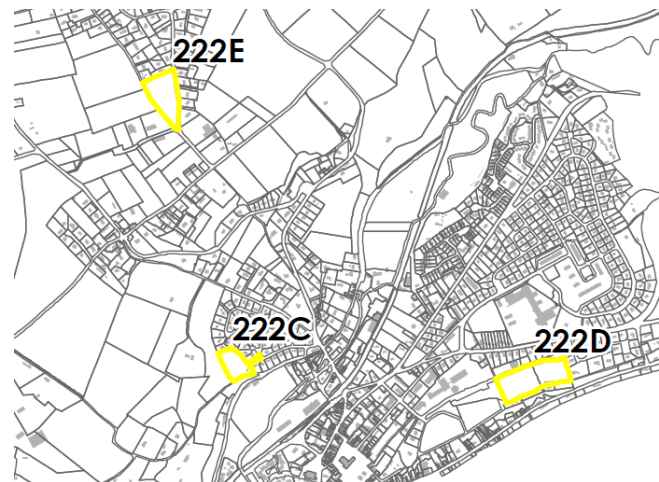
L'OAP 222B (fiche Contexte, fiche Traduction graphique, Volet écrit) est supprimée du livret d'OAP/3.2- Tome1.



Extrait de la fiche Duclair-localisation des OAP



Extrait de la fiche Duclair-localisation des OAP



4. Epinay-sur-Duclair

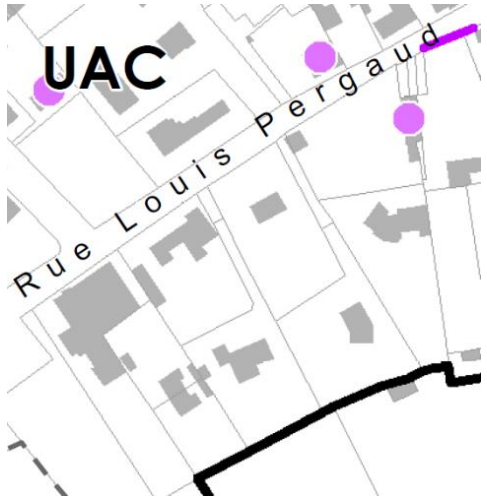
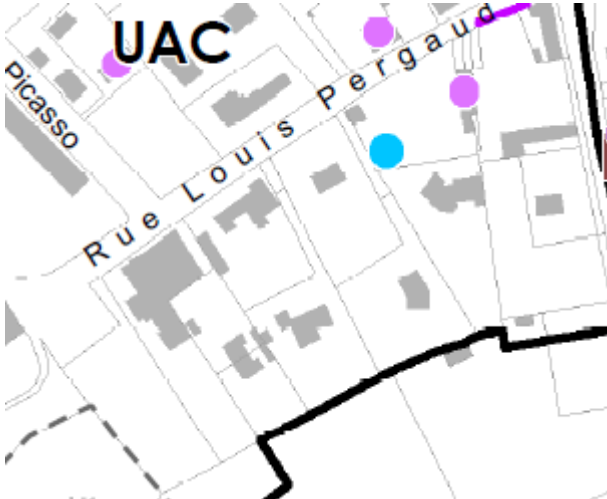
Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP 237A : phasage

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.

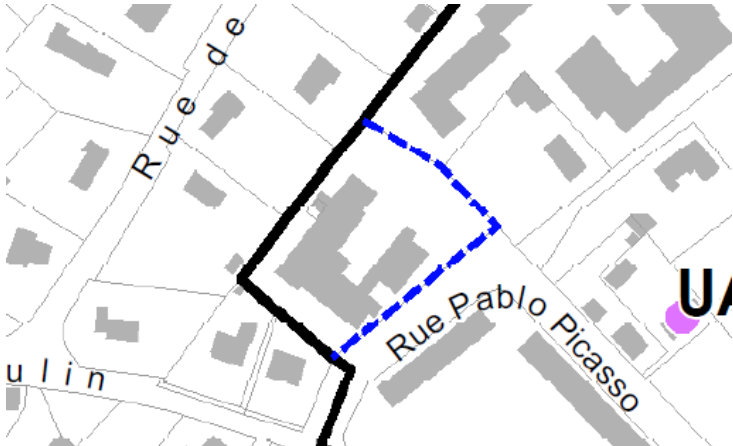

<p>à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. »</p>	<p>Phasage : l'opération pourra se réaliser en plusieurs phases. L'église étant aujourd'hui à flanc de voirie, l'aménagement du site localisé en face (partie Ouest) est prévu en phase 1 afin de formaliser un espace de recul sécurisé pour les usagers et à organiser les circulations dans le centre-bourg. »</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. Houpeville

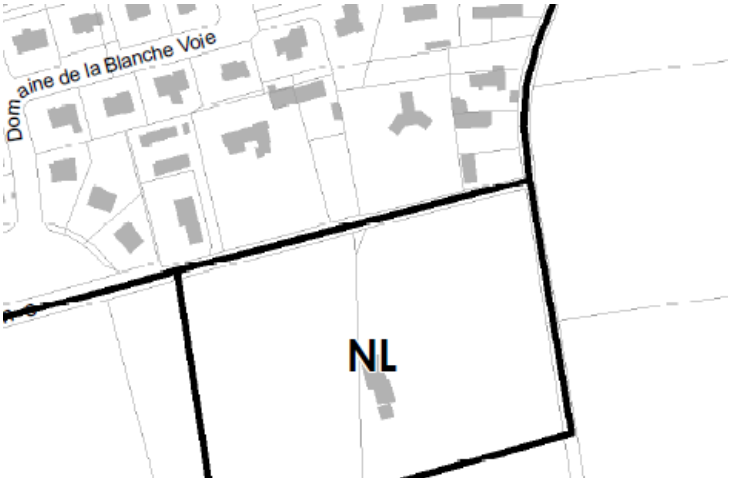
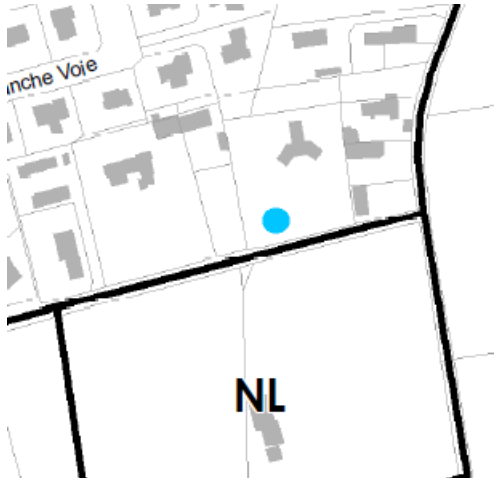
Ajout d'une protection du patrimoine naturel - mare sur la parcelle AC 851 – Modification apportée suite à l'enquête publique

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
<p>Extrait de la planche 1 – plan 31 :</p> 		<p>Extrait de la planche 1 – plan 31 :</p> 

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
<p>Extrait de la planche 1 – plan 31 :</p> 		<p>Extrait de la planche 1 – plan 31 :</p> 

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
<p>Extrait de la planche 1 – plan 31 :</p> 		<p>Extrait de la planche 1 – plan 31 :</p> 

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

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
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
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
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)

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
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

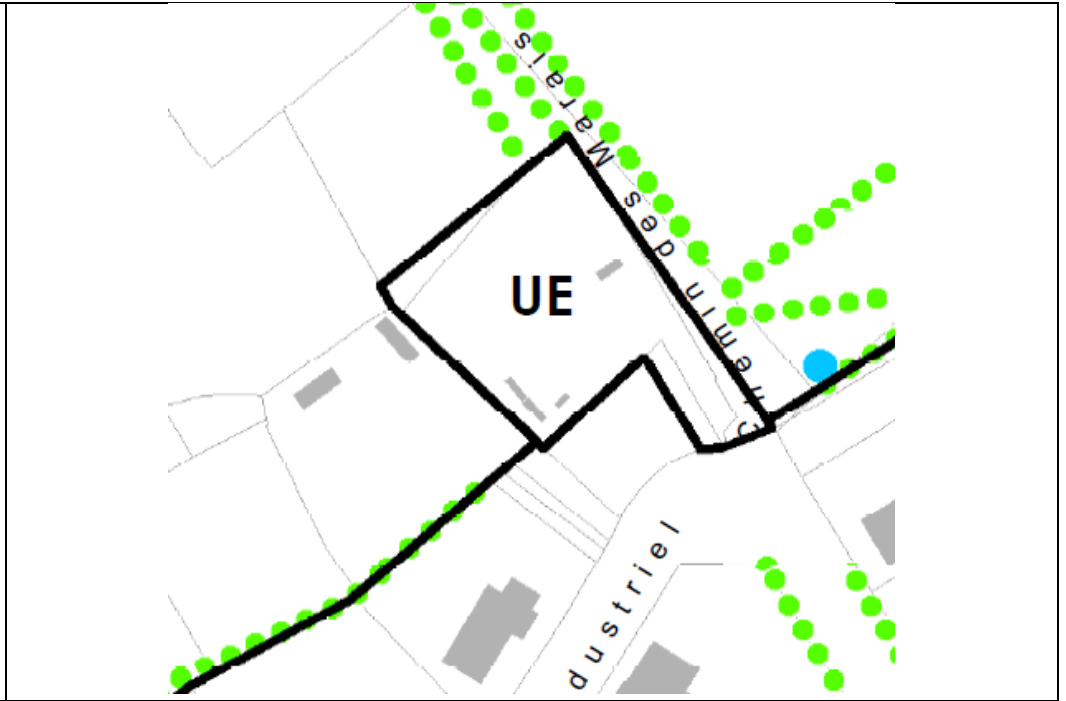
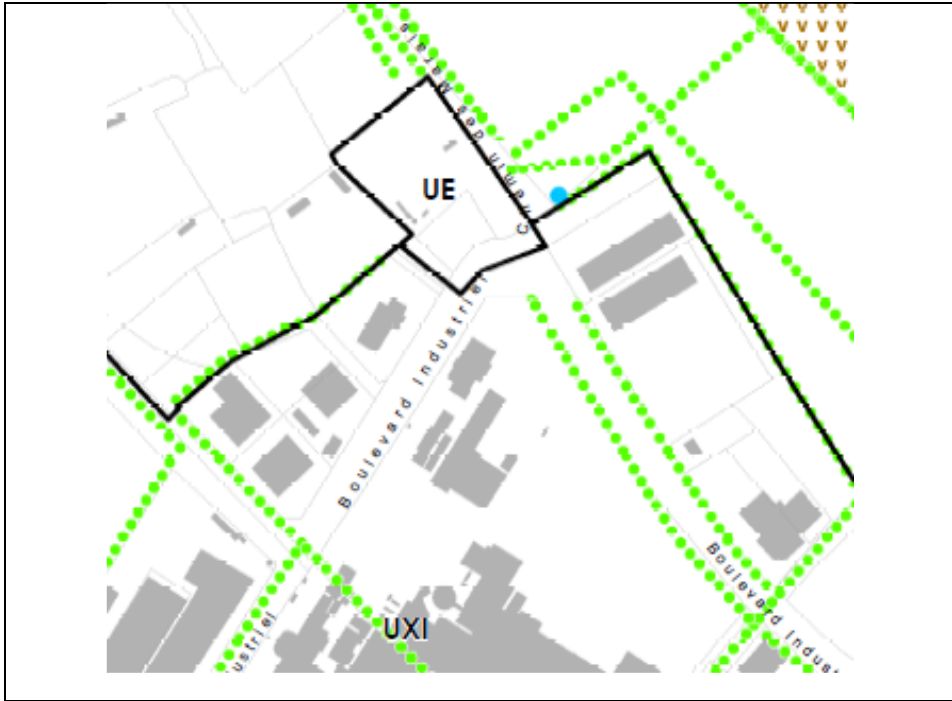
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Règlement écrit Livre 2 – UR4 – article 4	Zone UR4 : modification du règlement	Modification du règlement de la zone UR 4 sur les pans de toiture et les matériaux et hauteurs de portails et portillons

Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
UR 4	<p>Le règlement de la zone UR4 fait l'objet de deux modifications :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Ces ajustements des règles de toitures et de façades permettront d'harmoniser les constructions et les clôtures environnantes.</p>
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p><u>Extrait du règlement UR4</u></p> <p>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. »</p> <p>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.</p>	<p><u>Extrait du règlement UR4</u></p> <p>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. »</p> <p>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.</p>

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
<p><u>Extrait du règlement de la zone UE :</u></p> <p><u>3.4. Emprise au sol</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.</p> <p><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.</p> <p><u>Extrait de la planche 1 – plan 3 :</u></p>	<p><u>Extrait du règlement de la zone UXI :</u></p> <p><u>3.4. Emprise au sol</u> Article non réglementé</p> <p><u>3.5. Hauteur des constructions</u> En l'absence d'inscription graphique, la hauteur est non réglementée.</p> <p><u>Extrait de la planche 1 – plan 3 :</u></p>



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
<p>Extrait de la planche 1 – plan 29 :</p> 		<p>Extrait de la planche 1 – plan 29 :</p>

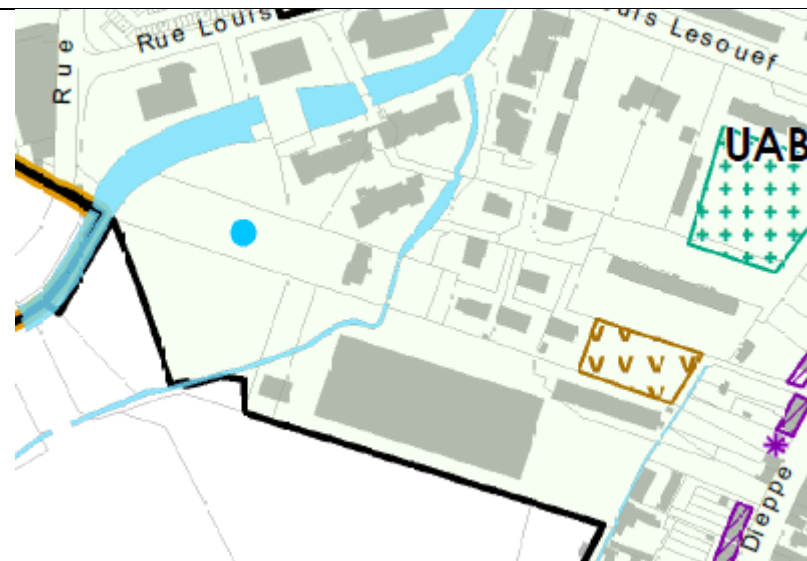
Extrait du règlement de la zone URP 22 sur les hauteurs et l'emprise au sol :

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.

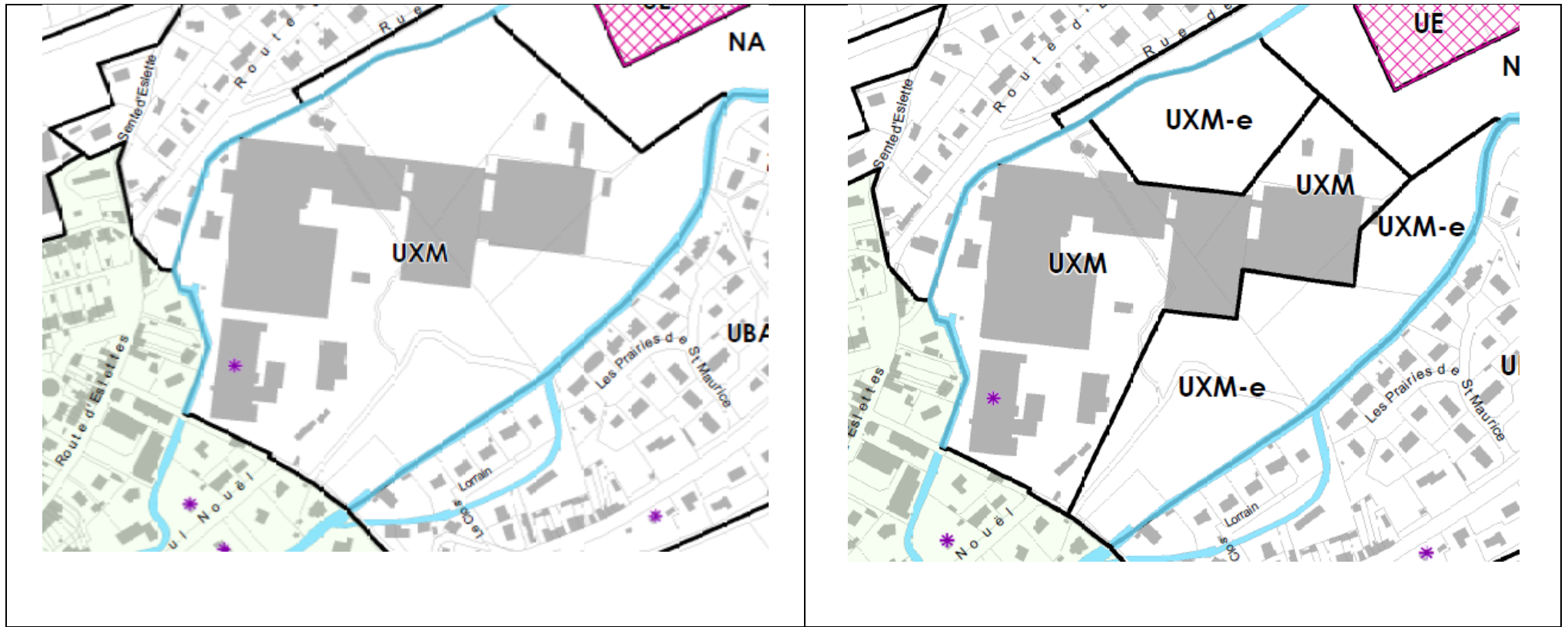
3.5. Hauteur des constructions :

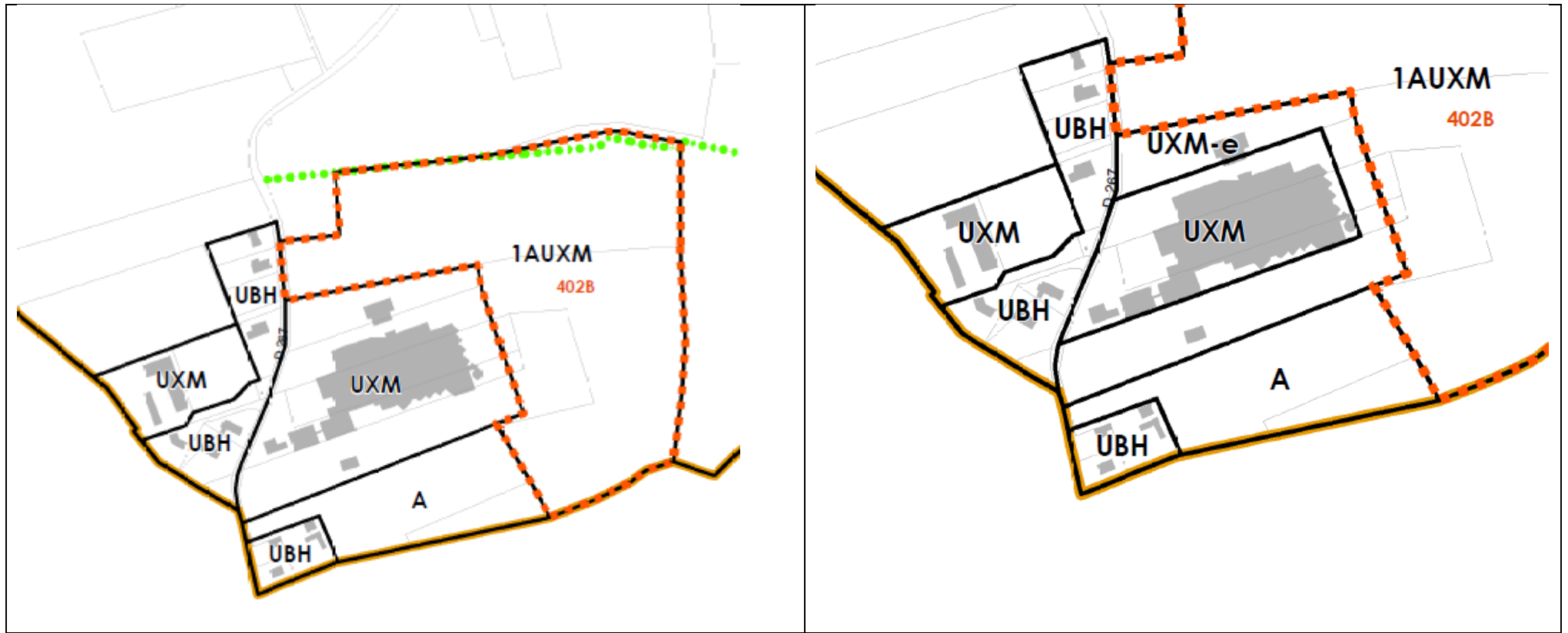
En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 17m en tout point du bâtiment. La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+3+C ou attique. Ces deux règles sont cumulatives.

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	<p>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.</p> <p>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).</p>	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<u>Extrait de la planche 1 – plans 29- 30 :</u>		<u>Extrait de la planche 1 – plans 29 - 30 :</u>

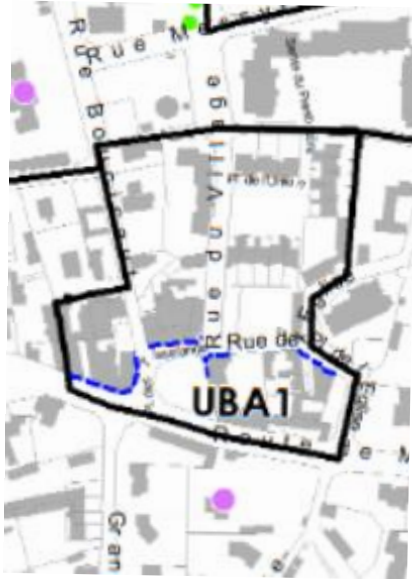




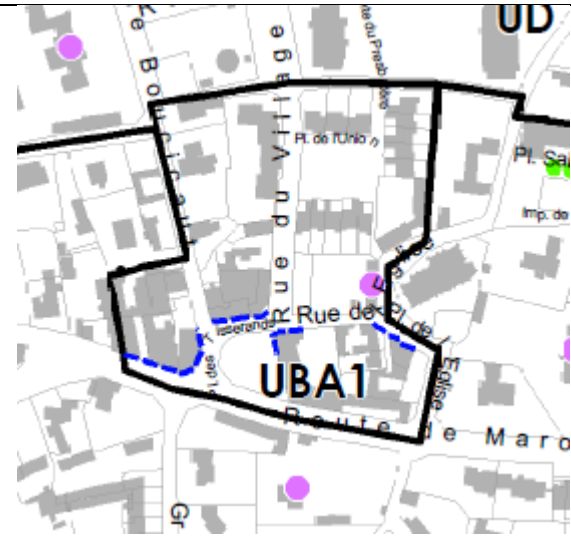
10. Mont Saint Aignan

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
N'existait pas

Fiche patrimoine bâti

Fiche Descriptive

Mont-Saint-Aignan

Patrimoine bâti

n° : 51

Identification



Source : Google Street View

Adresse

Place de l'Église

Parcelle Cadastre

AZ0255

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne


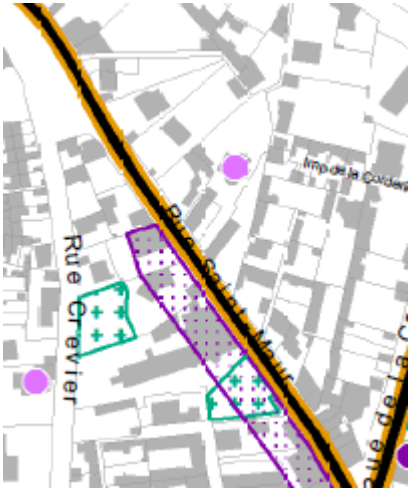
Description

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

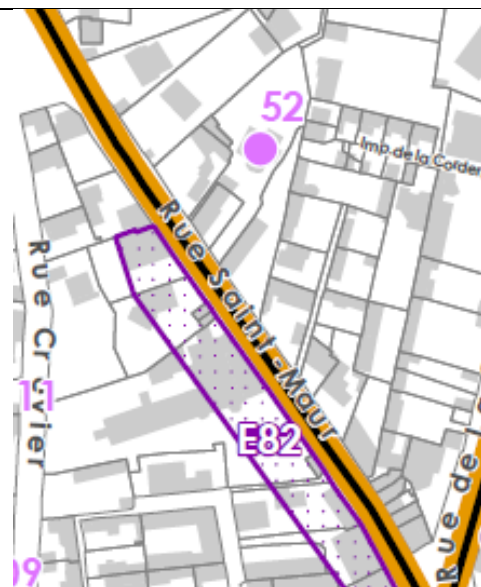
Protection du patrimoine bâti / maison art déco – rue Saint Maur – Modification apportée suite à l'enquête publique

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


<p>4.2.1 Plan de zonage – planche 1 –plan 27 4.2.4.3 Plan patrimoine bâti – plan 27</p>		
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
AN 331	<p>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.</p>	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
<p>Plan de zonage</p>  <p>Plan du patrimoine bâti</p>	<p>Plan de zonage</p>  <p>Plan du patrimoine bâti</p>	



Fiche patrimoine bâti
N'existait pas



Fiche patrimoine bâti

	<p>Fiche Descriptive Mont-Saint-Aignan</p> <p>Patrimoine bâti n° : 52</p> <p>Identification</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;">  <p><small>Source : Google Street View</small></p> </div> <div style="flex: 1; border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;"> <p>Adresse 142 rue Saint-Maur</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>Parcelle Cadastreale AN331</p> </div> </div> <p>Niveau de protection indiqué au plan de zonage</p> <p>Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne</p> <p>Description</p> <p>Maison individuelle Maison</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>Cette maison art déco 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</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

11. Notre-Dame-de-Bondeville

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP 474B : Phasage

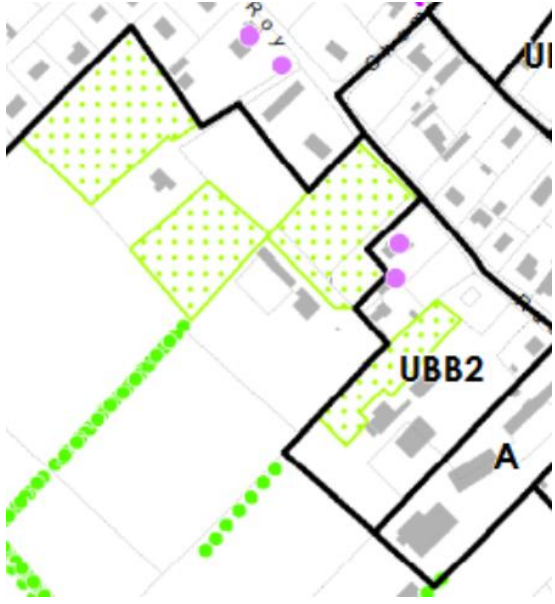
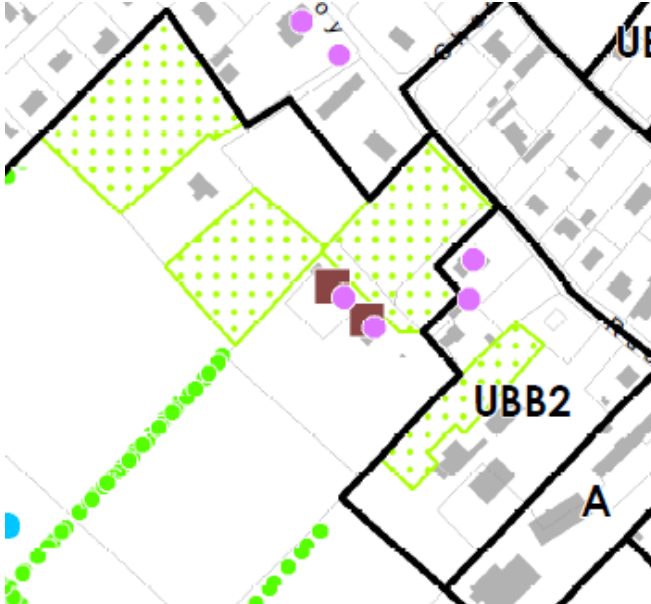
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP Sectorielles - Tome 4 - OAP 474B – volet écrit	Phasage de l'OAP	Phasage de l'OAP 474B – site LÉBOUCHER – rue de l'avenir/rue Ferdinand Cartier

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
<p><u>Volet écrit de l'OAP</u></p> <p>« (...) 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.</p> <p>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.</p> <p>L'aménagement des berges du Cailly respectera le cours de la rivière et favorisera des installations tendant à la renaturation de ses abords. »</p>	<p><u>Volet écrit de l'OAP</u></p> <p>« (...) 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.</p> <p>Phasage : l'opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases. »</p>

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

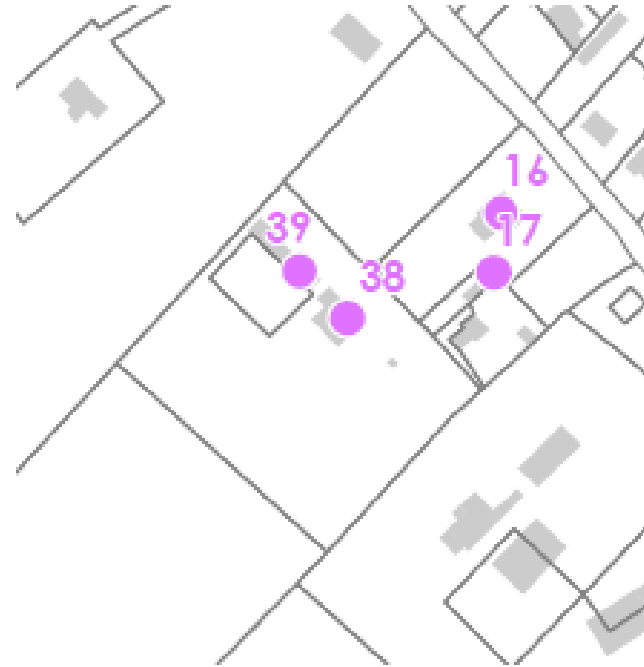
Changer de Destination (BACD) 4.2.1 règlement graphique – planche 1 – plan 22 4.2.4.3 Plan du patrimoine bâti – plan 22	BACD	destination
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
AK 129 et 816	<p>Les granges ont une architecture typique des boucles de la Seine : 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.</p> <p>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.</p>	
<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>	
Plan de zonage  <p>The 'AVANT MODIFICATION' zoning plan shows a residential area with a green dotted pattern. A diagonal line of green dots runs from the bottom left towards the center. The zoning code 'UBB2' is visible in the lower right, and 'A' is at the bottom right. The letters 'UI' are at the top right.</p>	Plan de zonage  <p>The 'APRES MODIFICATION' zoning plan is identical to the 'AVANT MODIFICATION' plan but includes two small brown squares with purple dots, representing the agricultural buildings on parcels AK816 and 129, which are now included in the 'UBB2' zone.</p>	

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



Source : Commune

Adresse

43 rue du Bas

Parcelle Cadastre

AK0816

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, toiture présentant d'intéressants détails de charpente en bois.

	Fiche Descriptive		Sahurs	
	Patrimoine bâti		n° : 39	
	Identification			
		Adresse 43 rue du Bas		
	Parcelle Cadastre AK0816			
<small>Source : Commune</small>				
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 Cadastrale

Z10095

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 Cadastrale


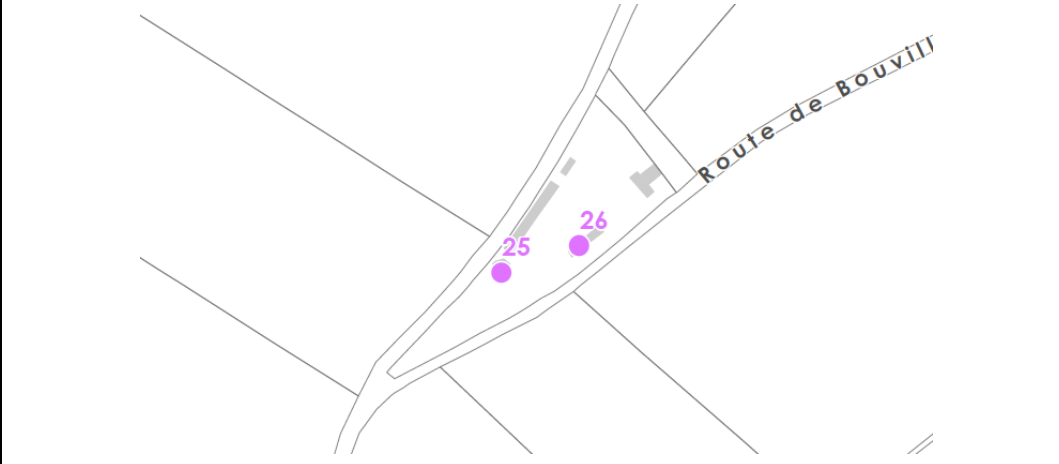
Z10095

Source : Métropole Rouen Normandie

4.2.4.3 Extrait plan du patrimoine bâti - plan 14



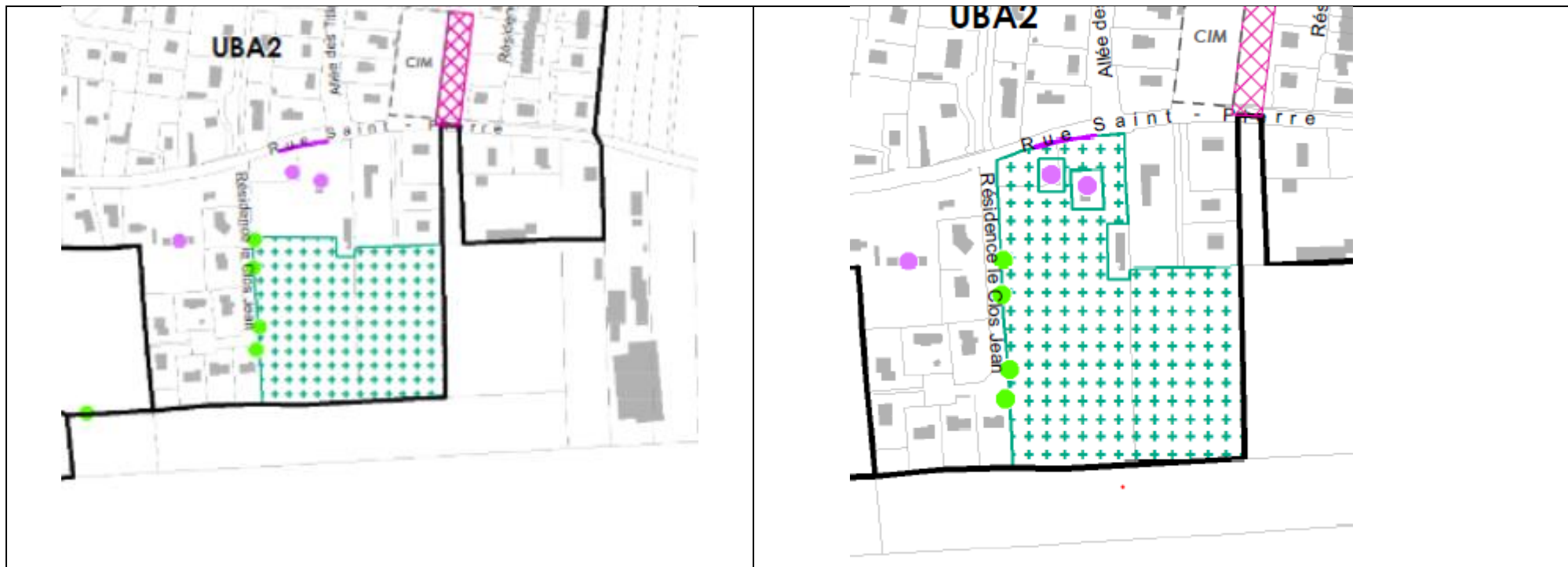
Correction d'une erreur de localisation du patrimoine bâti sur la parcelle ZI 67

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
<p>4.2.4.3 Extrait plan du patrimoine bâti - plan 14</p> 		<p>4.2.4.3 Extrait plan du patrimoine bâti - plan 14</p> 

14. Saint-Pierre-de-Manneville

Ajout d'une protection du patrimoine naturel – parcelles AH 276-277

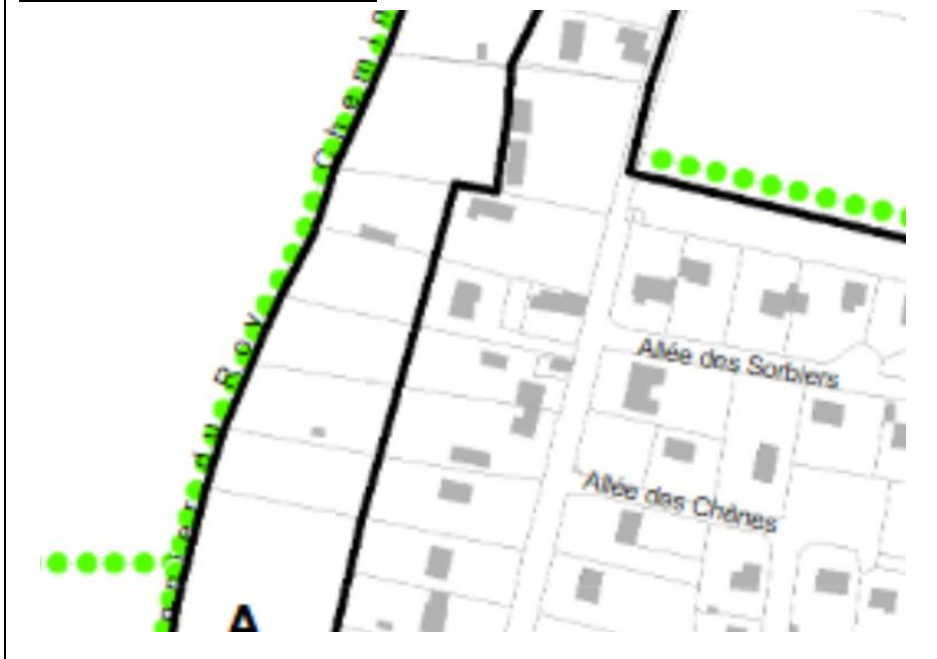
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 - Règlement graphique planche 1 - plan 21	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection cœur d'îlot / coulée verte / parc	Extension d'une protection « parc urbain/coulée verte/cœur d'îlot » sur les parcelles AH 276-277
<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

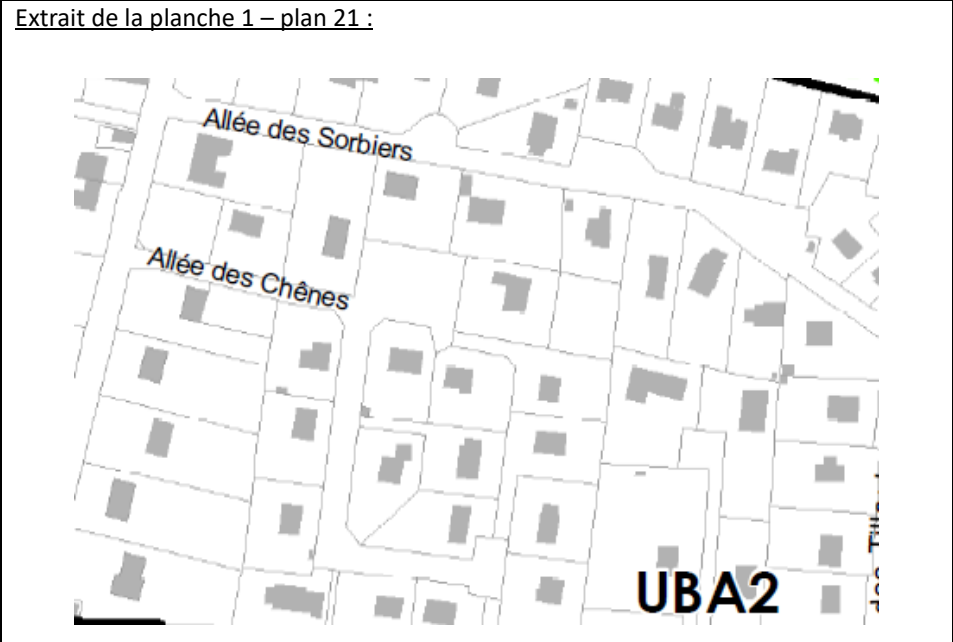
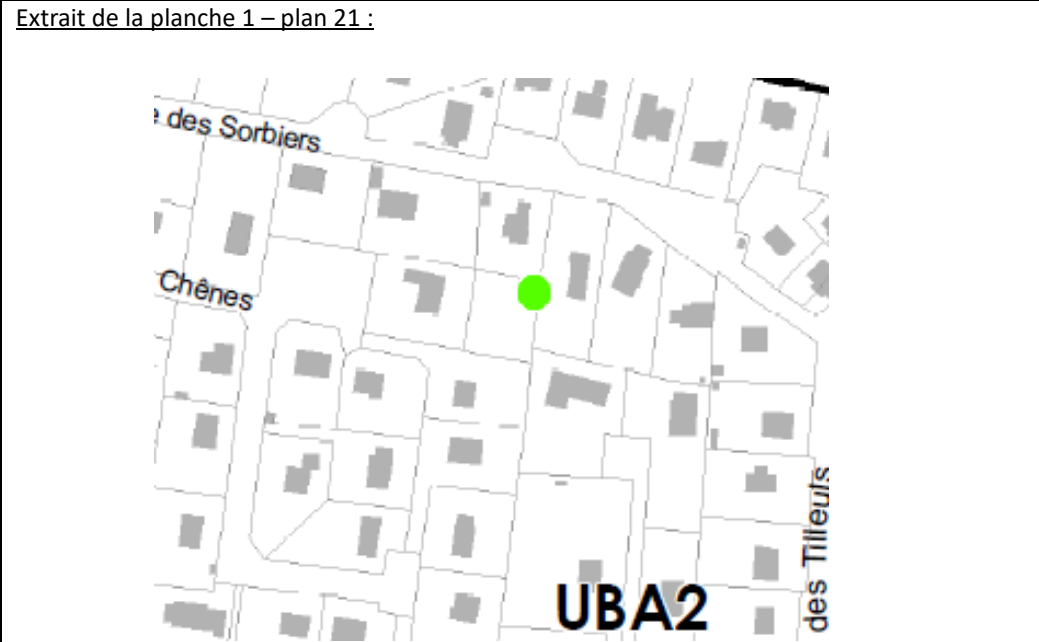
Extrait de la planche 1 – plan 21 :



Extrait de la planche 1 – plan 21 :



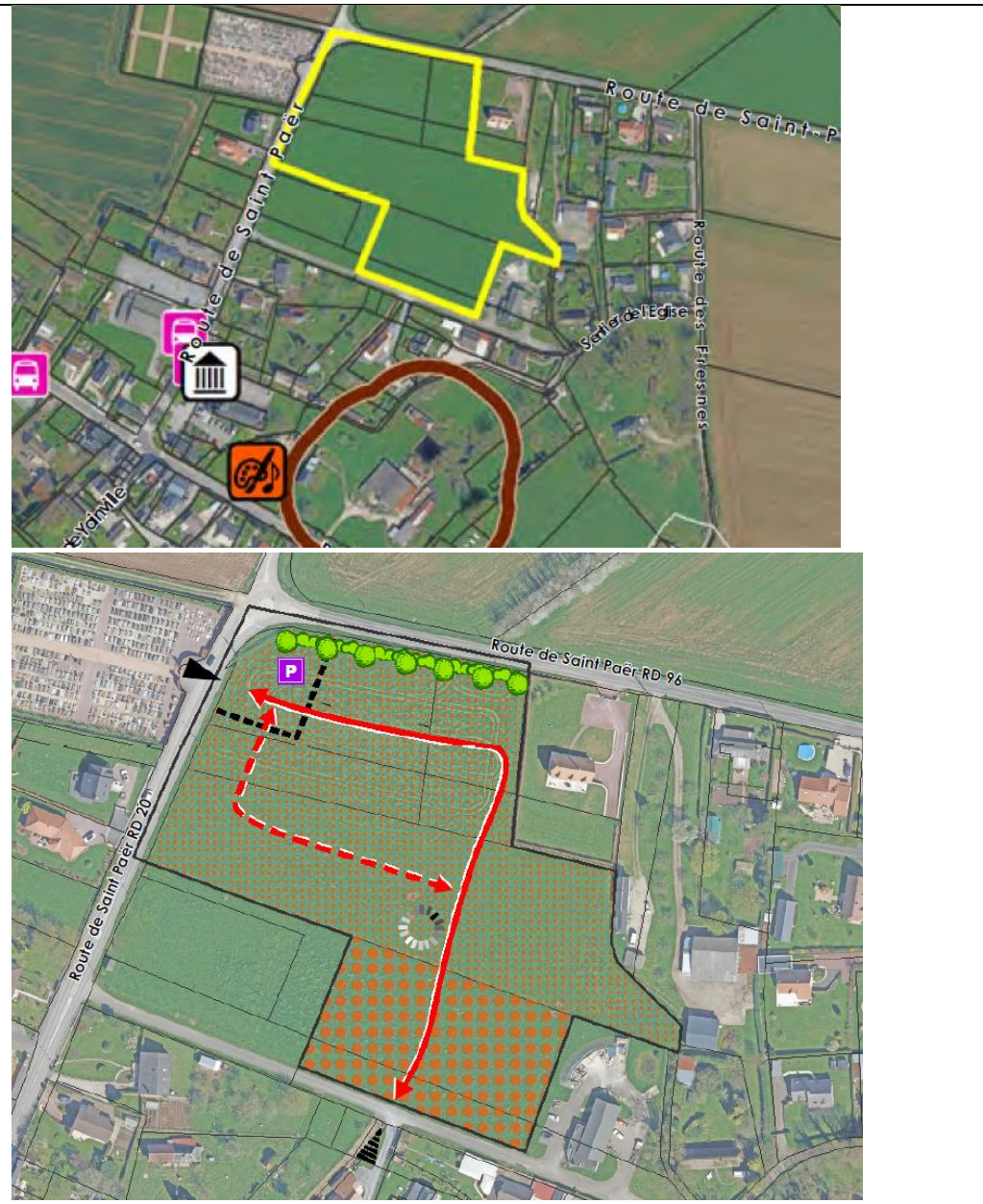
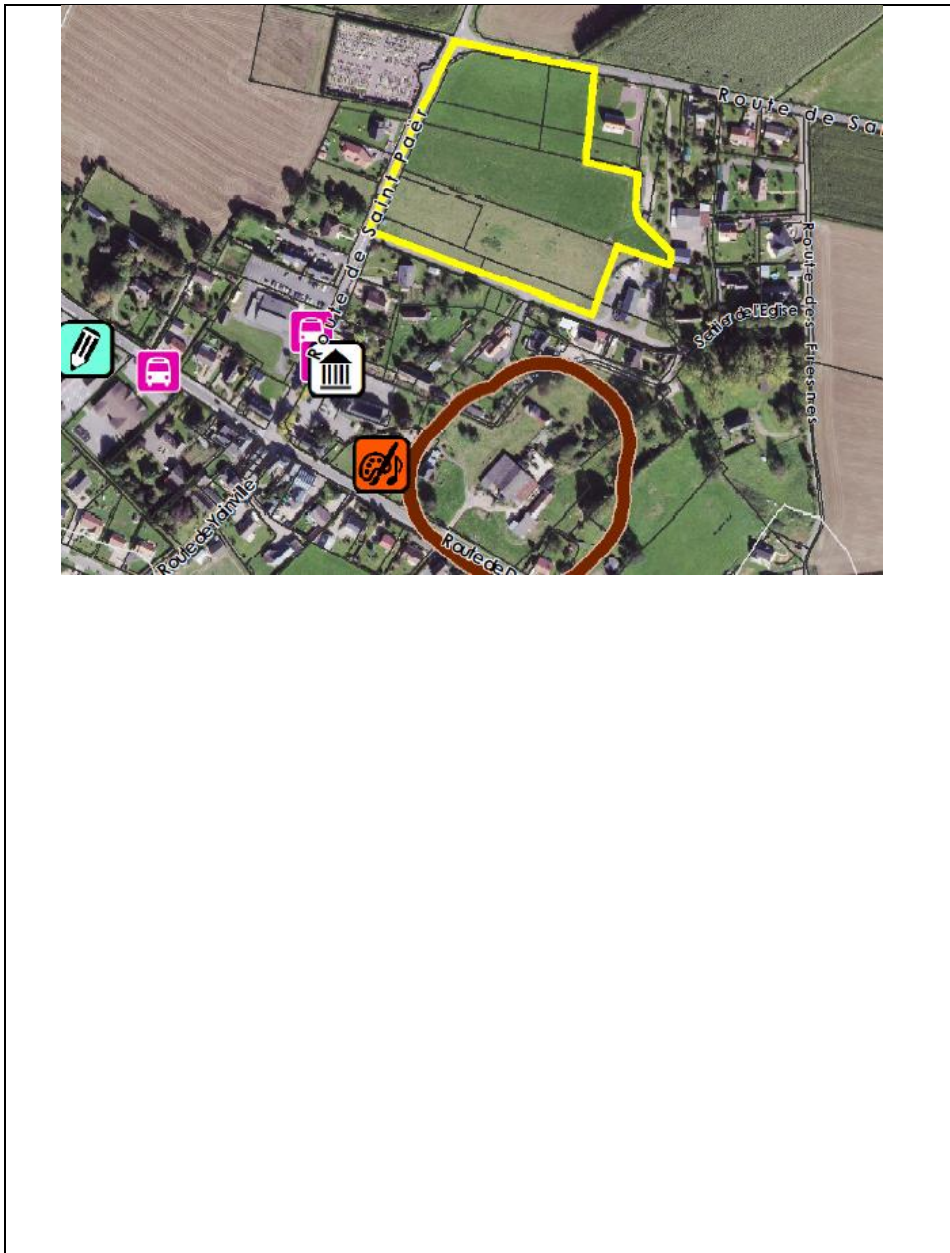
Ajout d'une protection du patrimoine naturel – parcelles AD 448

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
<p>Extrait de la planche 1 – plan 21 :</p> 		<p>Extrait de la planche 1 – plan 21 :</p> 

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	<p>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.</p> <p>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.</p>	
<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.

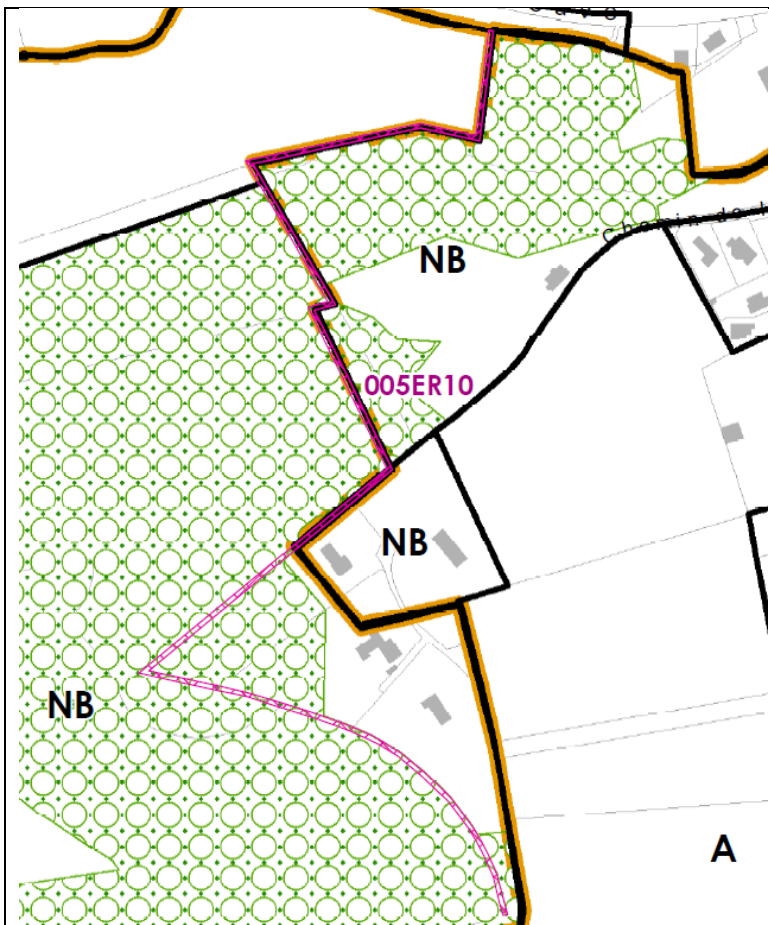
Phasage : l'opération pourra se réaliser en une ou plusieurs phases.

B. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE POLE DE PROXIMITE PLATEAUX-ROBEC

5. Amfreville-la-Mivoie

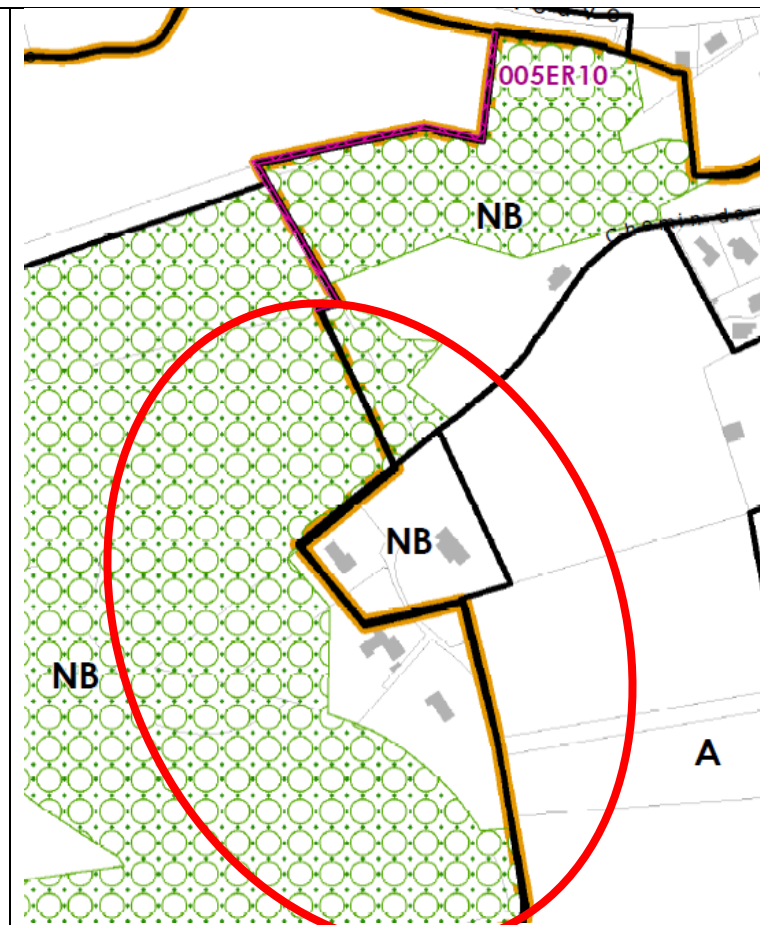
Modification de l'emplacement réservé n°005ER10

<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

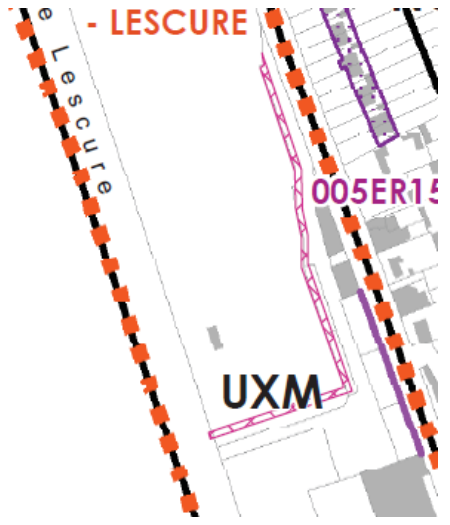
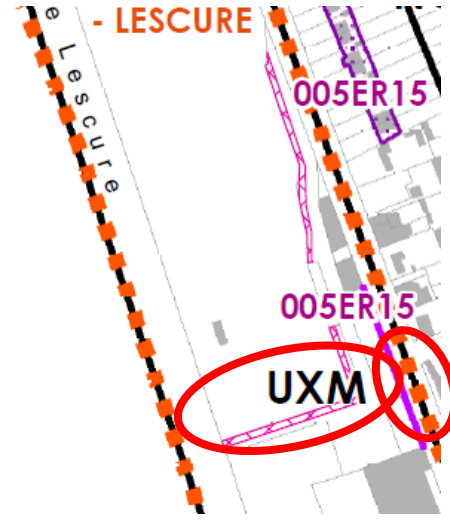


4.2.4.1 liste des emplacements réservés :

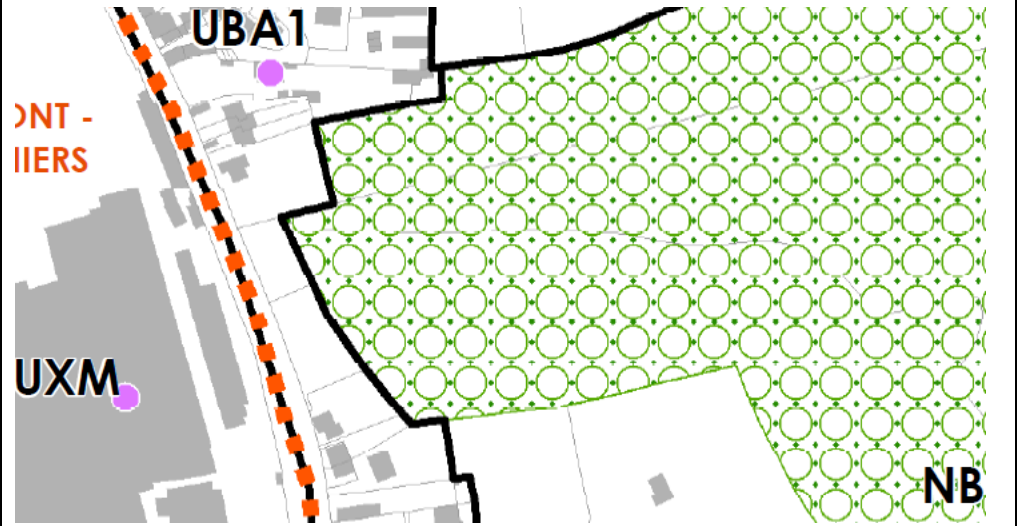
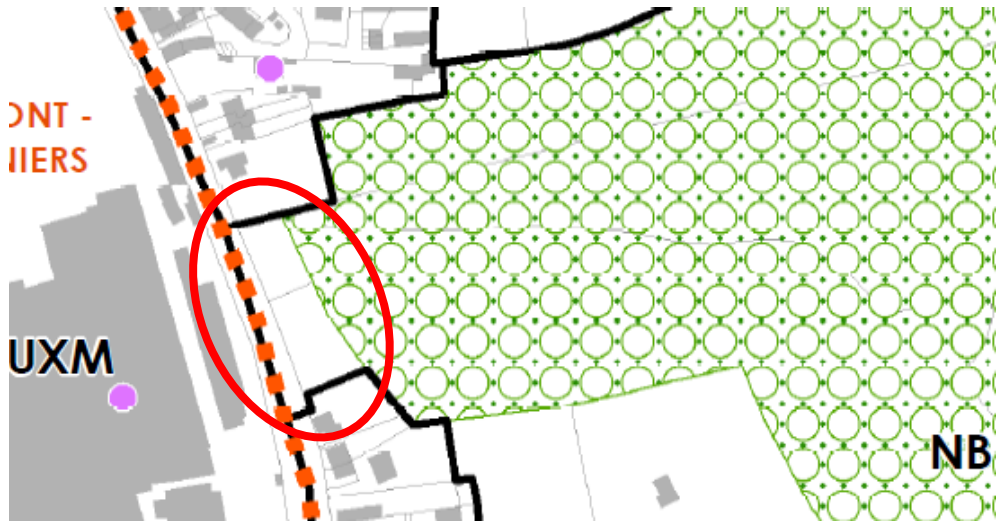
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER03	Environnement	MRN	9 869	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER04	Environnement	MRN	18 938	Protection des pelouses calcicoles
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX ROBEC	005ER05	Environnement	MRN	17 974	Protection des pelouses 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																																																																																																																																												
<p>4.2.1 planche n°1 – plan 48 :</p>  <p>4.2.4.1 liste des emplacements réservés</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Commune</th> <th>Parcelle</th> <th>Code</th> <th>Catégorie</th> <th>MRN</th> <th>Surface</th> <th>Description</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>	Commune	Parcelle	Code	Catégorie	MRN	Surface	Description	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	<p>4.2.1 planche n°1 – plan 48 :</p>  <p>4.2.4.1 liste des emplacements réservés</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Commune</th> <th>Parcelle</th> <th>Code</th> <th>Catégorie</th> <th>MRN</th> <th>Surface</th> <th>Description</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>	Commune	Parcelle	Code	Catégorie	MRN	Surface	Description	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
Commune	Parcelle	Code	Catégorie	MRN	Surface	Description																																																																																																																																							
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																																																																																																																																							
Commune	Parcelle	Code	Catégorie	MRN	Surface	Description																																																																																																																																							
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
<p>4.2.1 planche n°1 – plan 48 :</p> 		<p>4.2.1 planche n°1 – plan 48 :</p> 

4.2.2 planche n°2 – plan 48 :



4.2.2 planche n°2 – plan 48 :



6. Bihorel

Suppression des emplacements réservés n°095ER09 et n°095ER11

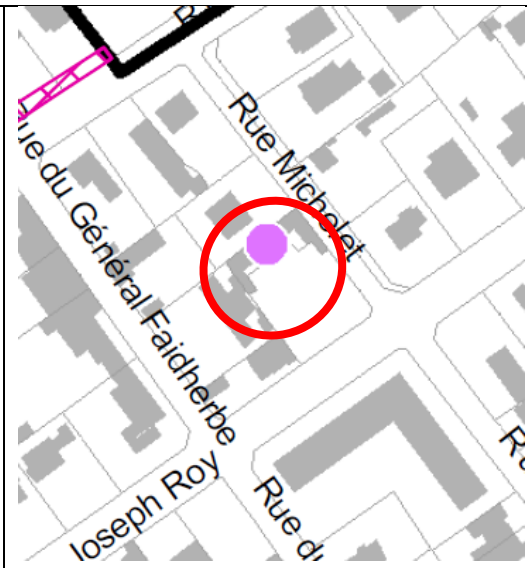
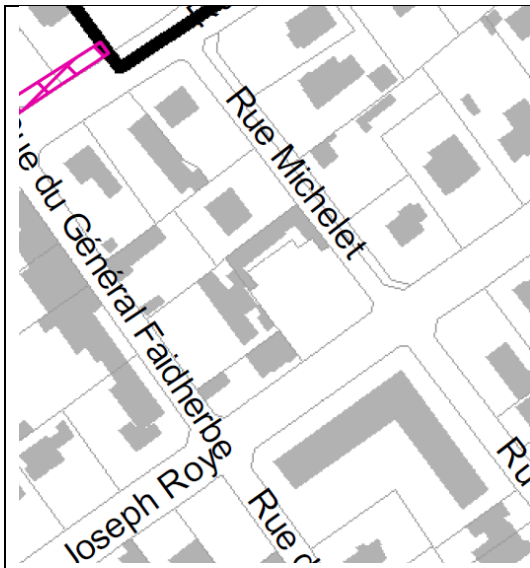
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification				
4.2.1 planche n°1 – plan 38 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Suppression des emplacements réservés n°095ER09 et n°095ER11	Les emplacements réservés impactant les parcelles AH167, AH166, AH914, AH646, AH647 d'une part (095ER09) et les 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						
4.2.1 planche n°1 – plan 38 :						
4.2.4.1 liste des emplacements réservés :						
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
APRÈS MODIFICATION						
4.2.1 planche n°1 – plan 38 :						
4.2.4.1 liste des emplacements réservés :						
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

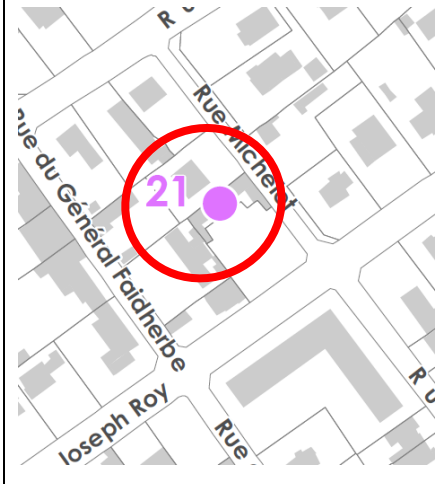
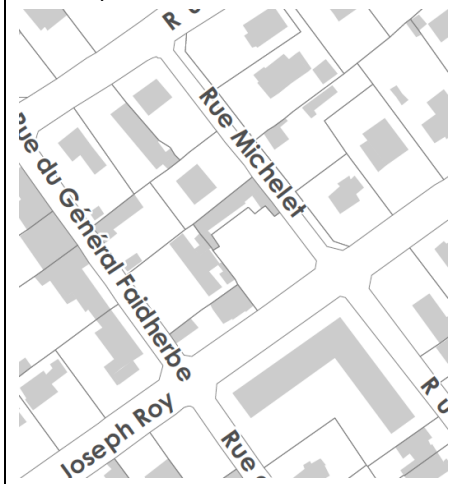
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.2.1 fiches patrimoine bâti 4.2.1 planche n°1 – plan 38 4.2.4.3 patrimoine bâti	Ajout d'une protection du patrimoine bâti situé rue Joseph Roy	Identification d'une construction au titre du patrimoine bâti (protection moyenne) située au 35 rue Joseph Roy (parcelle AE51) et création d'une fiche patrimoine correspondante.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
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	<div style="background-color: #4a5568; color: white; padding: 5px; display: flex; justify-content: space-between;"> Fiche Descriptive Bihorel </div> <p>Patrimoine bâti n° : 21</p> <p>Identification</p> <div style="display: flex; border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <div style="flex: 1;">  <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">Source : Google</p> </div> <div style="flex: 1; padding-left: 10px;"> <p>Adresse 35 rue Joseph Roy</p> <hr style="border-top: 1px dashed #ccc;"/> <p>Parcelle Cadastre AE0051</p> </div> </div> <p>Niveau de protection indiqué au plan de zonage</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne</div> <p>Description</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> Maison individuelle Maison </div>
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 :

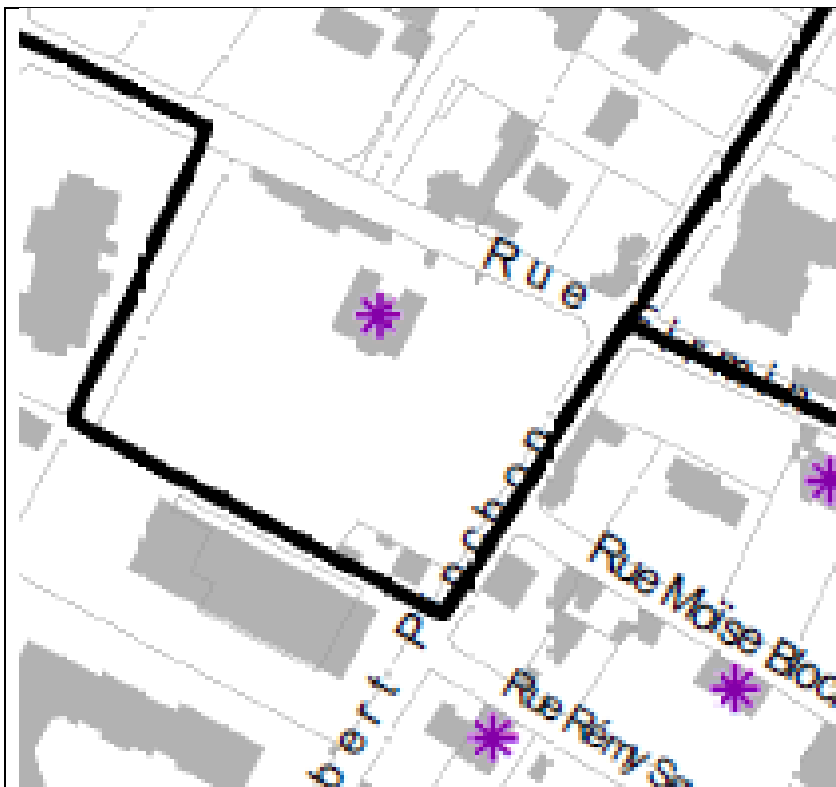
4.2.4.3 patrimoine bâti :



7. Bois-Guillaume

Ajouts de protections du patrimoine naturel - arbres remarquables, alignements d'arbres

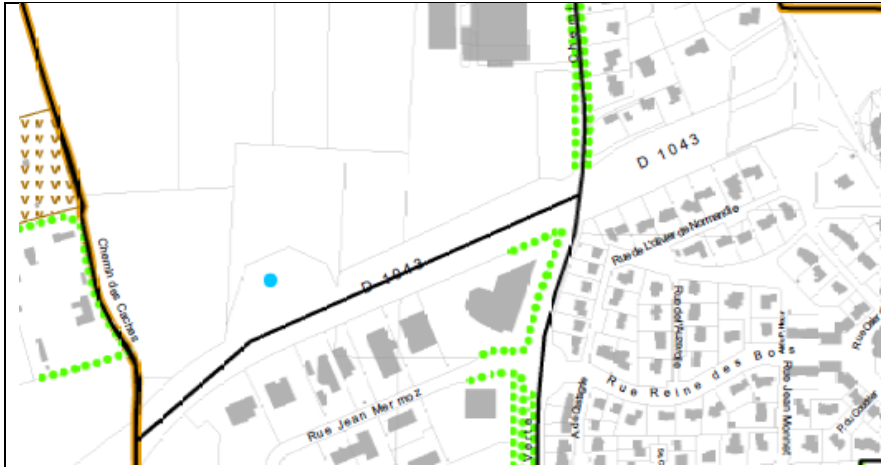
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche n°1 – plan 39	Ajout de protections d'arbres remarquables	Ajout de protections ponctuelles permettant d'identifier les arbres à protéger au sein du tissu urbanisé de la commune.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</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



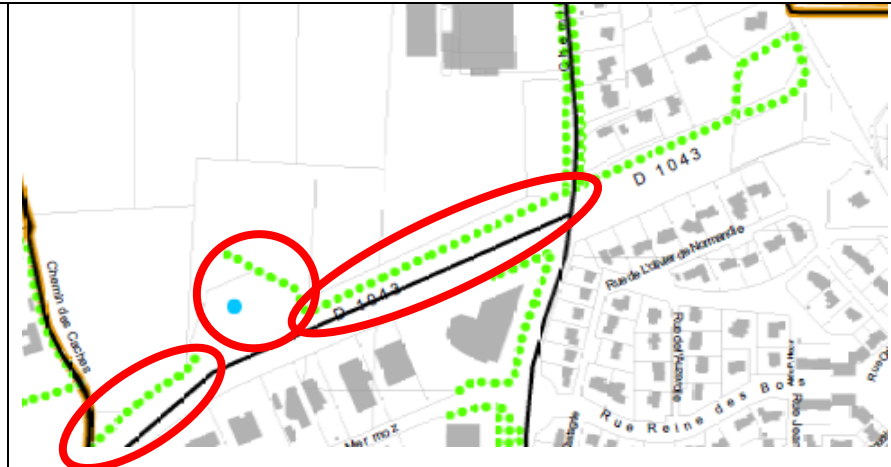
Voie de contournement (domaine public + parcelles AB549 et AB462) :



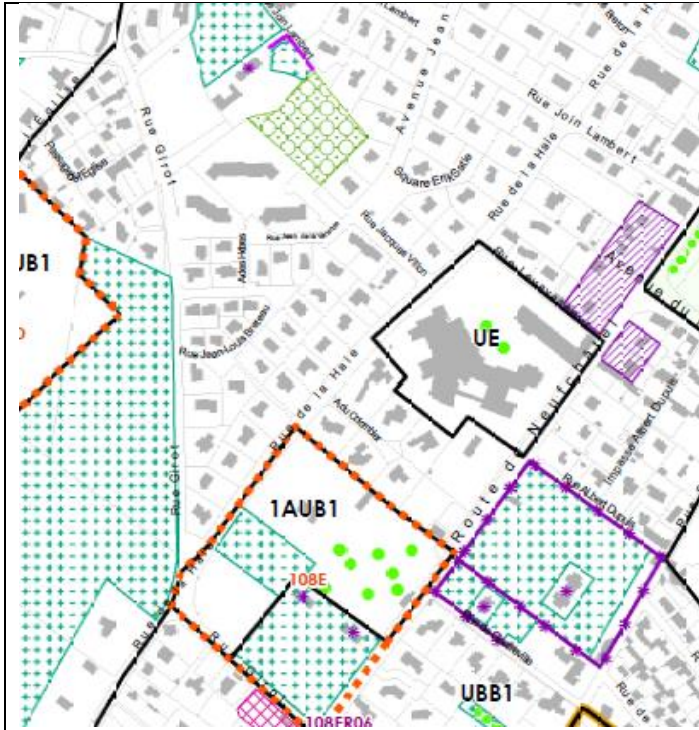
Voie de contournement (domaine public + parcelle AB549 et AB462) : alignement



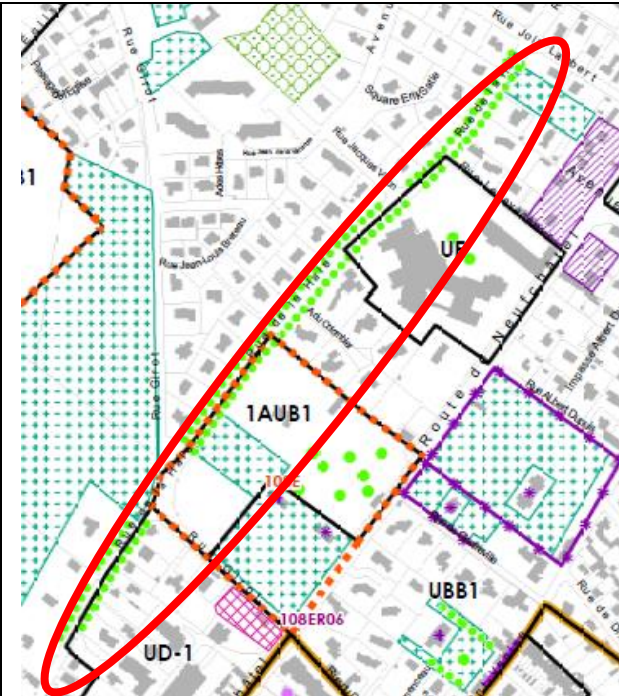
Rue de la Haie : secteur clinique du Cèdre et au-delà du carrefour de la rue Girot :



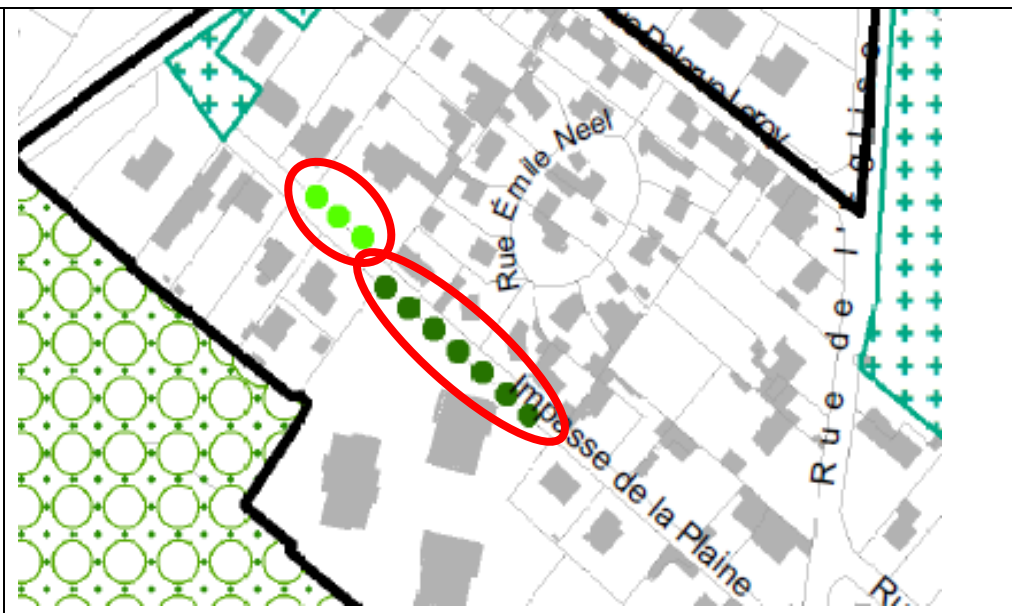
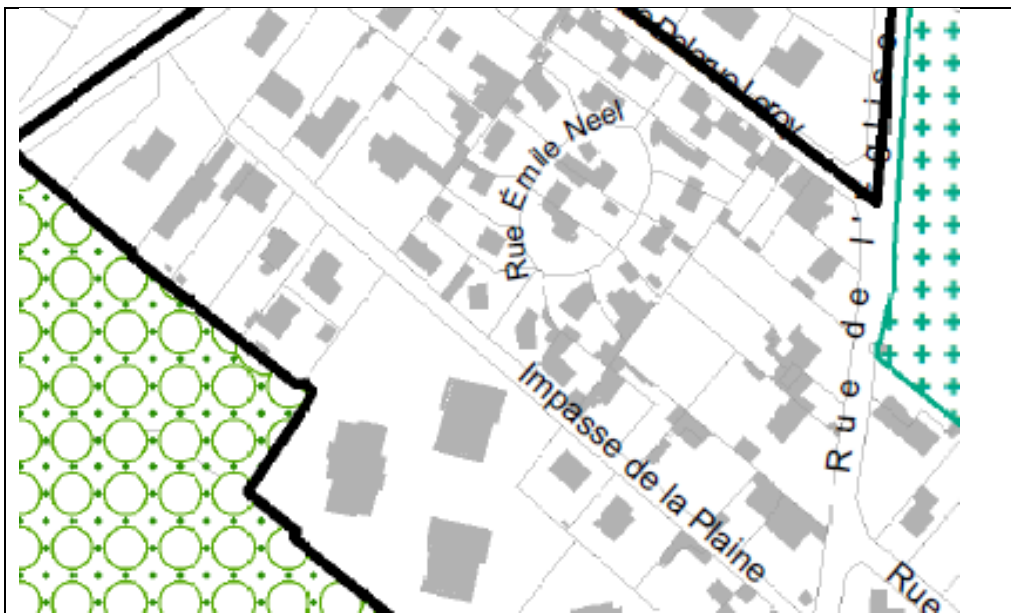
Rue de la Haie : secteur clinique du Cèdre et au-delà du carrefour de la rue Girot : deux doubles alignements sur le domaine public



Impasse de la Plaine (parcelle AW381 et AX356) :



Impasse de la Plaine (parcelle AW381) : alignement / (parcelle AX356) : haie



Rue de la Haie (parcelle AP369) :

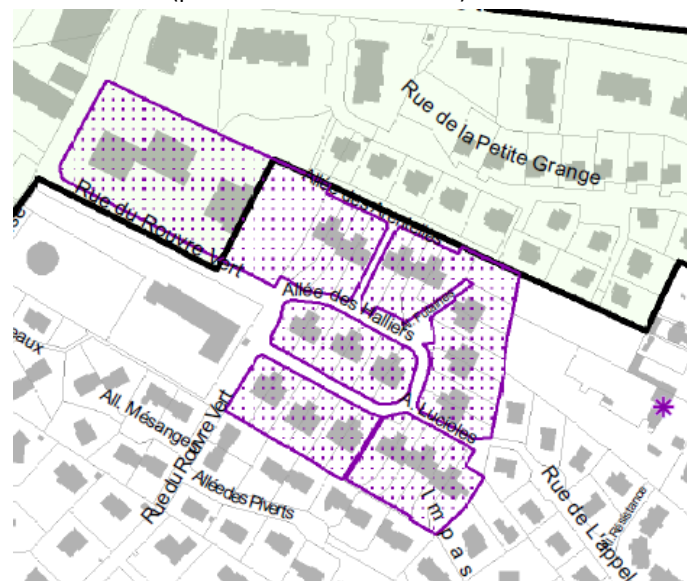
Rue de la Haie (parcelle AP369) : alignement



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

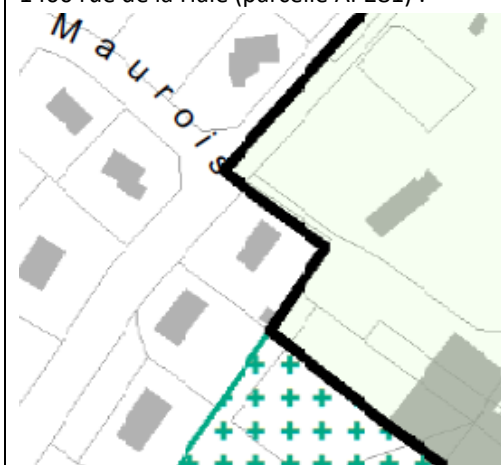


2906 route de Neufchâtel (parcelle AP237) : arbre

2988-2994 route de Neufchâtel (parcelle AP607) : arbre



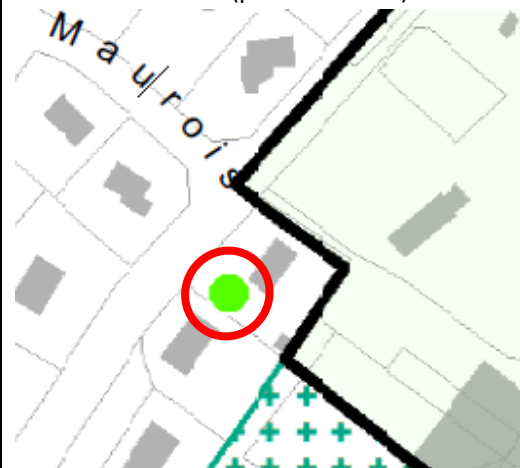
1400 rue de la Haie (parcelle AP281) :



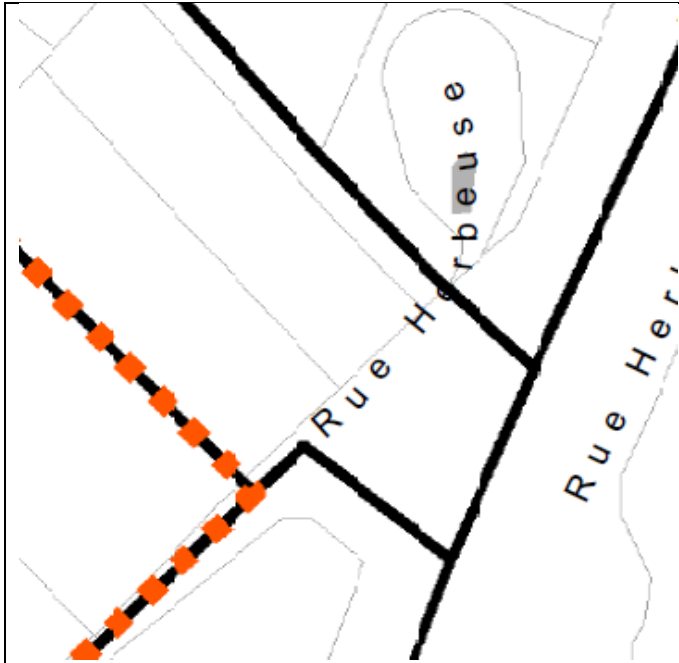
Rue Herbeuse (domaine public) :



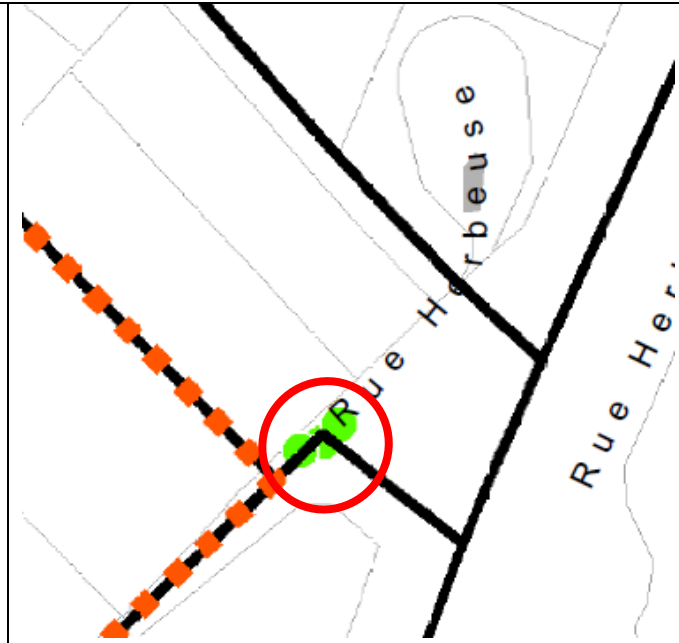
1400 rue de la Haie (parcelle AP281) : arbre



Rue Herbeuse (domaine public) : trois arbres



561 rue de l'Église (parcelle AY887) :



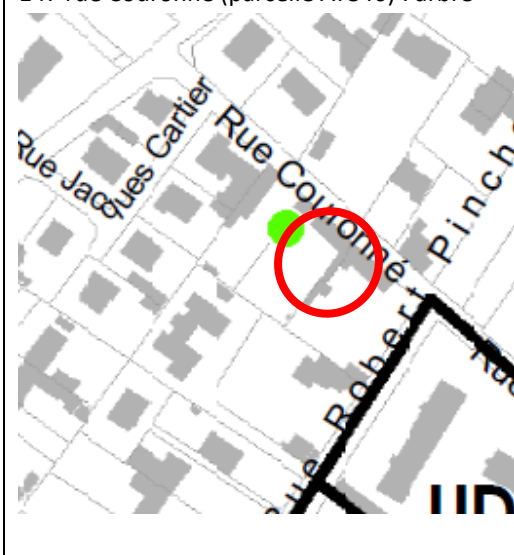
561 rue de l'Église (parcelle AY887) : arbre



147 rue Couronné (parcelle AY846) :



147 rue Couronné (parcelle AY846) : arbre

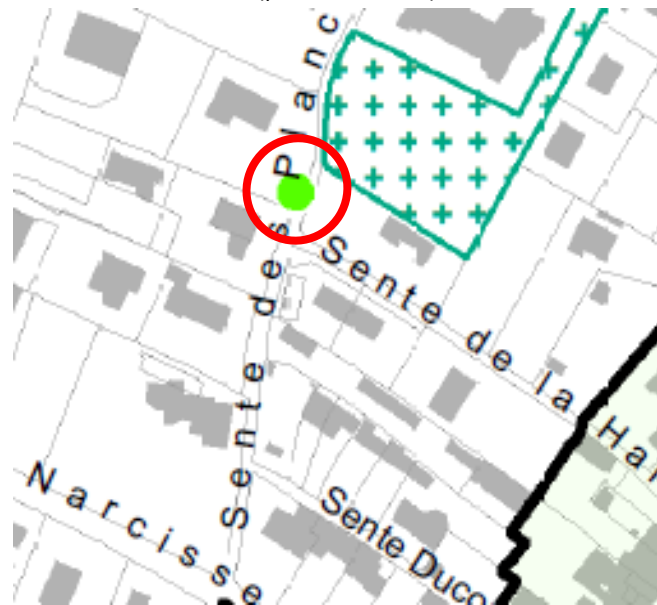


Sente des Planchettes (parcelle AH347) :

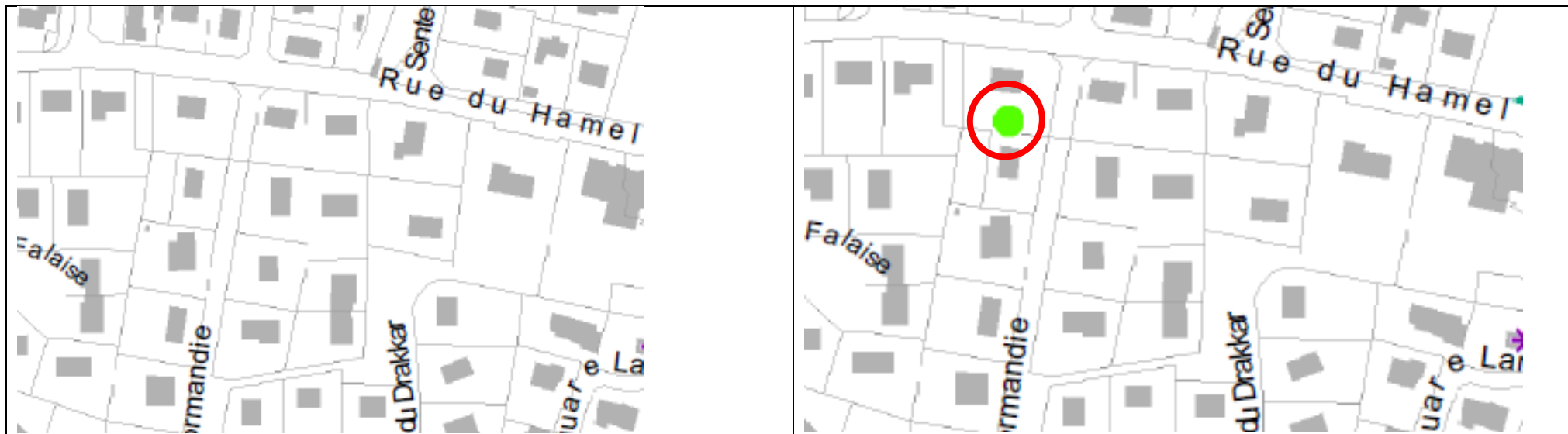


257 rue du Hamel (parcelle AO171) :

Sente des Planchettes (parcelle AH347) : arbre

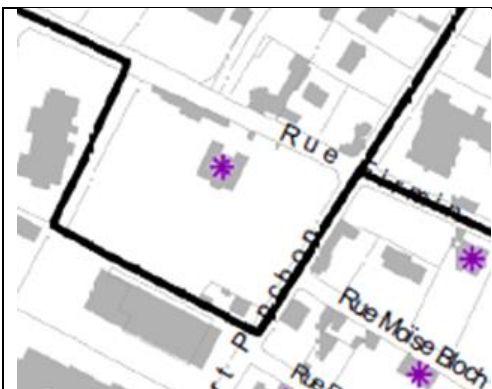


257 rue du Hamel (parcelle AO171) : arbre

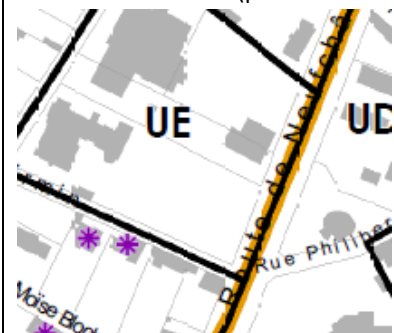


Ajouts de protections du patrimoine naturel - « parc / cœur d’îlot / coulée verte »

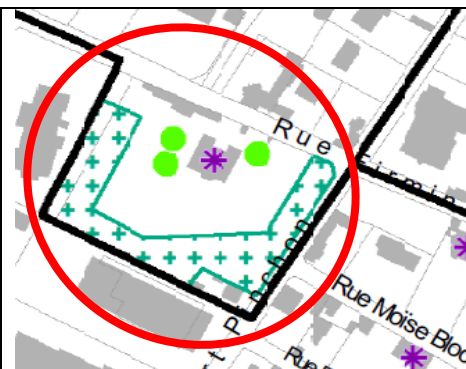
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 planche n°1 – plan 39	Ajout de trames de protection « parc / cœur d’îlot / coulée verte »	Ajout de trames de protection « parc / cœur d’îlot / coulée verte » sur le plan de zonage afin de préserver les espaces de nature en ville constituant la trame verte et bleue de toute urbanisation.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
	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.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>
235 rue Firmin (parcelle AY851) :		235 rue Firmin (parcelle AY851) :



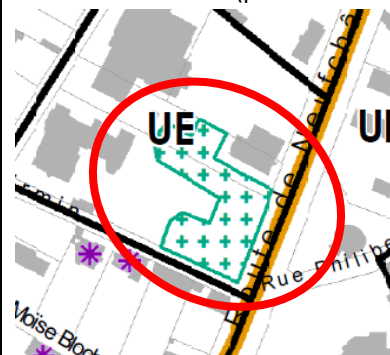
Route de Neuchâtel (parcelles AY811 et AY812) :



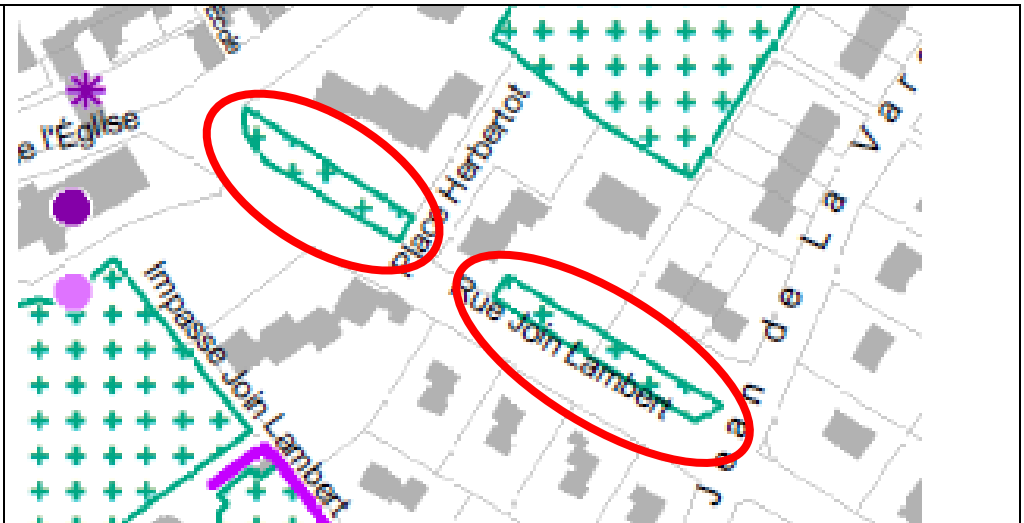
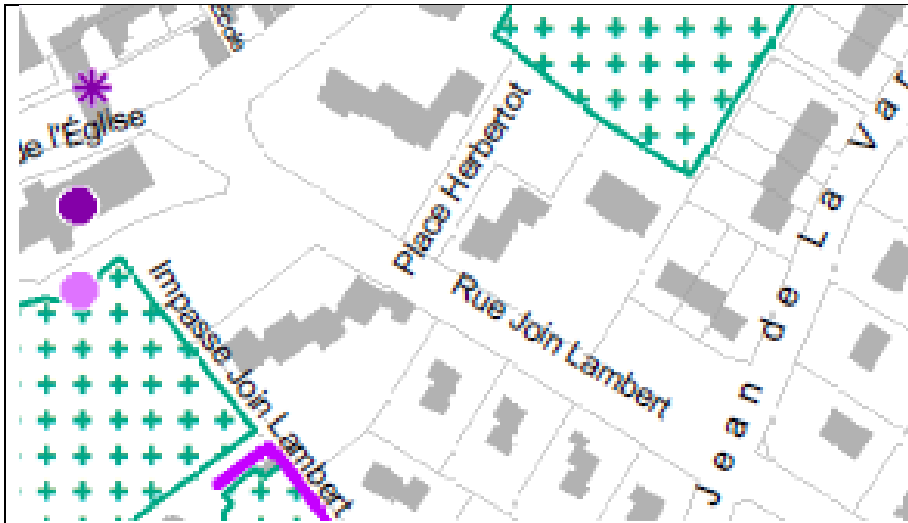
Rue Join Lambert (domaine public et parcelles AP564 et AP565) :



Route de Neuchâtel (parcelles AY811 et AY812) :

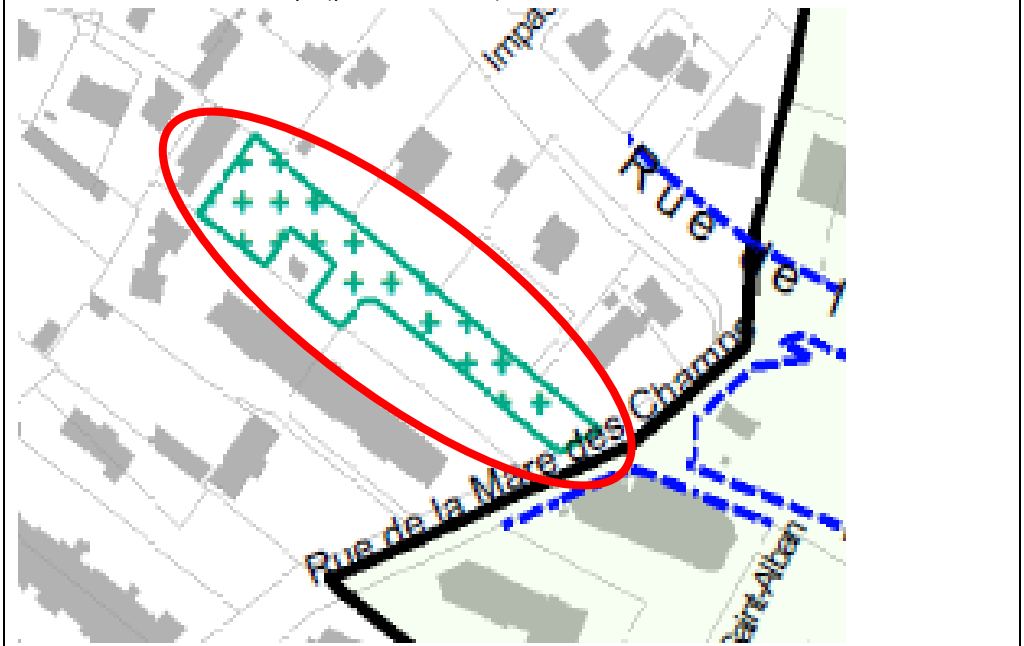
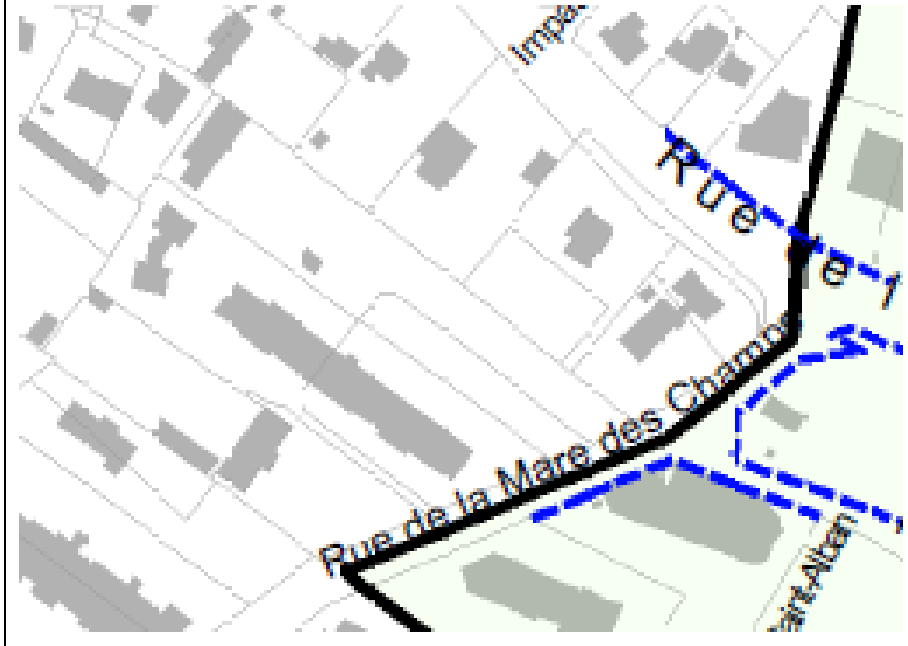


Rue Join Lambert (domaine public et parcelles AP564 et AP565) :

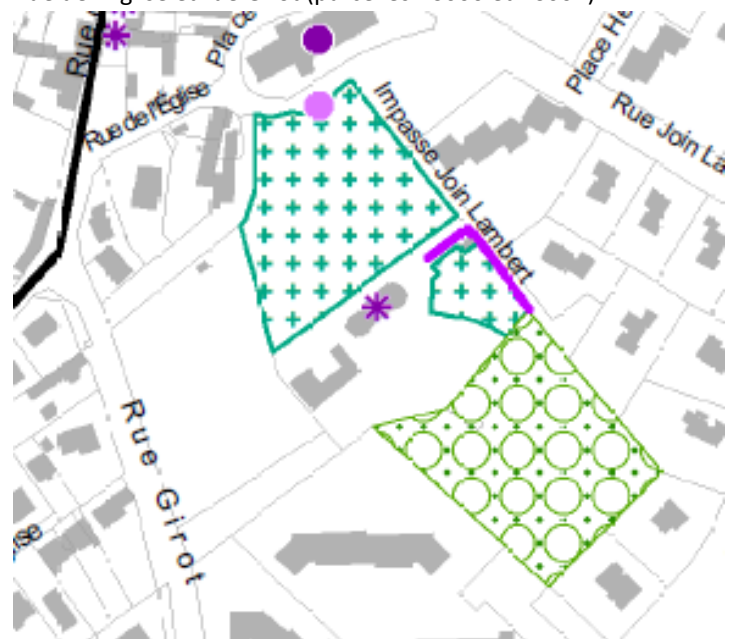


Rue de la Mare des Champs (parcelle AP557) :

Rue de la Mare des Champs (parcelle AP557) :

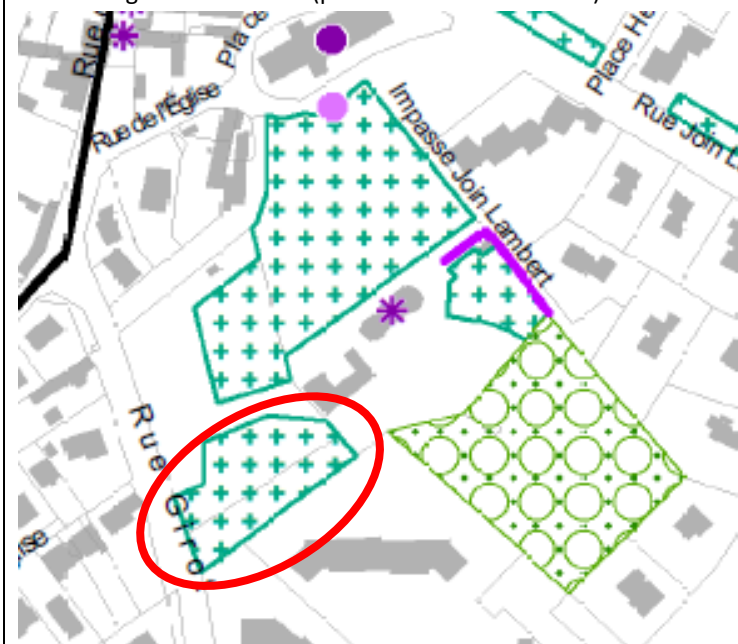


Rue de l'Église et rue Girot (parcelles AS600 et AS601) :

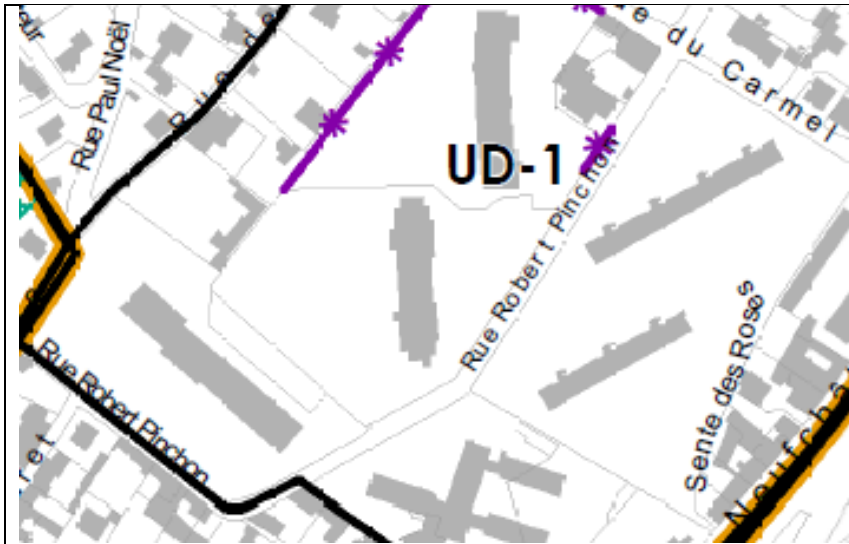


Rue de l'Église et rue Robert Pinchon (parcelles AY568, AY569 et AY625) :

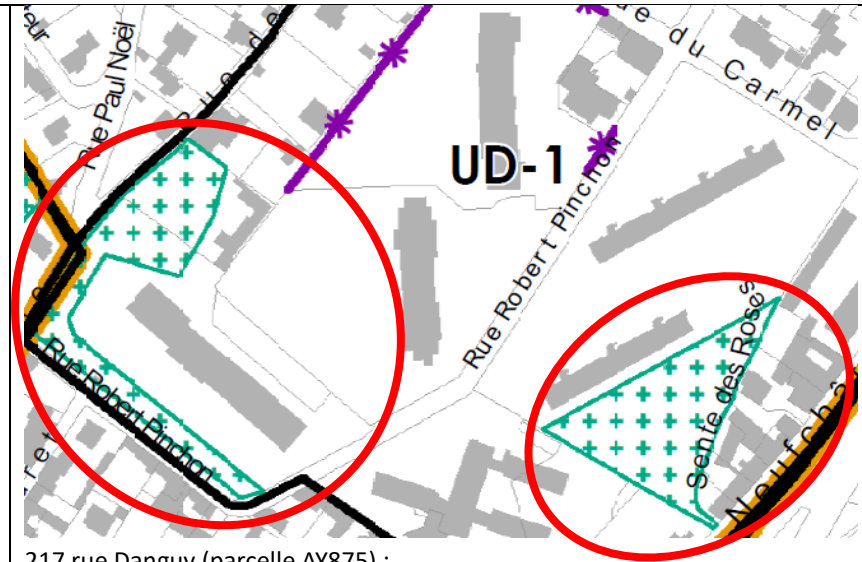
Rue de l'Église et rue Girot (parcelles AS600 et AS601) :



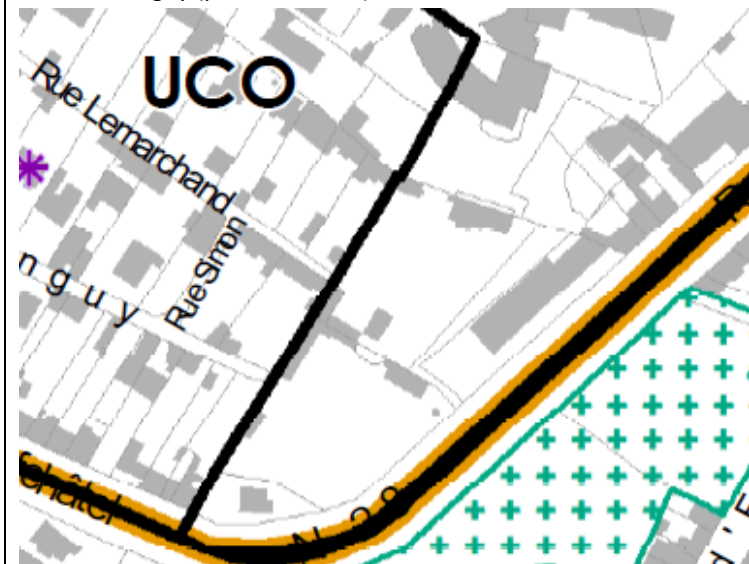
Rue de l'Église et rue Robert Pinchon (parcelles AY568, AY569 et AY625) :



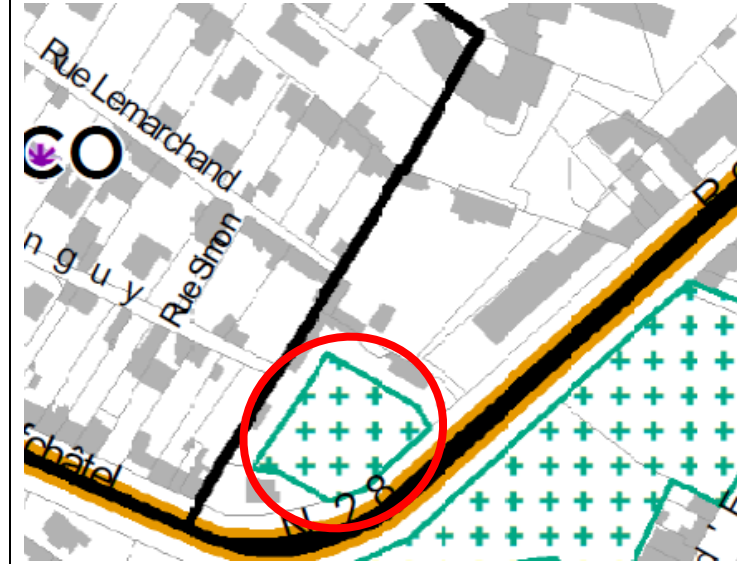
217 rue Danguy (parcelle AY875) :



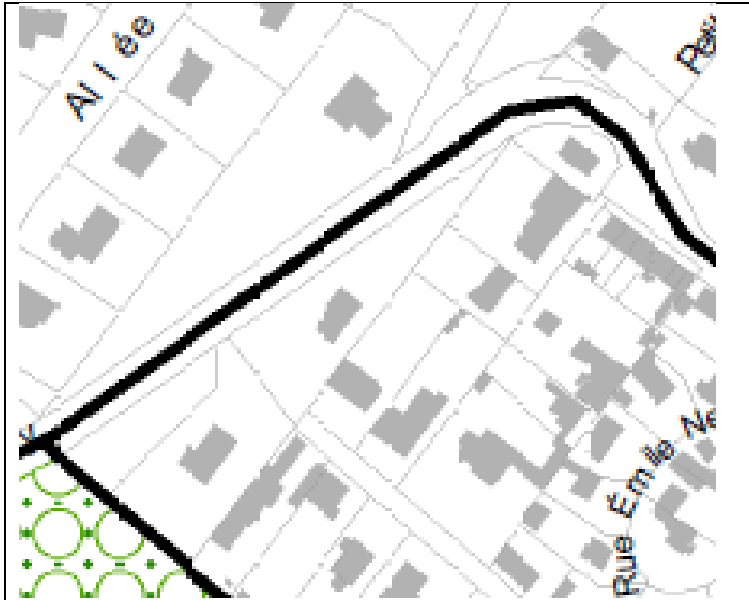
217 rue Danguy (parcelle AY875) :



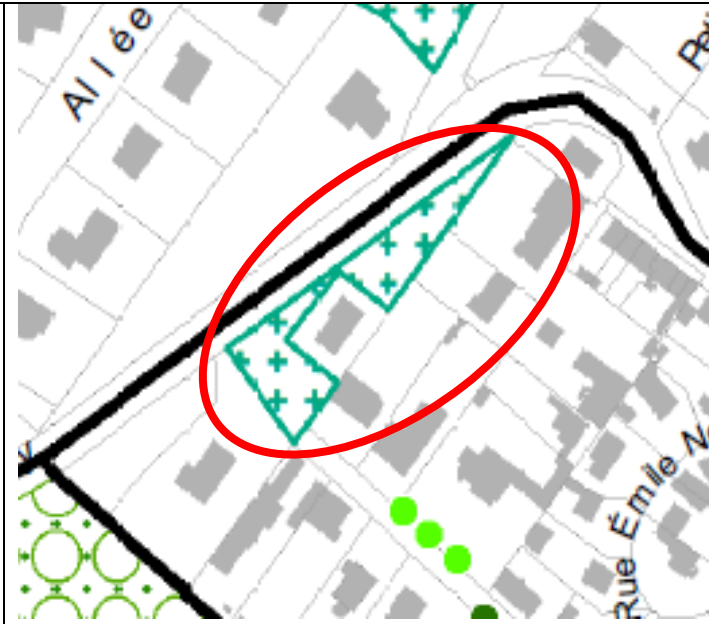
Rue Delarue Leroy (parcelle AW206) :



Rue Delarue Leroy (parcelle AW206) :

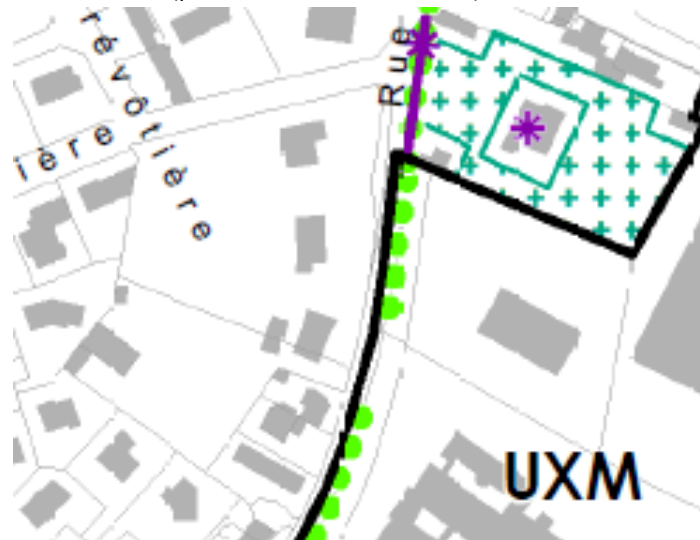


Rue Herbeuse (parcelles AL210 et AL220) :



Rue Herbeuse (parcelles AL210 et AL220) :

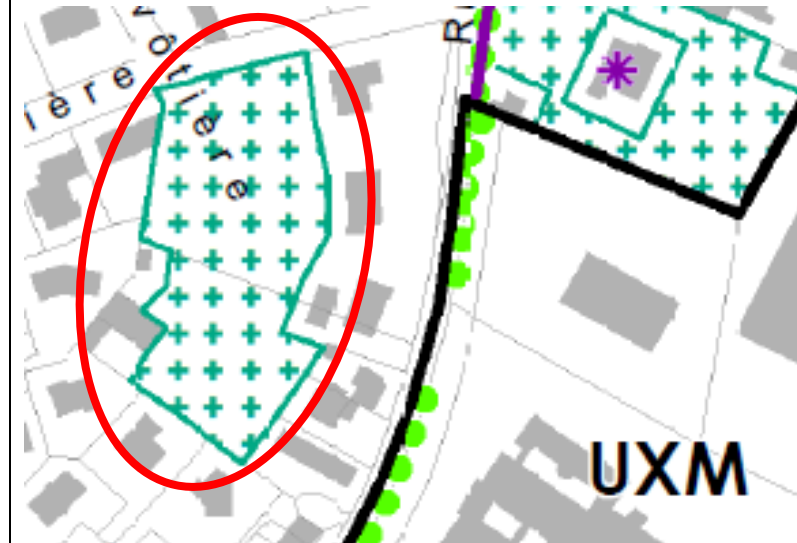
Rue Herbeuse (parcelles AM105 et AM543) :

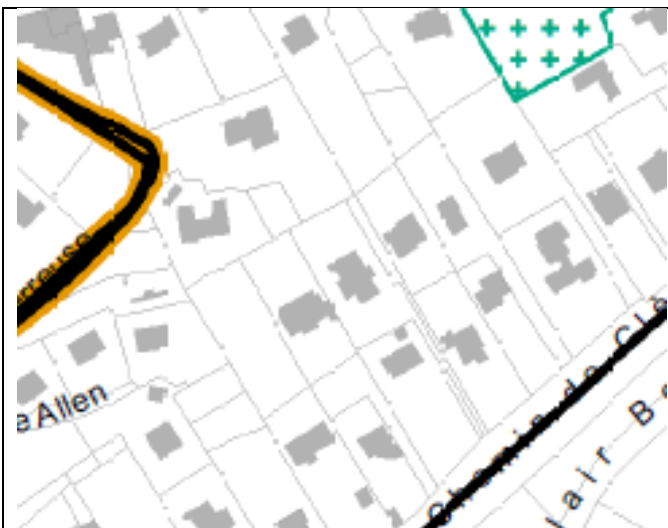


Vallon du chemin de Clères (parcelles AS655, AS169, AS608, AS528, AS558, AS479, AS209, AS660, AS553, AS476, AS475, AS628, AS661) :

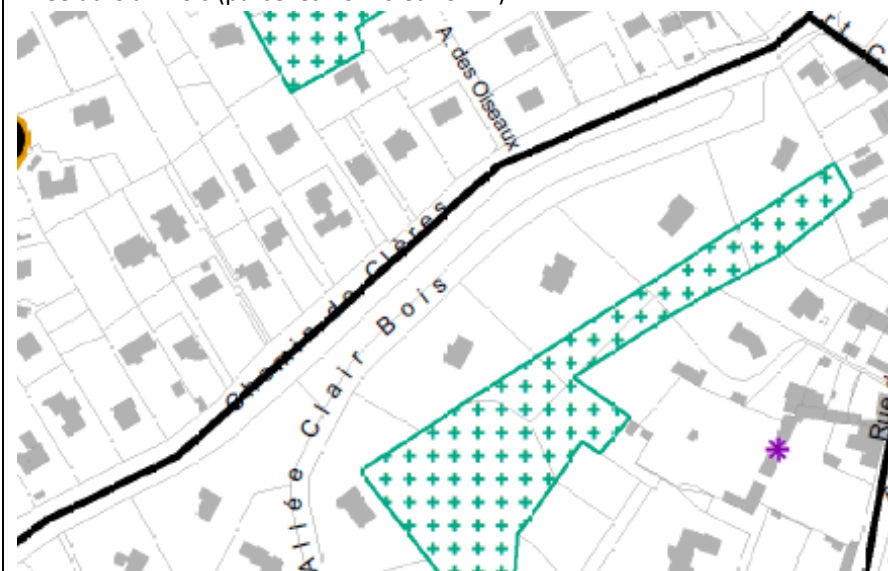


Rue Herbeuse (parcelles AM105 et AM543) :



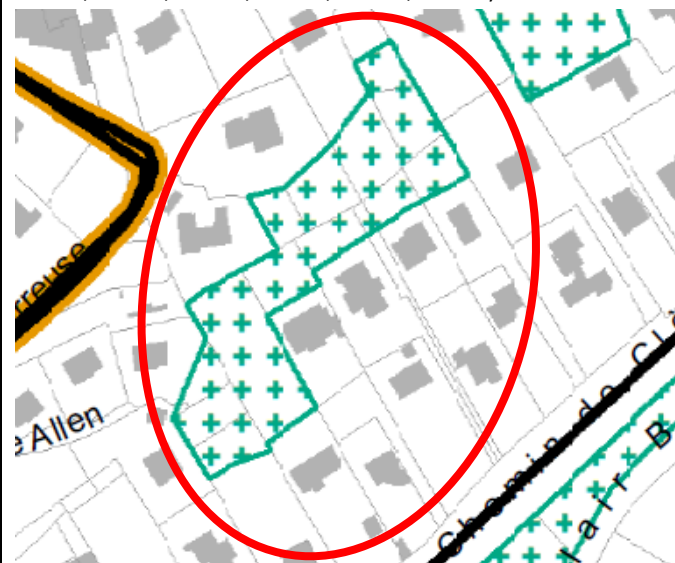


Allée du Clair Bois (parcelles AS276 et AS277) :



Allée du Clair Bois (parcelles AW203 et AW384) :

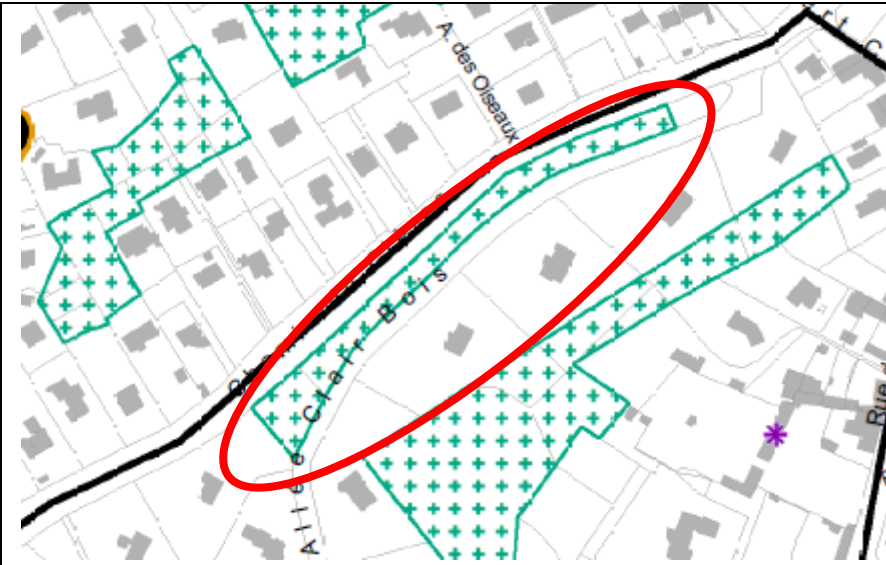
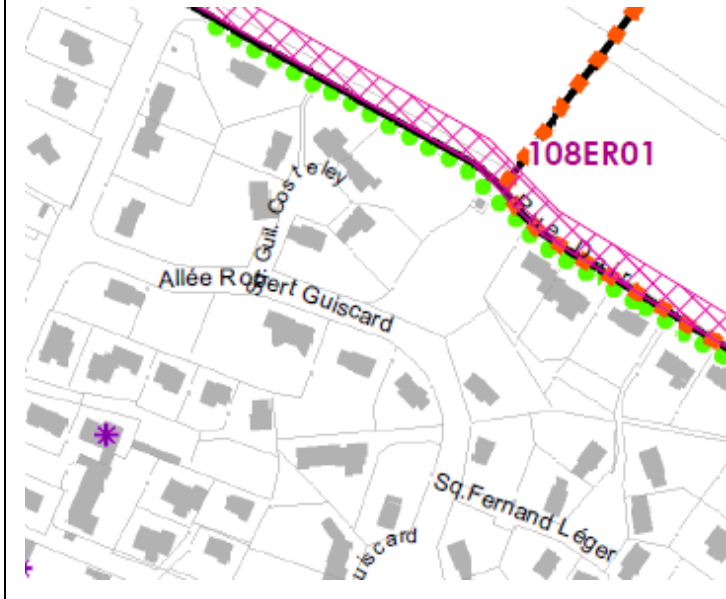
Vallon du chemin de Clères (parcelles AS655, AS169, AS608, AS528, AS558, AS479, AS209, AS660, AS553, AS476, AS475, AS628, AS661) :



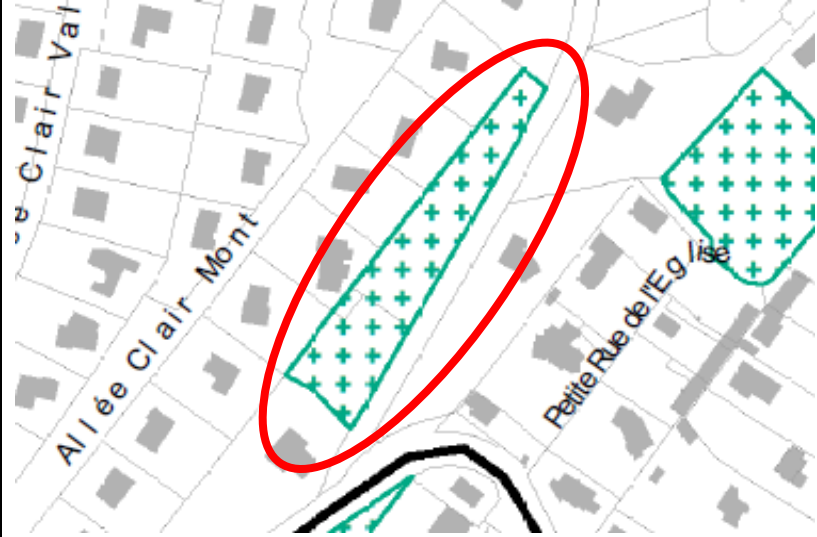
Allée du Clair Bois (parcelles AS276 et AS277) :



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) :

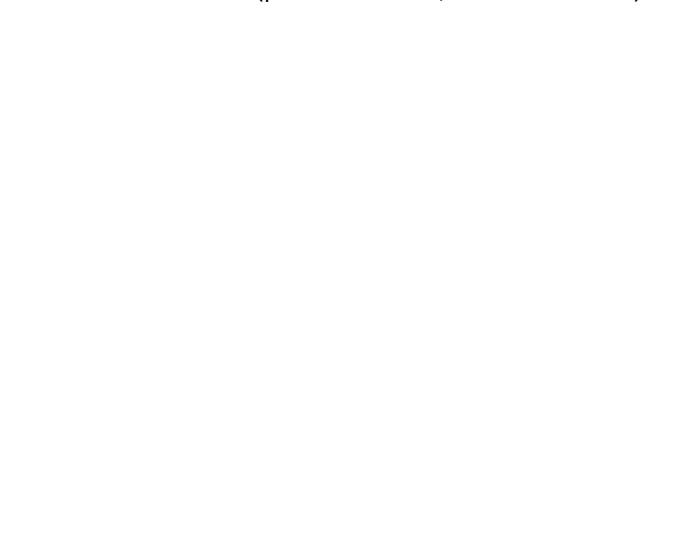


Hameau à la Française (AH475, AH476, AH477, AH479, AH481, AH482, AH483, AH484, AH485, AH486, AH487, AH488, AH489, AH772) :

Rue de la Haie (parcelles AH391, AH660, AH789 et AH425, AH429, AH665) :

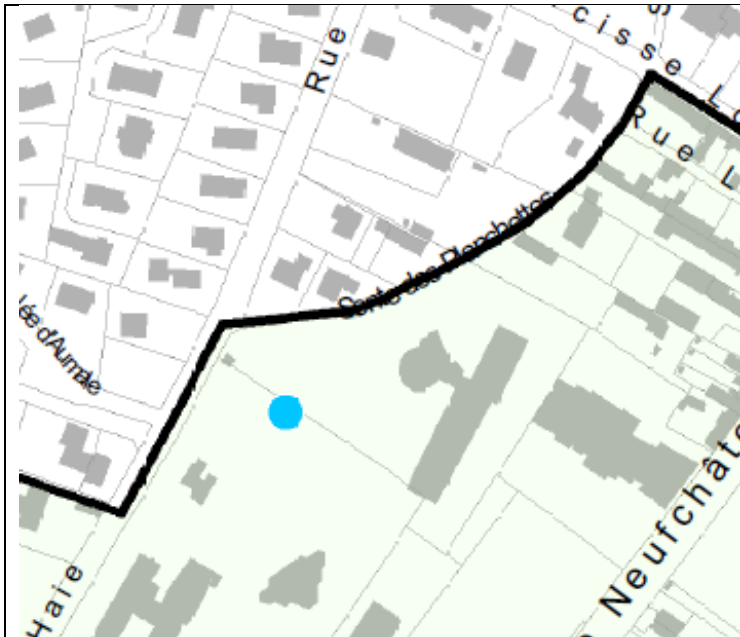


Sente des Planchettes (parcelles AO362, AO460 et AO493) :



Rue de la Haie (parcelles AH391, AH660, AH789 et AH425, AH429, AH665) :



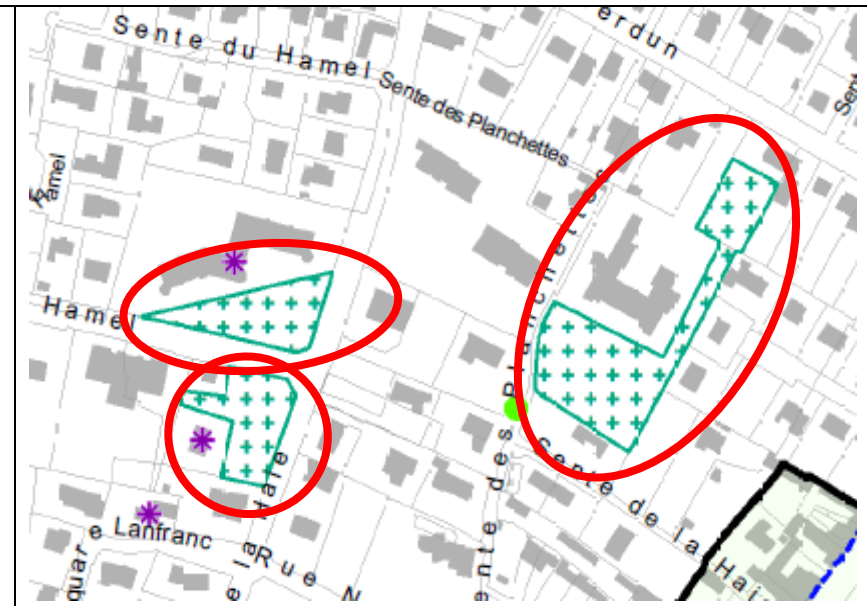


Rue de la Haie (parcelles AO369 et AH657) :
 Rue de Verdun (parcelles AH190 et AH602) :

Sente des Planchettes (parcelles AO362, AO460 et AO493) :



Rue de la Haie (parcelles AH369 et AH657) :
 Rue de Verdun (parcelles AH190 et AH602) :

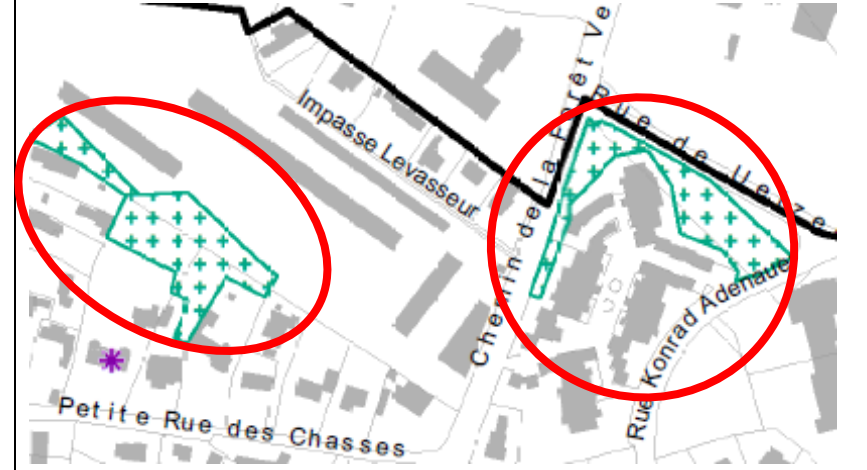
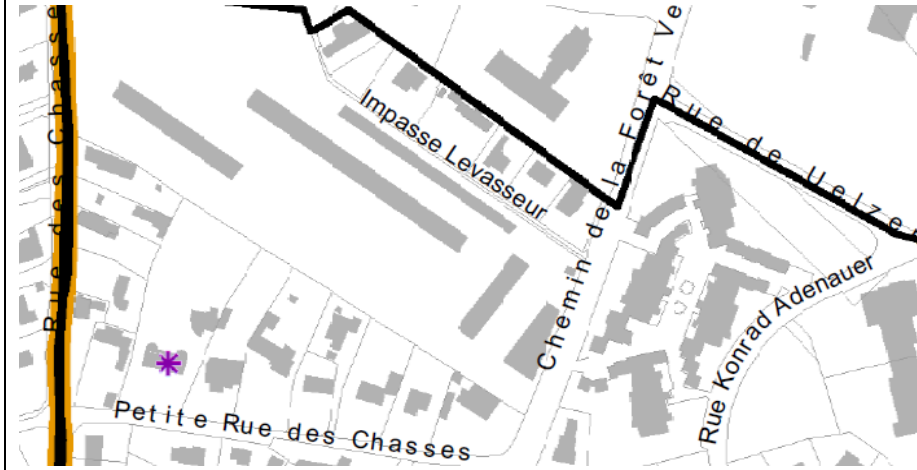


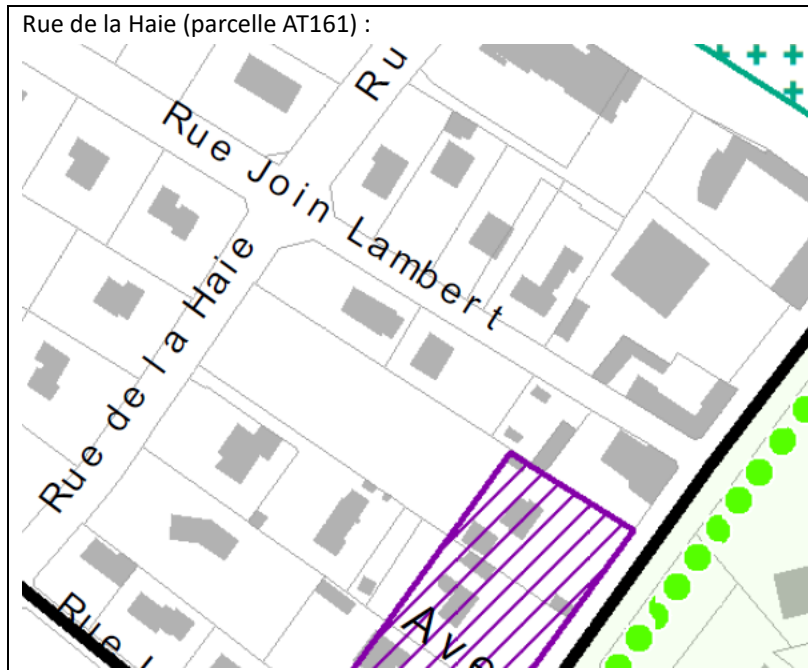
579 chemin de la Forêt Verte (parcelle AC247) et petite rue des Chasses (parcelles AC87, AC88 et AC172) :

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) :

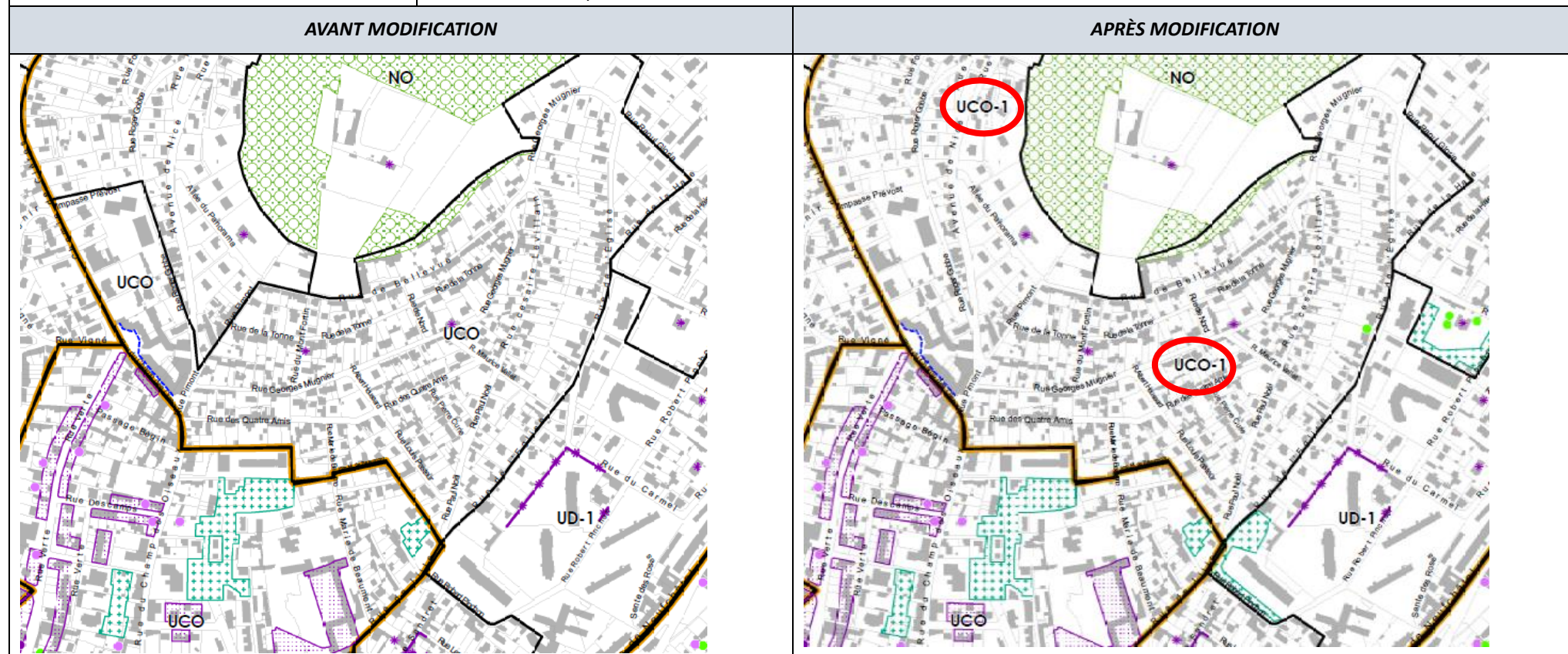
Rue Konrad Adenauer Rue d'Uelzen (parcelles AC595, AC466, AR707 et AR710) :





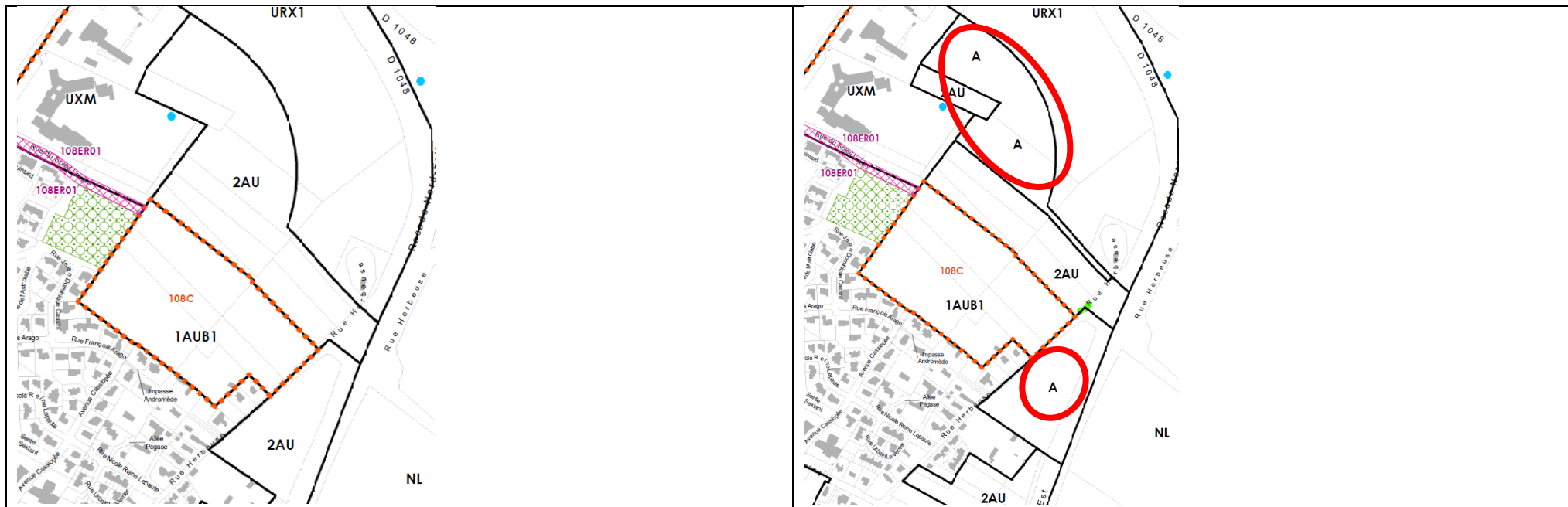
Reclassement en secteur UCO-1 de parcelles classées en zone UCO

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.	



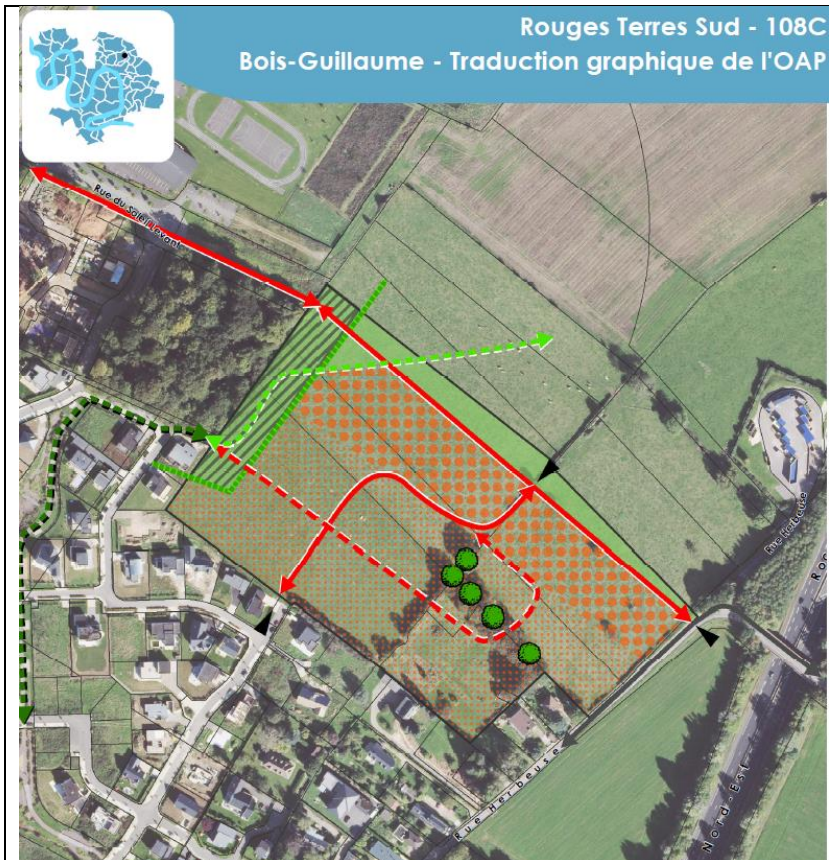
Reclassement en zone A de parcelles classées en zone 2AU

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
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.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
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.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>



Modifications de l’OAP n°108C « Rouges Terres sud »

<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°108C « Rouges Terres sud »	Ajustement de l’OAP pour intégrer le projet de ferme urbaine.
<i>Nom et numéro de l’OAP</i>	<i>Justification de la modification</i>	
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.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>



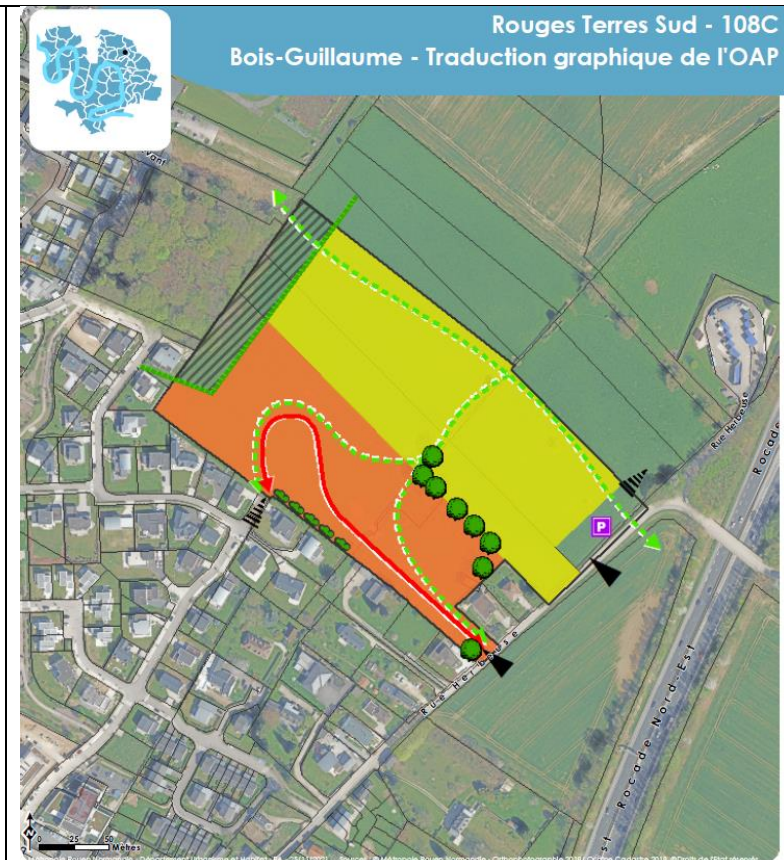
DISPOSITIONS ÉCRITES

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).

Desserte et organisation viaire

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.

Principes de composition urbaine

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.

Vocation de l'aménagement

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 ;

Orientations programmatiques

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.

Principes de composition urbaine

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

Orientations programmatiques

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.

Orientations environnementales et paysagères

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.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales

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.

Desserte et organisation viaire

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.

Orientations environnementales et paysagères

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)

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.

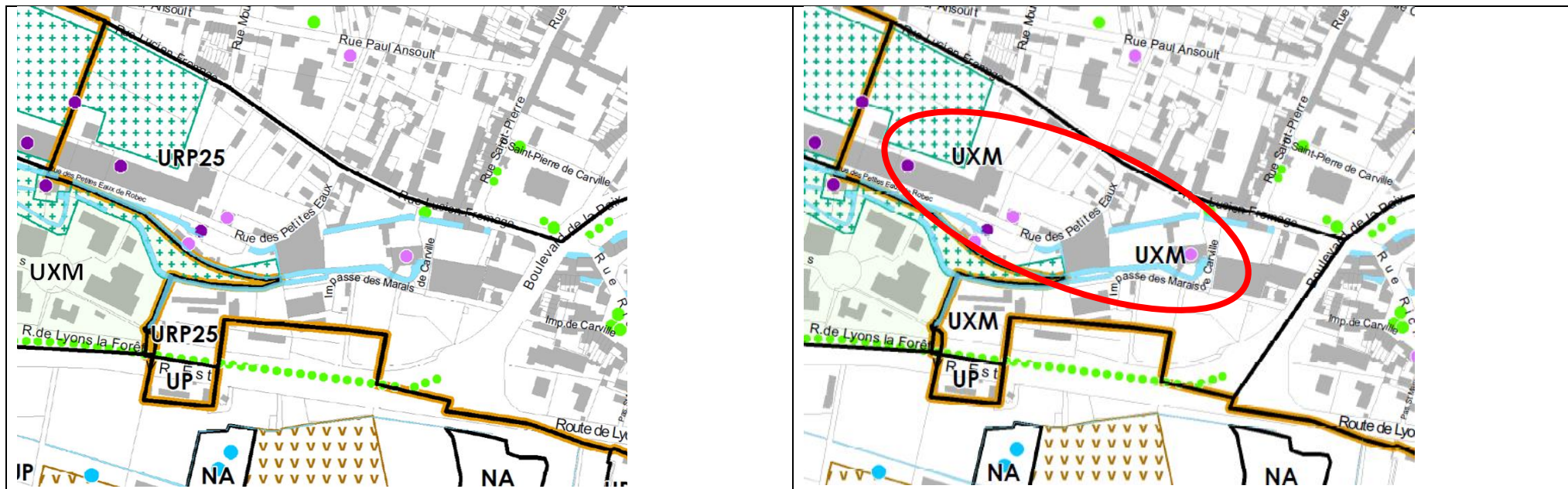
3.1 Préambule (Extrait page 5) **Ajout de la vocation Agriculture urbaine :**

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	<p>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.</p>	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION

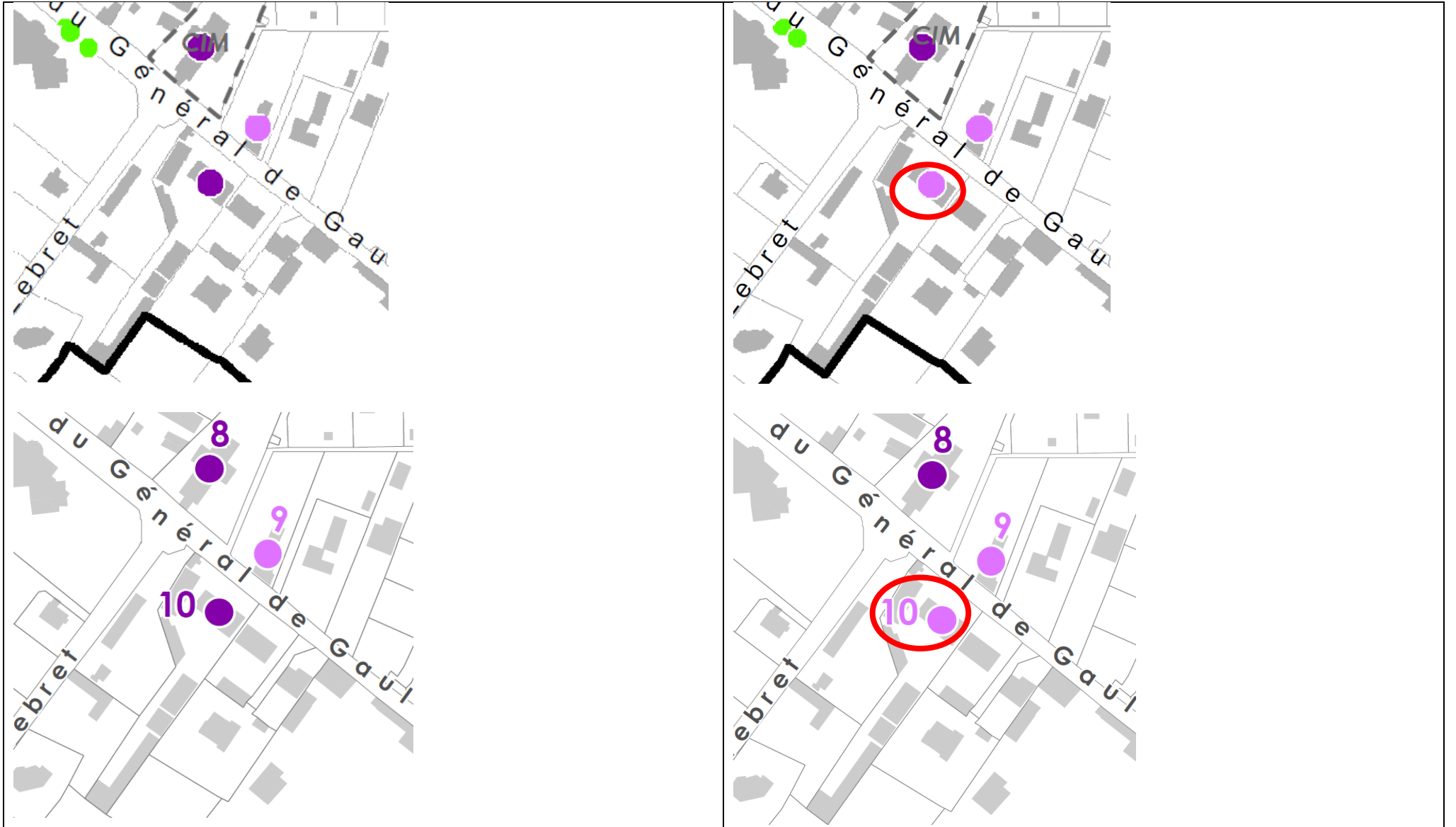


9. Franqueville-Saint-Pierre







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			
 <p>Source : Google Street View</p>		<p>Adresse 479 rue du Général de Gaulle</p> <hr/> <p>Parcelle Cadastreale AH0001</p>	
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

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>						
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.						
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>							
	Fiche n°14 : l'adresse indiquée est erronée, il convient de remplacer « rue de la Grande Nation » par « rue de la Nation ».							
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRÈS MODIFICATION</i>						
<p>Fiche Descriptive Franqueville-Saint-Pierre</p> <p>Patrimoine bâti n° : 14</p> <p>Identification</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">  <p>Source : Google Street View</p> </td> <td> <p>Adresse</p> <p>Rue de la Grande Nation</p> </td> </tr> <tr> <td> <p>Parcelle Cadastreale</p> <p>AV0073</p> </td> </tr> </table> <p>Niveau de protection indiqué au plan de zonage</p> <p>Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne</p> <p>Description</p> <p>Patrimoine agricole - Grange</p>		 <p>Source : Google Street View</p>	<p>Adresse</p> <p>Rue de la Grande Nation</p>	<p>Parcelle Cadastreale</p> <p>AV0073</p>	<p>Fiche Descriptive Franqueville-Saint-Pierre</p> <p>Patrimoine bâti n° : 14</p> <p>Identification</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">  <p>Source : Google Street View</p> </td> <td> <p>Adresse</p> <p>Rue de la Nation</p> </td> </tr> <tr> <td> <p>Parcelle Cadastreale</p> <p>AV0073</p> </td> </tr> </table> <p>Niveau de protection indiqué au plan de zonage</p> <p>Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne</p> <p>Description</p> <p>Patrimoine agricole - Grange</p>	 <p>Source : Google Street View</p>	<p>Adresse</p> <p>Rue de la Nation</p>	<p>Parcelle Cadastreale</p> <p>AV0073</p>
 <p>Source : Google Street View</p>	<p>Adresse</p> <p>Rue de la Grande Nation</p>							
	<p>Parcelle Cadastreale</p> <p>AV0073</p>							
 <p>Source : Google Street View</p>	<p>Adresse</p> <p>Rue de la Nation</p>							
	<p>Parcelle Cadastreale</p> <p>AV0073</p>							

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  <p>Le plan de morphologie urbaine avant modification (à gauche) illustre un tissu urbain dense avec une variété de hauteurs de bâtiments. Les rues sont étroites et les parcelles sont petites. Des rues comme 'Rue de la Chapelle' et 'Rue de la Vierge' sont visibles. Le plan est en noir et blanc, montrant les contours des bâtiments et des rues.</p>		4.2.2 planche 2 – plan 34  <p>Le plan de morphologie urbaine après modification (à droite) illustre le même tissu urbain, mais avec une modification de la hauteur des constructions. Une zone importante du tissu est maintenant hachurée en rose, indiquant la zone de modification. Les hauteurs des bâtiments dans cette zone sont réduites, ce qui est visible par la diminution de la hauteur des lignes de toiture.</p>

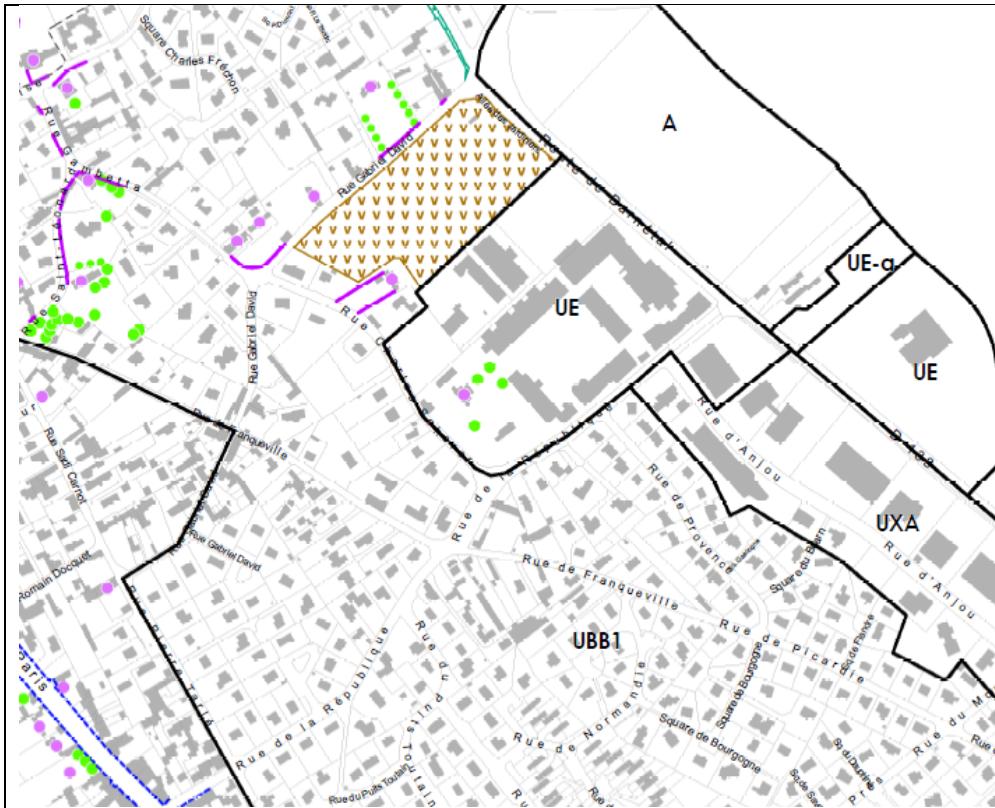
11. Le Mesnil-Esnard

Ajouts de protections du patrimoine bâti – modifications apportées suite à l'enquête publique

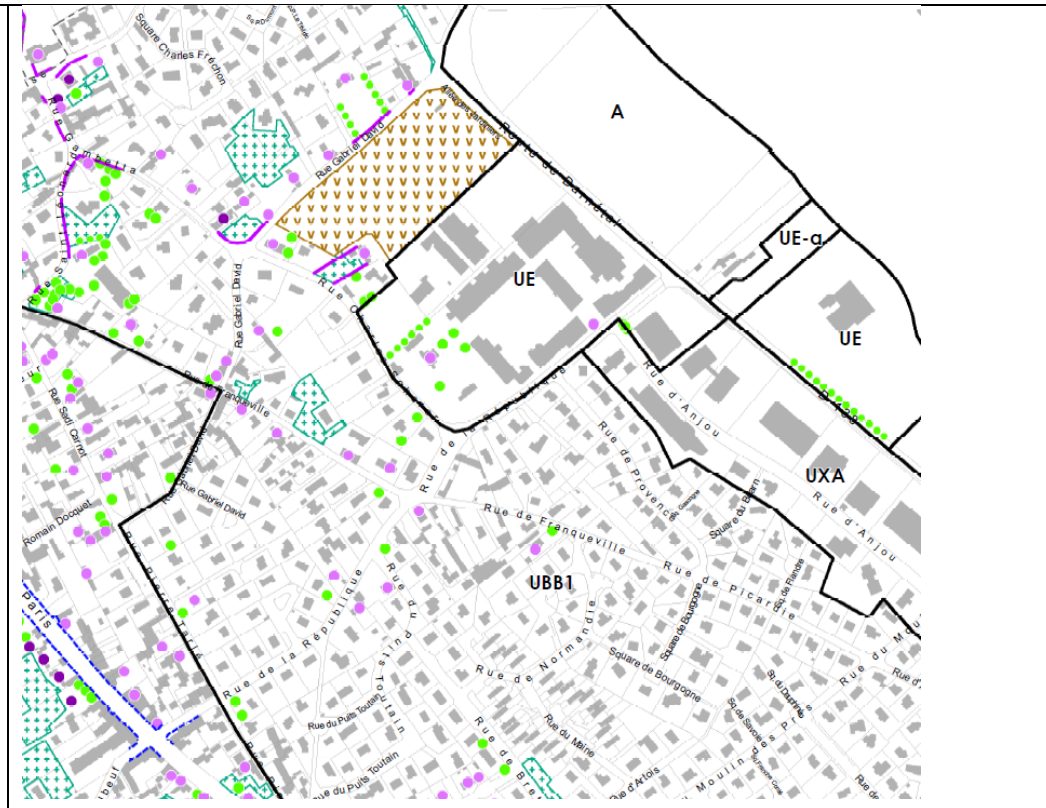
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.2.1 fiches patrimoine bâti 4.2.1 planche n°1 – plan 49 4.2.4.3 patrimoine bâti	Ajout de protections du patrimoine bâti	Identification de bâtiments à protéger au titre du patrimoine bâti – protection moyenne / forte et création des fiches patrimoine 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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.

<p>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)</p>	<p>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)</p> <p><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)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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).
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

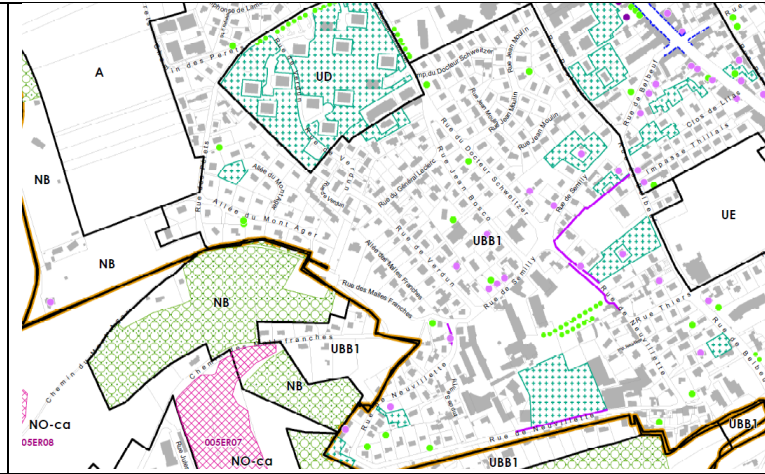
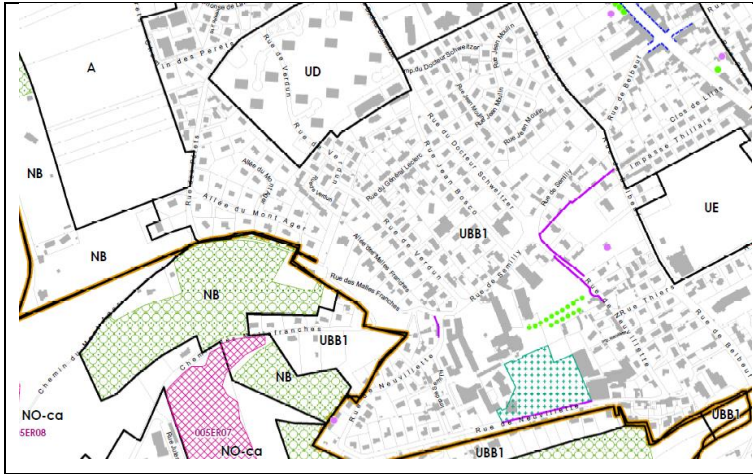
76 route de Paris (AD182) 89 route de Paris (AO201) protection forte 95 route de Paris (AO13) - 2 éléments 119 route de Paris (AS228) 156 route de Paris (AC263) 158 route de Paris (AC522) 170 route de Paris (AC299) 176 route de Paris (AC2) protection forte 178 route de Paris (AC1)	93 route de Paris (AO153) 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) :

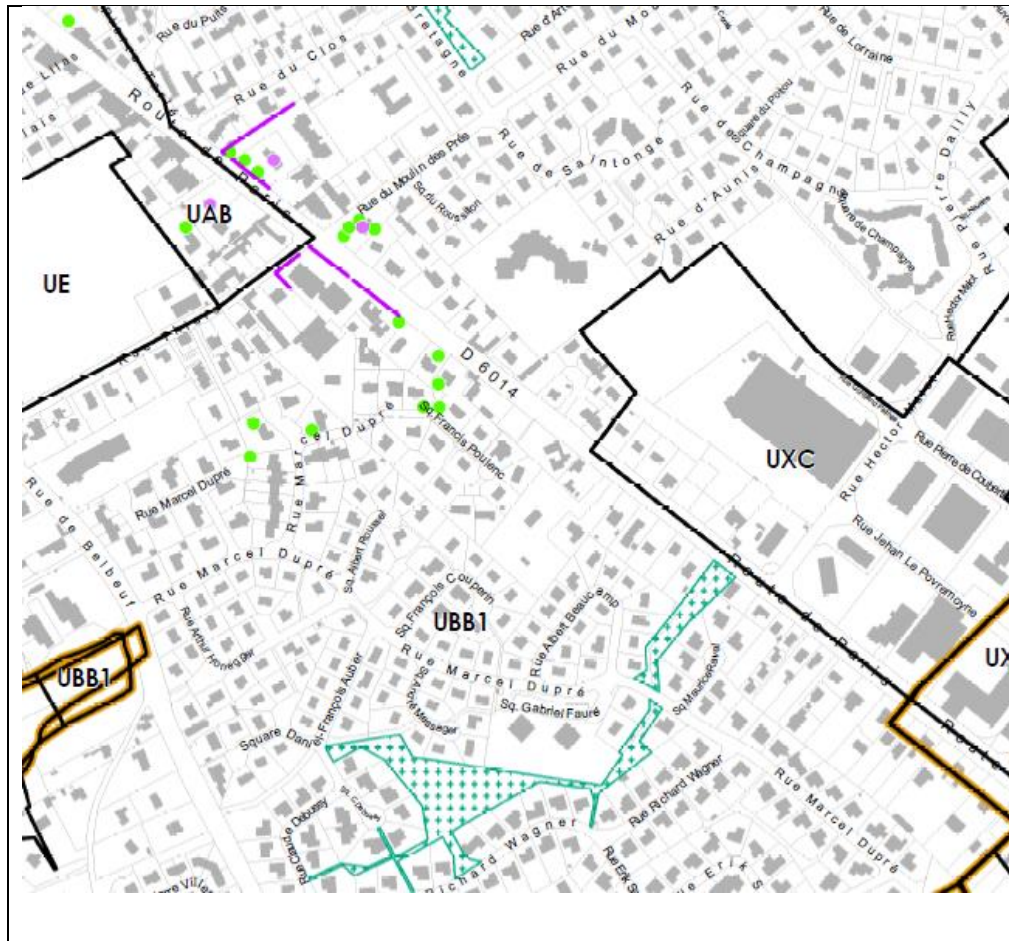


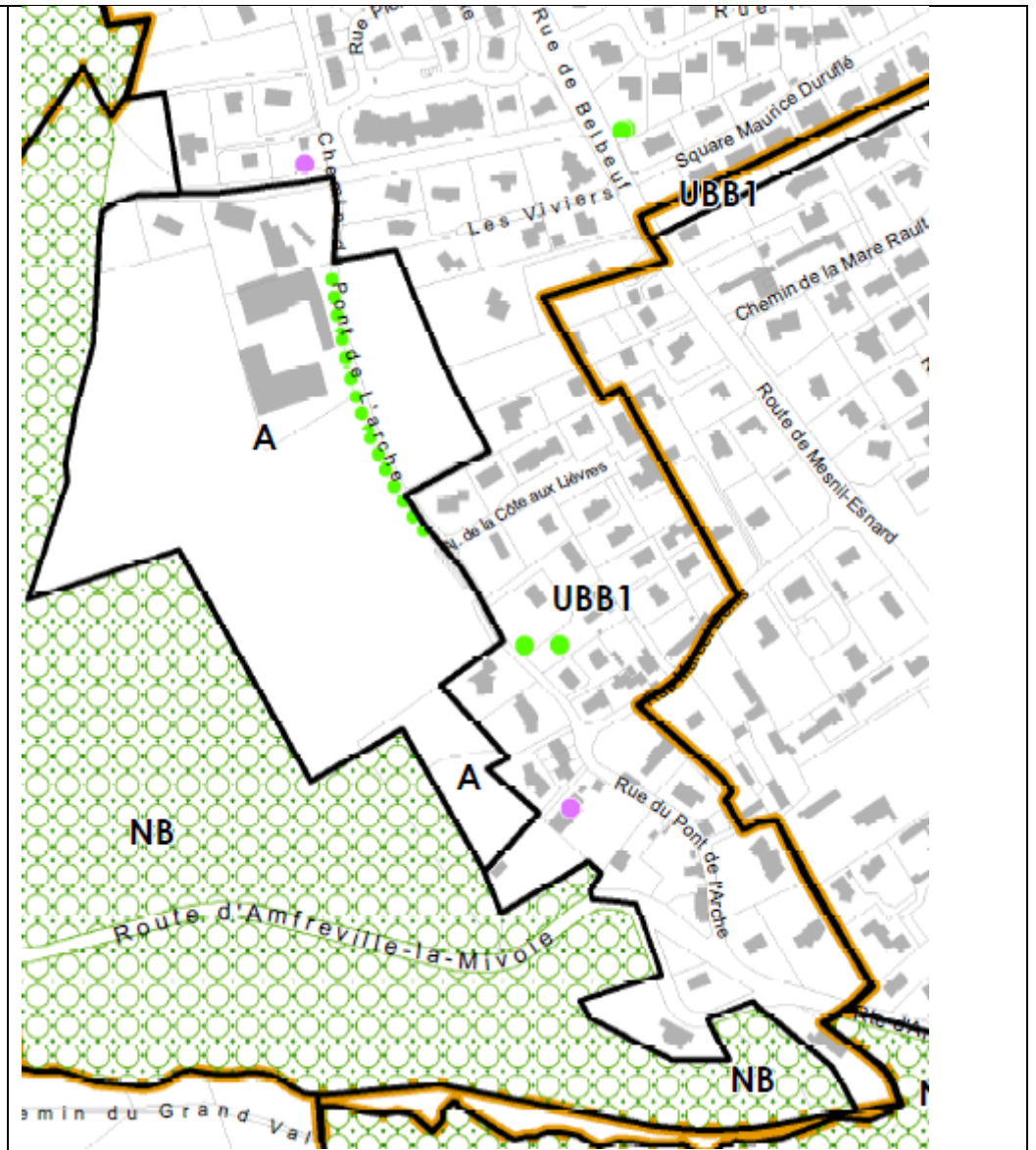
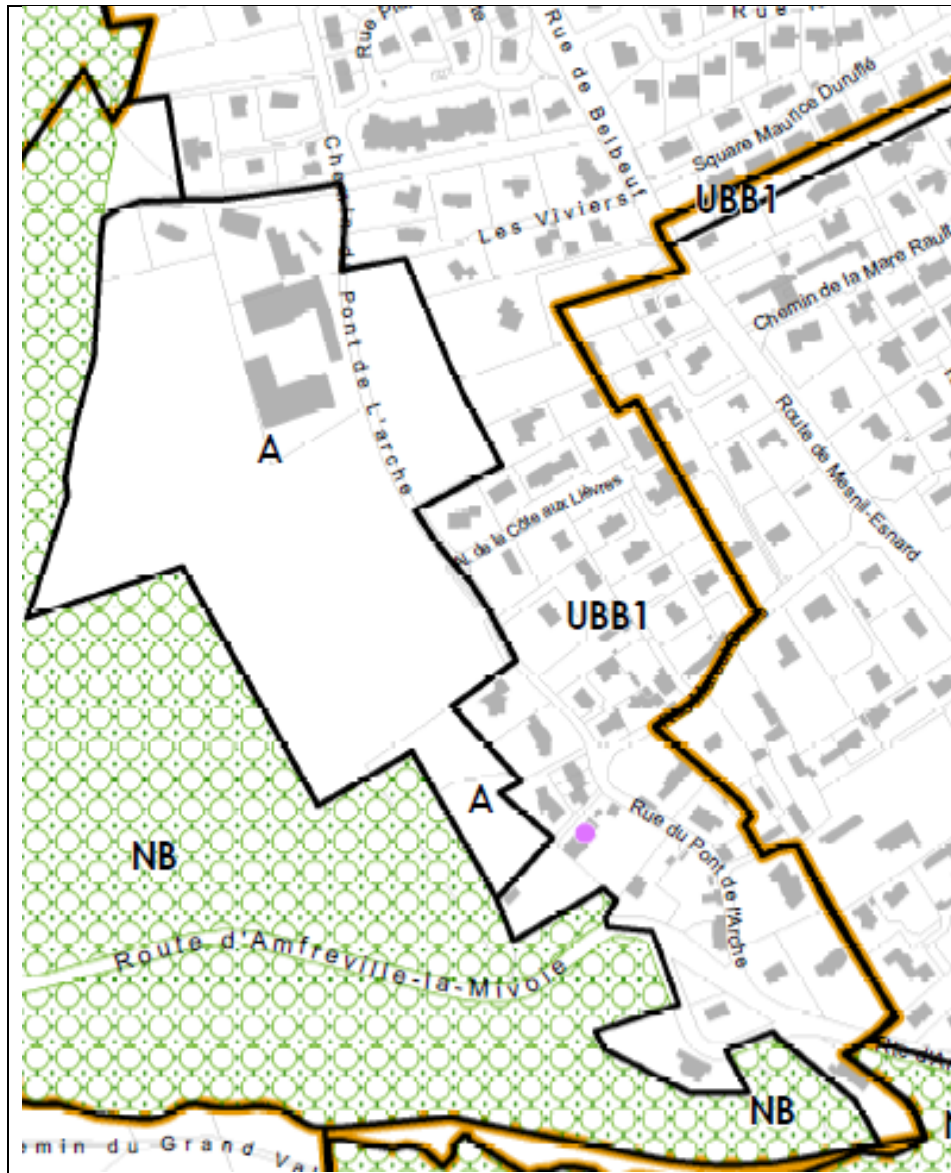
Sud de la commune (d'ouest en est) :

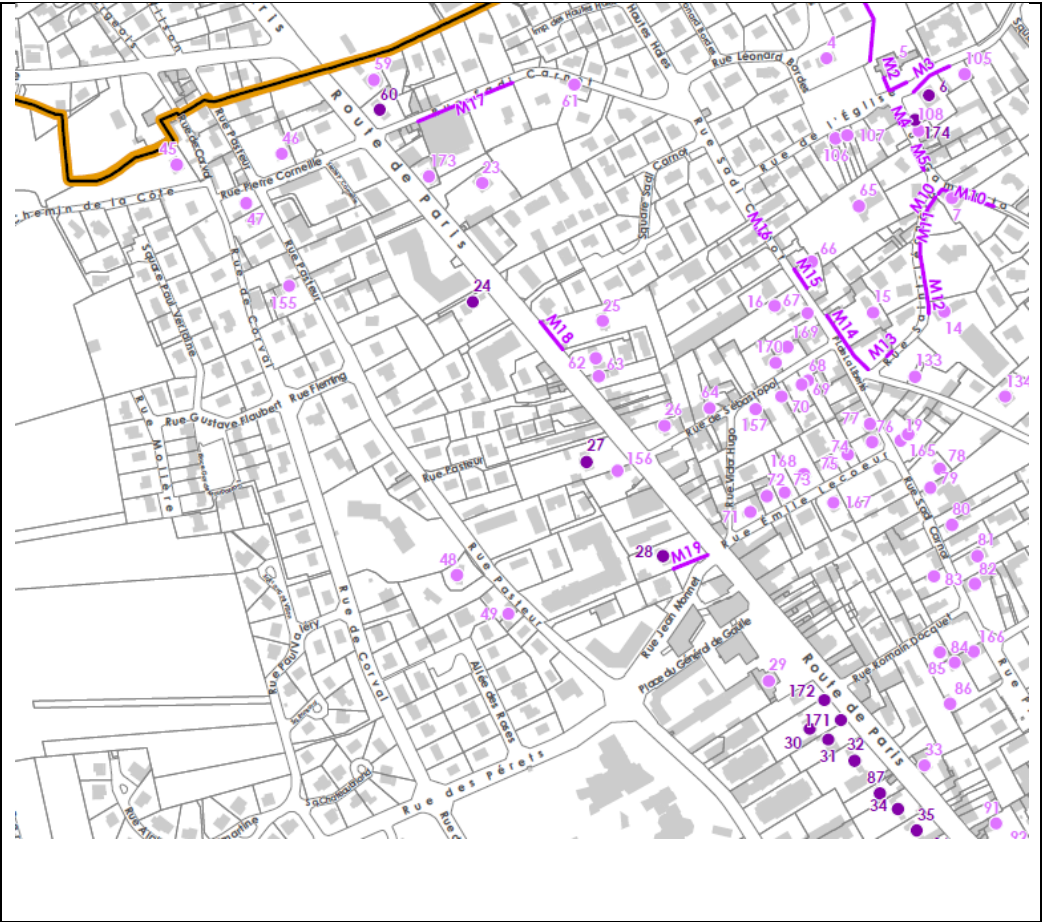
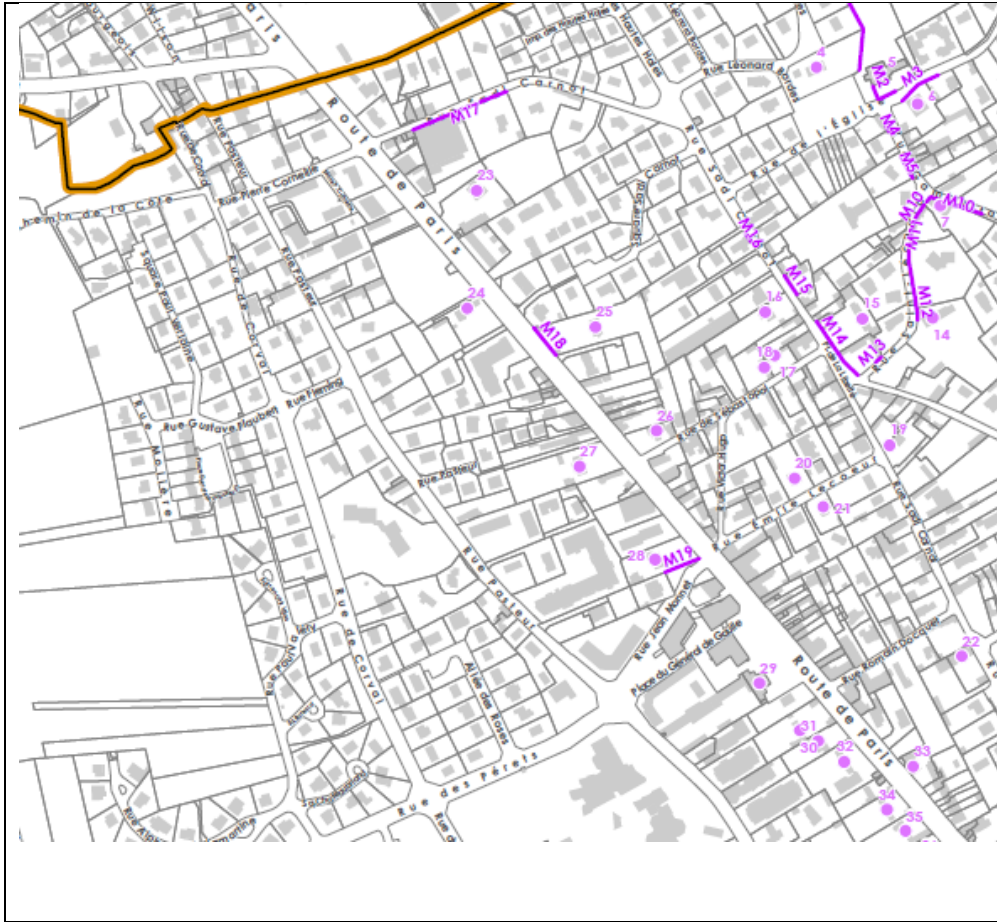


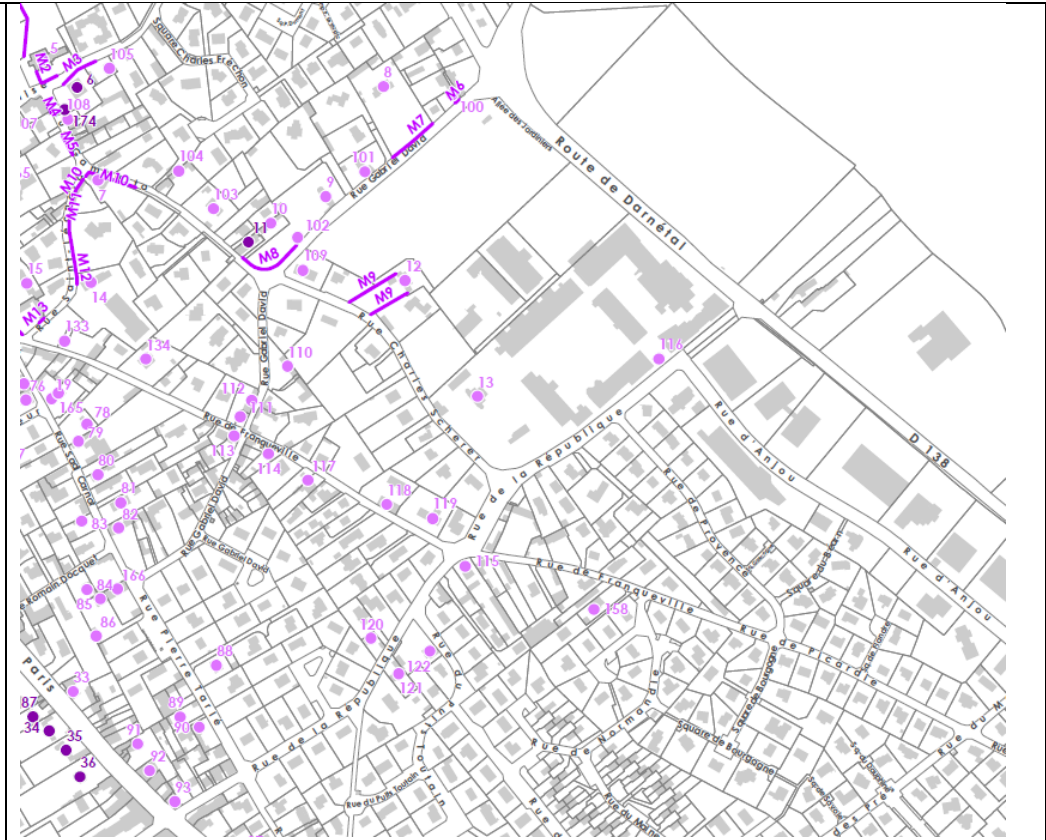
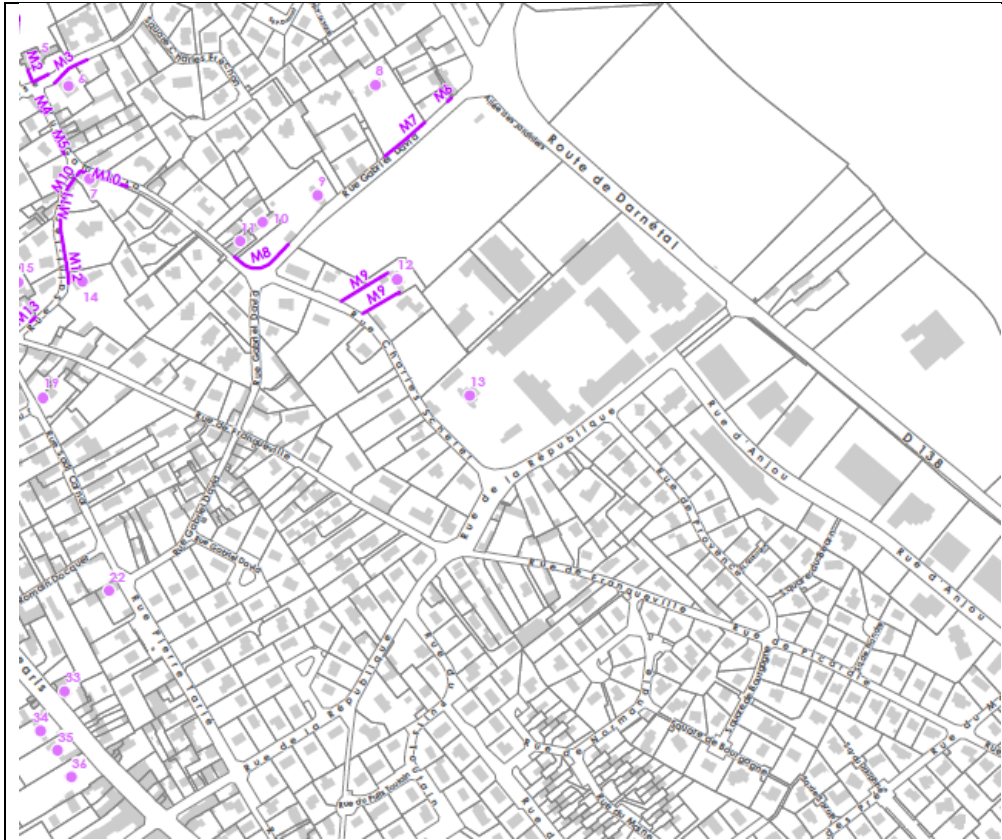
Sud de la commune (d'ouest en est) :

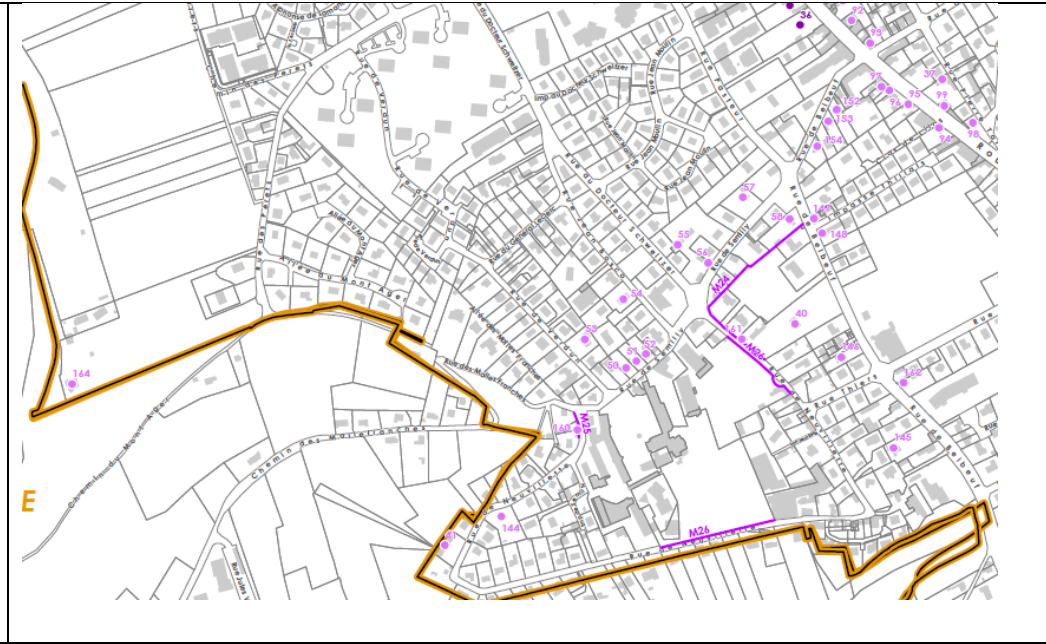
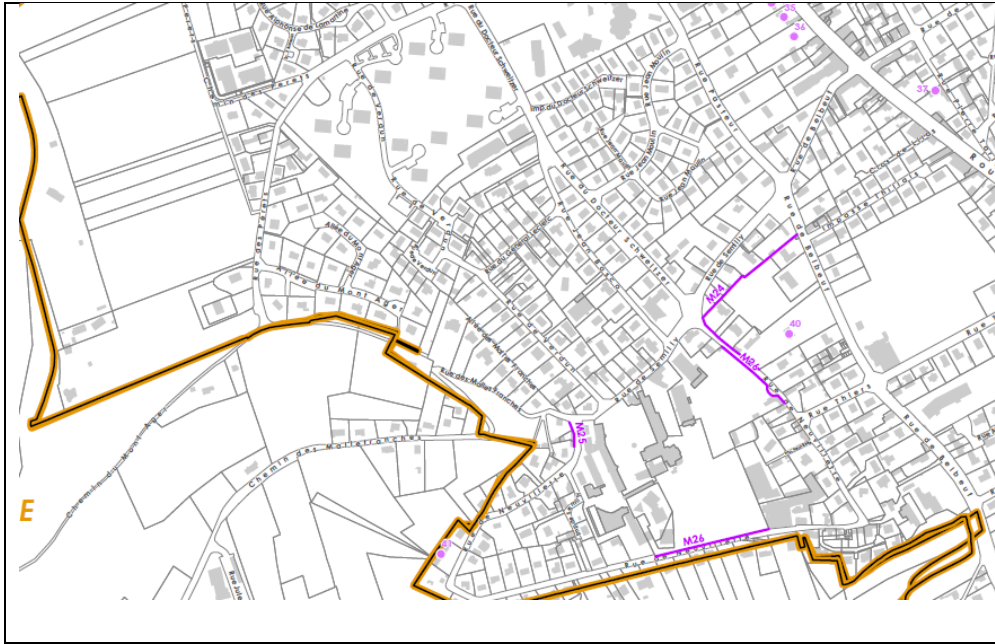


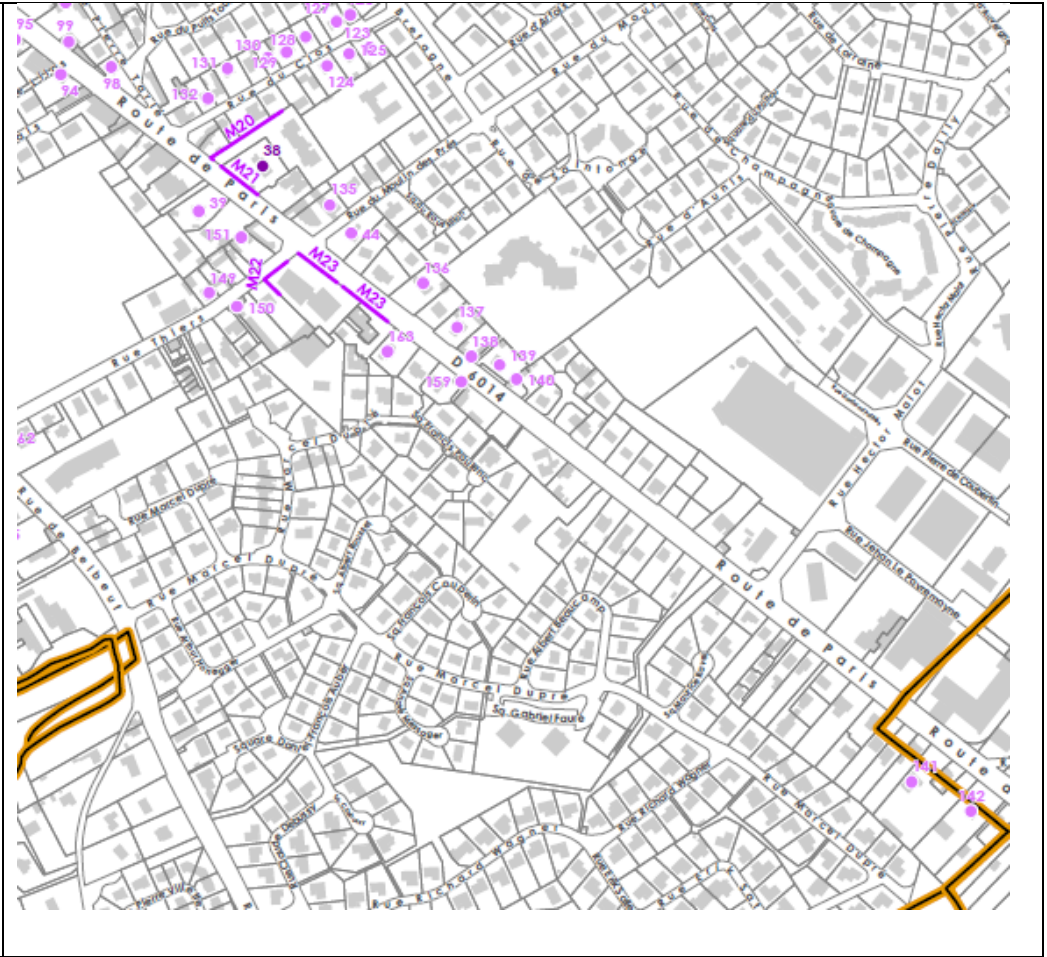
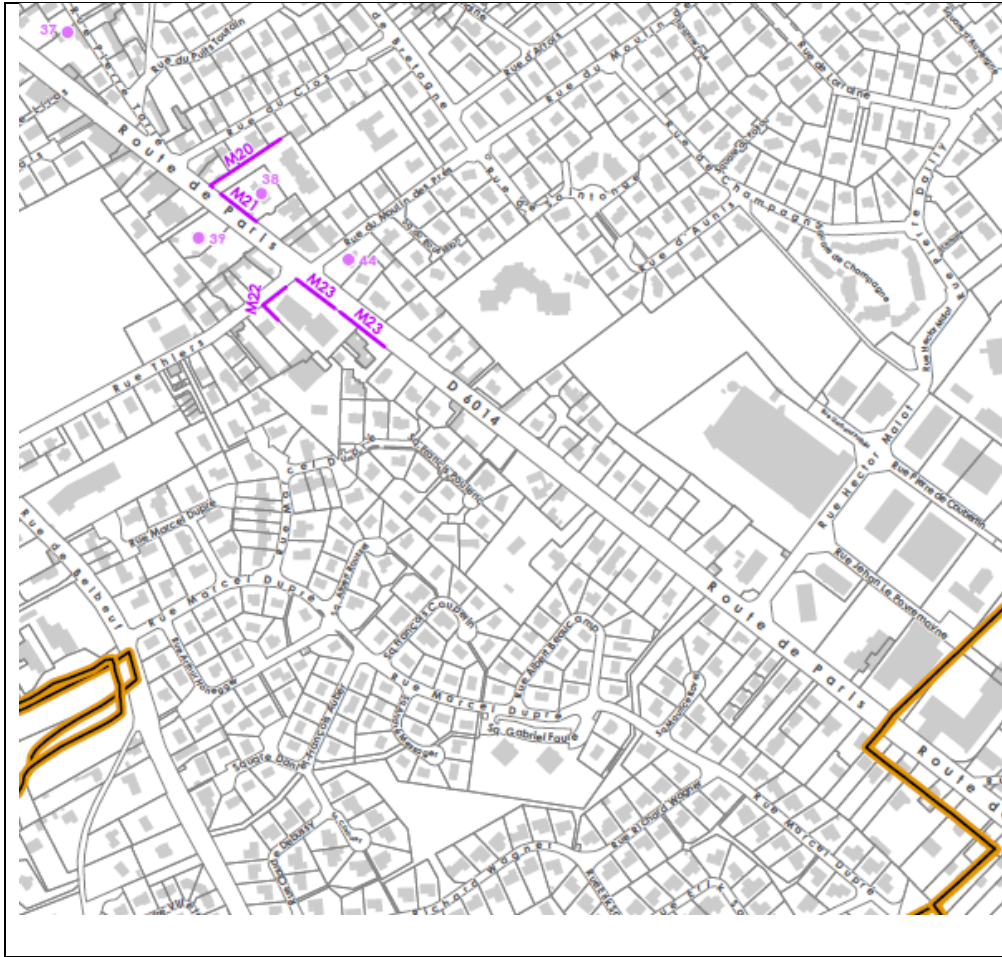


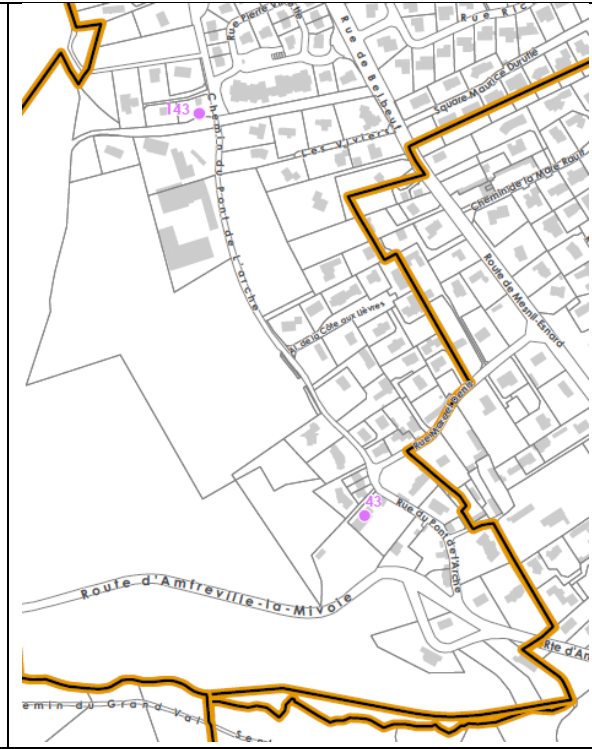










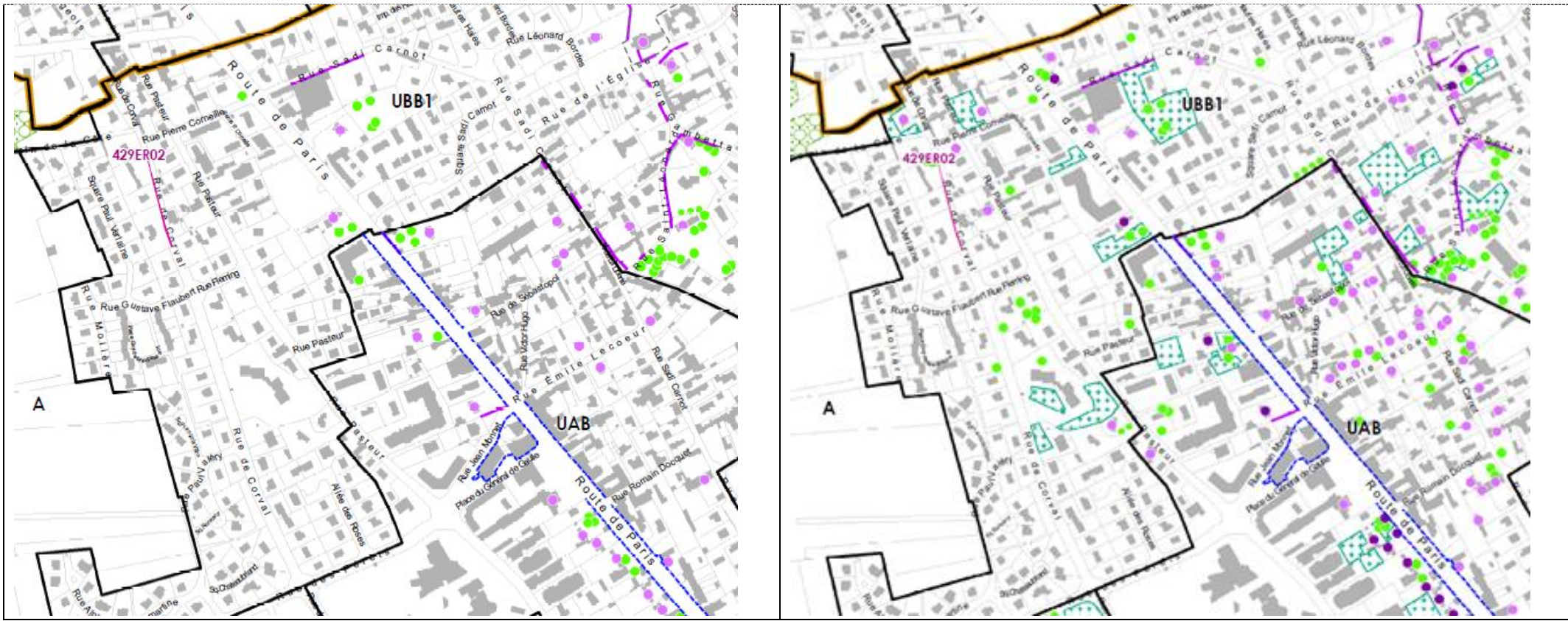


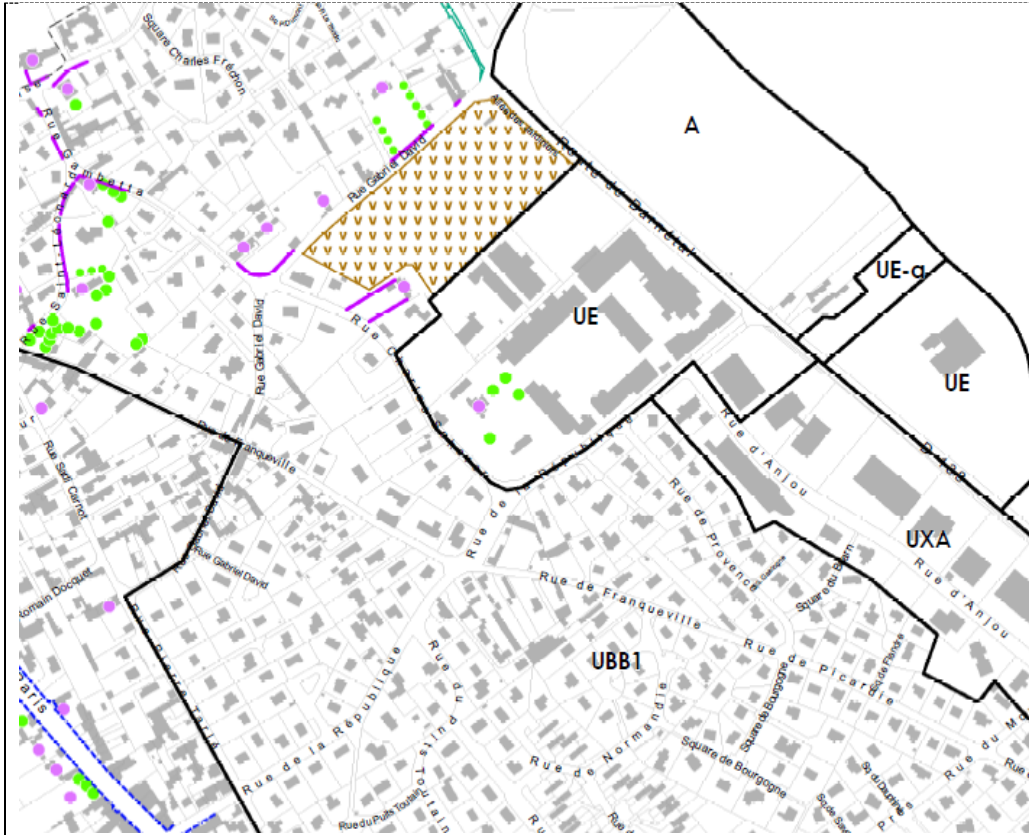
Ajouts de protections du patrimoine naturel - arbres remarquables et de trames de protection « parc / cœur d'îlot / coulée verte » - modifications apportées suite à l'enquête publique

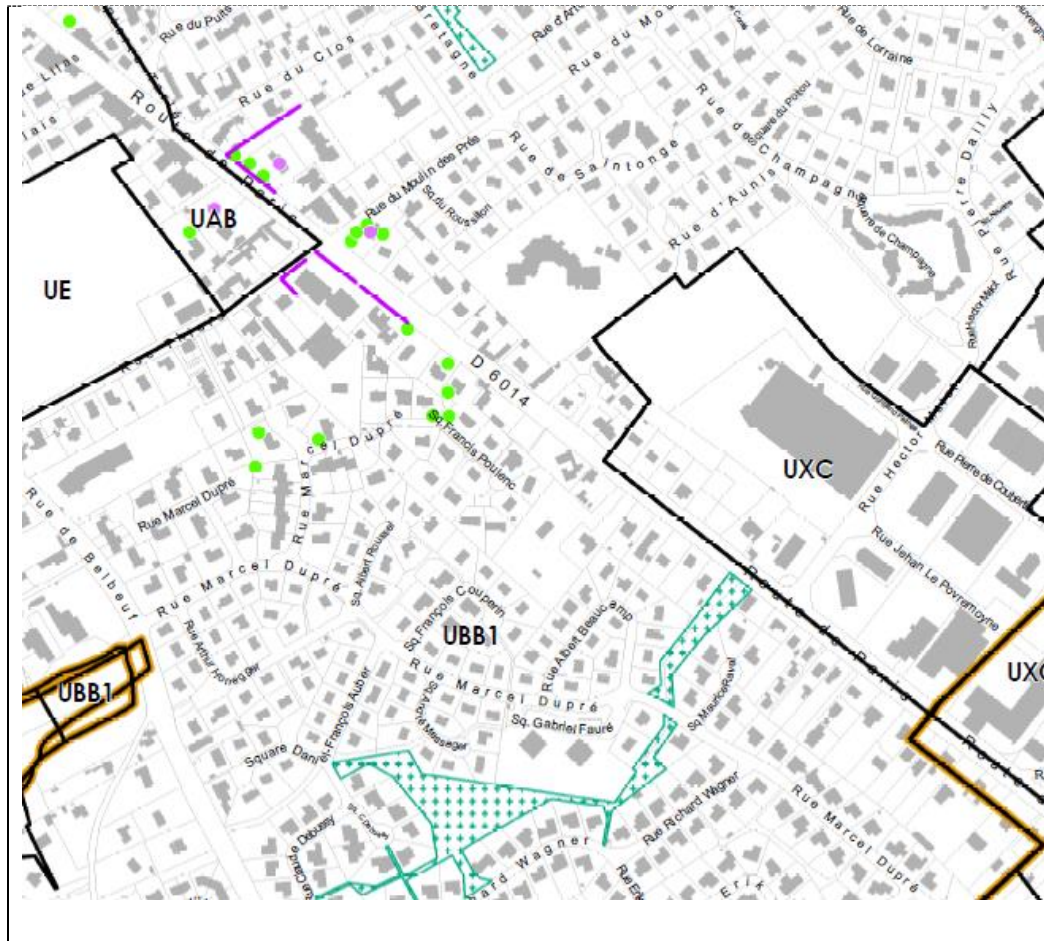
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 planche n°1 – plan 49	Ajout de protections ponctuelles d'arbres remarquables et de trames de protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte »	Ajout de protections ponctuelles permettant d'identifier les arbres à protéger au sein du tissu urbanisé de la commune et ajout de trames de protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » favorisant les espaces de nature en ville.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)		Justification de la modification
<p>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 Sémilly (AN49) - 1 sujet 13 rue de Sémilly (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</p>	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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Protection de 110 arbres isolés (+ 2 arbres mal positionnés) et de 10 alignements d'arbres.</p> <p>Plusieurs protections de parcs / cœurs d'îlots.</p>

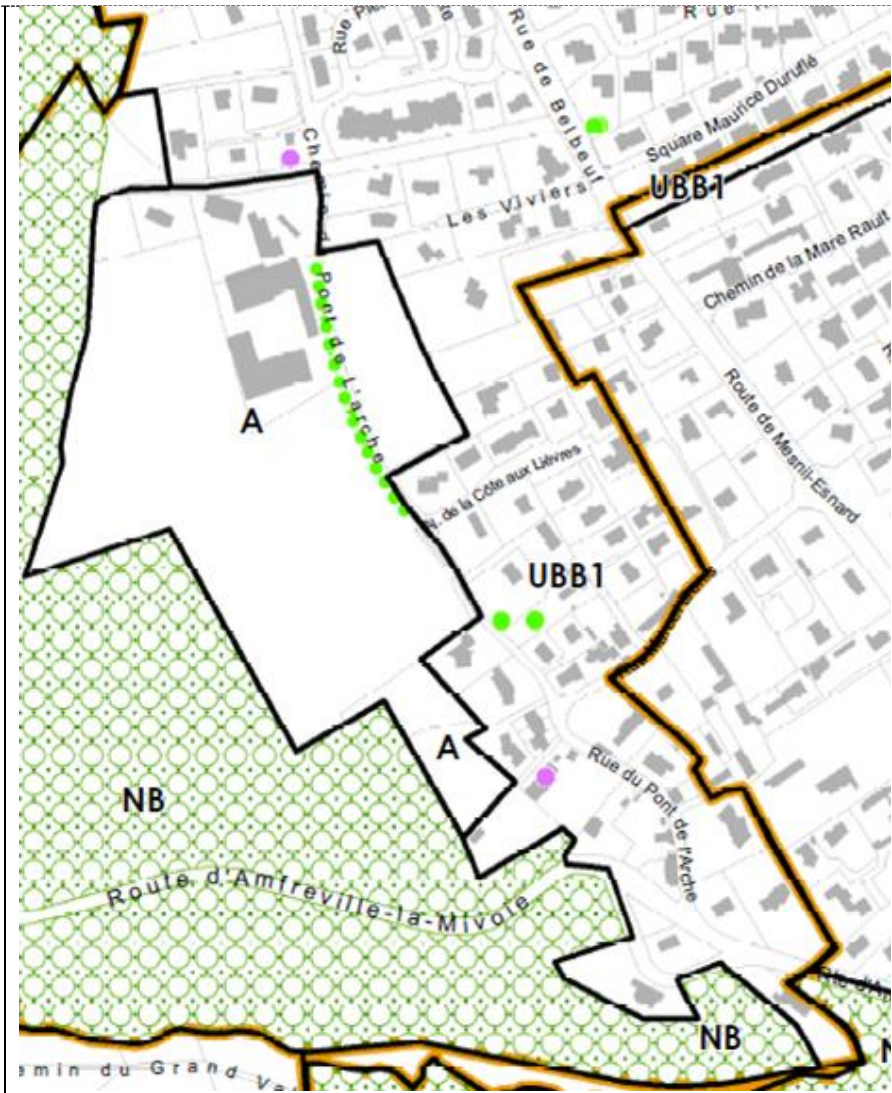
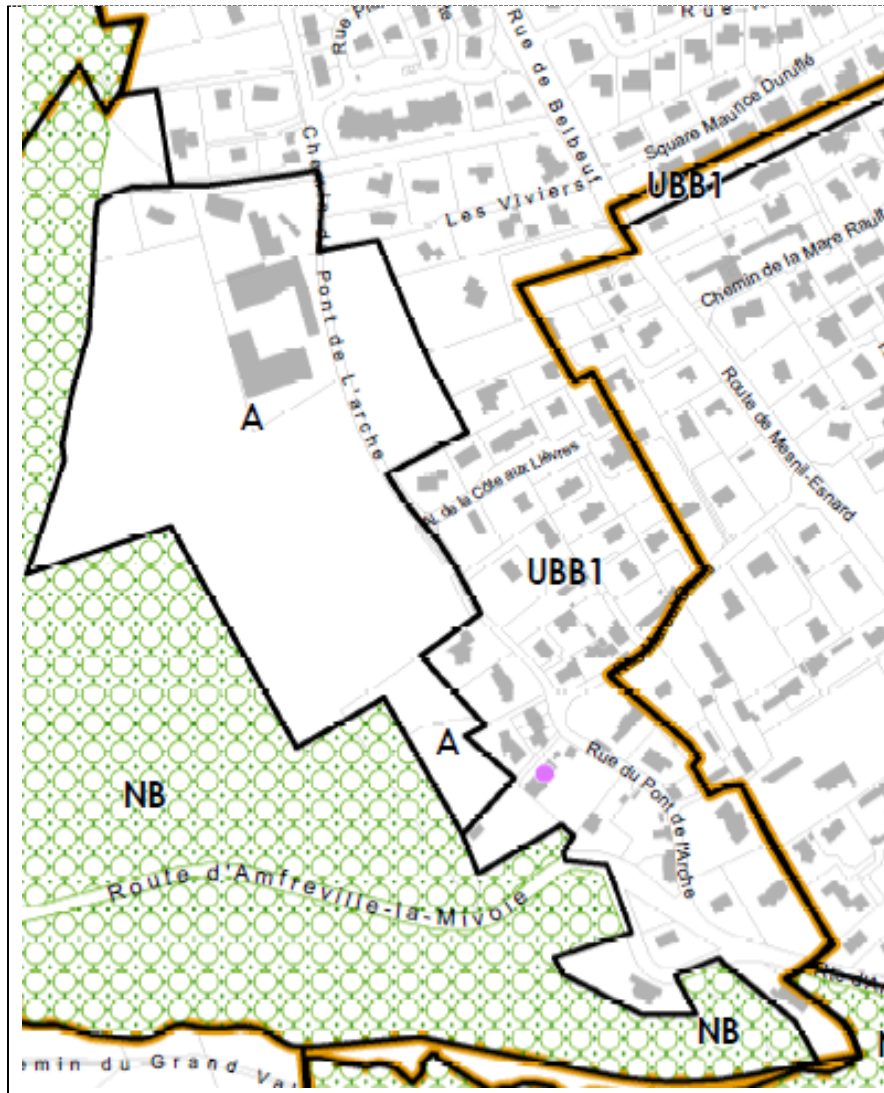
<p>4 rue de la République (AE19) - 2 sujets 19 rue Sadi Carnot (AD230) - 1 sujet 22 rue Sadi Carnot (AD456) - 1 sujet 23 rue Sadi Carnot (AD232) - 1 sujet 23C rue Sadi Carnot (AD283) - 1 sujet 32 rue Sadi Carnot (AD37) - 2 sujets 40 rue Sadi Carnot (AD30) - 1 sujet 51 rue Sadi Carnot (AC273) - alignement 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</p>	<p>Parcs / cœurs d'îlot / coulées vertes Adresse (références cadastrales de la parcelle) : 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)</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>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</p>	<p>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)</p>	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
Nord de la commune (d'ouest en est) :		Nord de la commune (d'ouest en est) :





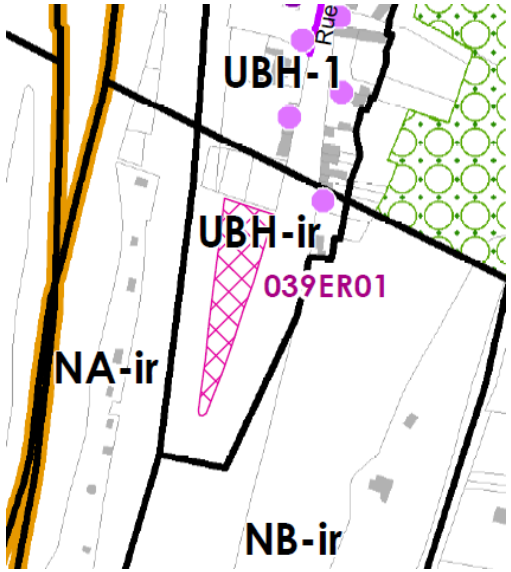
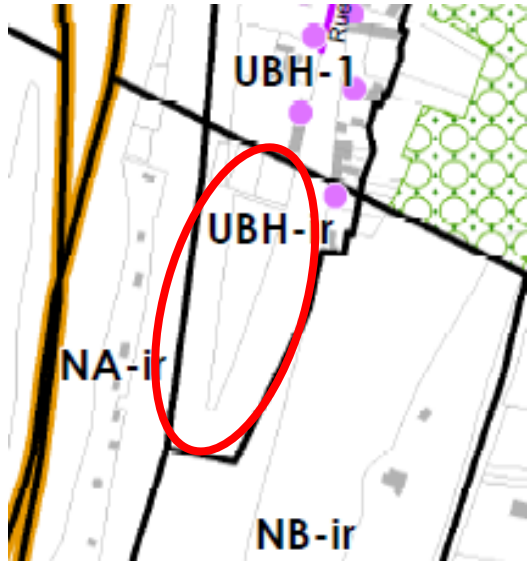




12. Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen

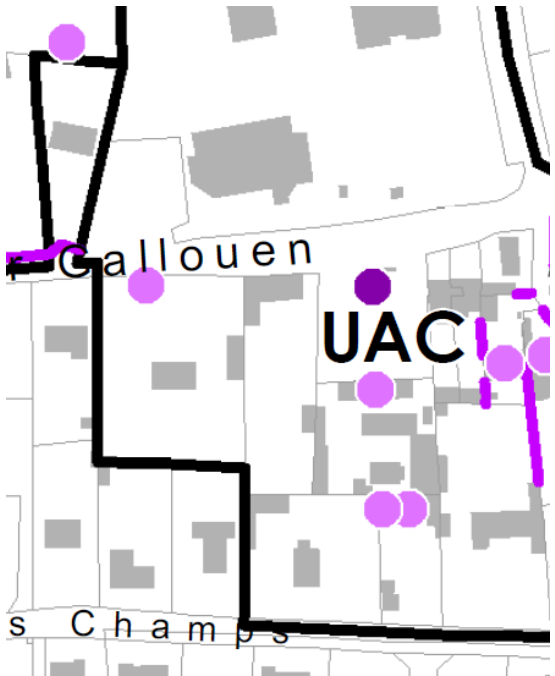
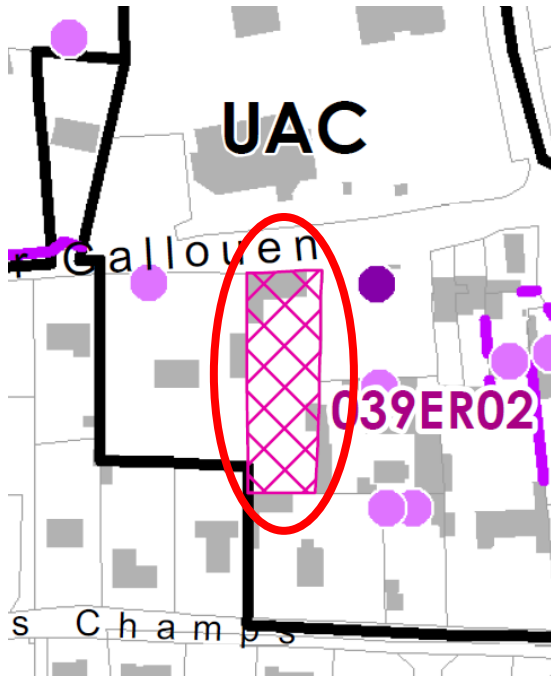
Suppression de l'emplacement réservé n°039ER01

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, apparaît suffisant, notamment pour le projet Seine à Vélo. Aussi, il convient de supprimer l'emplacement réservé.	

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION																					
<p>4.2.1 planche n°1 – plan 59 :</p>  <p>4.2.4.1 liste des emplacements réservés :</p> <table border="1"> <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	<p>4.2.1 planche n°1 – plan 59 :</p>  <p>4.2.4.1 liste des emplacements réservés :</p> <table border="1"> <tr> <td>LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN</td> <td>PLATEAUX ROBEC</td> <td>039ER01</td> <td>Voie</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>Equipement</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	Voie	MRN	1 591	Création d'un parc de stationnement public	LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN	PLATEAUX ROBEC	039ER02	Equipement	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	Voie	MRN	1 591	Création d'un parc de stationnement public																
LES AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-ST-OUEN	PLATEAUX ROBEC	039ER02	Equipement	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 m ² au bénéfice de la commune.	

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION																					
<p>4.2.1 planche n°1 – plan 59 :</p>  <p>4.2.4.1 liste des emplacements réservés :</p> <table border="1"> <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	<p>4.2.1 planche n°1 – plan 59 :</p>  <p>4.2.4.1 liste des emplacements réservés :</p> <table border="1"> <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																

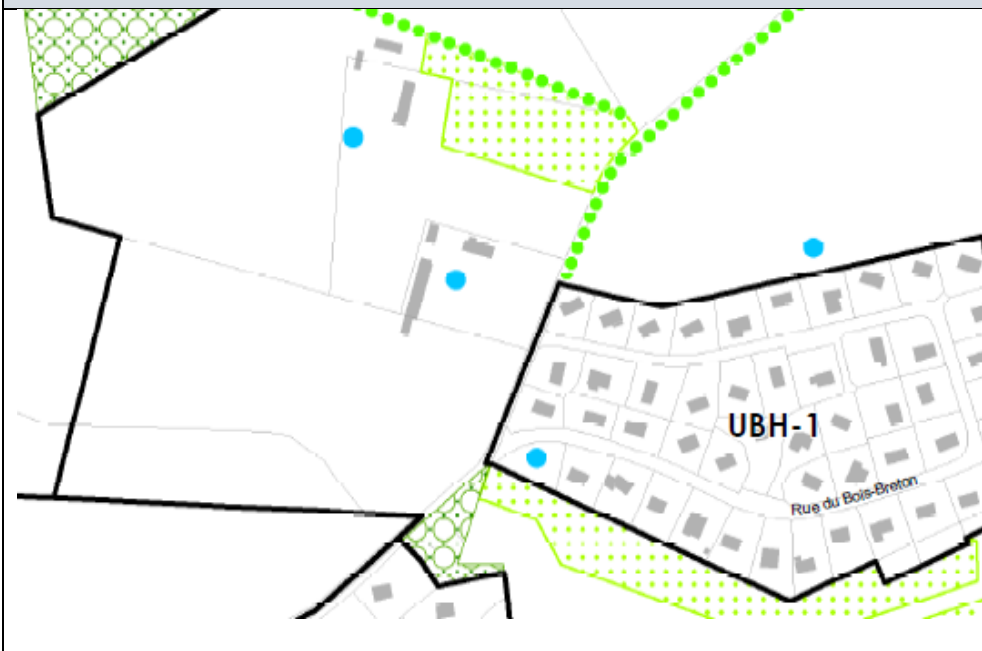
13. Roncherolles-sur-le-Vivier

Identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination

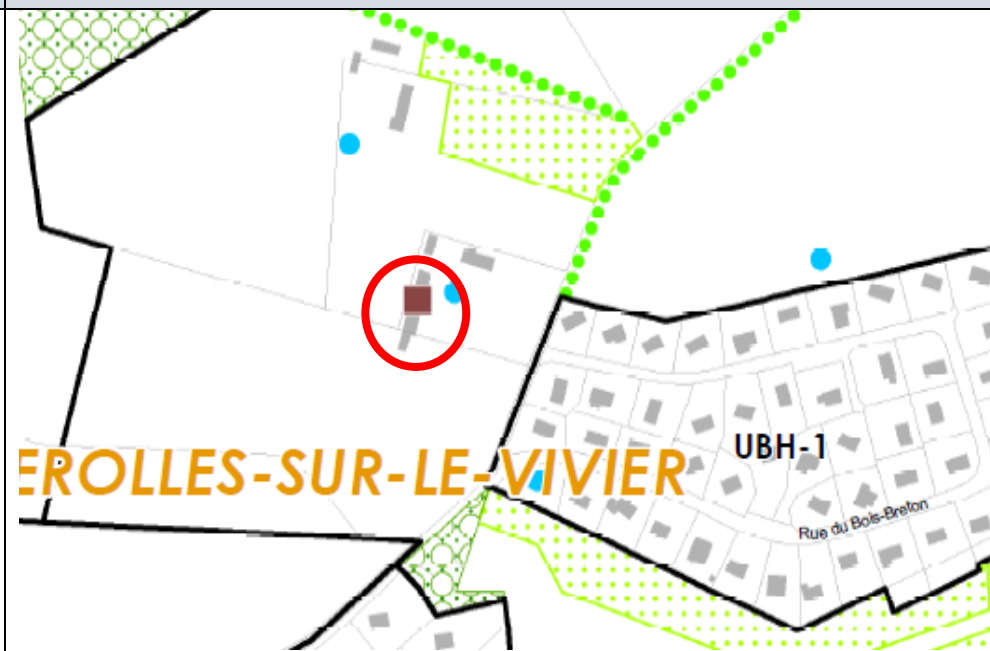
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification									
4.1.2.6 répertoire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination 4.2.1 planche n°1 – plan 36	Ajout d'identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination	Identification d'un bâtiment situé 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	<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="1106 772 1599 817">Commune : Roncherolles-sur-le-Vivier</td> <td data-bbox="1599 772 1832 817">Parcelle : A1214</td> <td data-bbox="1832 772 2107 817">Adresse : 721 rue du Vieux Château</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1106 863 1599 908">Commune : Roncherolles-sur-le-Vivier</td> <td data-bbox="1599 863 1832 908">Parcelle : A1214</td> <td data-bbox="1832 863 2107 908">Adresse : 721 rue du Vieux Château</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1106 954 1599 999">Commune : Roncherolles-sur-le-Vivier</td> <td data-bbox="1599 954 1832 999">Parcelle : A1214</td> <td data-bbox="1832 954 2107 999">Adresse : 721 rue du Vieux Château</td> </tr> </tbody> </table>		Commune : Roncherolles-sur-le-Vivier	Parcelle : A1214	Adresse : 721 rue du Vieux Château	Commune : Roncherolles-sur-le-Vivier	Parcelle : A1214	Adresse : 721 rue du Vieux Château	Commune : Roncherolles-sur-le-Vivier	Parcelle : A1214	Adresse : 721 rue du Vieux Château
Commune : Roncherolles-sur-le-Vivier	Parcelle : A1214	Adresse : 721 rue du Vieux Château									
Commune : Roncherolles-sur-le-Vivier	Parcelle : A1214	Adresse : 721 rue du Vieux Château									
Commune : Roncherolles-sur-le-Vivier	Parcelle : A1214	Adresse : 721 rue du Vieux Château									

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

AVANT MODIFICATION

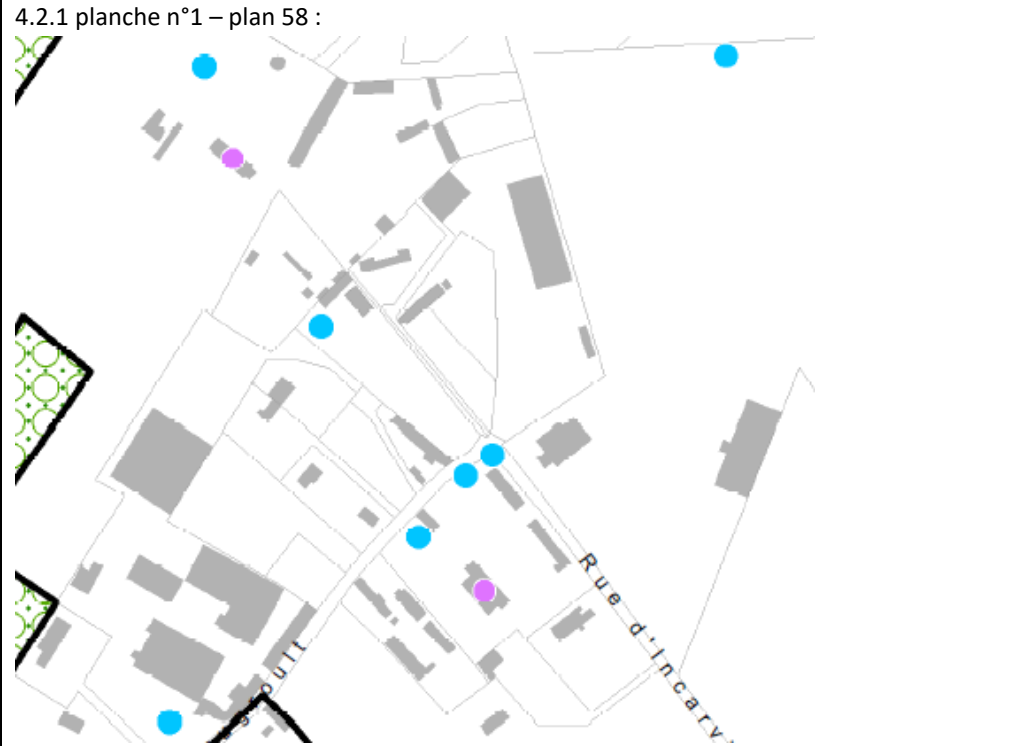
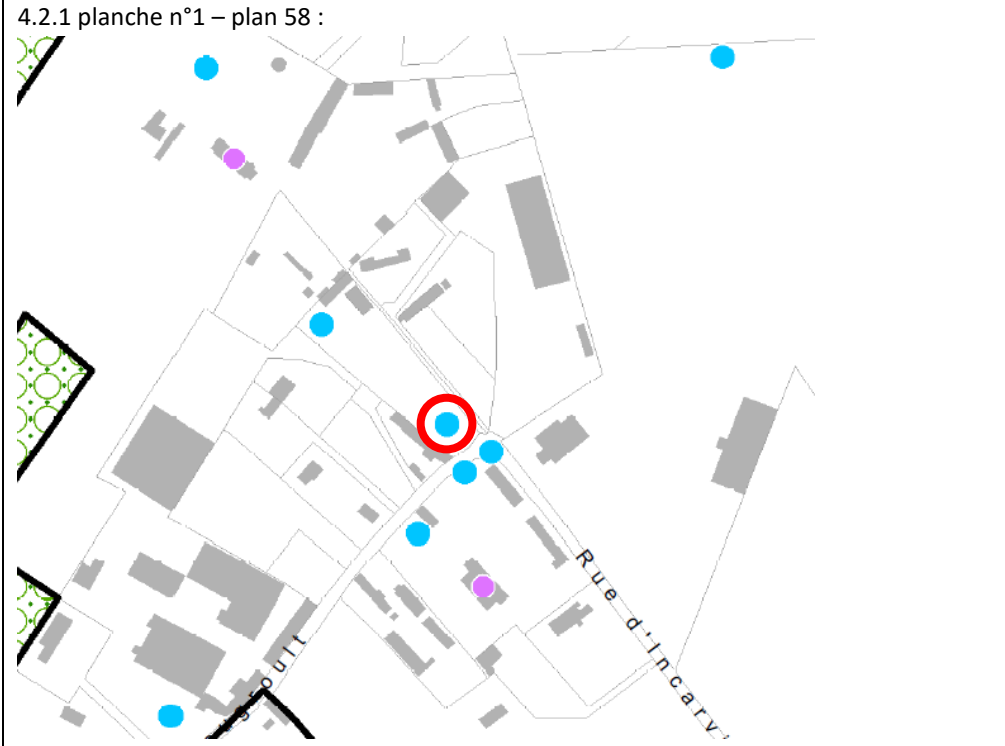


APRÈS MODIFICATION




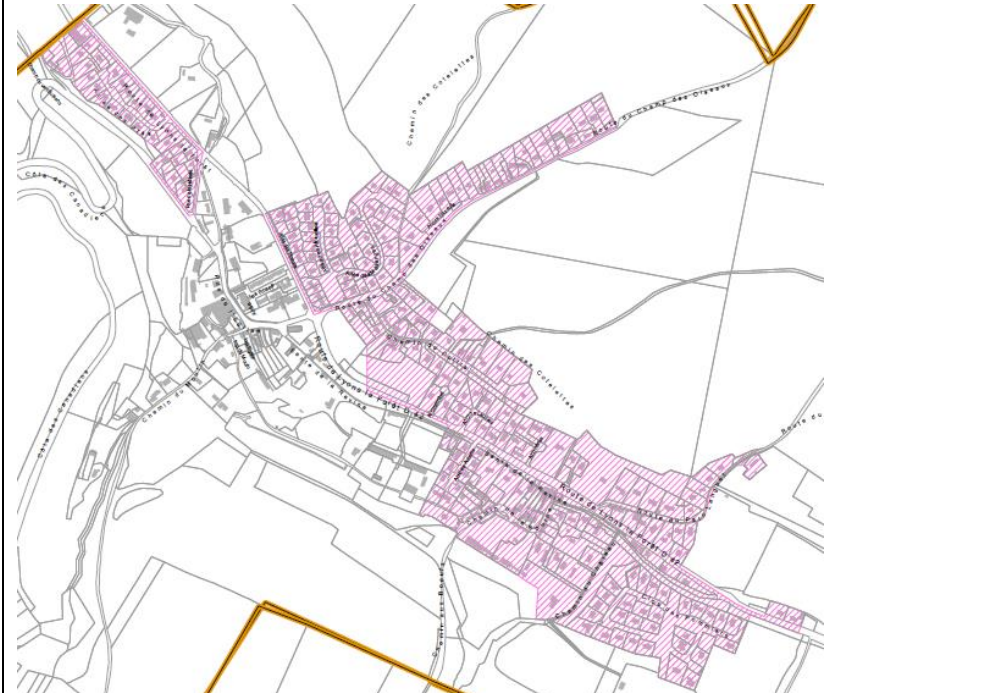
14.Saint-Aubin-Celloville

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
<p>4.2.1 planche n°1 – plan 58 :</p> 		<p>4.2.1 planche n°1 – plan 58 :</p> 

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	<p>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.</p> <p>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.</p>	
RÈGLEMENT ÉCRIT – FICHES PATRIMOINE BÂTI (annexe n°4.1.2.1)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION

Pas de fiche

Fiche Descriptive

Saint-Jacques-sur-Darnétal

Patrimoine bâti

n° : 23

Identification



Source : Autre

Adresse

681 rue du Général de Gaulle

Parcelle Cadastre

AA0291

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Elément 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

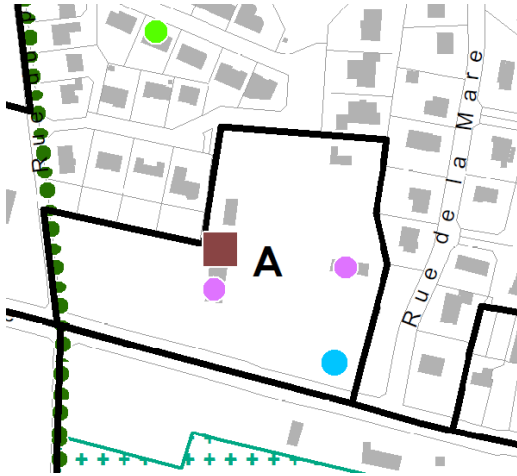
APRÈS MODIFICATION

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 : Sente 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 : Sente 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

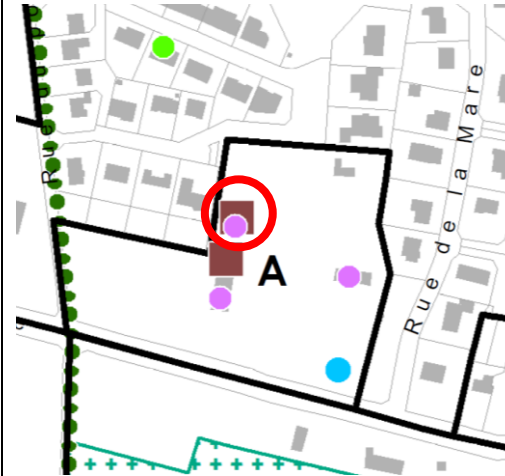
AVANT MODIFICATION

4.2.1 planche n°1 – plans 44 et 45

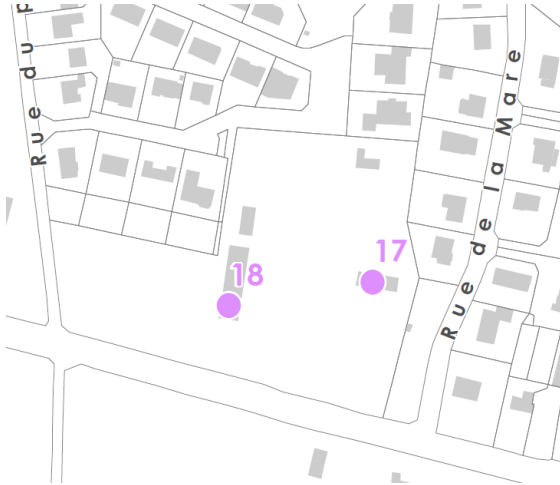


APRÈS MODIFICATION

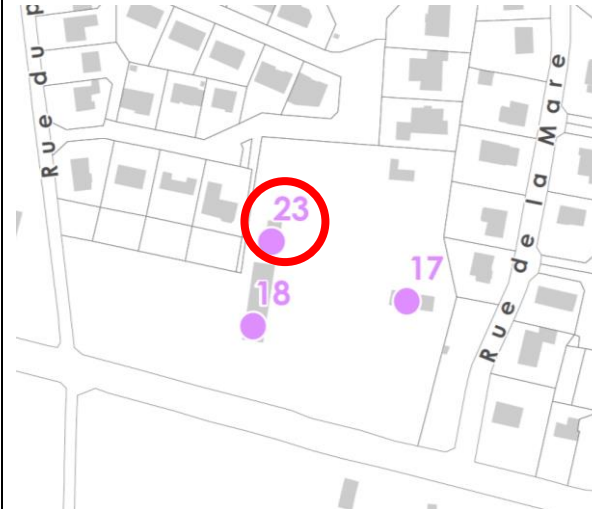
4.2.1 planche n°1 – plan 44 et 45



4.2.4.3 patrimoine bâti



4.2.4.3 patrimoine bâti



C. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE POLE DE PROXIMITE DE ROUEN

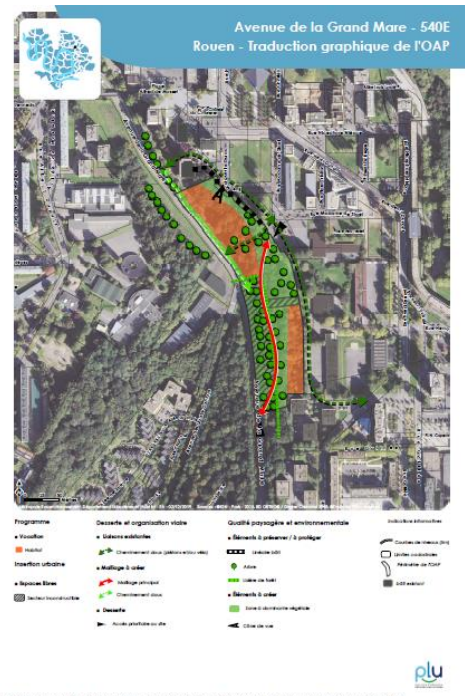
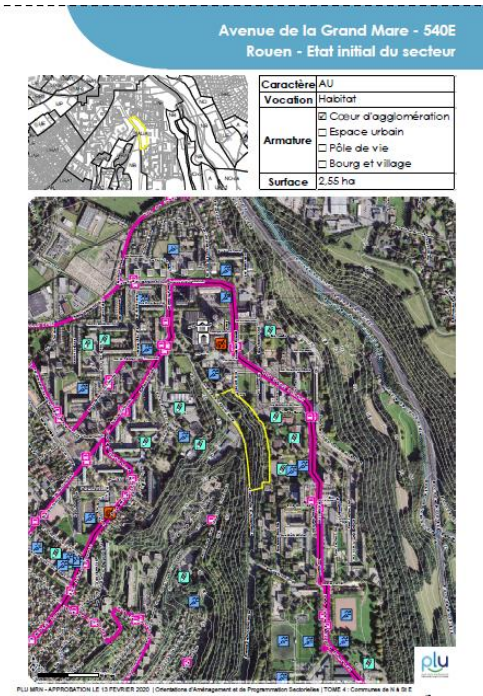
1. Secteur Chatelet « Avenue de la Grand Mare » -

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	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>En parallèle de la modification de zonage 1AUA au profit d'un zonage NB, l'OAP 540E « Avenue de la Grand Mare » est supprimée.</p>	

AVANT MODIFICATION - OAP

APRES MODIFICATION - OAP



OAP supprimée.

Avenue de la Grand Mare – 540E Rouen – Volef 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 2,3 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 talweg. 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 cadrent 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 voirie :

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 public 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 linéaire 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 lisiériser 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 feuillères à conserver autant que possible et en vis-à-vis la provision de sapsins 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.

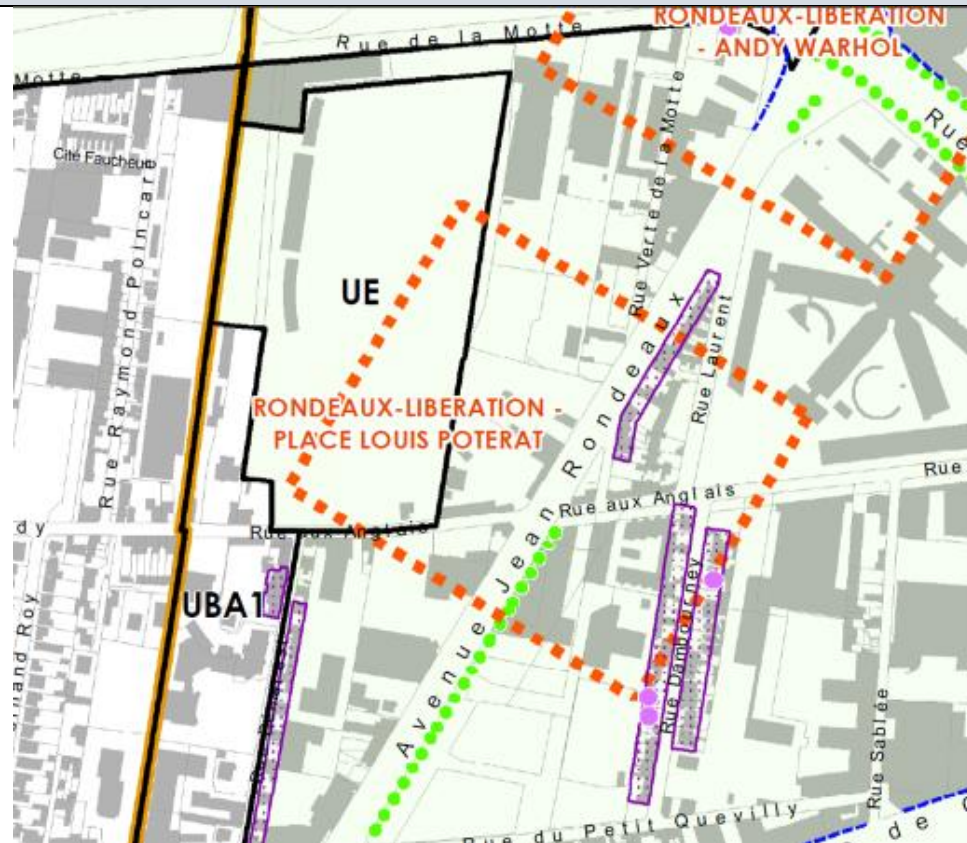
2. Secteur Rondeaux-Libération

Ajustement de l'OAP

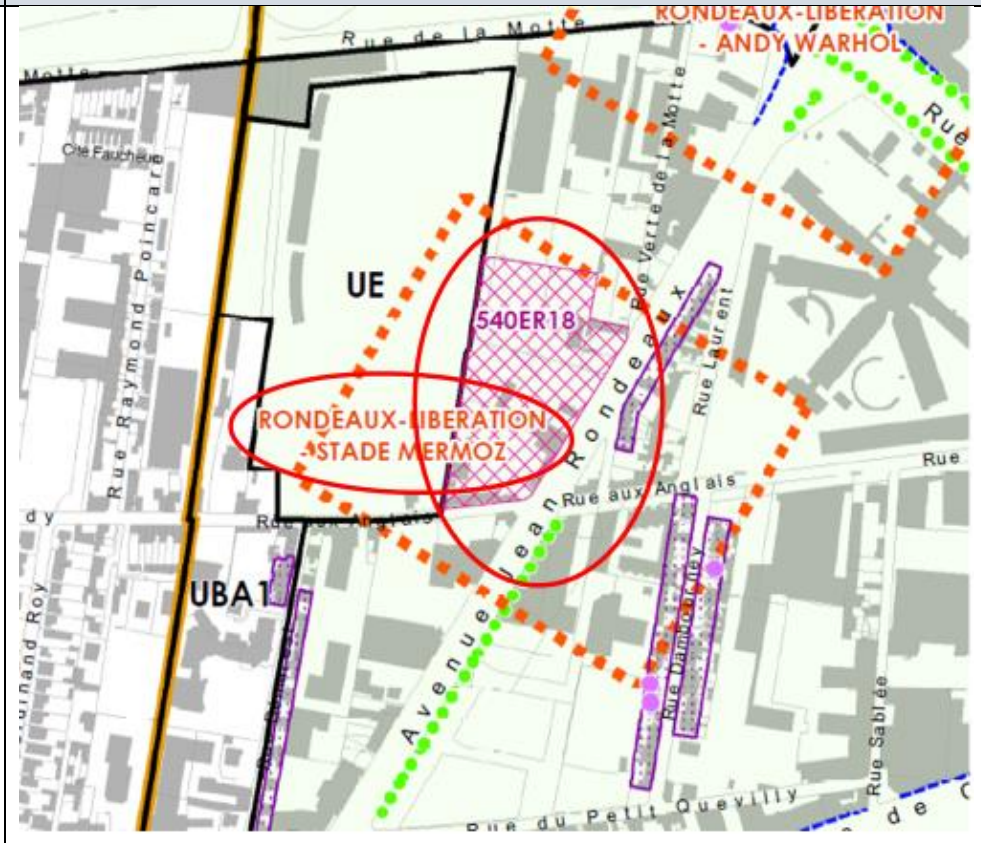
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
3.3 : OAP Grands Projets Rondeaux-Libération p 60 à 68 4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés	OAP grands projets Rondeaux Libération -Ajustement de l'OAP	Ajustement de la rédaction et des documents 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	<p>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.</p> <p>Le site « MERMOZ » situé Avenue Jean RONDEAUX, présente l'avantage d'une localisation adaptée aux besoins actuels et futurs du secteur.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

Il convient de corriger cette erreur matérielle.

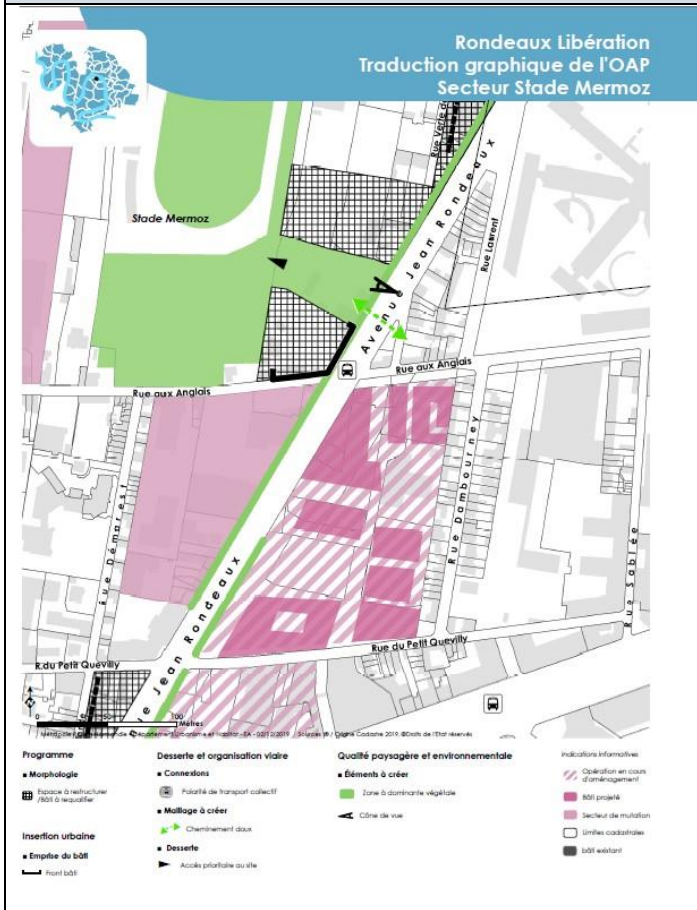
AVANT MODIFICATION - Règlement graphique



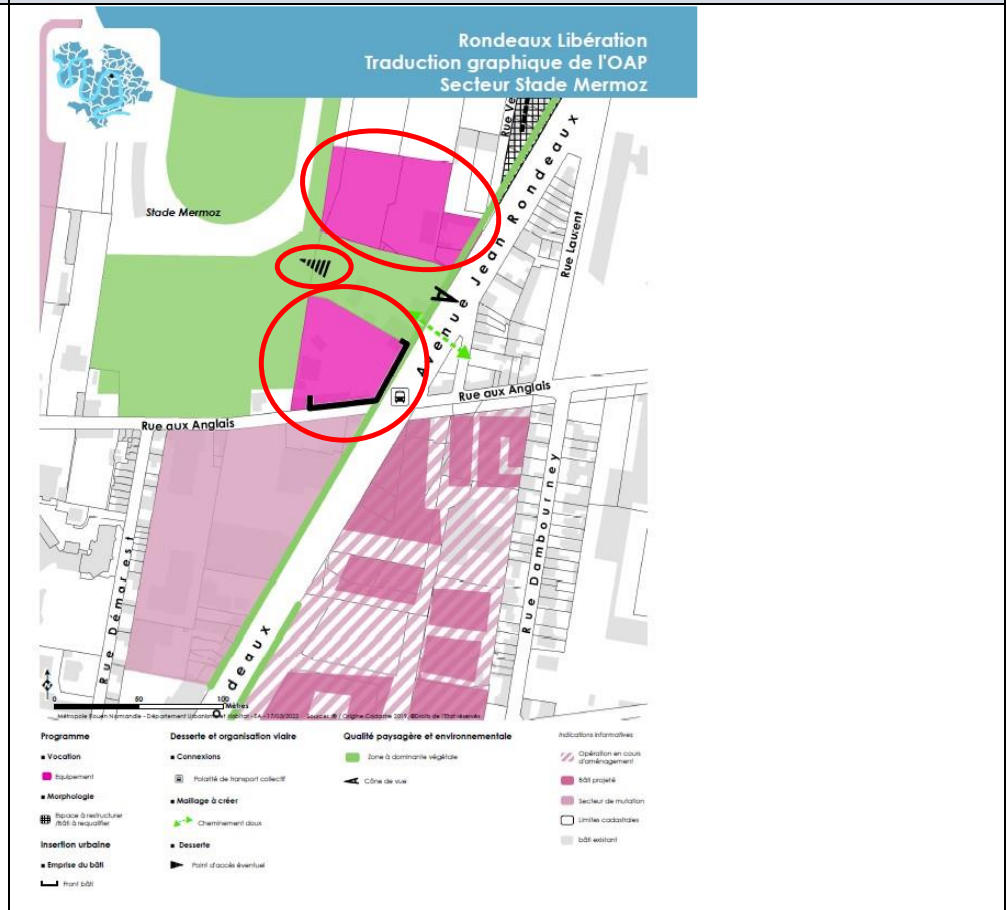
APRES MODIFICATION - Règlement graphique



AVANT MODIFICATION - OAP



APRES MODIFICATION - OAP



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 Bammerville
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 Bammerville
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
<p>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</p>	<p>OAP de secteur d'aménagement</p>	<p>Création de l'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare" en lieu et place du règlement de zone URP23 entraînant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	
<p>Saint Sever Nouvelle Gare</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

3 OAP	
<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>
<i>inexistant</i>	<p>Création du livret OAP « 3.4 OAP de secteur d'aménagement ». (Voir dossier d'enquête publique, pièce n°5.3)</p> <p>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.</p>
RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 4 JUSTIFICATION DES CHOIX	
<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>
	<p>Chapitre ajouté p47 du Rapport de Présentation/ Tome IV</p> <p>Une OAP de secteur d'aménagement</p> <p>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.</p> <p>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</p>

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.

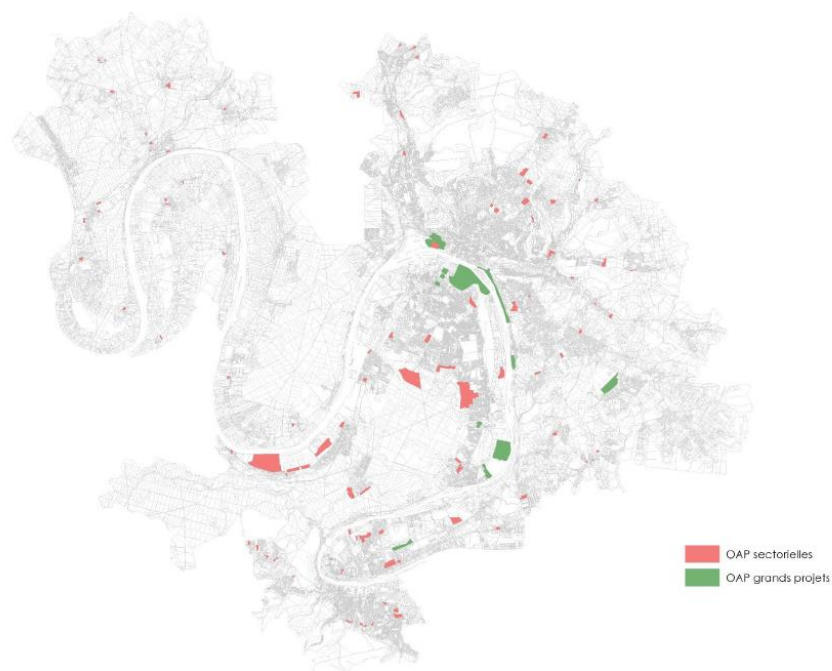
Ainsi l'élaboration d'une OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la Gare », et constituée d'orientations, a été élaborée en remplacement du règlement URP23.

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.

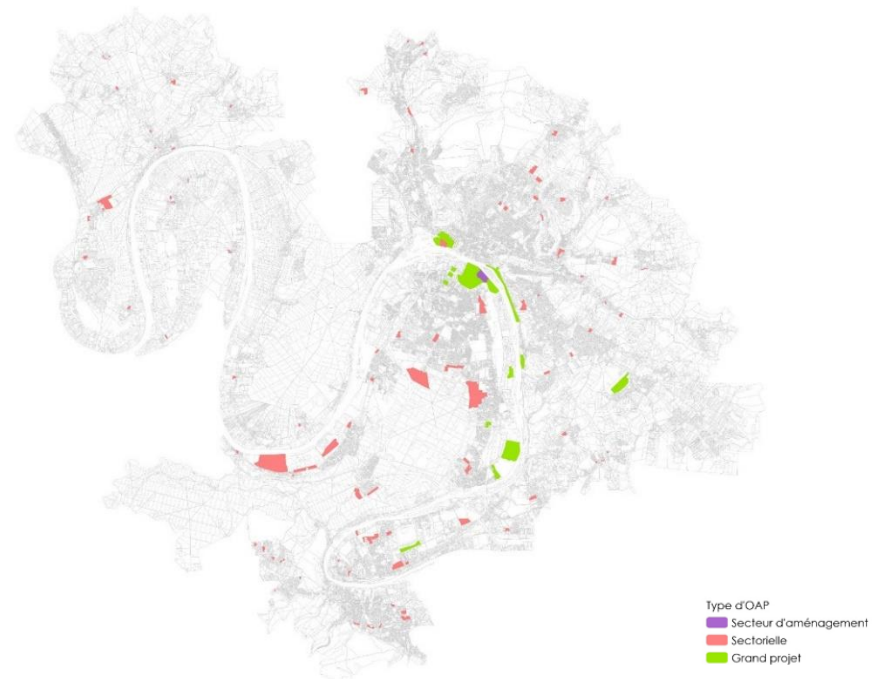
L'OAP « sans attendre la gare » constitue ainsi le point de départ du projet urbain. L'objectif en est d'encadrer et d'accompagner les activités d'urbanisme transitoire présentes sur le site dans l'attente de la définition et de la réalisation des espaces liés à l'arrivée de la nouvelle gare, tout en 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



Chapitre amendé p51 et suivantes du Rapport de Présentation/ Tome IV

3.5 La mise en œuvre des orientations du PADD

1 Pour une Métropole rayonnante et dynamique

1.Soutenir la dynamique de projets

1.1.1 Renforcer les centralités et la « mise en Seine » du territoire

La Seine apparait comme « levier de développement territorial fort » dans les OAP Grands Projets, notamment dans l'OAP Seine-Amont et l'OAP Saint Sever nouvelle gare.

2. Pour une Métropole garante des équilibres et des solidarités

2.1 Inscrire l'évolution de la Métropole dans un objectif de réduction de la consommation foncière.

Prioriser la reconversion des friches pour optimiser le foncier à usage d'activités

- Proposer un mode de développement économique qui s'appuie sur le réinvestissement

3.5 La mise en œuvre des orientations du PADD : orientations du PADD concernant l'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare » :

1 Pour une Métropole rayonnante et dynamique

1.Soutenir la dynamique de projets

1.1.1 Renforcer les centralités et la « mise en Seine » du territoire

La Seine apparait comme « levier de développement territorial fort » dans les OAP Grands Projets, notamment dans l'OAP Seine-Amont et l'OAP Saint Sever nouvelle gare.

→ L'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare » est cohérente avec l'orientation qui vise à aménager le nouveau quartier de la gare en lien avec la mise en place de la Ligne Nouvelle Paris Normandie et de la future gare.

1.1.3 Favoriser un renouvellement qualitatif des espaces urbanisés pour une gestion économe du foncier

→ L'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare » participe à mobiliser les espaces déjà urbanisés ou artificialisés pour les besoins urbains, économiques ou résidentiels du territoire métropolitain.

1.4.4 Améliorer les conditions d'accueil et de maintien des activités économiques

Maintenir les activités artisanales implantées de manière diffuse dans les tissus résidentiels ou plus mixtes dans une logique de mixité fonctionnelle, dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec les autres fonctions présentes.

→ L'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare » permet aux activités artisanales de perdurer sur le site en attendant la définition du projet d'accueil de la future gare TGV.

2. Pour une Métropole garante des équilibres et des solidarités

2.1 Inscrire l'évolution de la Métropole dans un objectif de réduction de la consommation foncière.

Prioriser la reconversion des friches pour optimiser le foncier à usage d'activités

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 délaissés 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 délaissés 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

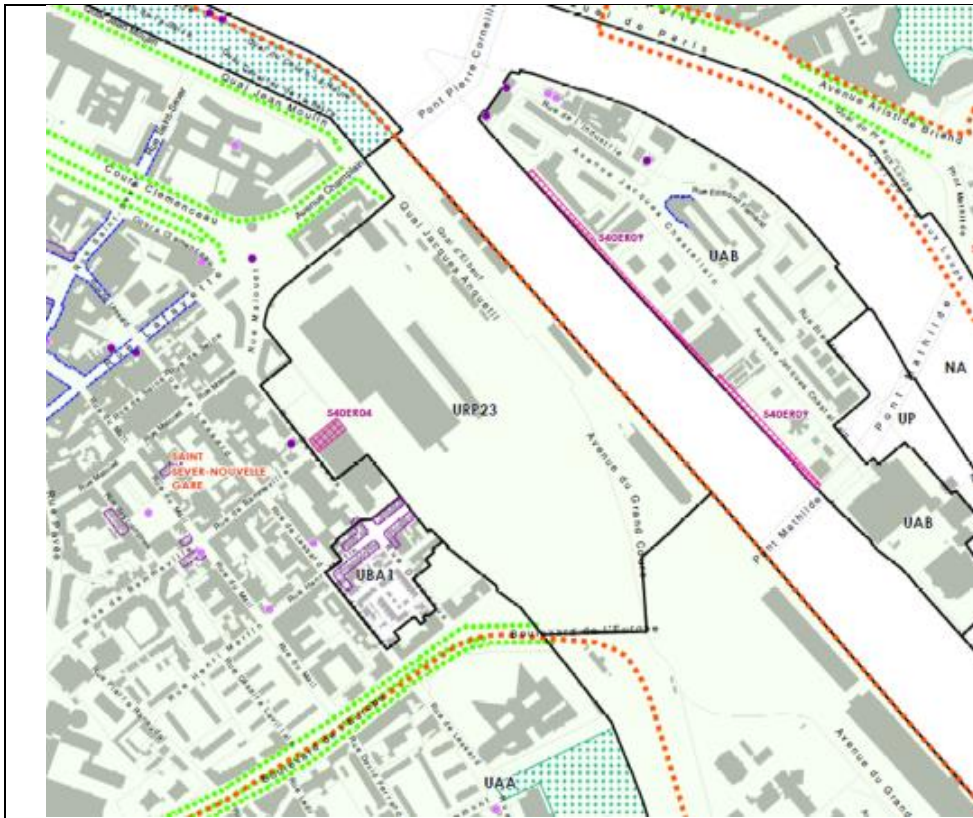
En complémentarité des OAP **sectorielles et grands projets**, peut figurer sur le règlement graphique :

- **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

<p>.../...</p> <p>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.</p>	<p>programmation de l'aménagement inscrites au sein de l'OAP (sectorielle et grands projets). .../...</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>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</p>	<p>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</p>

<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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

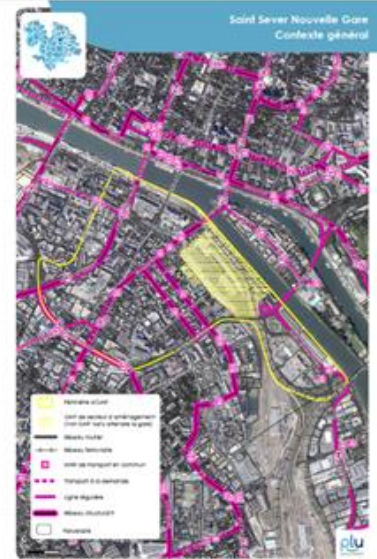
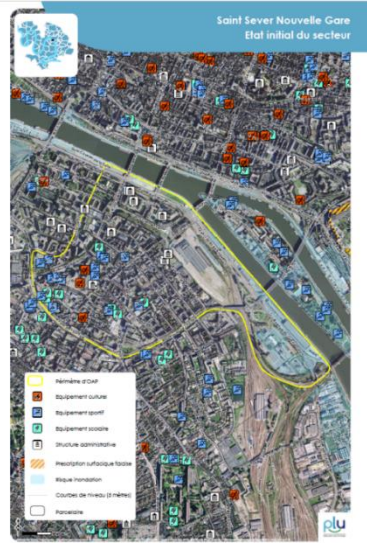
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
3.3 : Livret OAP Grands Projets	OAP de secteur d'aménagement	<p>Concernant l'OAP Saint Sever Nouvelle Gare, le secteur a fait l'objet d'une étude architecturale courant 2020 portant sur la rénovation des immeubles de bureaux du centre tertiaire. 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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>D'autre part, le phasage figurant 2 fois dans le corps du document écrit, la seconde évocation est supprimée.</p>

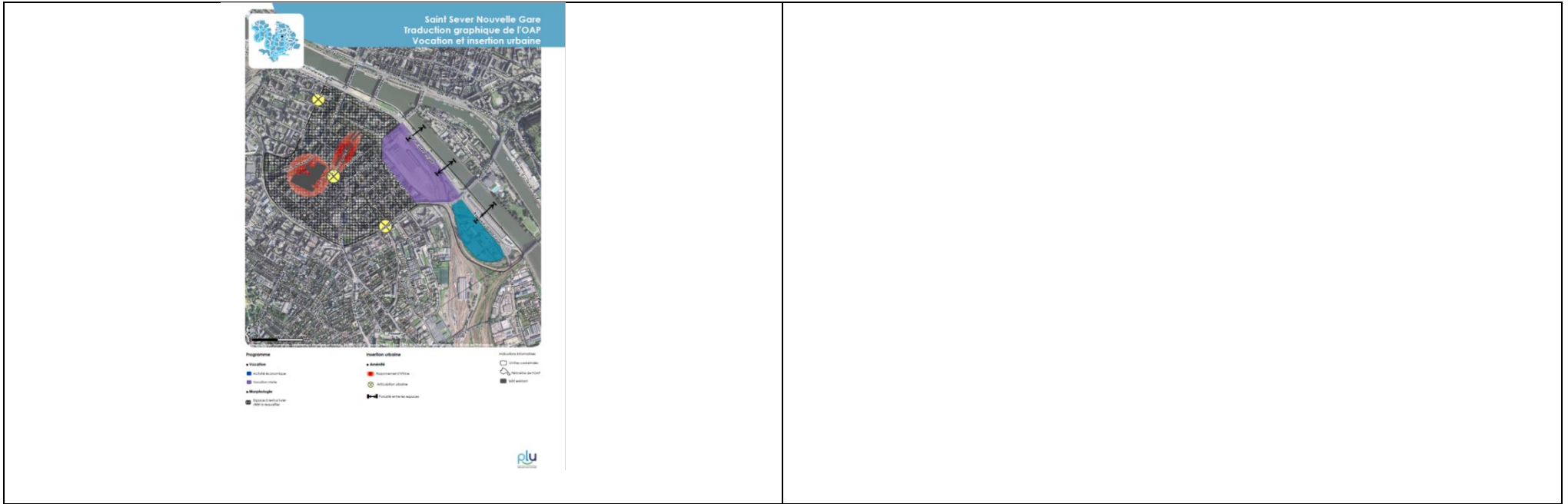
OAP – 3.3 : LIVRET OAP GRANDS PROJETS - SAINT SEVER NOUVELLE GARE

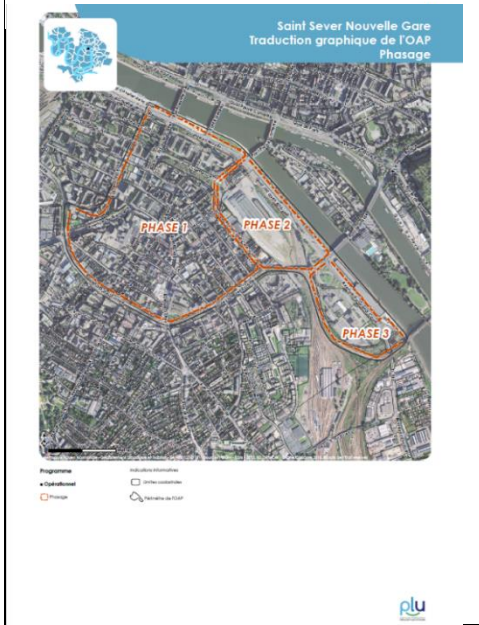
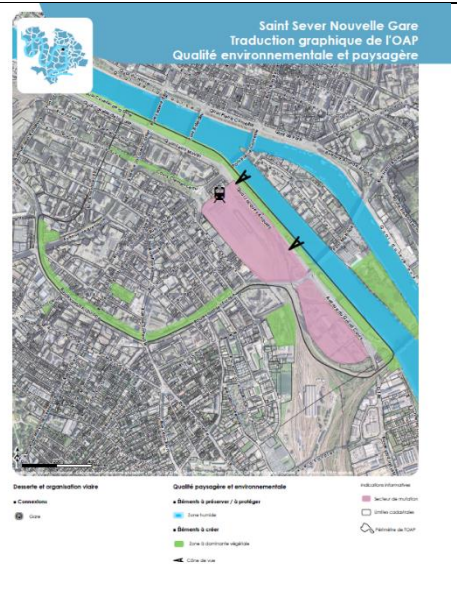
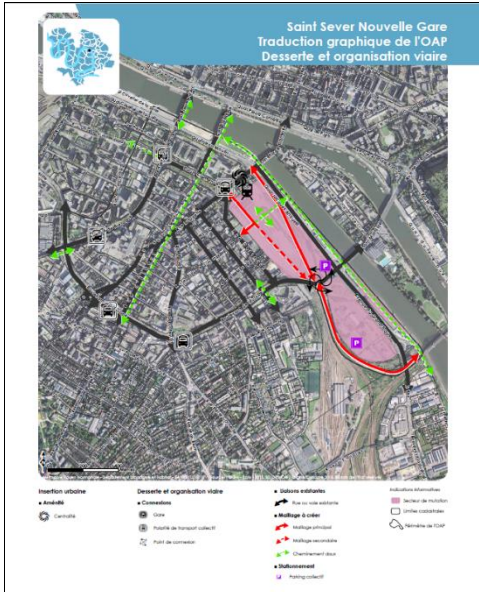
AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION

P59 et suivantes







AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>extraits du volet écrit de l'OAP :</p> <p><u>Vocation de l'aménagement</u></p> <p>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.</p> <p>Les objectifs généraux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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).</p> <p><u>Orientations environnementales et paysagères</u></p> <p>Ces orientations sont multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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'Île Lacroix. 	<p>extraits du volet écrit de l'OAP modifié :</p> <p><u>Vocation de l'aménagement</u></p> <p>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.</p> <p>Les objectifs généraux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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).</p> <p><u>Orientations environnementales et paysagères</u></p> <p>Ces orientations sont multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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'Île 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).

Zoom sur le cœur tertiaire du Centre St Sever : 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 édicules 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.

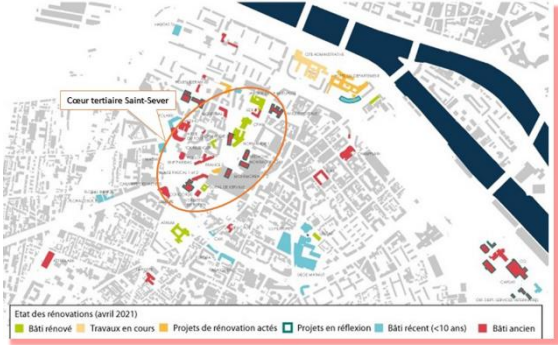
Principes particuliers

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

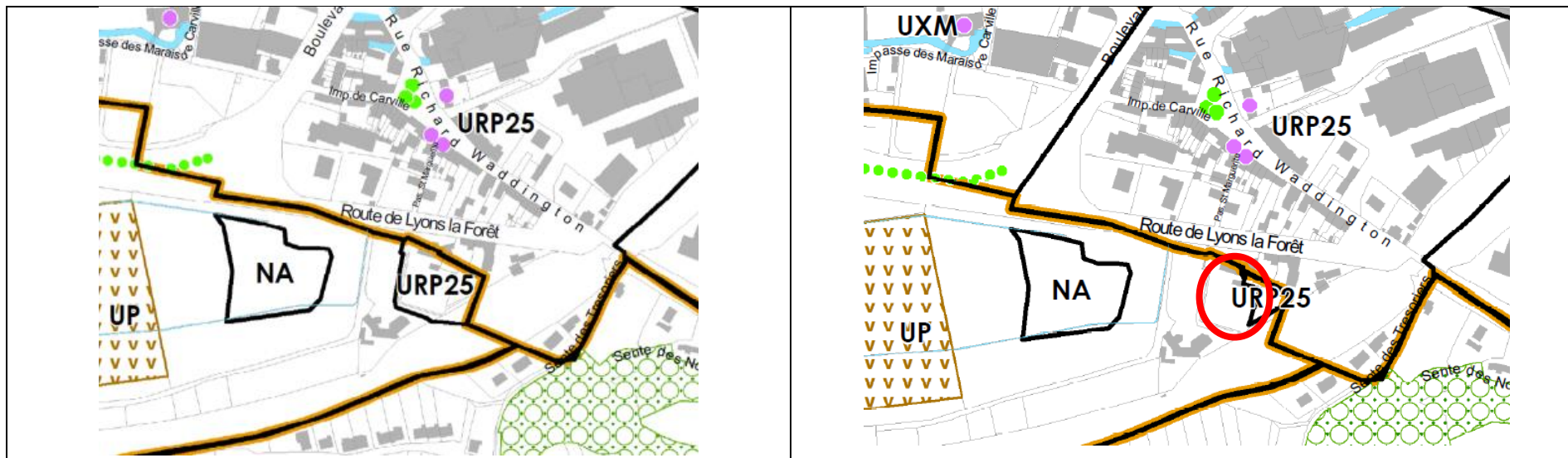
phasage supprimé car détaillé dans le chapitre précédent « vocation de l'aménagement ».



4. Secteur Repainville

Reclassement en zone UP d'une parcelle classée en zone URP25

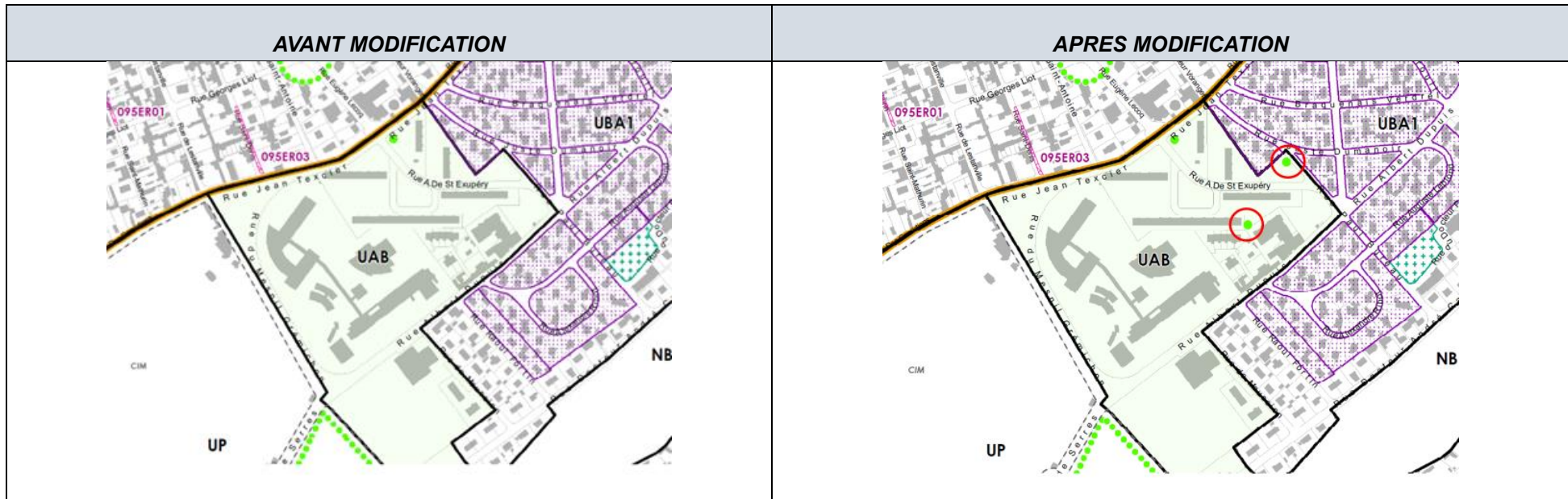
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Repainville : modification de zonage	Modification de zonage d'une parcelle classée URP25 (zone de projet) en zone UP (urbaine paysagère)
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen Droite – secteur Repainville ME32	<p>Le site Repainville est une zone humide protégée maitrisée par la collectivité. Des activités de maraichage et des évènements pédagogiques contribuent à la valorisation de ce milieu particulièrement important au cœur du tissu urbain.</p> <p>La parcelle ME32 a été acquise par la Ville de Rouen afin de poursuivre l'aménagement du parc naturel urbain de Repainville.</p> <p>À ce titre, une modification de zonage permet de réintégrer cette parcelle en zone UP, en cohérence avec le reste du site.</p>	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION



5. Ajouts de protections du patrimoine naturel

Secteur Sapins Canadiens

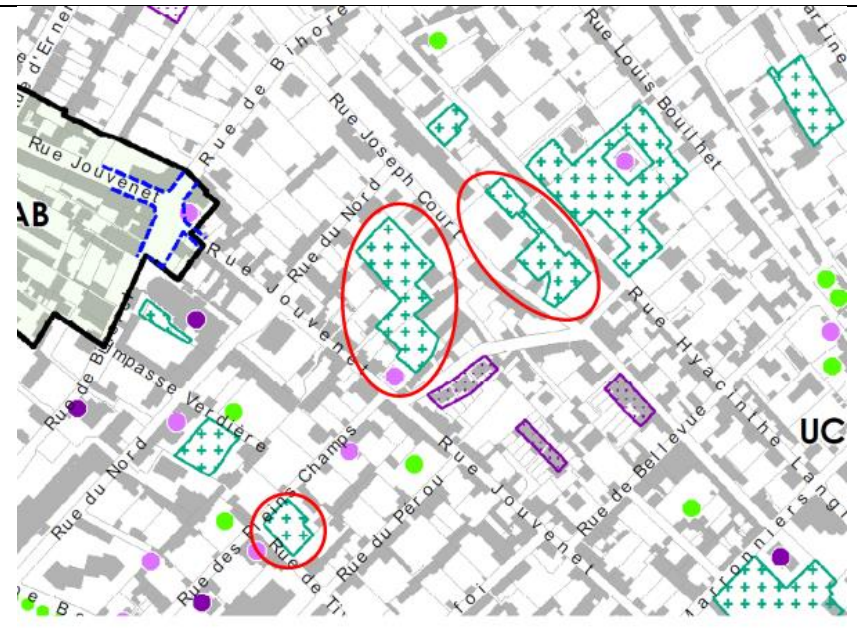
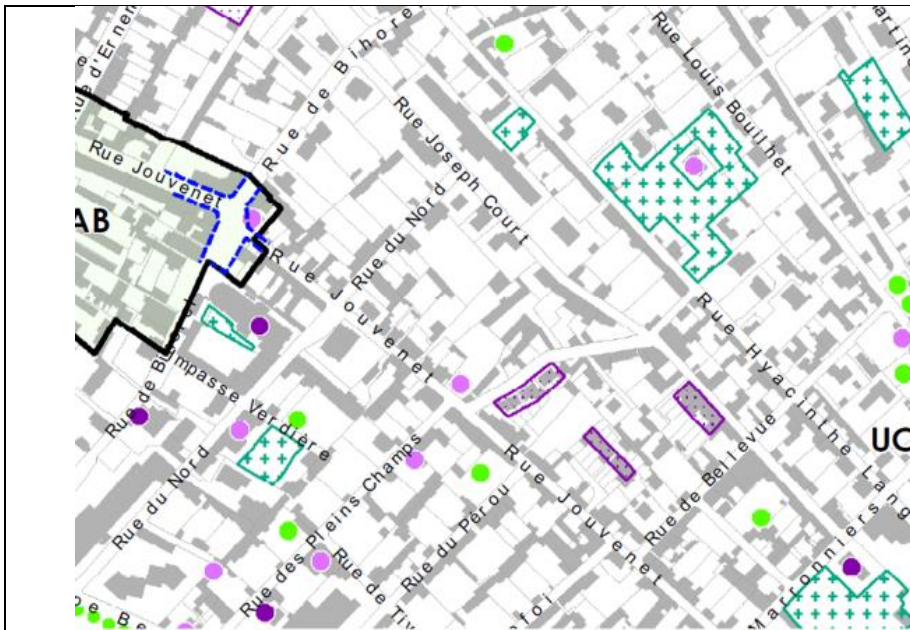
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Sapins Canadiens : Ajout de plusieurs protections du patrimoine végétal	Intégration de deux protections d'arbres remarquables
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen Droite – secteur Sapins Canadiens	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ainsi, 2 arbres remarquables (en complément de celui déjà existant) nécessitent de bénéficier d'une protection sur le règlement graphique.</p>	



Secteur Boulingrin-Jouvenet

<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-Jouvenet : Ajout de plusieurs protections du patrimoine végétal	Intégration de protections « Parc – cœur d’îlot – coulée verte » sur des jardins privés remarquables
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	

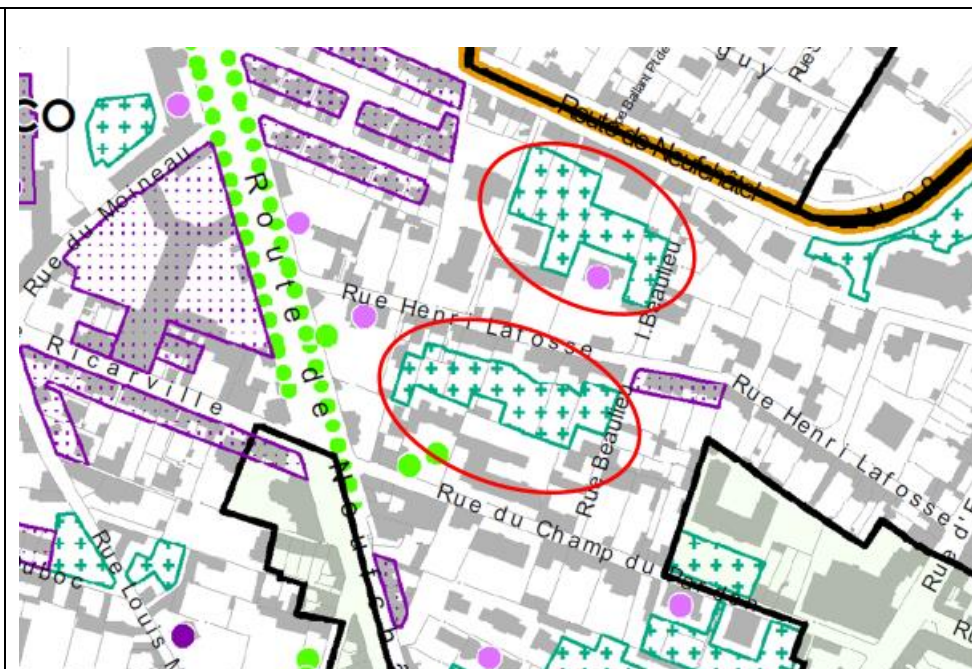
<p><i>Rouen Droite – secteur Boulingrin-Jouvenet</i></p>	<p>La Ville de Rouen présente un déficit d’espaces végétalisés. Il est nécessaire de préserver ces espaces verts, notamment privés car leur maillage contribue à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la connexion des habitats propices à la biodiversité - Qualifier le paysage urbain, notamment, en valorisant le bâti existant - Créer des îlots de fraîcheur <p>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.</p> <p>Ainsi, ce patrimoine végétal nécessite une protection de type « parc/cœur d’îlot/coulée verte ».</p> <p>Les parcelles concernées sont mentionnées sous chaque carte.</p>
<p><i>AVANT MODIFICATION</i></p>	<p><i>APRES MODIFICATION</i></p>



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>



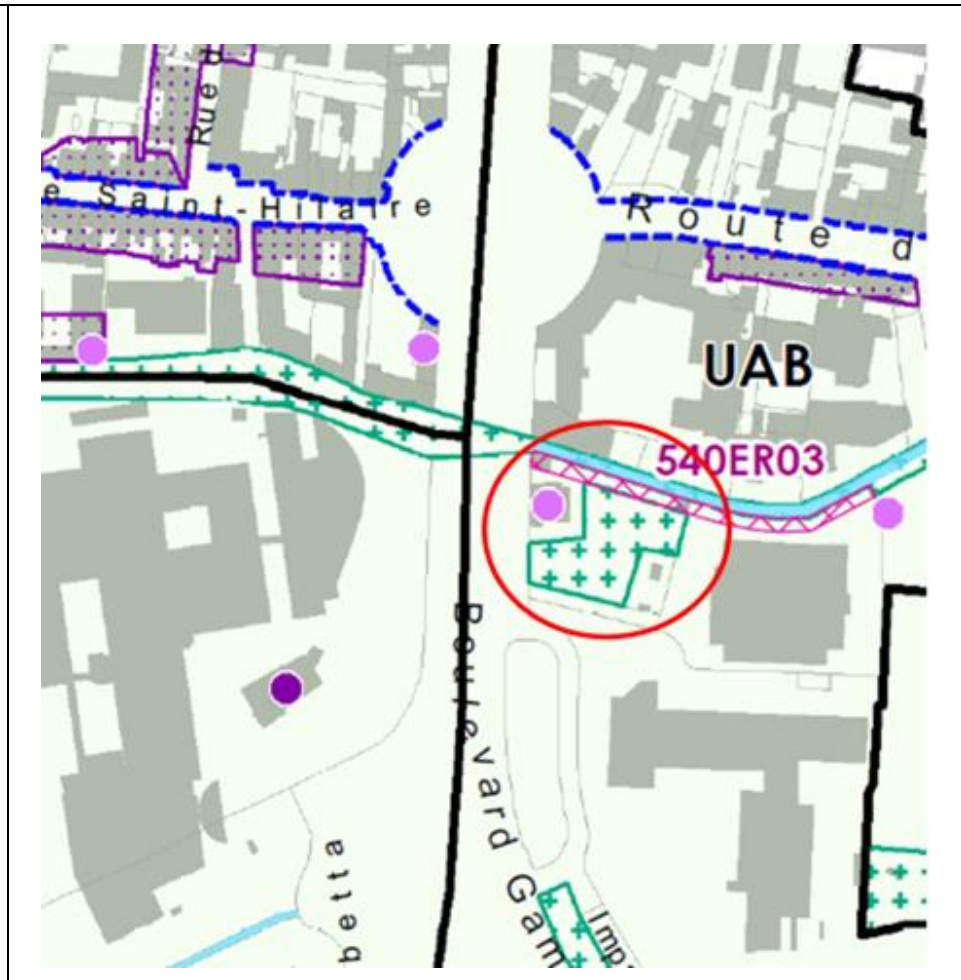
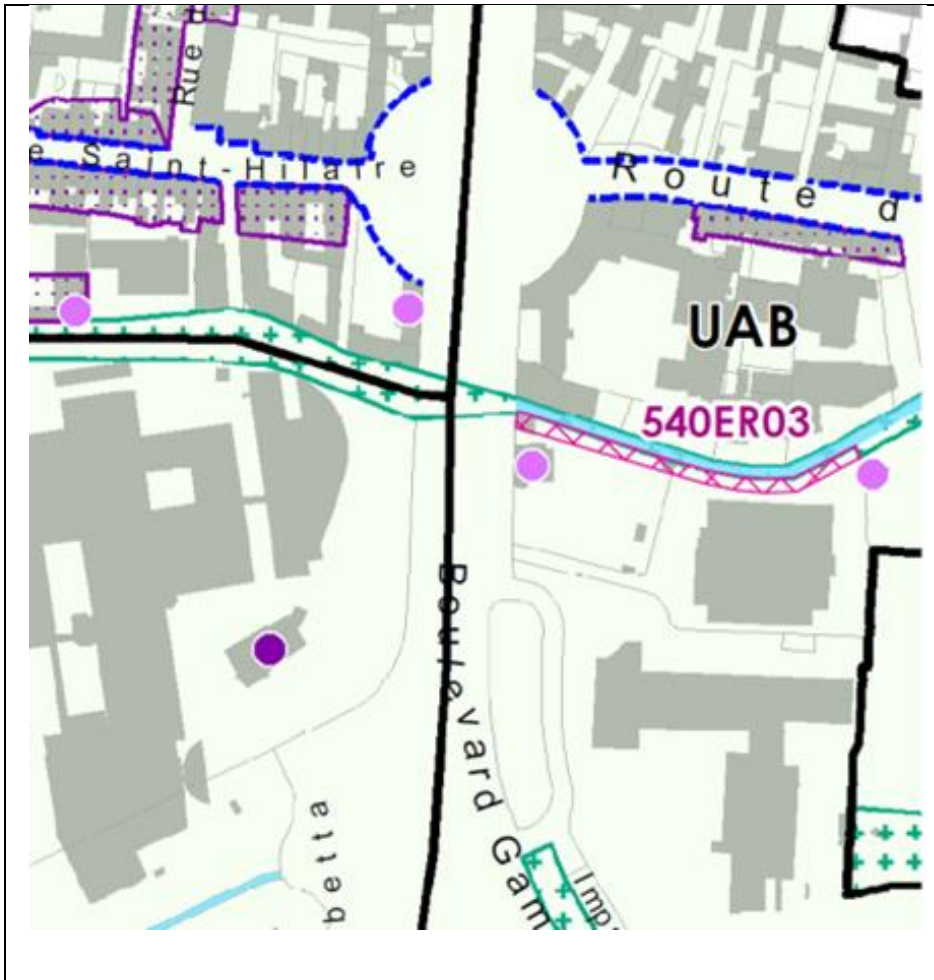
CO 018 : 36 rue du Champ du Pardon
 CO 021 : 25 rue Henri LAFOSSE
 CO 022 : 27 rue Henri LAFOSSE
 CO 023 : 29 rue Henri LAFOSSE
 CO 024 : 31 rue Henri LAFOSSE
 CO 085 : 33 rue Henri LAFOSSE
 CO 026 : 35 rue Henri LAFOSSE
 CO 102 : 33b rue Henri LAFOSSE
 CO 101 : 33b rue Henri LAFOSSE

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

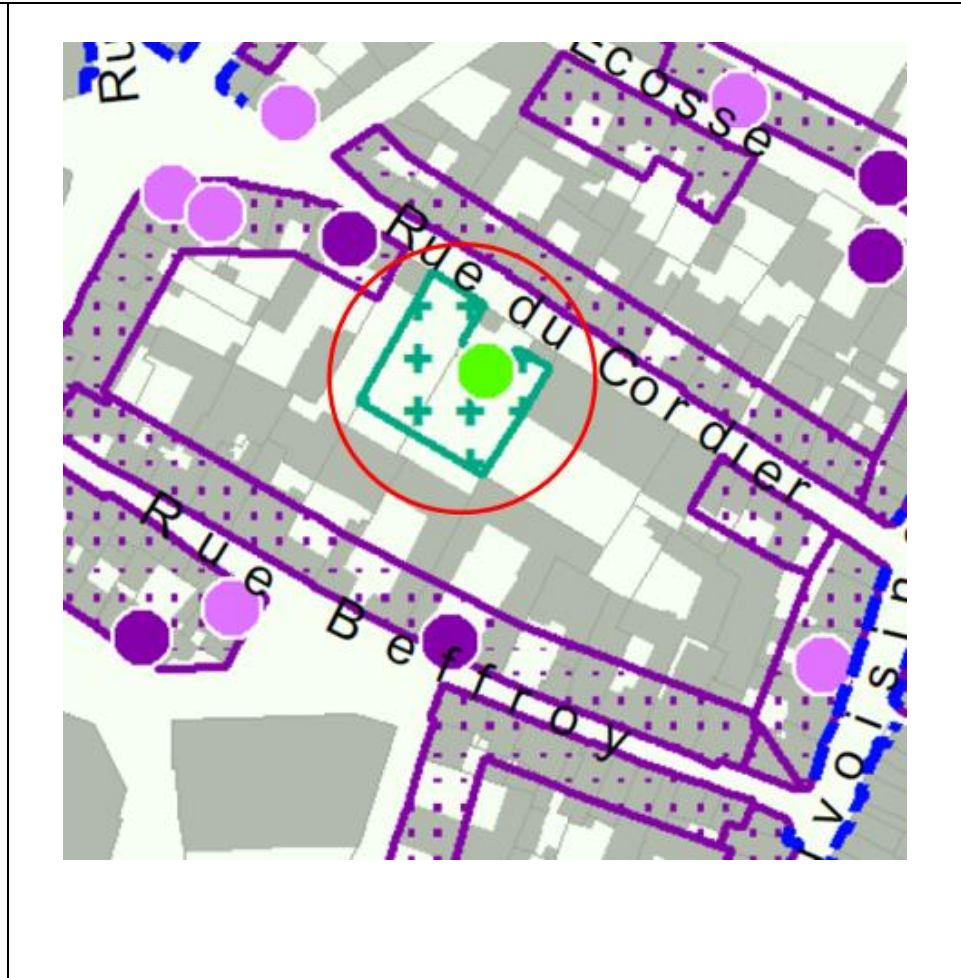
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Saint Hilaire : Ajout d'une protection du patrimoine végétal	Intégration de protection « Parc – cœur d'îlot – coulée verte » sur un jardin privé remarquable
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Rouen Droite – secteur Saint Hilaire 28 Boulevard Gambetta (LY 092)	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">- Assurer la connection des habitats propices à la biodiversité- Qualifier le paysage urbain, notamment, en valorisant le bâti existant- Créer des îlots de fraîcheur <p>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.</p> <p>Le jardin attenant à la maison située au 28 Boulevard Gambetta (LY 092) présente une végétation arborée intéressante sur le plan paysager et environnemental.</p> <p>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).</p>	

<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>



Secteur centre Beauvoisine

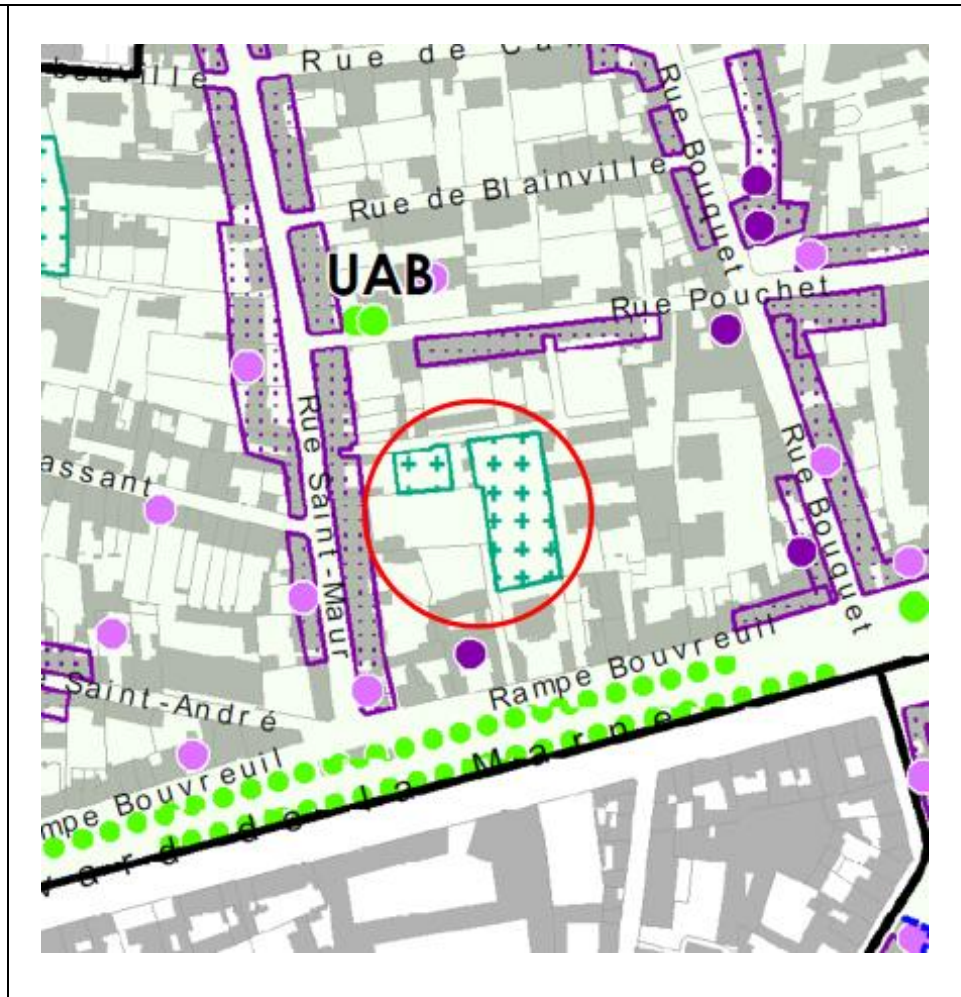
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Centre Beauvoisine : Ajout de plusieurs protections du patrimoine végétal	Intégration de protection « Parc – cœur d’îlot – coulée verte » sur des jardins privés remarquables
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
<p>Rouen Droite – secteur Centre Beauvoisine 22 rue Beffroy (CD163) 24b Rue Beffroy (CD 0195)</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer la connection des habitats propices à la biodiversité Qualifier le paysage urbain, notamment, en valorisant le bâti existant Créer des îlots de fraîcheur <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La qualité de ces espaces est intéressante sur le plan paysager et environnemental.</p> <p>Leur préservation doit se traduire par un zonage « Parc/Cœur d’îlot/coulée verte »</p>	
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	
<p>Rouen Droite – secteur Centre Gare 66 rampe Bouvreuil (CH129) 12 rue St Maur (CH140)</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la connection des habitats propices à la biodiversité - Qualifier le paysage urbain, notamment, en valorisant le bâti existant - Créer des îlots de fraîcheur <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La présence d'un bassin (CH 129) renforce l'intérêt paysager et environnemental du site.</p> <p>Il est nécessaire de les pérenniser en instaurant une protection du patrimoine végétal de type « Parc/Cœur d'îlot/Coulée verte ».</p>	

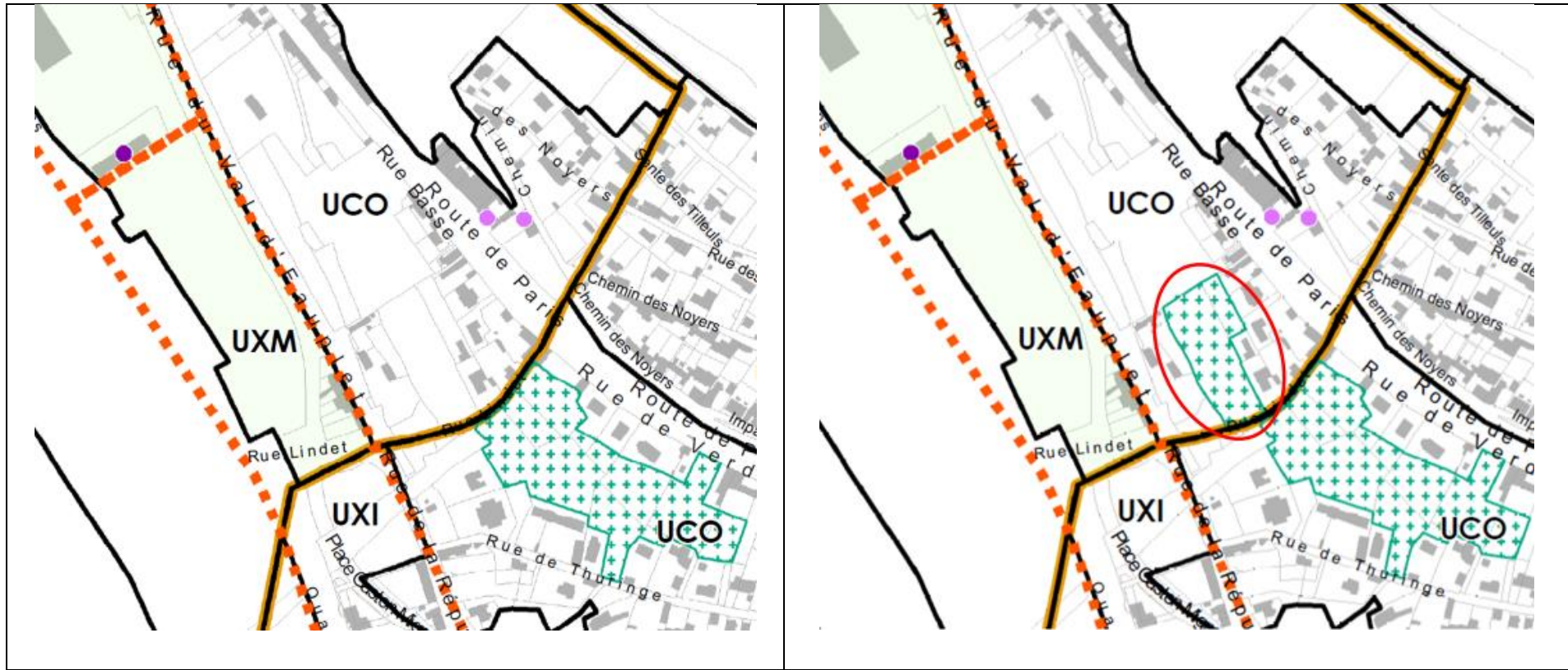
<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>



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	
<p>Rouen Droite – secteur « Route de Bonsecours » 3 rue Basse (ML 120) 4 rue du Val d'Eauplet (ML 121)</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer la connection des habitats propices à la biodiversité Qualifier le paysage urbain, notamment, en valorisant le bâti existant Créer des îlots de fraîcheur <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Une protection du patrimoine végétal (Parc/cœur d'îlot/ Coulée verte) permettrait de garantir la pérennisation de cet écosystème</p>	

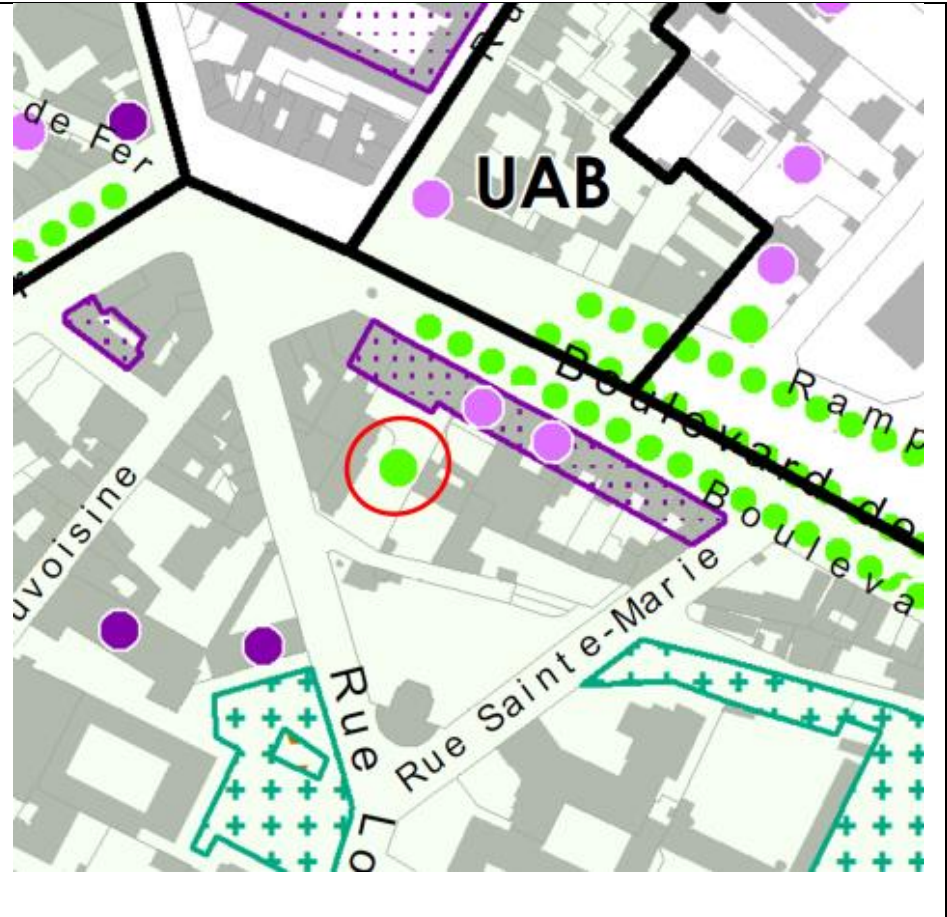
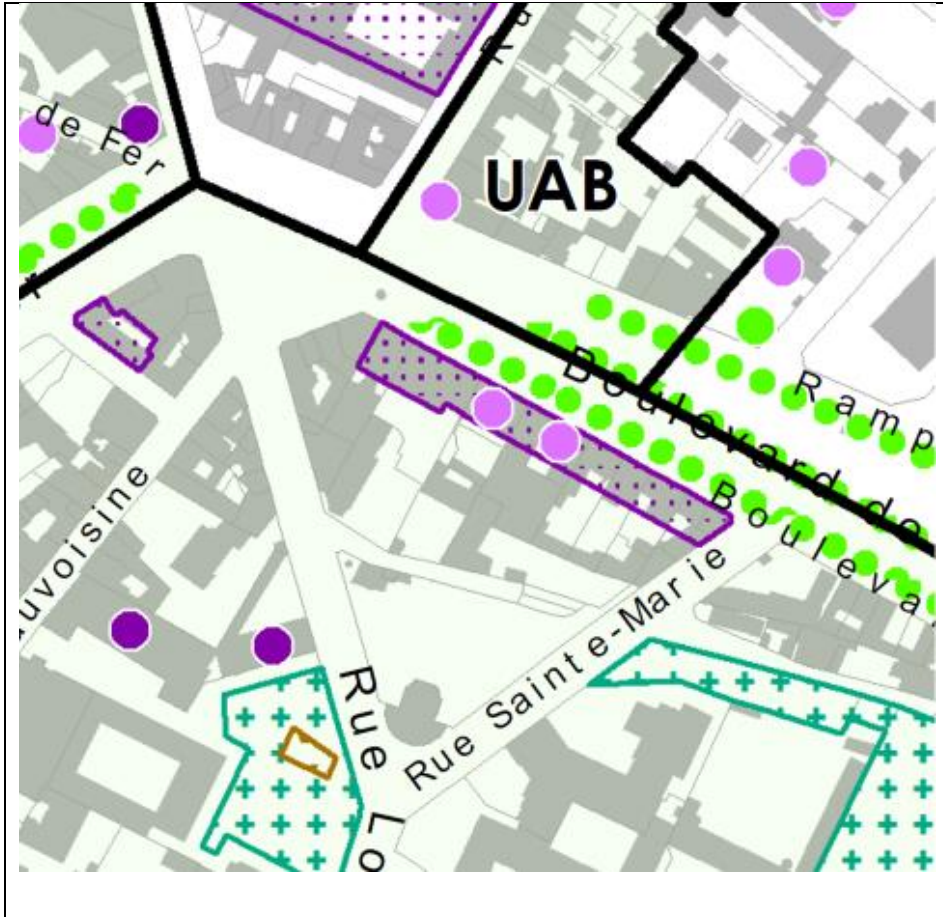
<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>



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	
<p>Rouen Droite – secteur Centre-Beauvoisine 109 Boulevard de l'Yser (BY 189)</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la connection des habitats propices à la biodiversité - Qualifier le paysage urbain, notamment, en valorisant le bâti existant - Créer des ilots de fraîcheur <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Une protection du patrimoine végétal « Arbre remarquable » permettrait de garantir sa préservation au sein d'un tissu urbain dense.</p>	

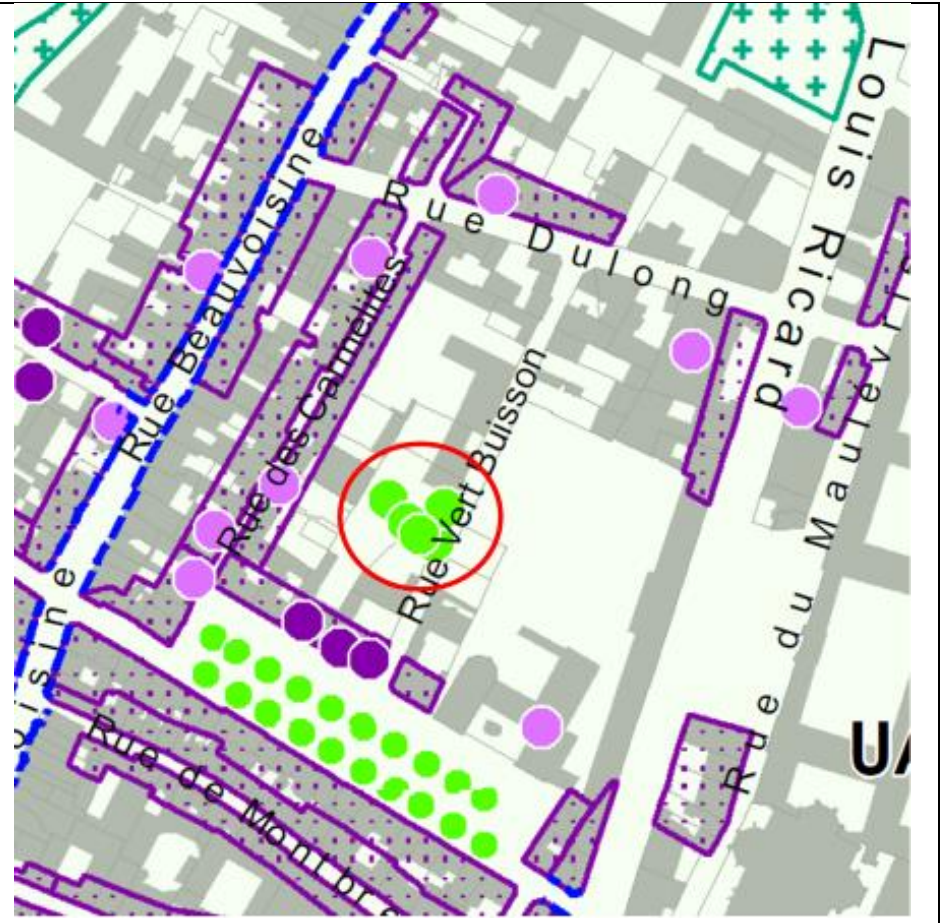
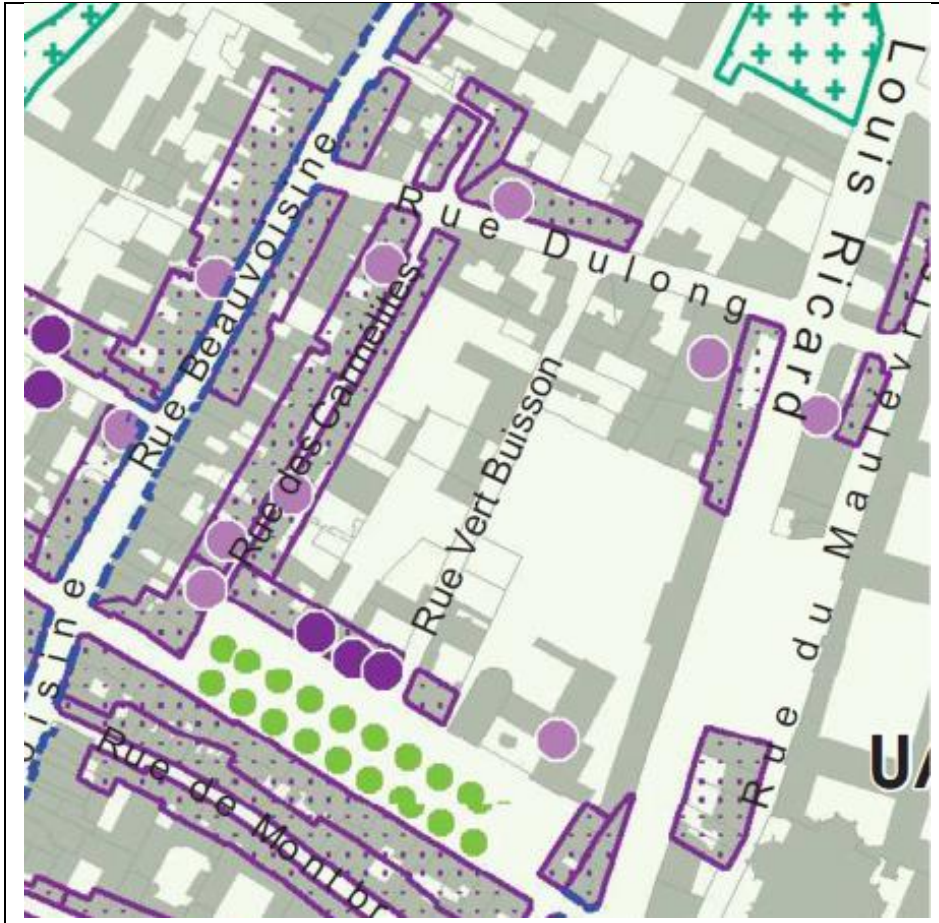
<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>



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	
<p>Rouen Droite – secteur Centre-Rougemare 12 place de la Rougemare (BY 182)</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la connection des habitats propices à la biodiversité - Qualifier le paysage urbain, notamment, en valorisant le bâti existant - Créer des îlots de fraîcheur <p>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.</p> <p>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.</p>	

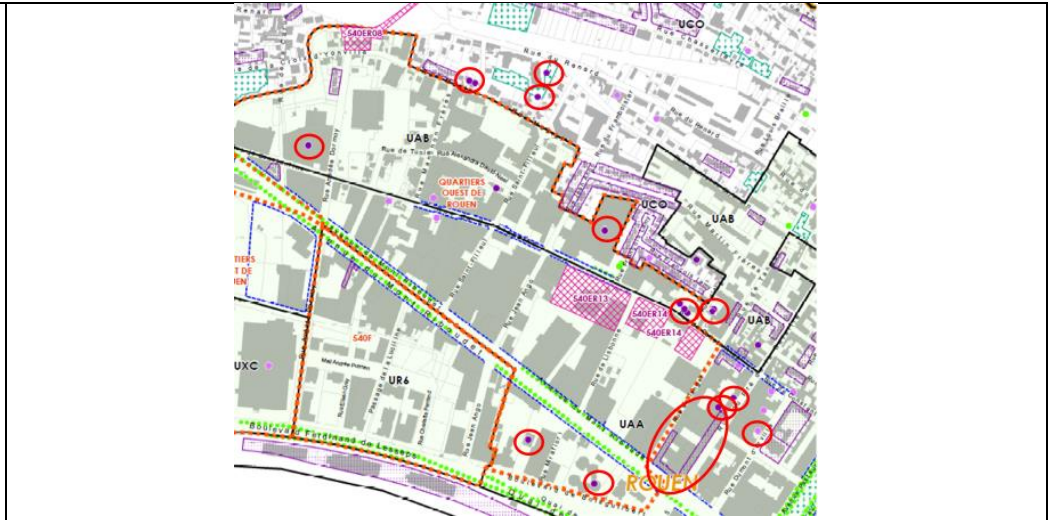
<i>AVANT MODIFICATION</i>	<i>APRES MODIFICATION</i>



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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION





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

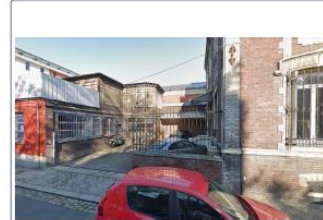
Fiche Descriptive

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

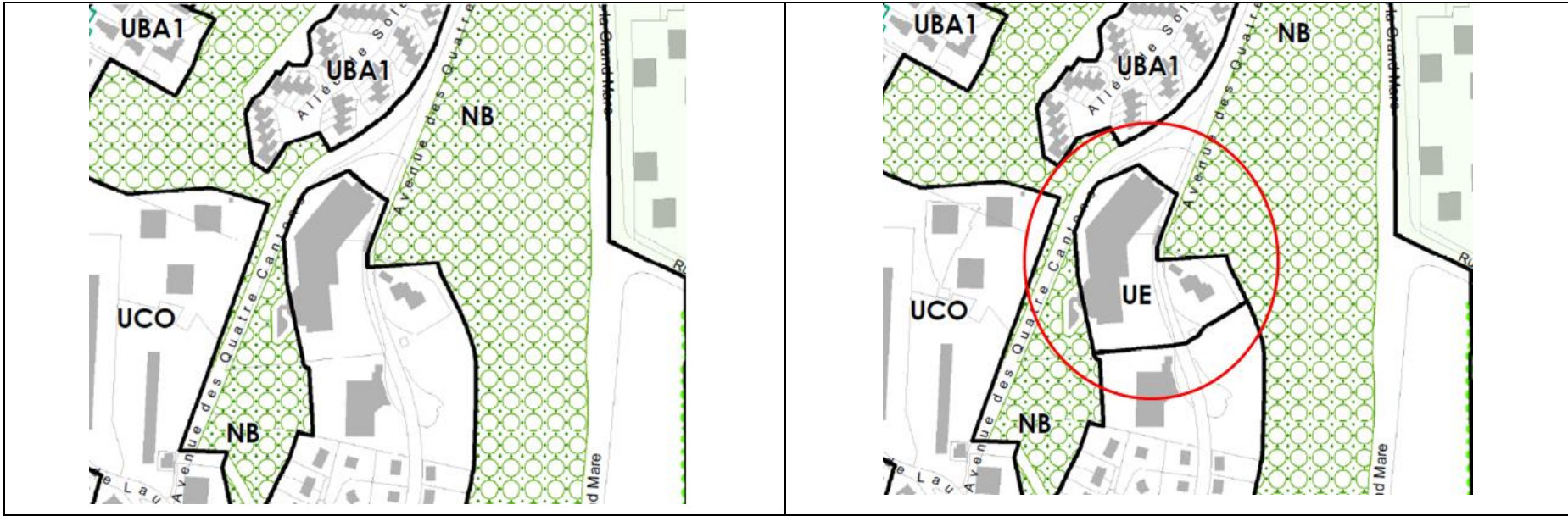
Nouvelles Fiches descriptives du patrimoine bâti n° 534 à 548

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

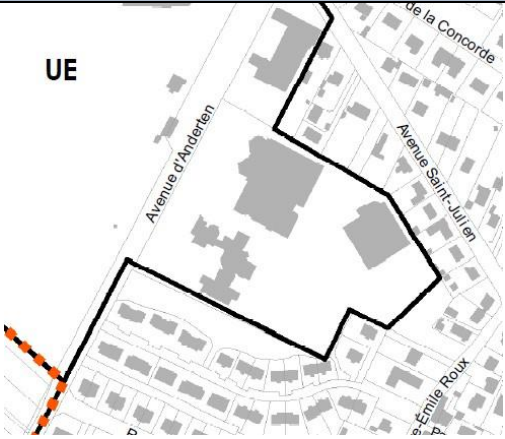
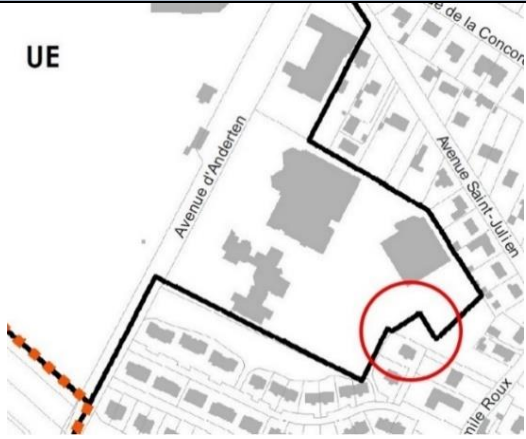
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique Planche 1 : plan de zonage	Secteur Grieu – Quatre cantons – Modification de zonage	Modification de zonage d'une parcelle classée UCo en zone UE (urbaine équipement)
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<i>Rouen Droite – secteur Grieu-Quatre cantons</i>	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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les îlots dégradés seront démolis et seront remplacés par un ensemble de collectifs plus adapté à la demande de logement.</p> <p>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</p>	

	<p>bien que les zones URP permettent d'identifier les secteurs de projet en renouvellement urbain à dominante résidentielle, avec des règles spécifiques.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>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.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>3.5. Hauteur des constructions</p> <p>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.</p> <p>Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les <i>constructions</i> doivent s'y conformer.</p> <p>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.</p>	<p>3.5. Hauteur des constructions</p> <p>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.</p> <p>Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les <i>constructions</i> doivent s'y conformer.</p> <p>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.</p>

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	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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".</p> <p>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.</p> <p>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...).</p> <p>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.</p>	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	



Modification du plan de la morphologie urbaine : ajout d'une ligne de recul minimale d'implantation - Rue Pierre Séward

Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
<p>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</p> <p>Rapport de présentation – Tome 4 Justification des choix – Ligne de recul minimale d'implantation</p>	<p>Modification du plan de la morphologie urbaine</p>	<p>Inscription d'une ligne de recul minimal d'implantation (10 mètres) sur la Rue Pierre Séward.</p>
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
<p>UBA1 – Parcelles AV187, AV190, AV191, AV192</p>	<p>Certaines constructions situées dans la Rue Pierre Séward, 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</p>	

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.

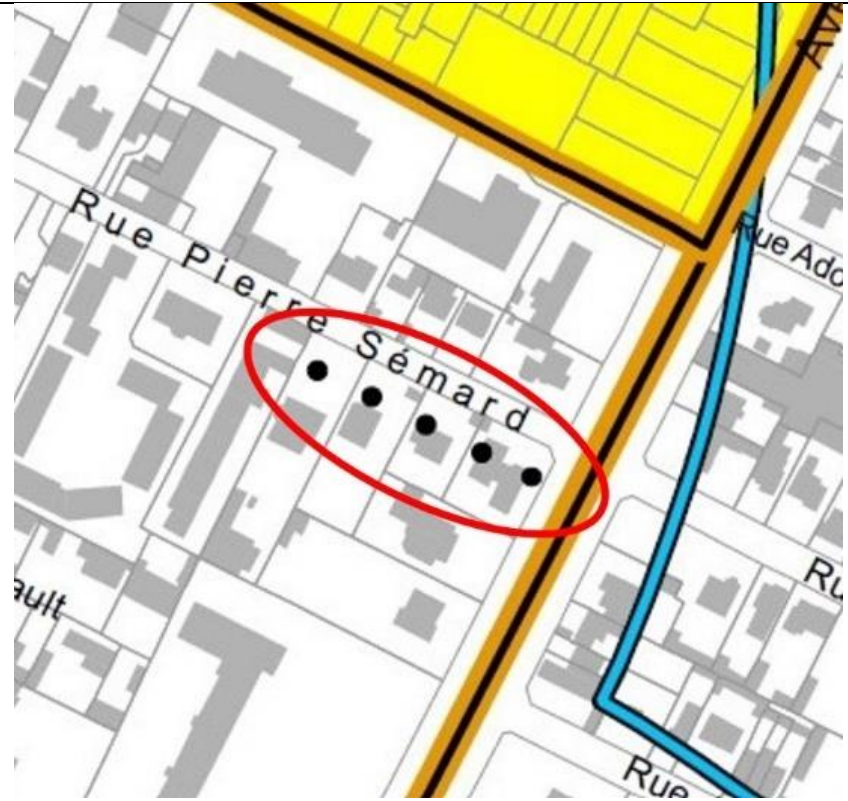
Le règlement prévoit que « *sur les terrains faisant l'objet d'une ligne de recul minimal d'implantation, les constructions ne peuvent pas s'implanter entre les limites d'emprise de la voie et cette ligne* ». La ligne de recul minimal d'implantation permet donc de reculer les constructions éventuellement 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

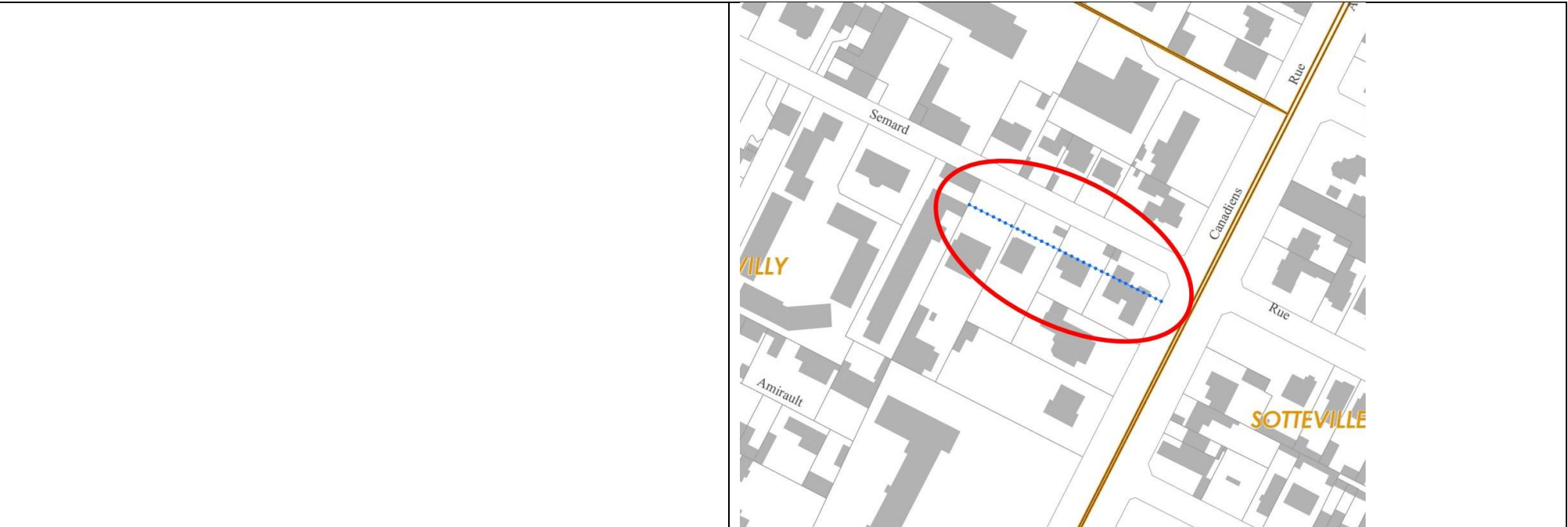
AVANT MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE

APRES MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE



ANNEXES DU REGLEMENT GRAPHIQUE - zoom planche 2_implantation des constructions - Plan 82B

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION - Annexes du règlement graphique
Aucun plan	<p data-bbox="1128 236 1388 280">PLAN LOCAL D'URBANISME Métropole Rouen Normandie</p> <p data-bbox="1077 284 1388 363">4.2 - Règlement graphique 4.2.4 - Annexes du règlement graphique 4.2.4.8 - Zoom Planche 2 : Implantation des constructions</p> <p data-bbox="1240 363 1388 402">Approuvé le 13 février 2020 Modifié le 13 décembre 2021 Projet de modification n°5</p>  <p data-bbox="1055 687 1205 703">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <ul data-bbox="1055 707 1205 746" style="list-style-type: none">—••••— 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
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Cette règle peut s’appliquer pour assurer un recul d’implantation par rapport à des éléments de patrimoine bâti protégés.</p>
AVANT MODIFICATION - Page 178	APRES MODIFICATION - Page 182
<p>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</p>	<p>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</p>

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.

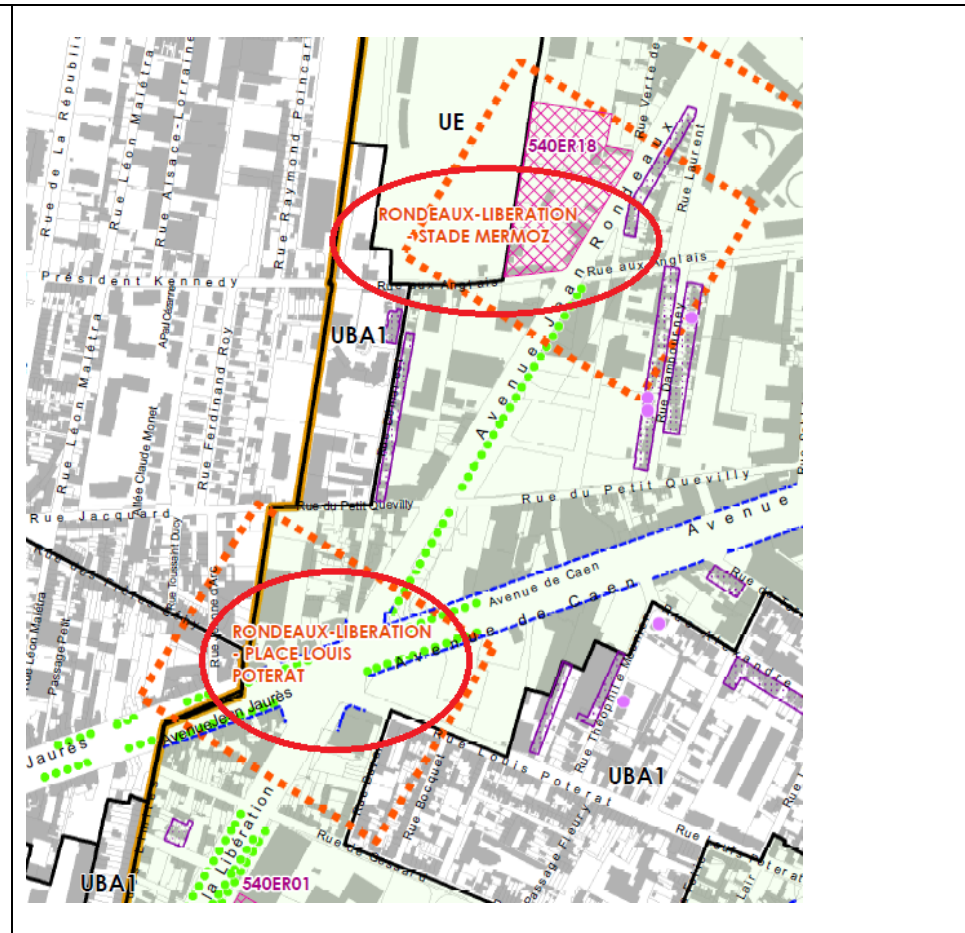
perspectives urbaines.

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


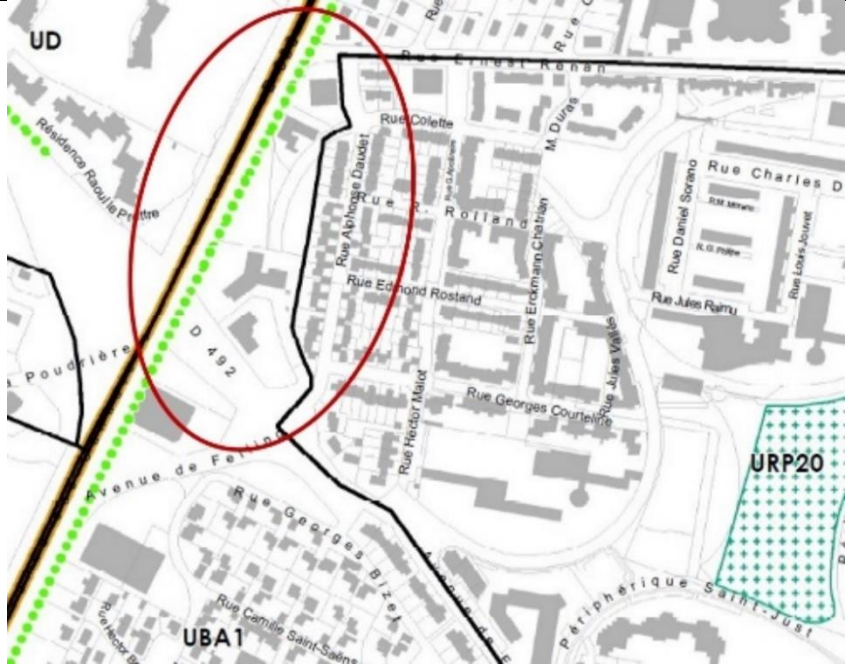
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
<p>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1_Planche 1_plan délimitation des zones 4_2_1_planche_1_Plan 82</p>	<p>Secteur Rondeaux-Libération : Correction d'une erreur matérielle</p>	<p>Correction d'appellation des secteurs de l'OAP sur le plan de zonage</p>
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
<p>Rondeaux – Libération – Place Louis Poterat Rondeaux – Libération – Stade Mermoz</p>	<p>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.</p>	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION



3. Saint-Etienne-du-Rouvray

Changement de zonage : ZONE URP20 en zone UBA1 de plusieurs parcelles situées Avenue des Canadiens

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 83	Changement de zonage	Plusieurs parcelles classées en zone URP20 sont reclassées en zone UBA1
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
URP20 – Parcelles BT129, BT235, BT236, BT237, BT419, BT434, BT481, BT482	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>En effet, l'emprise au sol maximale autorisée en zone UBA1 est de 45% contre 70% en zone URP20.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La zone UBA1 permet donc de limiter la densité des constructions et l'artificialisation des sols, en comparaison à la zone URP20.</p> <p>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.</p> <p>Le reste de l'avenue des Canadiens est déjà majoritairement en zone UBA1 (côté Saint-Etienne-du-Rouvray).</p> <p>L'objectif est donc d'assurer une cohérence (forme, volumétrie, ...) avec l'urbanisation existante sur les franges de cette zone.</p>	

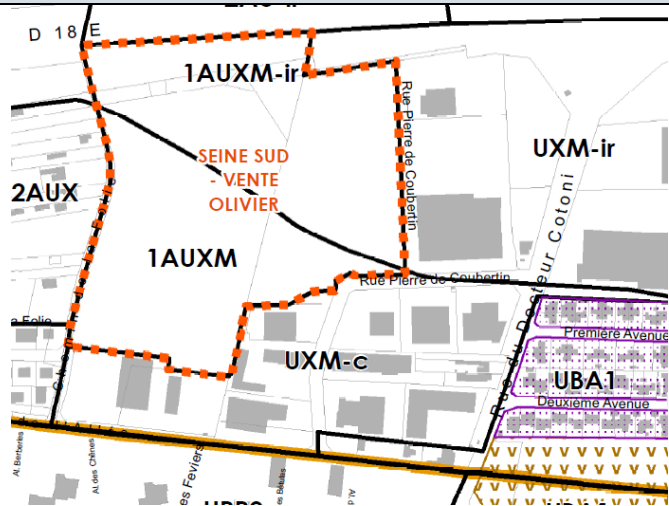
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	
Règlement écrit – Livre 2	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>La zone était réglementée par les dispositions de la zone URP20 (voir Livre 2 du règlement écrit – Titre 2)</p>	<p>La zone est réglementée par les dispositions de la zone UBA1 (voir Livre 2 du règlement écrit – Titre 1)</p>

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
<p>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1_Planche 1_plan délimitation des zones 4_2_1_planche_1_Plan 84</p> <p>3_OAP 3.3 OAP Grands Projets</p>	<p>Changement de zonage</p> <p>Modification fiche contexte général, état initial du secteur, le découpage en secteur et traduction graphique de l'OAP – Secteur Vente Olivier</p>	<p>Reclassement d'une partie de la parcelle AO232 d'une emprise de 2000 m² en zone 1AUXM en UXM-c</p>
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
<p>1AUXM – pour partie AO232</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>A noter que les zones 1AUXM et UXM à vocation économique ont les mêmes dispositions réglementaires.</p>	

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

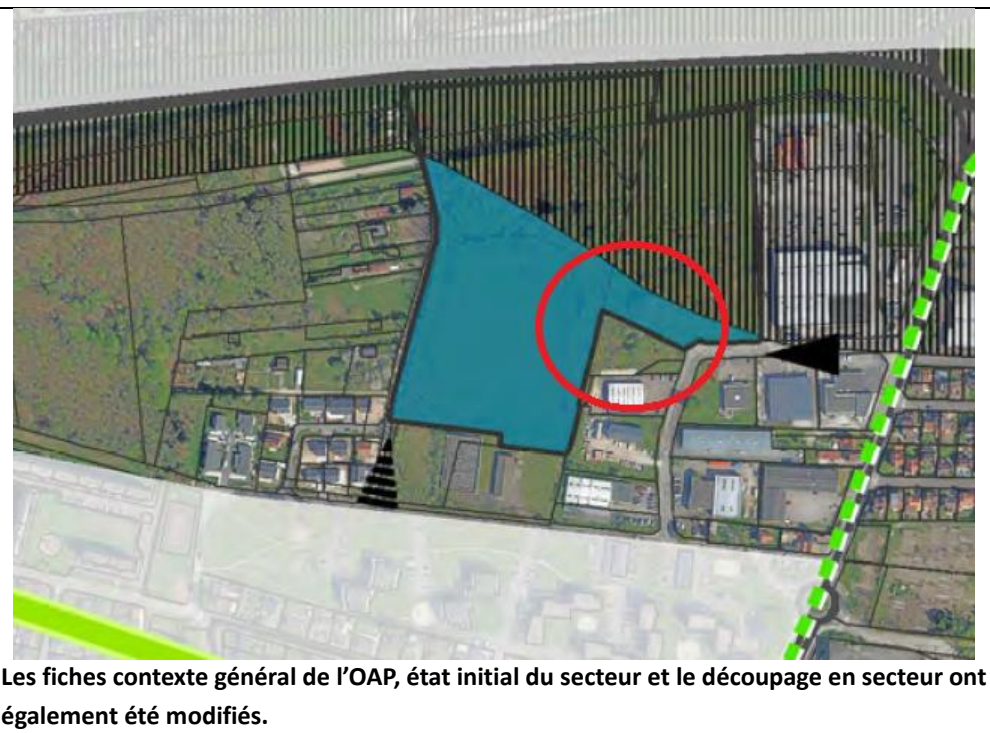
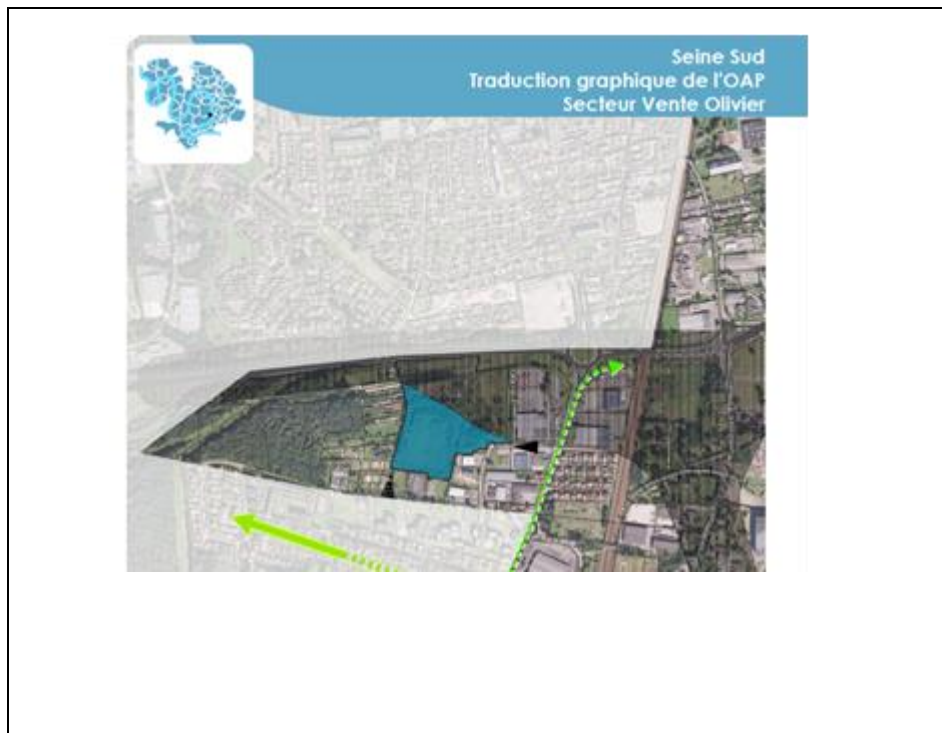
Peuvent être autorisées :

- 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 :

<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Peuvent être autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ; <p>(...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ; <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. <p>(...)</p>
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
<p>4.1_REGLEMENT ECRIT 4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti</p> <p>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan n°84</p> <p>4.2.4_Annexes du règlement graphique 4_2_4_3_patrimoine_bati_approbation_Plan84</p>	<p>Patrimoine bâti 14 rue Lazare Carnot</p>	<p>Identification de la maison située 14 rue Lazare Carnot en tant qu'élément bâti à préserver avec un niveau de protection moyen</p>

Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
UAB - Parcelle AZ 274	<p>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.</p> <p>Cette maison offre à la vue ses façades caractéristiques, structurées par les lignes pures de ses éléments de modénature (corniche, encadrement de baies...).</p> <p>Les 3 lucarnes à brisis, dont la forme emprunte à l'architecture balnéaire, apportent à l'ensemble une touche d'élégance supplémentaire.</p> <p>Construite fin XIXème siècle, cette maison témoigne de l'urbanisation de Saint Etienne à l'ère industrielle.</p> <p>Une fiche patrimoine est donc créée.</p>

AVANT MODIFICATION - ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT

Pas de fiche

APRES MODIFICATION - ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT

Fiche Descriptive

Saint-Etienne-du-Rouvray

Patrimoine bâti

n° : 15

Identification



Source : Métropole Rouen-Normandie

Adresse

14 rue Lazare Camot

Parcelle Cadastreale

AZ0274

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Elément bâti bénéficiant d'une protection moyenne

Description

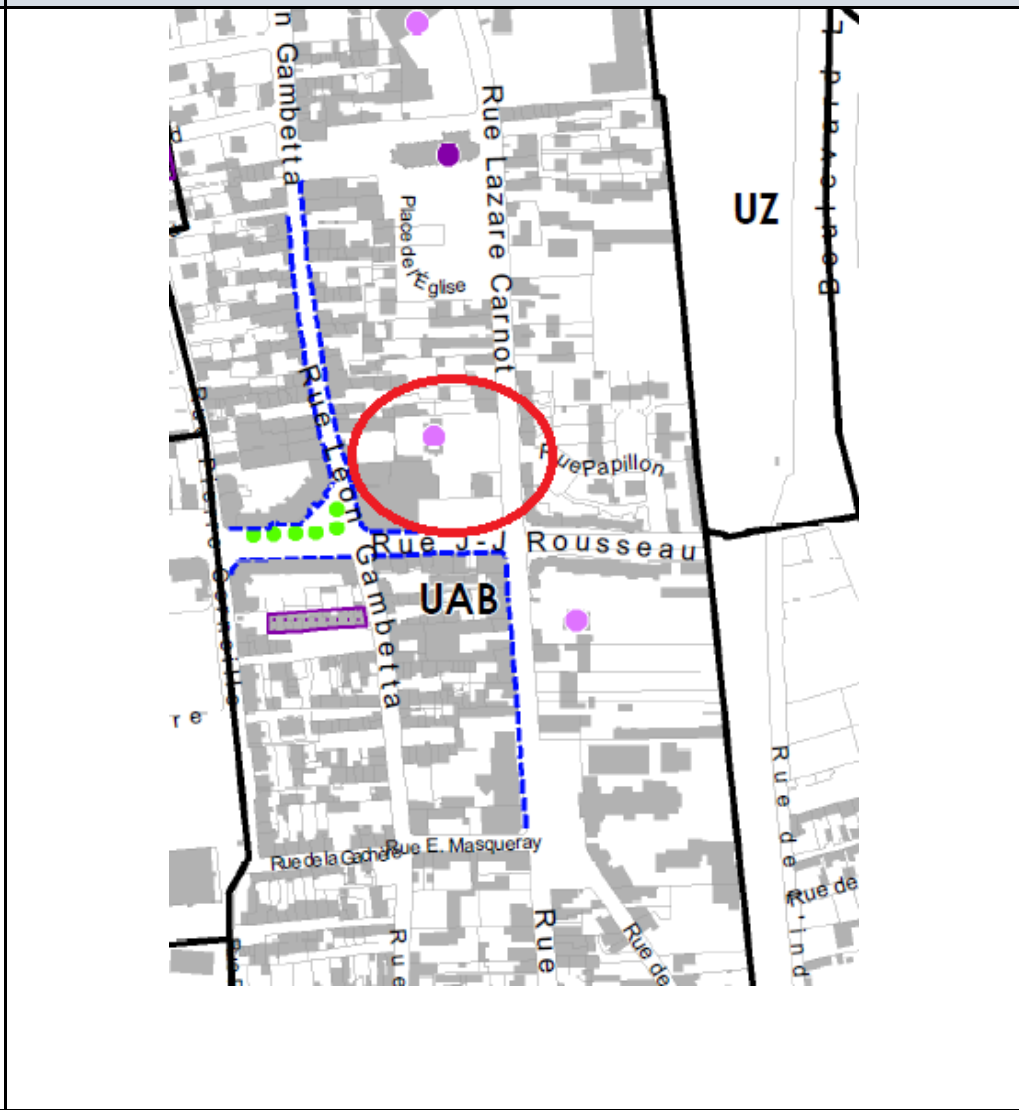
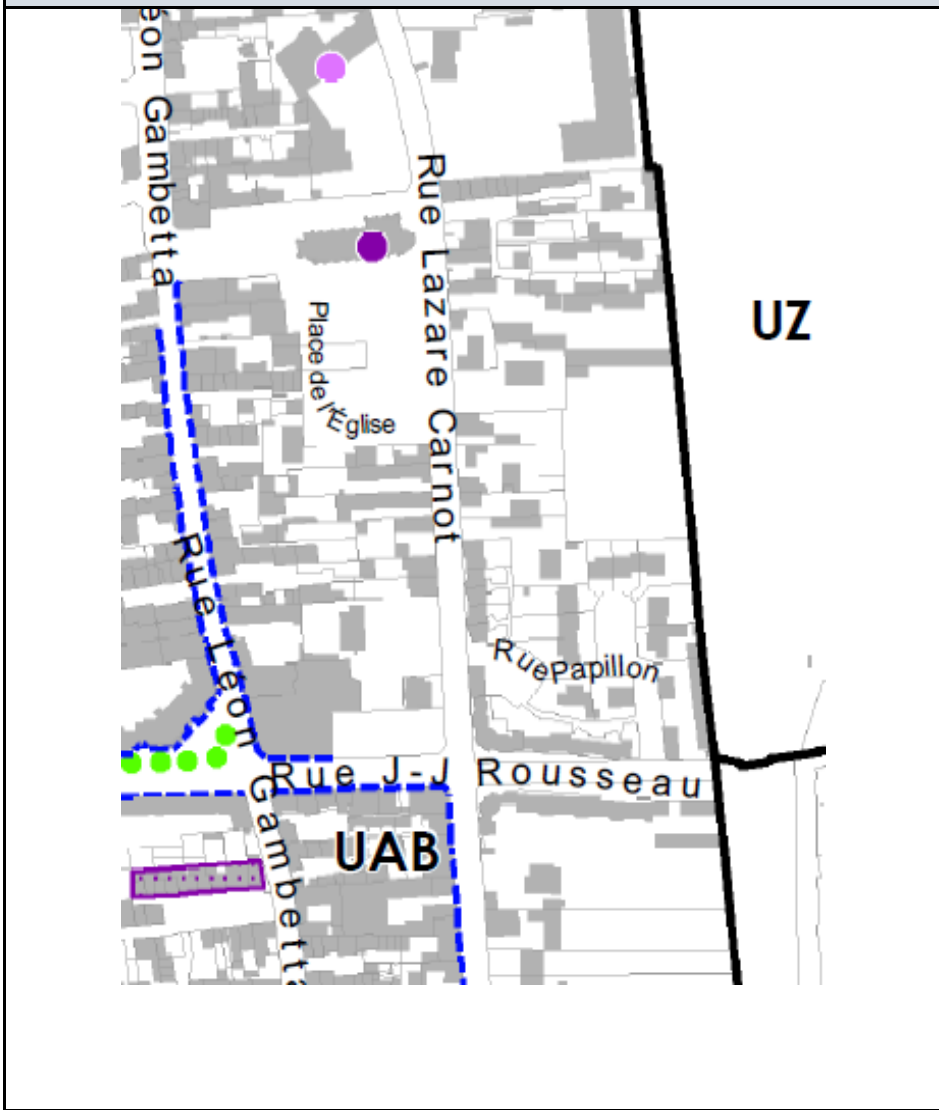
Maison individuelle
Maison

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

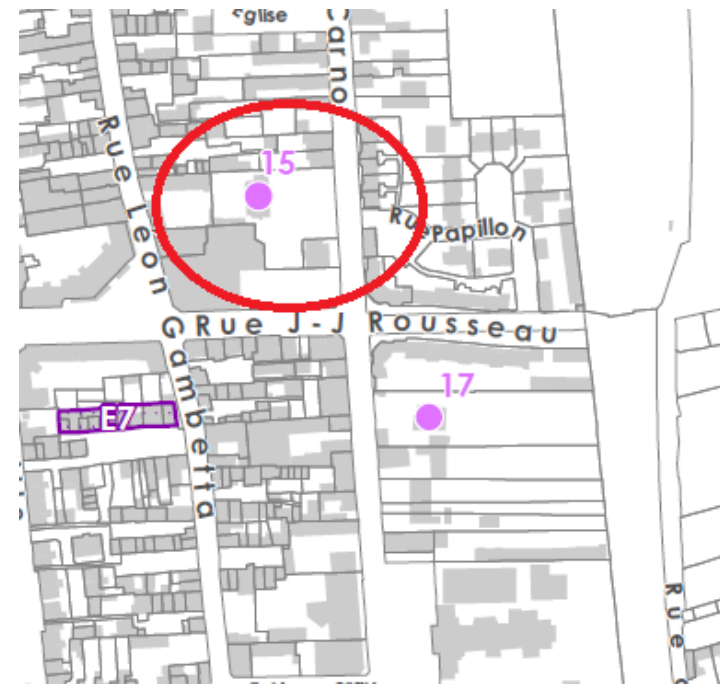
APRES MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE



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
<p>4.1_REGLEMENT ECRIT 4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti</p> <p>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan n°84</p> <p>4.2.4_Annexes du règlement graphique 4_2_4_3_patrimoine_bati_approbation_Plan84</p>	<p>Patrimoine bâti 141-143 rue de Paris</p>	<p>Identification de la maison située 141-143 rue de Paris en tant qu'élément bâti à préserver avec un niveau de protection moyen</p>
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
<p>URP30 - Parcelle BD 196</p>	<p>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.</p>	

AVANT MODIFICATION - Annexes du règlement graphique

Pas de fiche

APRES MODIFICATION - Annexes du règlement graphique

Fiche Descriptive

Saint-Etienne-du-Rouvray

Patrimoine bâti

n° : 16

Identification



Source : AMRopale Rouen Normandie

Adresse

141-143 rue de Paris

Parcelle Cadastre

BD0196

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne

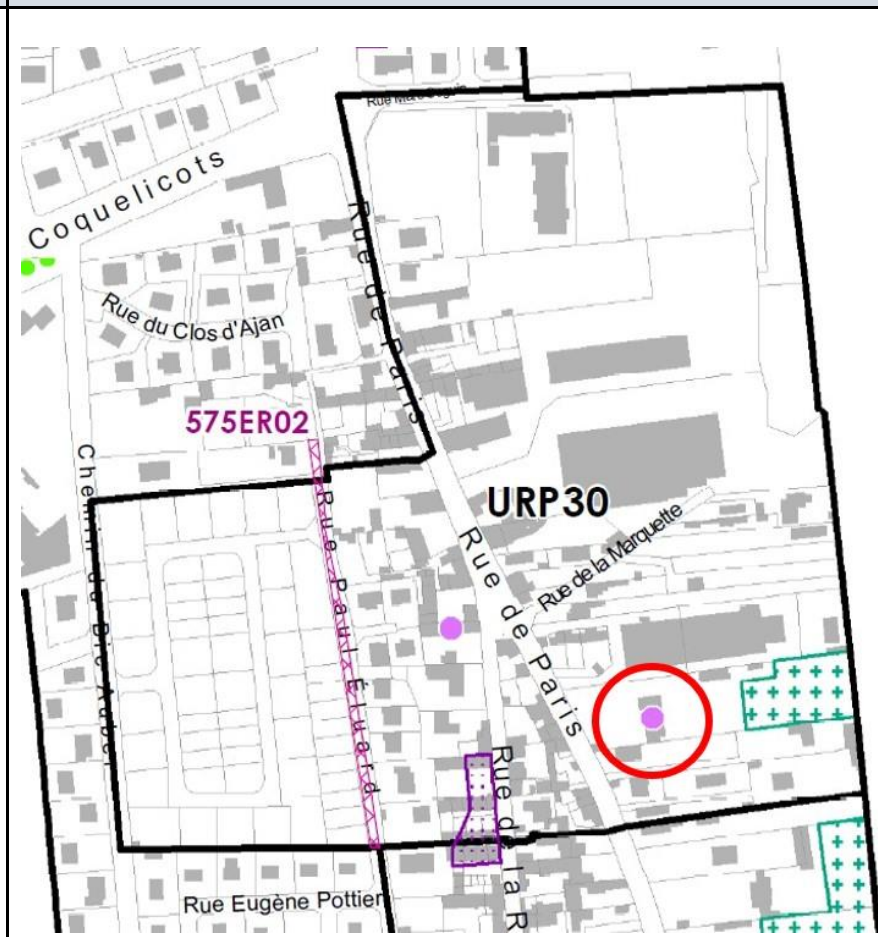
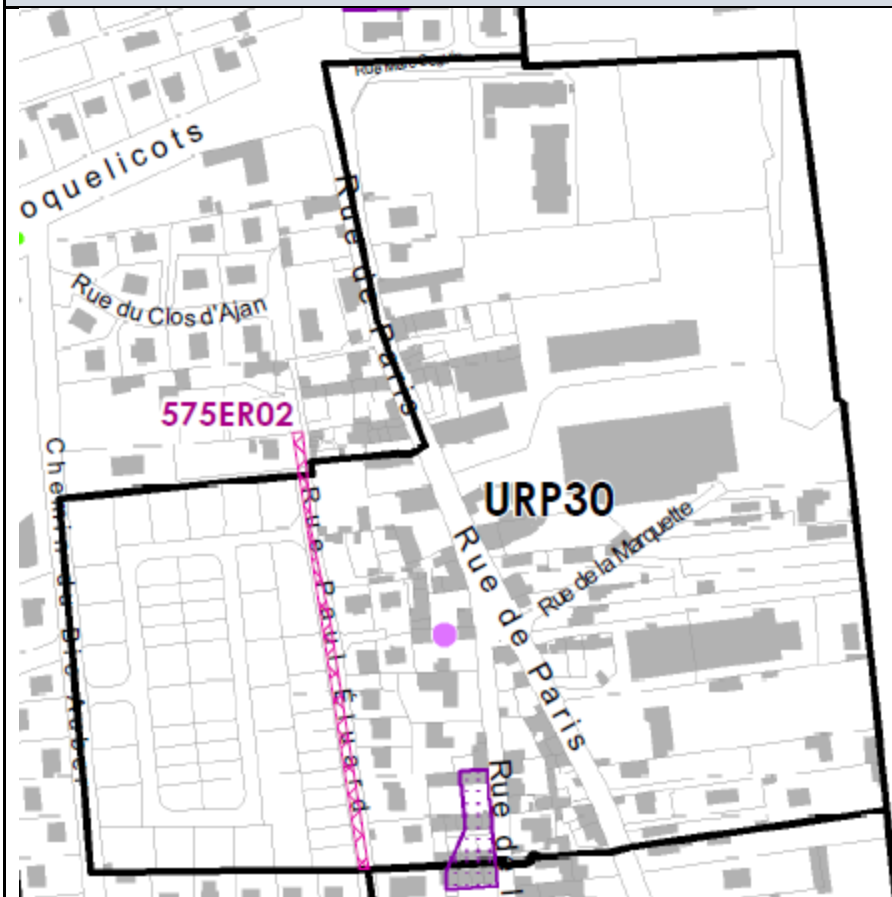
Description

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

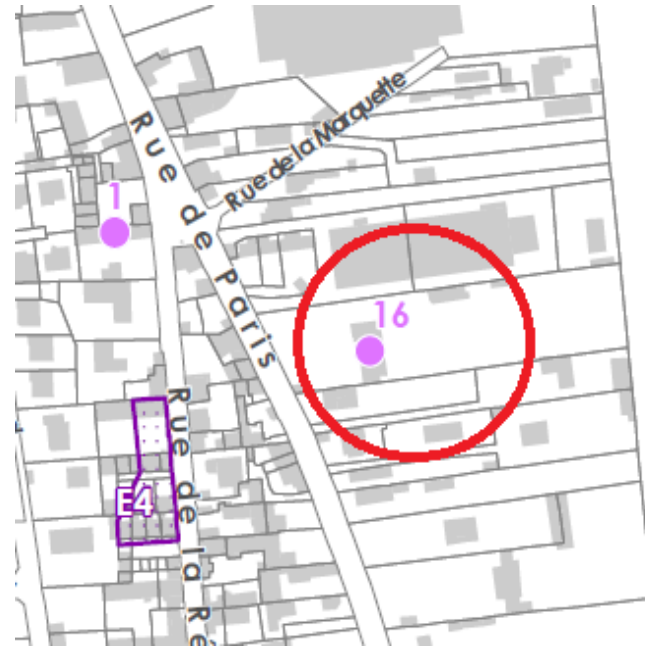
APRES MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE



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
<p>4.1_REGLEMENT ECRIT 4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti</p> <p>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan n°84</p> <p>4.2.4_Annexes du règlement graphique 4_2_4_3_patrimoine_bati_approbation_Plan84</p>	<p>Patrimoine bâti 27 rue Lazare Carnot</p>	<p>Identification de la maison située 27 rue Lazare Carnot en tant qu'élément bâti à préserver avec un niveau de protection moyen</p>
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
<p>UAB - Parcelle AY 94</p>	<p>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.</p>	

AVANT MODIFICATION - Annexes du règlement graphique

Pas de fiche

APRES MODIFICATION - Annexes du règlement écrit

Fiche Descriptive

Saint-Etienne-du-Rouvray

Patrimoine bâti

n° : 17

Identification



Source : Métropole Rouen-Normandie

Adresse

27 rue Lazare Carnot

Parcelle Cadastre

A Y0094

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne

Description

Maison individuelle
Maison

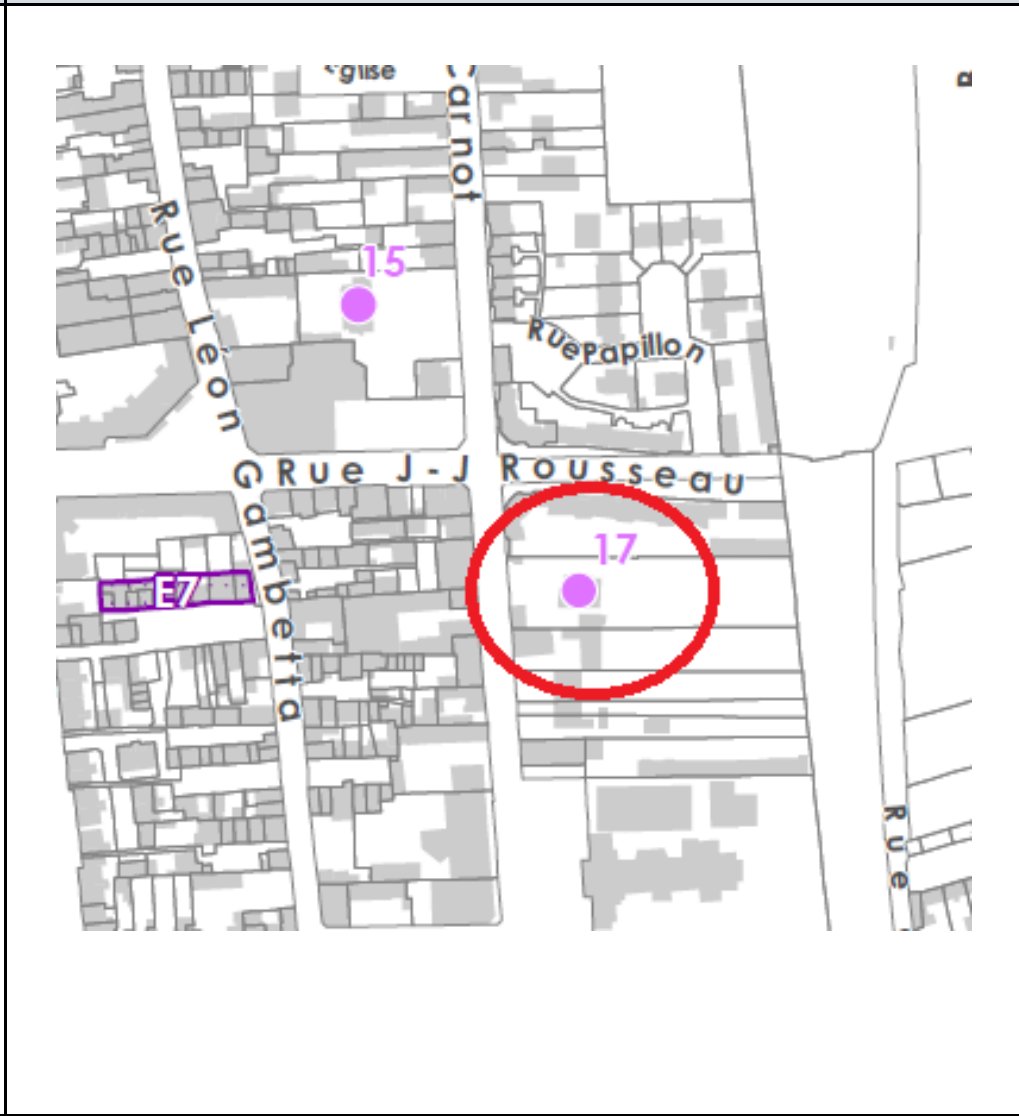
1900

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
<p>Ruepapillon</p> <p>Rue J-J Rousseau</p> <p>UAB</p> <p>Rue Gambaetta</p> <p>Rue F. Masqueray</p> <p>Rue d</p>	<p>Ruepapillon</p> <p>Rue J-J Rousseau</p> <p>UAB</p> <p>Rue Gambaetta</p> <p>Rue F. Masqueray</p> <p>Rue d</p>

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
<p>4.1_REGLEMENT ECRIT 4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti</p> <p>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.1.2. Planche 1 : Plan n°84</p> <p>4.2.4_Annexes du règlement graphique 4_2_4_3_patrimoine_bati_approbation_Plan84</p>	<p>Patrimoine bâti 203 rue de Paris</p>	<p>Identification de la maison située 203 rue de Paris en tant qu'élément bâti à préserver avec un niveau de protection moyen</p>
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
<p>UAB-2 - Parcelle BC 85</p>	<p>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.</p>	

AVANT MODIFICATION - ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT

Pas de fiche

APRES MODIFICATION - ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT

Fiche Descriptive

Saint-Etienne-du-Rouvray

Patrimoine bâti

n° : 18

Identification



Source : Métropole Rouen Normandie

Adresse

203 rue de Paris

Parcelle Cadastre

BC0085

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne

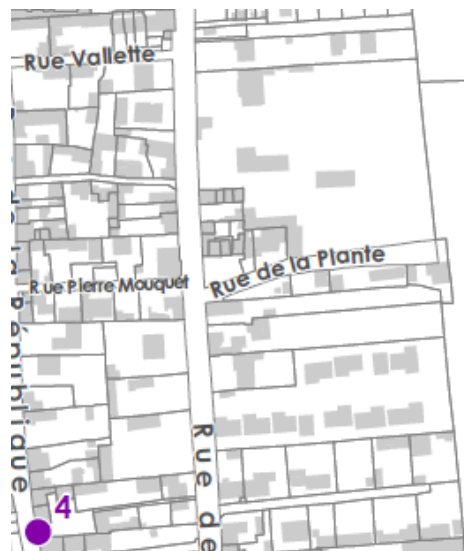
Description

Maison individuelle
Maison

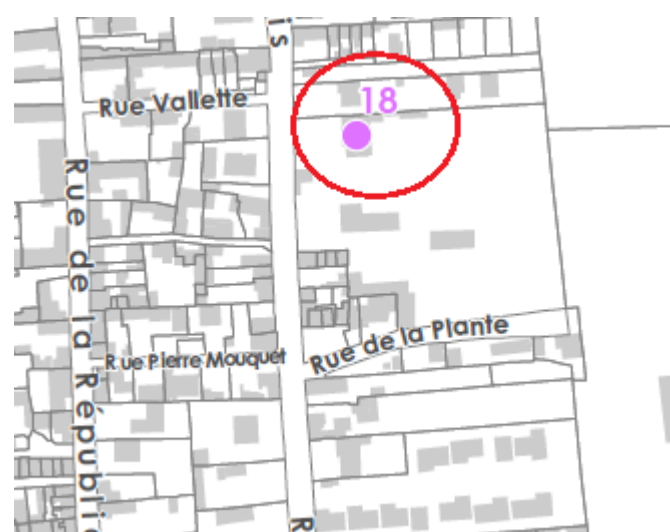
Maison de notable présentant de riches éléments de modénature, et notamment de mise en oeuvre très travaillée de la brique. La composition des volumes apporte d'autre part élégance et particularité à la maison, notamment l'avancée surmontée d'une toiture à croupe et les différentes formes des fenêtres.

AVANT MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE	APRES MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE

AVANT MODIFICATION - Annexes du règlement graphique



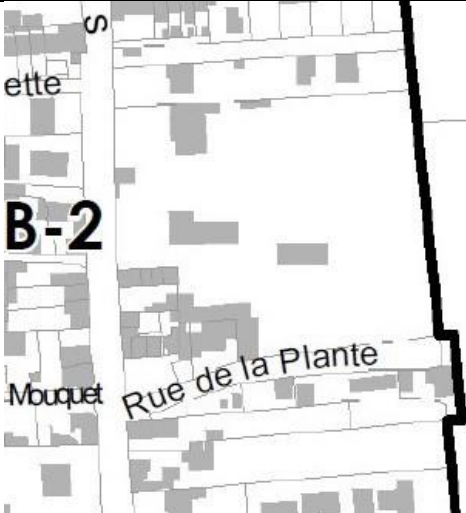
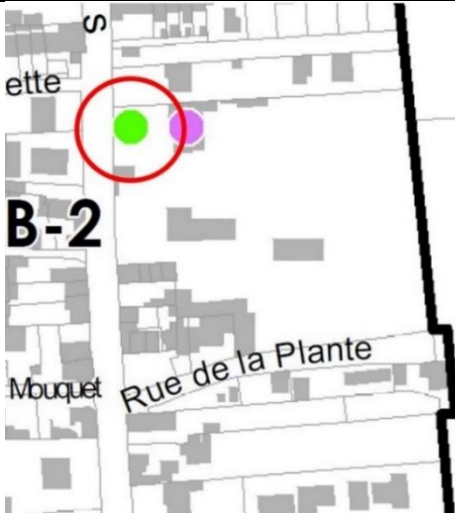
APRES MODIFICATION - Annexes du règlement graphique



Ajout d'une protection du patrimoine naturel : parc, cœur d'îlot, coulée verte - 32 et 34 Rue des Anémones

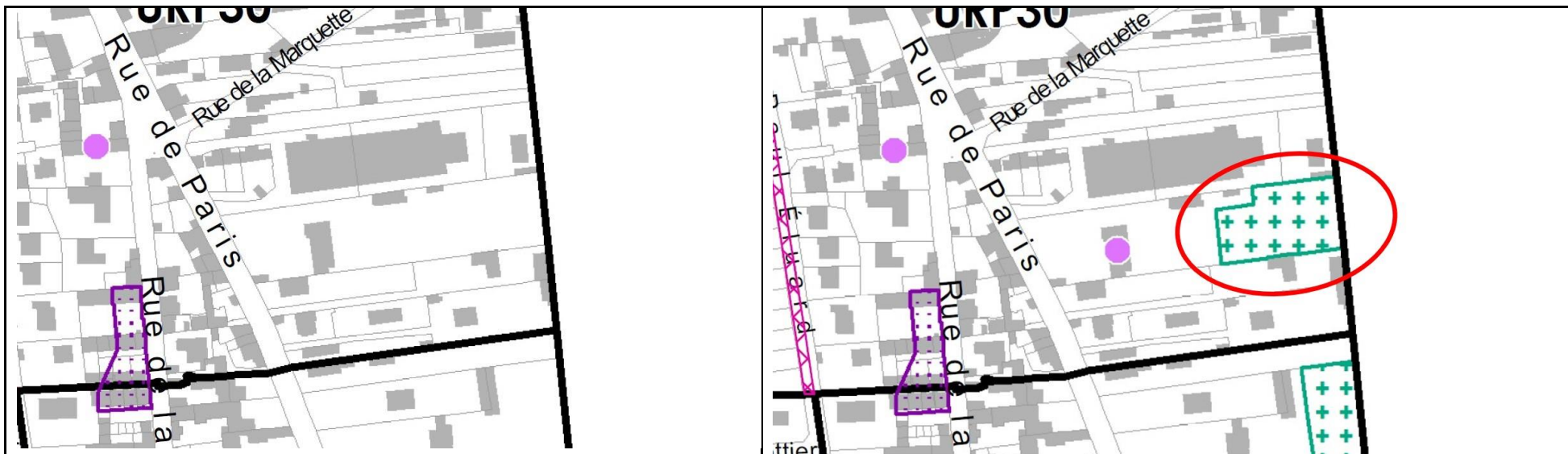
Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1_Planche 1_plan délimitation des zones 4_2_1_planche_1_Plans 83 et 84	Ajout d'une protection Parc / Cœur d'îlot / Coulée verte	Instauration d'une protection « Parc / Cœur d'îlot / Coulée verte » sur les parcelles 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
<p>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1_Planche 1_plan délimitation des zones 4_2_1_planche_1_Plan84</p>	<p>Ajout d'une protection Arbre remarquable ou isolé</p>	<p>Identification d'un arbre en tant qu'arbre remarquable sur la parcelle BC 85, sise 203 Rue de Paris.</p>
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
<p>UAB-2 - Parcelle BC85</p>	<p>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.</p>	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
		

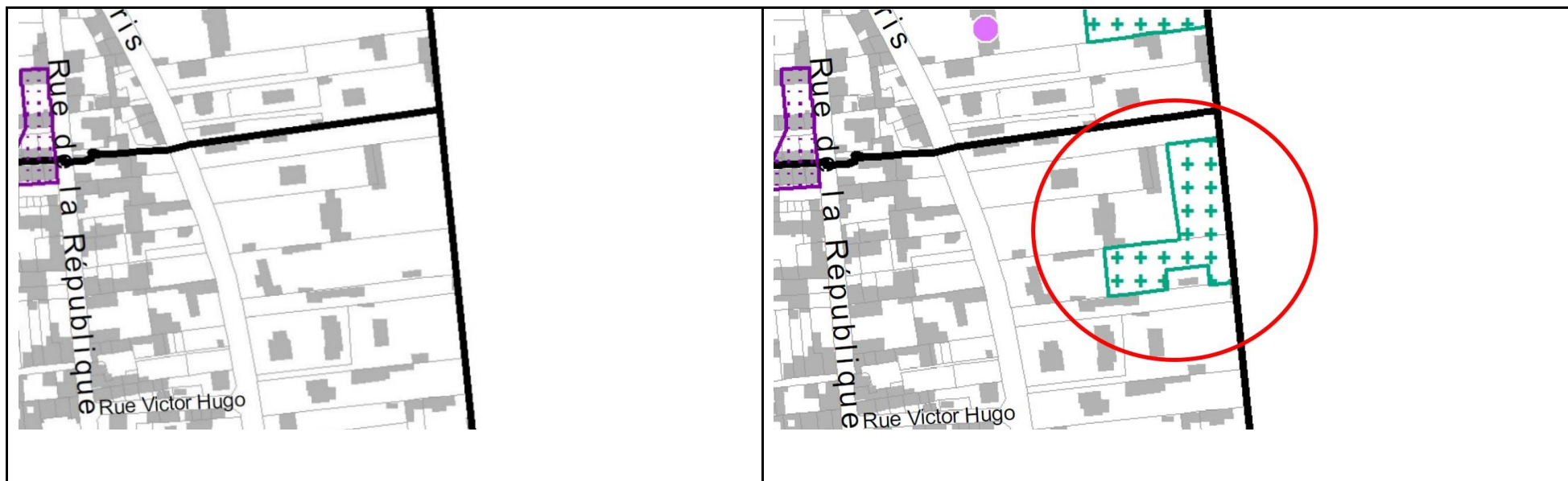
Ajout d'une protection du patrimoine naturel : parc, cœur d'îlot, coulée verte - 143 Rue de Paris

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



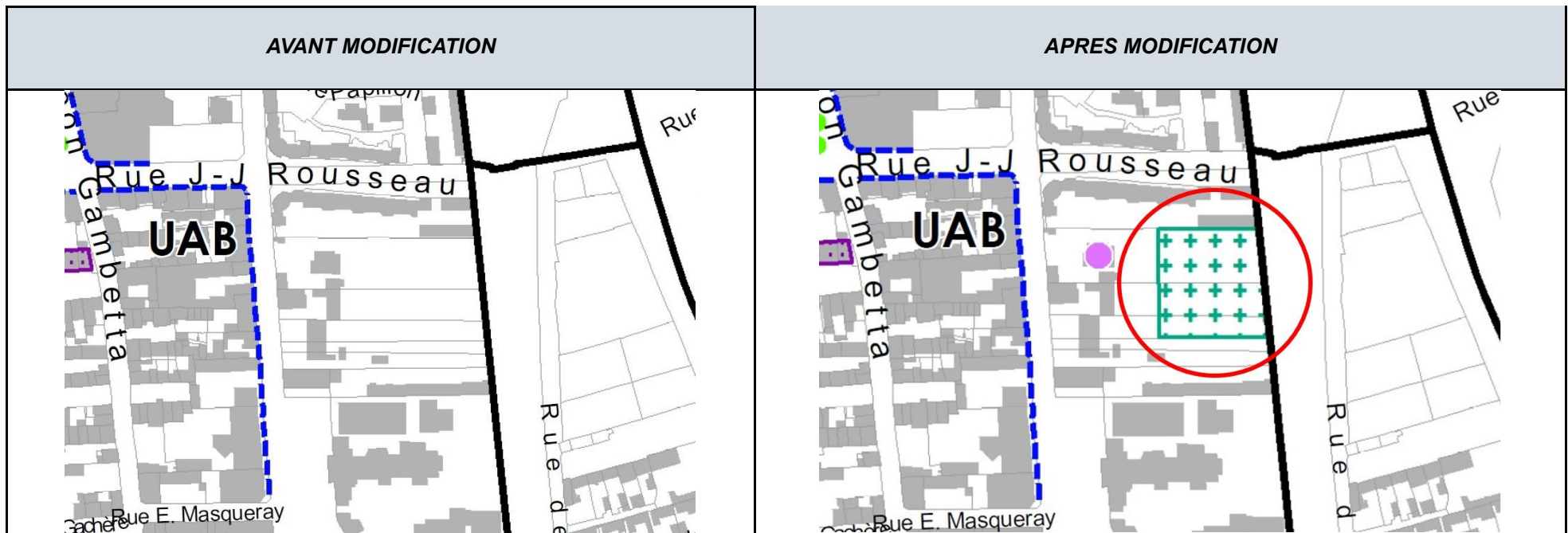
Ajout d'une protection du patrimoine naturel : parc, cœur d'îlot, coulée verte - 161 et 163 Rue de Paris

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.	

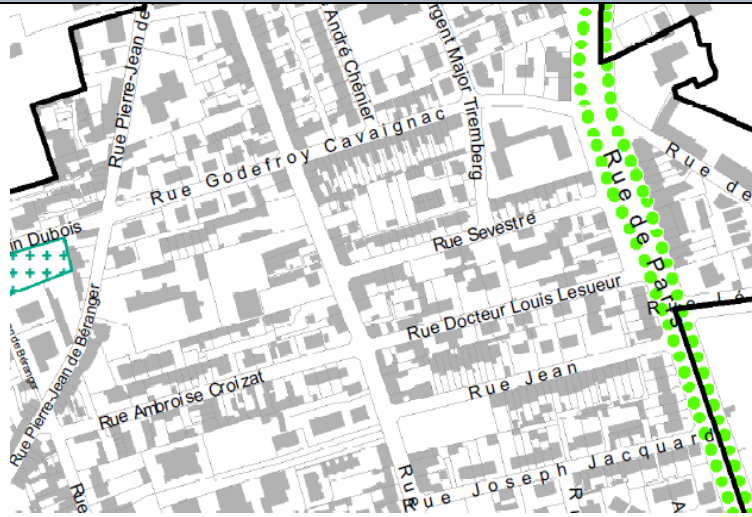


4. Sotteville-lès-Rouen

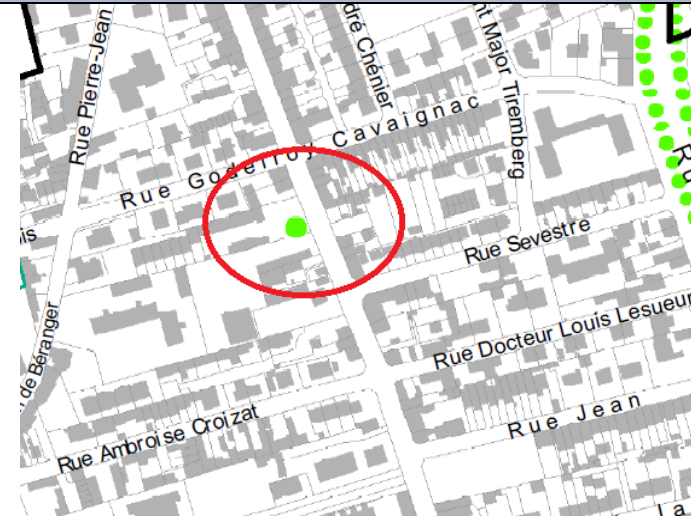
Ajout d'une protection du patrimoine naturel : arbre remarquable – rue Victor Hugo

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



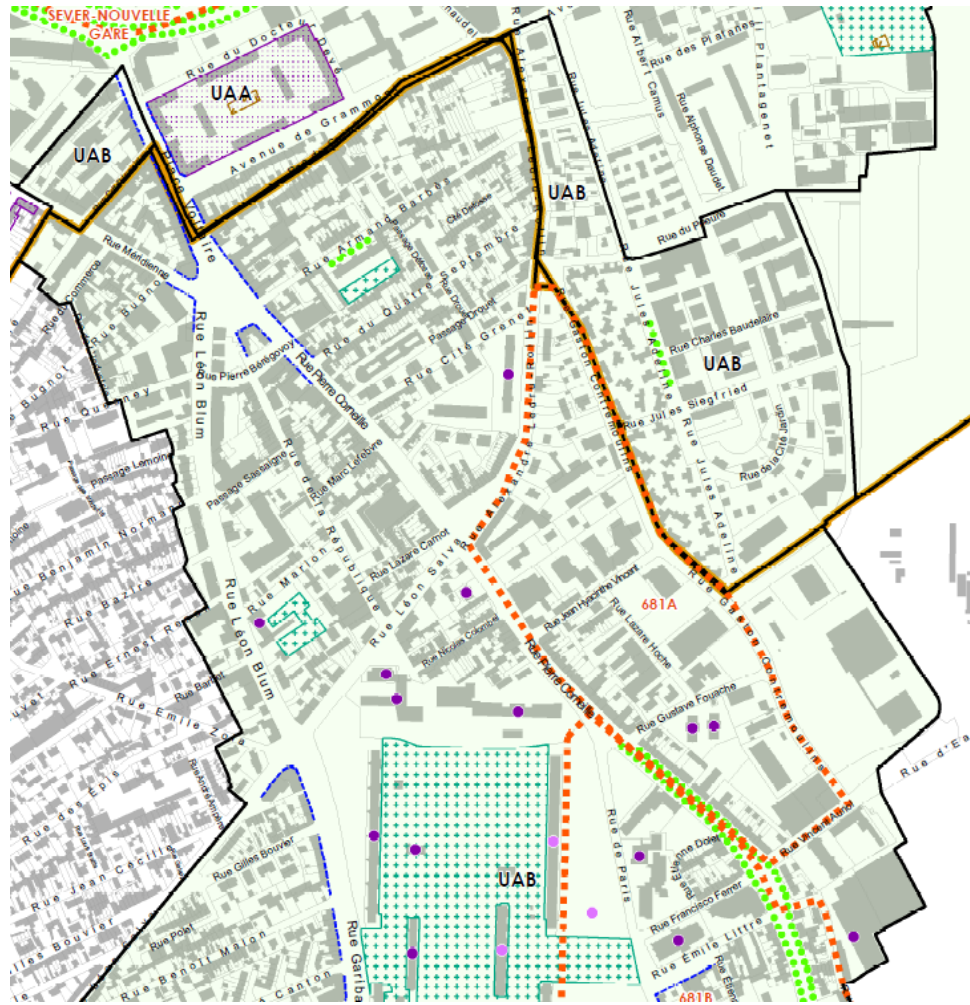
APRES MODIFICATION



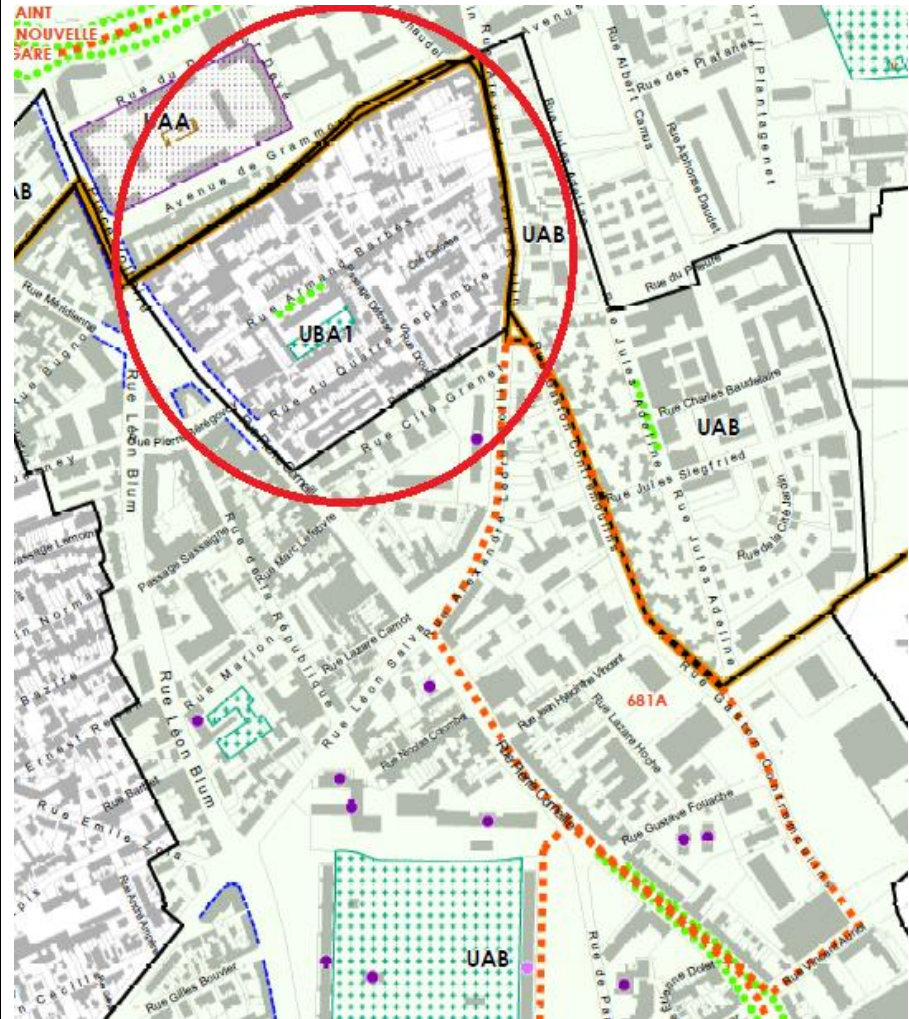
Reclassement en zone UBA1 de parcelles classées en zone UAB - secteur de la Place Voltaire

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	<p>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).</p> <p>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</p> <p>La zone UBA1 permet donc de limiter la densité des constructions et l'artificialisation des sols, en comparaison à la zone UAB.</p> <p>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.</p>	

AVANT MODIFICATION

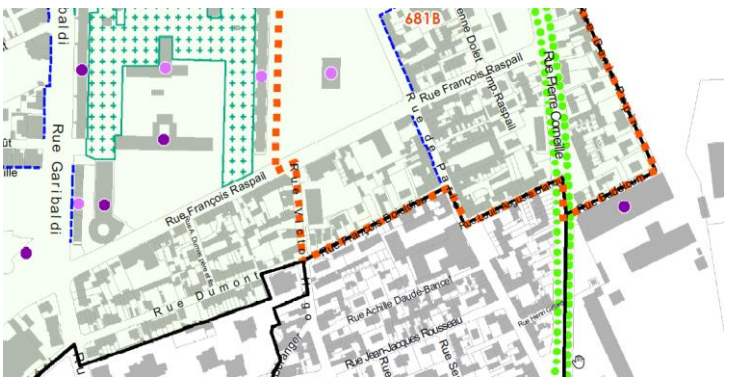
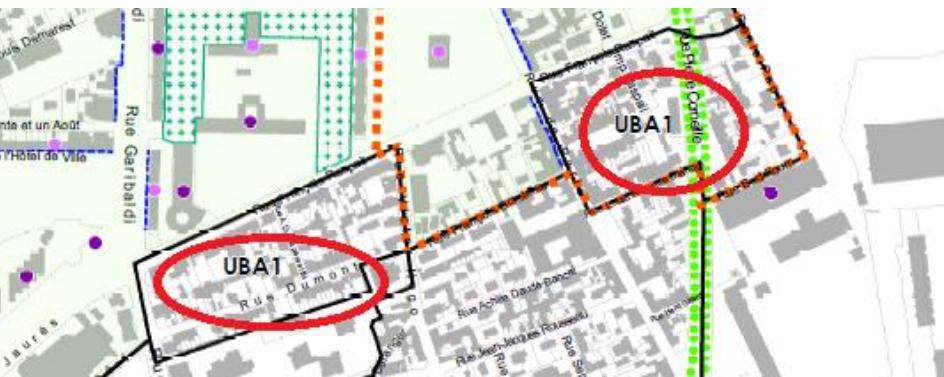


APRES MODIFICATION



--	--

Changement de zonage : zone UAB en zone UBA1 de parcelles situées secteur Raspail

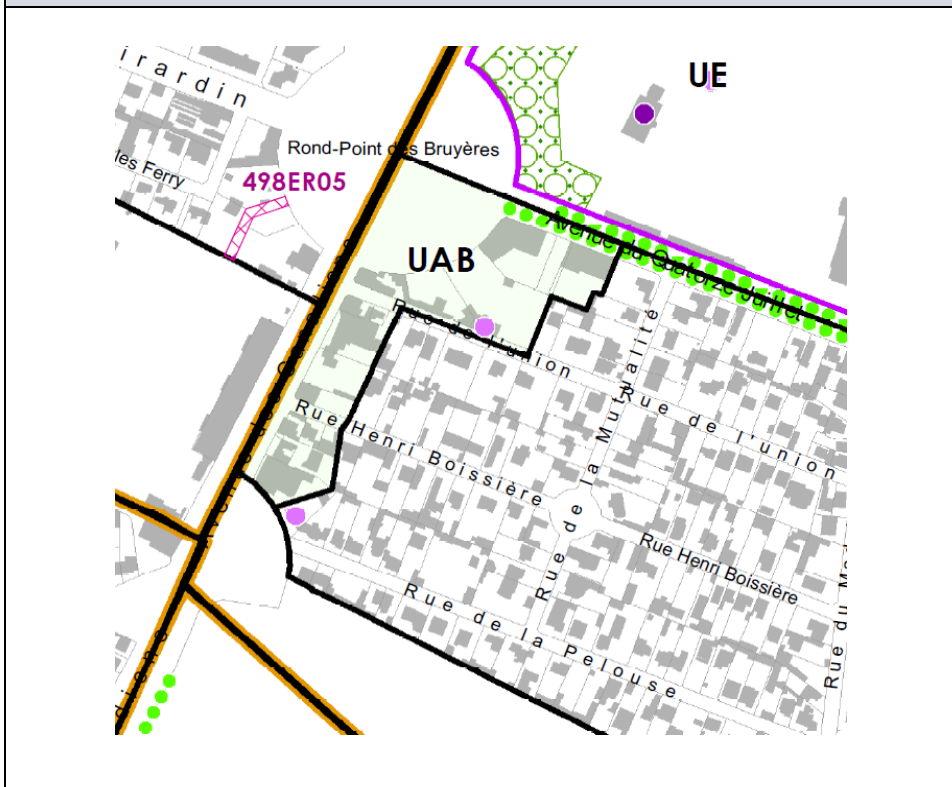
Pièces du PLU concernées	Intitulé	Objet de la modification
4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1. Planche 1 : Plan n°83	Changement de zonage	Changement de zonage du secteur Raspail classé en UAB en UBA1
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UAB – Rues François Raspail, Victor Hugo, Dumont	<p>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).</p> <p>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</p> <p>La zone UBA1 permet donc de limiter la densité des constructions et l'artificialisation des sols, en comparaison à la zone UAB.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
 Le plan de zonage avant modification montre le secteur Raspail en zone UAB. Les parcelles sont délimitées par une ligne orange en pointillés. Les rues principales sont indiquées : Rue Garibaldi, Rue François Raspail, Rue Victor Hugo, Rue Dumont, Rue Achille Daudé-Raspail, Rue Jean-Jacques Rousseau, Rue Auguste Blanqui, Rue de la République, Rue de la Liberté, Rue de la Paix, Rue de la Solidarité, Rue de la Démocratie, Rue de la Justice, Rue de la Vérité, Rue de la Sagesse, Rue de la Modestie, Rue de la Simplicité, Rue de la Pureté, Rue de la Castité, Rue de la Chasteté, Rue de la Continence, Rue de la Tempérance, Rue de la Sobriété, Rue de la Frugalité, Rue de l'Épargne, Rue de la Prudence, Rue de la Diligence, Rue de l'Industrie, Rue de l'Art, Rue de la Science, Rue de la Culture, Rue de l'Éducation, Rue de la Santé, Rue de la Sécurité, Rue de la Bien-être, Rue de la Prospérité, Rue de la Richesse, Rue de la Félicité, Rue de la Gloire, Rue de la Réputation, Rue de la Prestige, Rue de la Puissance, Rue de la Force, Rue de la Vaillance, Rue de la Bravoure, Rue de la Générosité, Rue de la Bienveillance, Rue de la Compassion, Rue de la Miséricorde, Rue de la Pitié, Rue de la Clémence, Rue de la Tolérance, Rue de la Patience, Rue de la Forbearance, Rue de la Modération, Rue de l'Équilibre, Rue de l'Harmonie, Rue de l'Équilibre, Rue de l'Harmonie, Rue de l'Équilibre, Rue de l'Harmonie.	 Le plan de zonage après modification montre le secteur Raspail en zone UBA1. Les parcelles sont délimitées par une ligne orange en pointillés. Les zones UBA1 sont indiquées par des ovales rouges. Les rues principales sont indiquées : Rue Garibaldi, Rue François Raspail, Rue Victor Hugo, Rue Dumont, Rue Achille Daudé-Raspail, Rue Jean-Jacques Rousseau, Rue Auguste Blanqui, Rue de la République, Rue de la Liberté, Rue de la Paix, Rue de la Solidarité, Rue de la Démocratie, Rue de la Justice, Rue de la Vérité, Rue de la Sagesse, Rue de la Modestie, Rue de la Simplicité, Rue de la Pureté, Rue de la Castité, Rue de la Chasteté, Rue de la Continence, Rue de la Tempérance, Rue de la Sobriété, Rue de la Frugalité, Rue de l'Épargne, Rue de la Prudence, Rue de la Diligence, Rue de l'Industrie, Rue de l'Art, Rue de la Science, Rue de la Culture, Rue de l'Éducation, Rue de la Santé, Rue de la Sécurité, Rue de la Bien-être, Rue de la Prospérité, Rue de la Richesse, Rue de la Félicité, Rue de la Gloire, Rue de la Réputation, Rue de la Prestige, Rue de la Puissance, Rue de la Force, Rue de la Vaillance, Rue de la Bravoure, Rue de la Générosité, Rue de la Bienveillance, Rue de la Compassion, Rue de la Miséricorde, Rue de la Pitié, Rue de la Clémence, Rue de la Tolérance, Rue de la Patience, Rue de la Forbearance, Rue de la Modération, Rue de l'Équilibre, Rue de l'Harmonie, Rue de l'Équilibre, Rue de l'Harmonie, Rue de l'Équilibre, Rue de l'Harmonie.	

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
<p>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.1. Planche 1 : Plan n°83 4.2.2. Planche 2 : Plan n°83</p>	<p>Changement de zonage Modification du plan de la morphologie urbaine</p>	<p>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.</p>
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
<p>UAB – Avenue du quatorze juillet, avenue des Canadiens, rue de l'Union</p>	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>Toutefois afin d'atteindre l'objectif poursuivi, une modification sur le plan de morphologie urbaine est apportée pour autoriser des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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



AVANT MODIFICATION



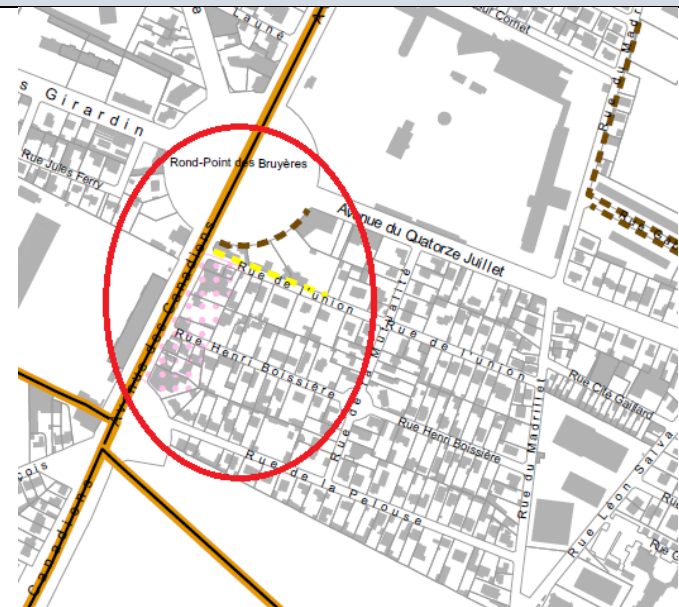
APRES MODIFICATION

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>
<p>Pièce 3.2 OAP Sectorielles - tome 3 - 131A- Cœur de bourg et parc urbain, pages 6-7-8 et 10</p> <p>Pièce 4.1 Règlement écrit - livre 2 - titre 2- pages 90 à 95</p> <p>Pièce 4.2. Règlement Graphique - Planche 2 Morphologie Urbaine – plan n°75</p>	<p>Evolution du projet de centralité de La Bouille</p>	<p>→ Modification de l'OAP n° 131A- Cœur de bourg et parc urbain</p> <p>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</p> <p>Volet écrit Suppression du chapitre phasage et mise en cohérence du volet écrit.</p> <p>→ Modification du règlement écrit de la zone de projet URP5 En cohérence avec les modifications de l'OAP</p> <p>→ Modification du règlement graphique : Planche 2 de la morphologie urbaine En cohérence avec les modifications du règlement écrit</p>
Justification de la modification		
<p>→ Modification de l'OAP n° 131-A</p> <p>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 :</p>		

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.

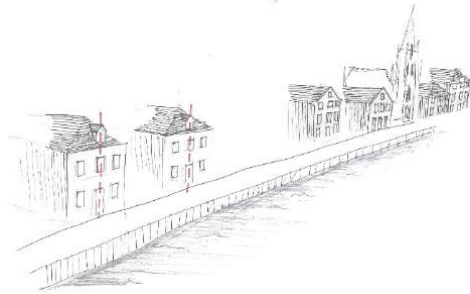
lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites.

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.

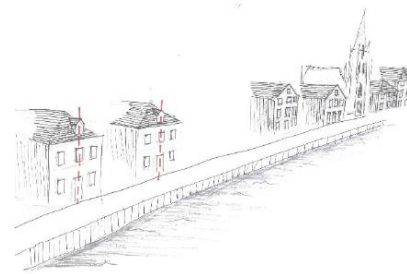
La composition permettra de dégager un large cône de vue sur le bourg de La Bouille et les coteaux.

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.

Phasage :

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.

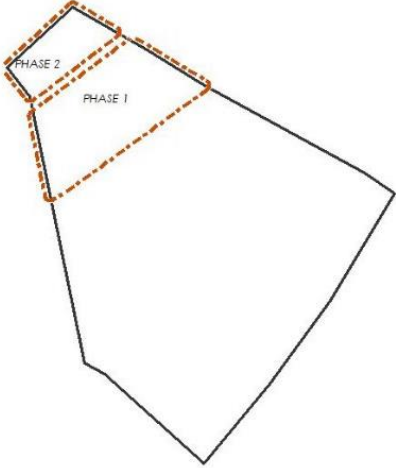
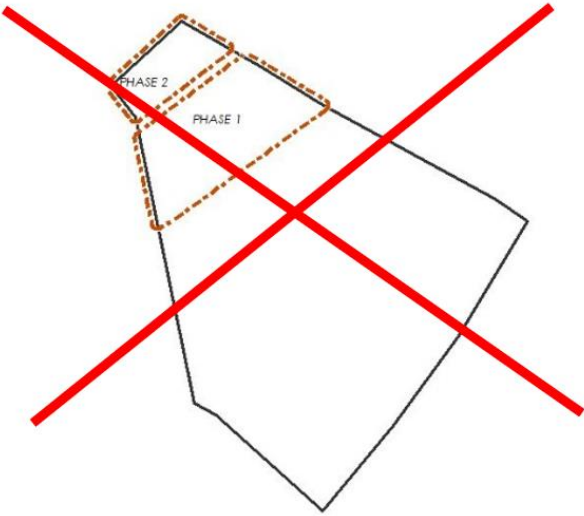
± L'aménagement se divisera en deux programmes :

- 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.

Phasage :

~~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.

	
<p>AVANT MODIFICATION - REGLEMENT ECRIT – ZONE URP5</p>	<p>APRES MODIFICATION - REGLEMENT ECRIT – ZONE URP5</p>
<p>3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies</p> <p>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.</p> <p>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>.</p>	<p>3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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.~~

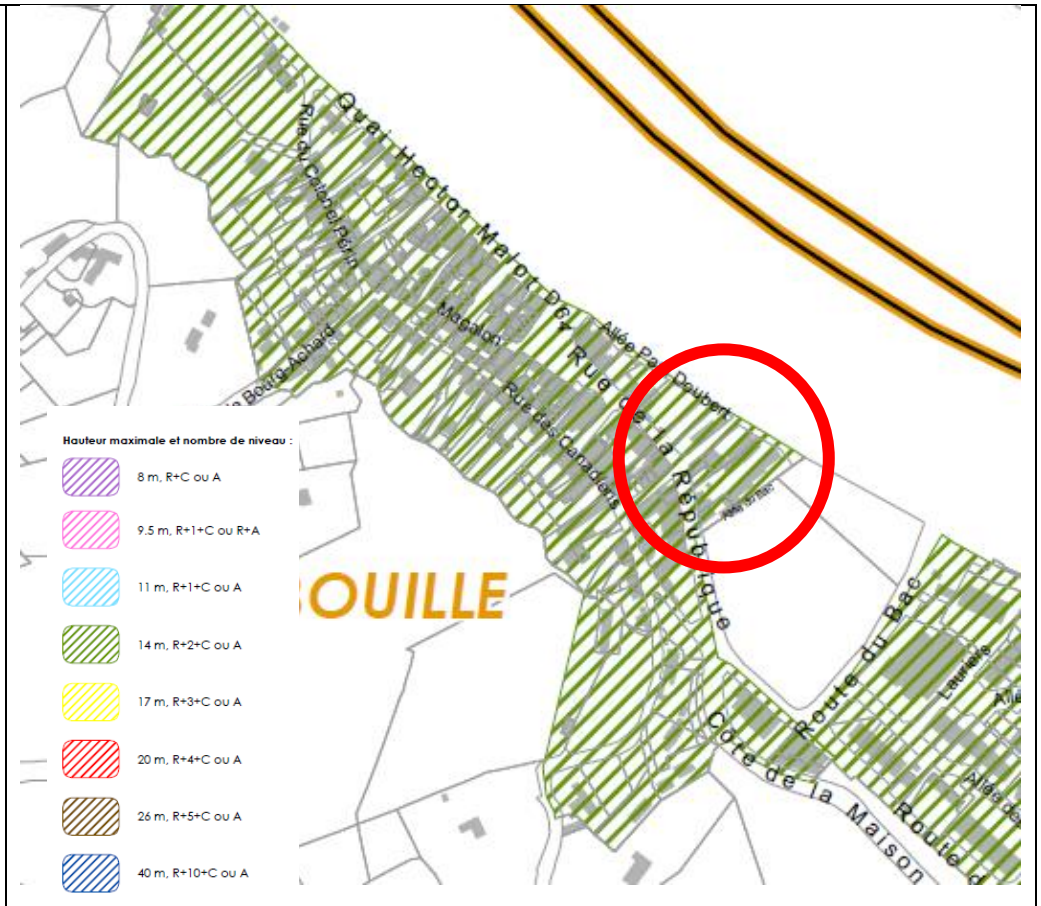
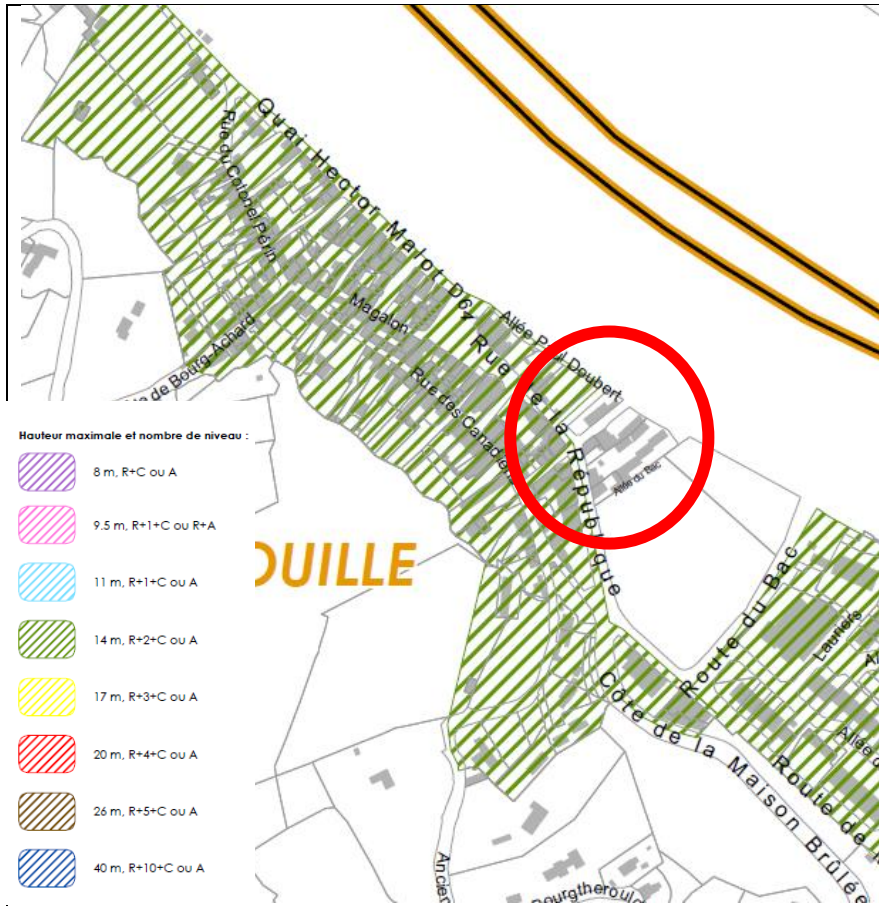
~~En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 14 m ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+2+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.~~

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.

<p>5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées</p> <p>Au moins 40% de la surface de la parcelle doivent être traités en <i>espaces verts</i>.</p> <p>Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Cette règle ne s'applique pas aux commerces et activités de service.</p>	<p>5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées</p> <p>Au moins 40% de la surface de la parcelle doivent être traités en <i>espaces verts</i>.</p> <p>Au moins 20 % de la surface du terrain doit être traités en espaces verts.</p> <p>Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux commerces et activités de service.</p>
<p>AVANT MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE : PLANCHE 2 DE LA MORPHOLOGIE URBAINE – Plan n°75</p>	<p>APRES MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE : PLANCHE 2 DE LA MORPHOLOGIE URBAINE – Plan n°75</p>



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



AVANT MODIFICATION

LA BOUILLE	VAL DE SEINE	131ER02	Voirie	MRN	613	Création d'un parc de stationnement public
------------	--------------	---------	--------	-----	-----	--------------------------------------------

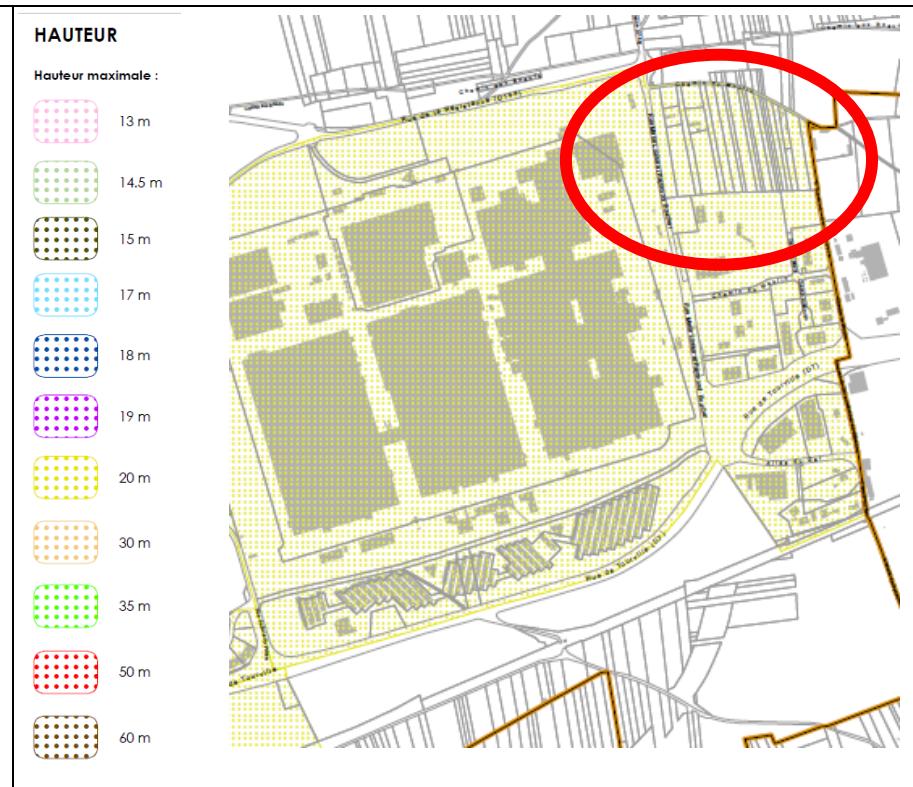
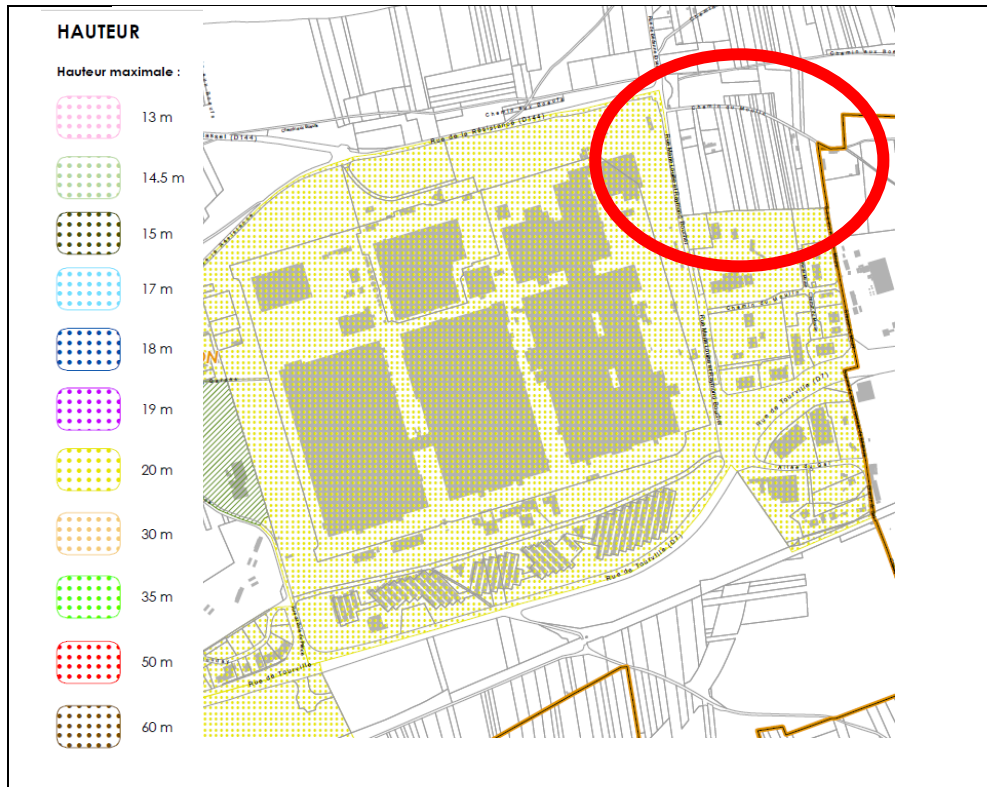
APRES MODIFICATION

LA BOUILLE	VAL DE SEINE	131ER02	Voirie	MRN	425	Création d'un parc de stationnement public
LA BOUILLE	VAL DE SEINE	131ER02	Voirie	MDM	421	Création d'un parc de stationnement public

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	<p>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.</p>	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>



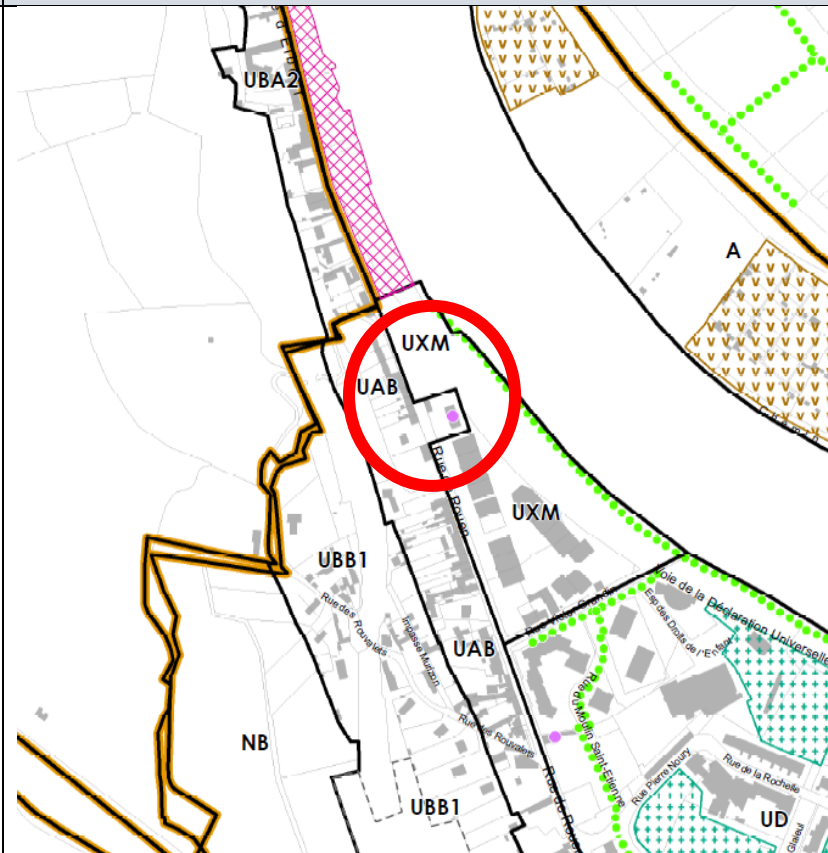
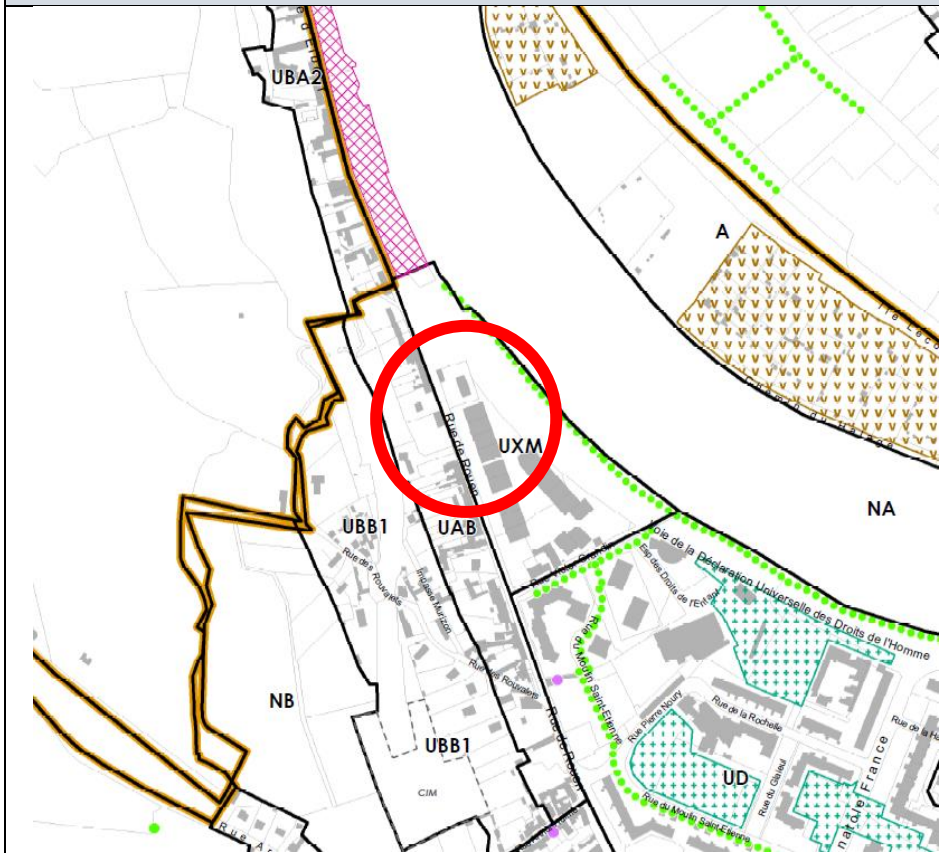
3. Elbeuf

Modification des limites de la zone de centralité (UAB) et ajout d'une protection du patrimoine bâti

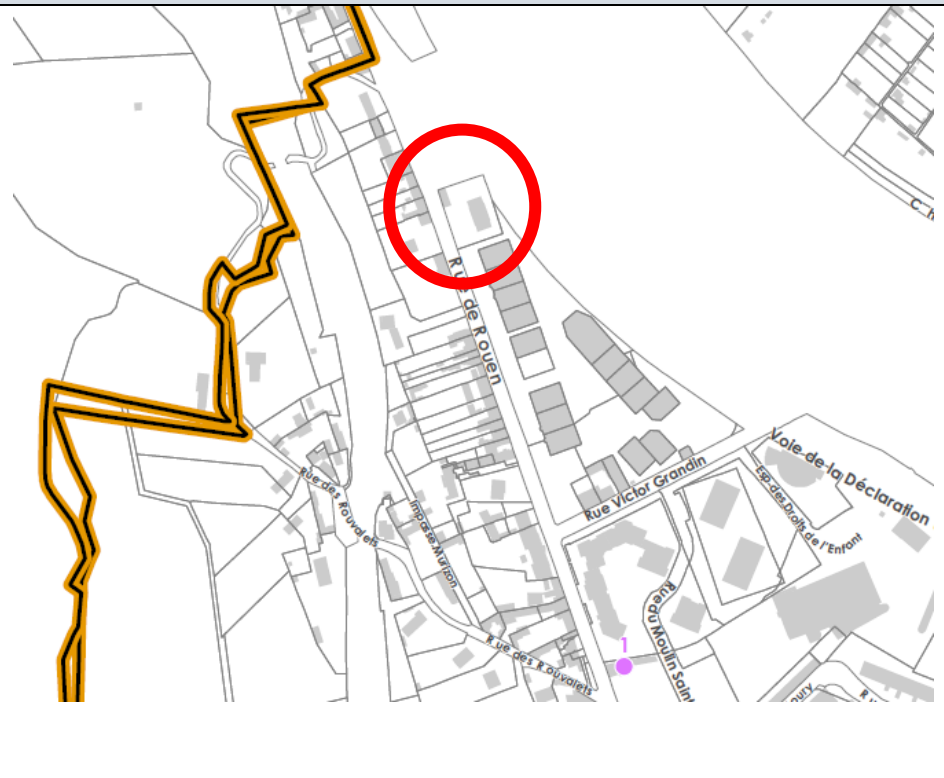
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
<p>Pièce 4.2 Règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planche 1 – plan 71 - Annexe au règlement graphique 4.2.4.3 Plan n°71 patrimoine bâti <p>Pièce 4.1 Règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 fiches patrimoine bâti 	<p>Ajustement du périmètre de la zone UAB et ajout d'une protection patrimoine bâti sur la construction présente sur ce secteur.</p>	<p>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.</p> <p>Ajout d'une protection patrimoine bâti pour la maison dite Napoléon et création d'une fiche patrimoine correspondante.</p>
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
<p>Zone UAB et UXM</p> <p>Parcelle AD 3</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	

AVANT MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 71

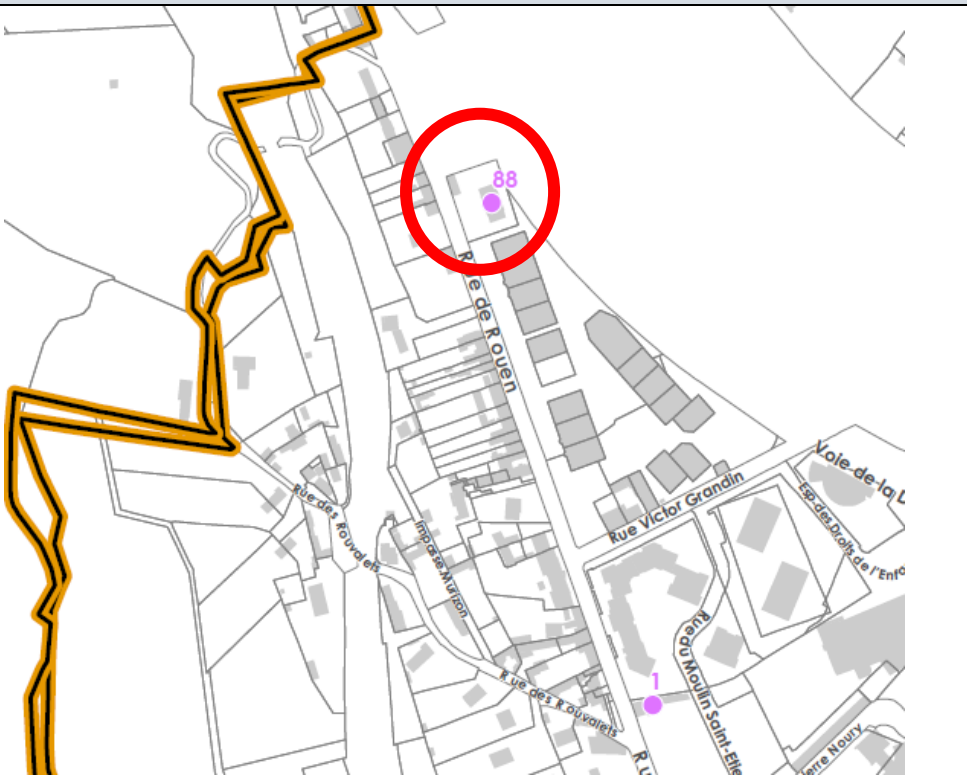
APRES MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 71



**AVANT MODIFICATION - ANNEXE AU REGLEMENT GRAPHIQUE – 4.2.4.3
PATRIMOINE BÂTI – PLAN 71**



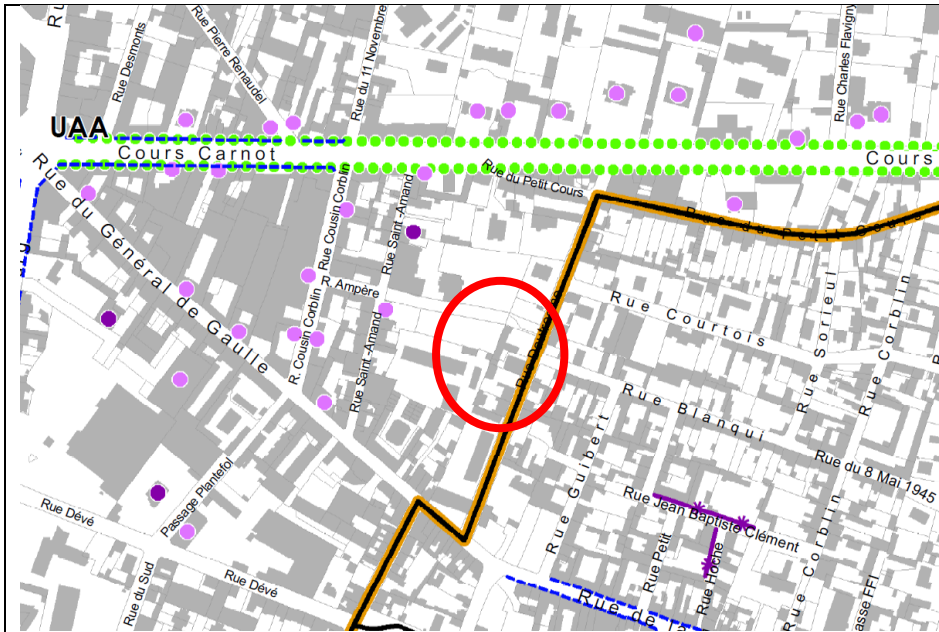
**APRES MODIFICATION - ANNEXE AU REGLEMENT GRAPHIQUE – 4.2.4.3
PATRIMOINE BÂTI – PLAN 71**



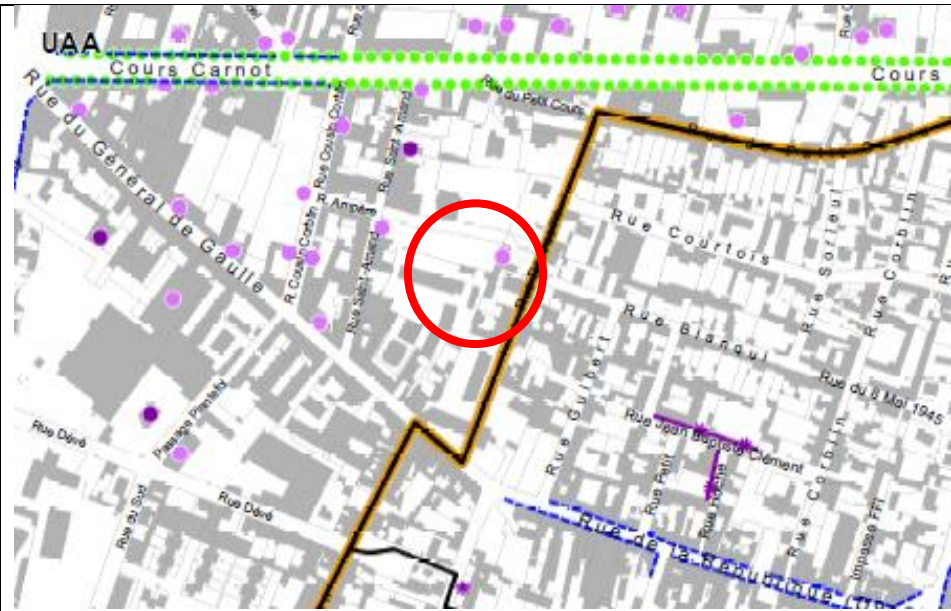
<p align="center">AVANT MODIFICATION - ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT – 4.1.2.1 FICHES PATRIMOINE BÂTI</p>	<p align="center">APRES MODIFICATION - ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT – 4.1.2.1 FICHES PATRIMOINE BÂTI</p>		
<p align="center">Pas de fiche car aucune protection</p>	<div data-bbox="1081 341 2047 421"> <p>Fiche Descriptive Ebeuf</p> </div> <div data-bbox="1081 421 2047 464"> <p>Patrimoine bâti n° : 88</p> </div> <div data-bbox="1081 501 1279 528"> <p>Identification</p> </div> <div data-bbox="1081 536 2047 963"> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1093 544 1599 963">  <p><small>Source : Google Street View</small></p> </td> <td data-bbox="1599 536 2047 963"> <p>Adresse 22 rue de Rouen</p> <hr/> <p>Parcelle Cadastreale AD0003</p> </td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="1081 979 2047 1059"> <p>Niveau de protection indiqué au plan de zonage</p> <p align="center">Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne</p> </div> <div data-bbox="1081 1075 2047 1203"> <p>Description</p> <p>Maison individuelle Maison Napoléon</p> </div>	 <p><small>Source : Google Street View</small></p>	<p>Adresse 22 rue de Rouen</p> <hr/> <p>Parcelle Cadastreale AD0003</p>
 <p><small>Source : Google Street View</small></p>	<p>Adresse 22 rue de Rouen</p> <hr/> <p>Parcelle Cadastreale AD0003</p>		

Ajout d'une protection du patrimoine bâti : modifications apportées suite à l'enquête publique

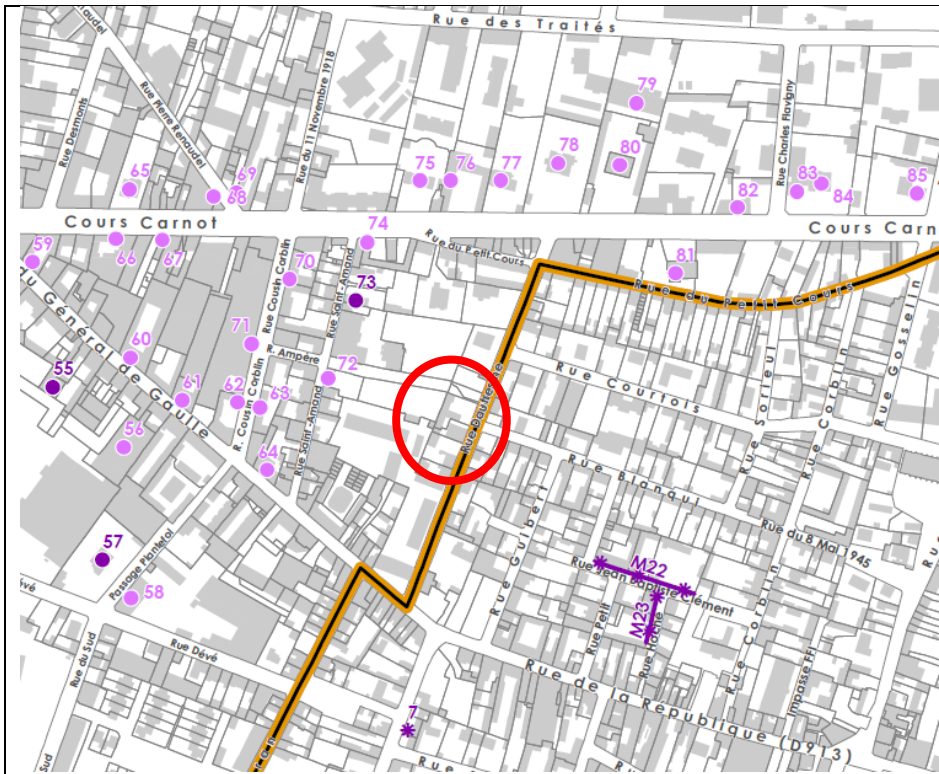
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Pièce 4.2 Règlement graphique : <ul style="list-style-type: none"> - Planche 1 – plan 67 - Annexe au règlement graphique 4.2.4.3 Plan n°67 patrimoine bâti Pièce 4.1 Règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> - Annexe au règlement 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.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
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.	
AVANT MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 67		APRES MODIFICATION - REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 67



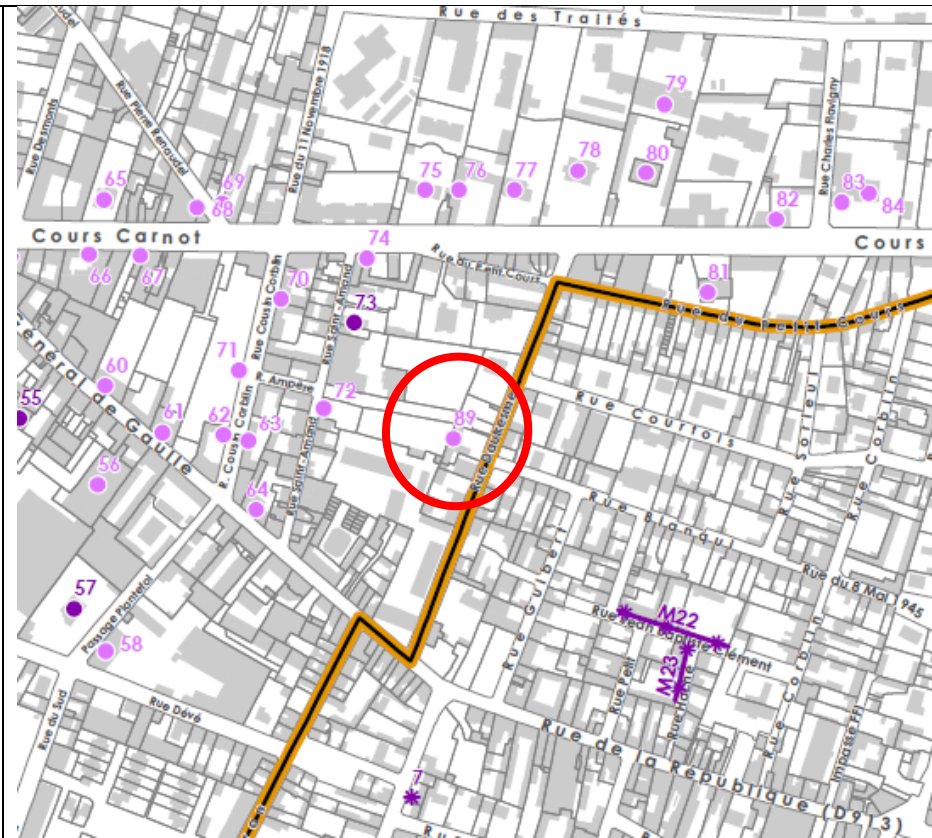
**AVANT MODIFICATION - ANNEXE AU REGLEMENT GRAPHIQUE –
4.2.4.3 PATRIMOINE BÂTI – PLAN 67**



**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

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
<p>Pièce 3.2 OAP Sectorielles-tome 3 – OAP 561-D secteur République, pages 76 à 78</p> <p>Pièce 4.2 Règlement graphique – Plan de zonage – Planche n°65</p> <p>Annexe au règlement graphique 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés</p> <p>Tome 4 du Rapport de présentation – Justification des choix, pages 64</p>	<p>Evolution du projet de renouvellement urbain : secteur République</p>	<p>→ Modification de l'OAP 561-D / secteur République</p> <p>Les modifications portent sur la partie Nord du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>→ Modification du règlement graphique : création d'un emplacement réservé piste cyclable et de la liste des emplacements réservés</p> <p>En cohérence avec les modifications de l'OAP</p> <p>→ Ajustement du Tome 4 Justification des choix du rapport de présentation</p> <p>En cohérence avec les modifications de l'OAP</p> <p>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.</p>

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
<p><u>Vocation et programmation de l'aménagement</u></p> <p>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.</p> <p><u>Principes de composition urbaine</u></p> <p>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.</p> <p>Le parti d'aménagement de l'opération à venir devra assurer :</p> <p>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.</p>	<p><u>Vocation et programmation de l'aménagement</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Principes de composition urbaine</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le parti d'aménagement de l'opération à venir devra assurer :</p> <p>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.</p>

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 Pattersen. 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 Pattersen. 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

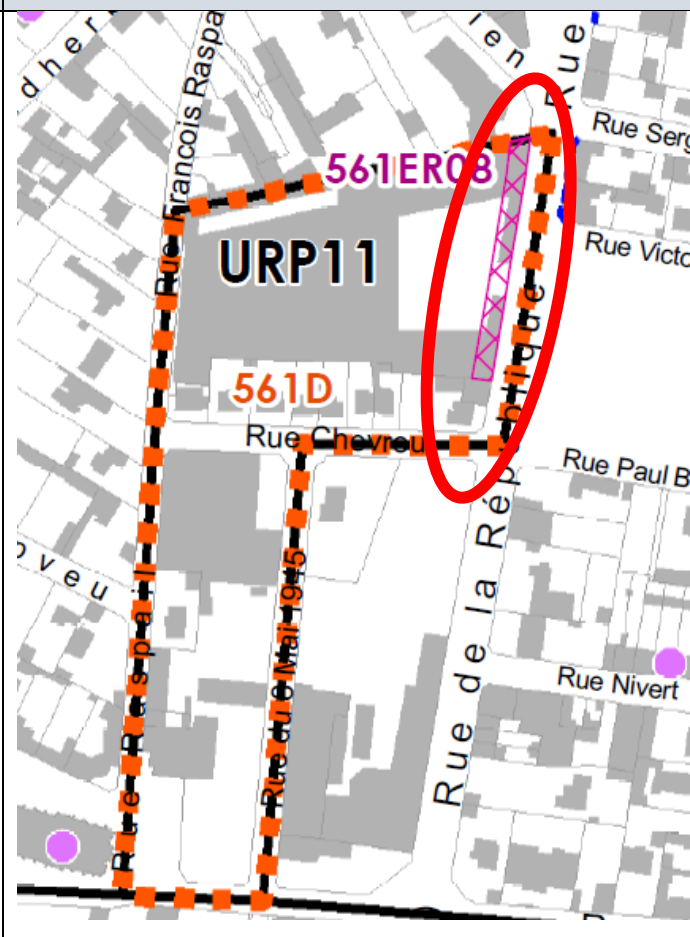
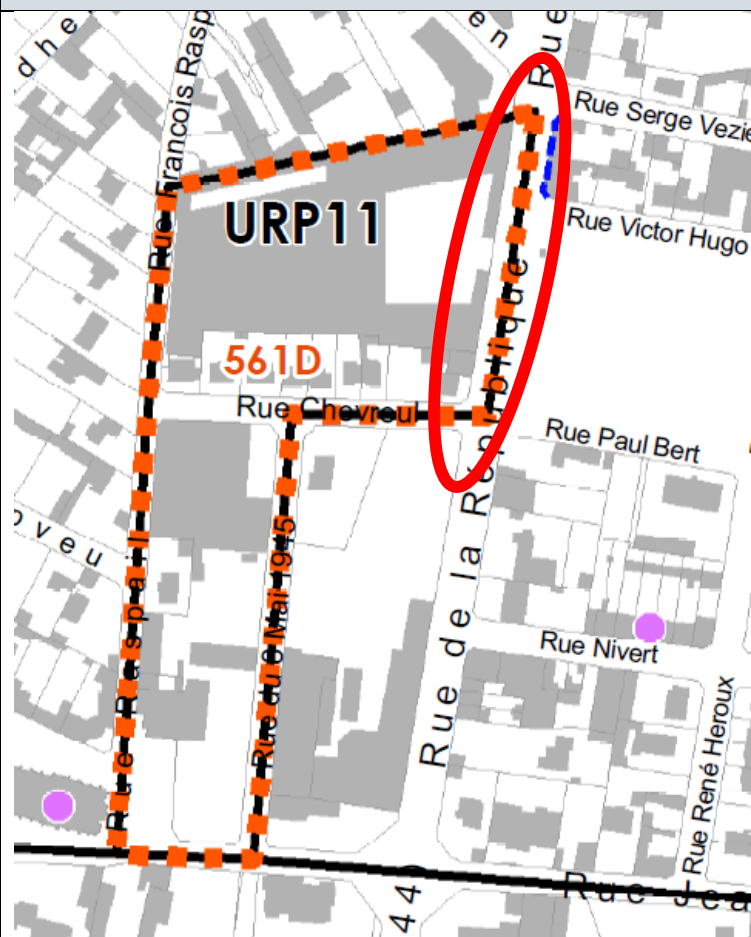
Phasage :

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-FITZNF-DU-ROUVRAY	SFINF SUD	575FR01	Voirie	MRN		177 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-FITZNF-DU-ROUVRAY	SFINF SUD	575FR01	Voirie	MRN	178	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	120 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
<p>Pièce 3.2 OAP Sectorielles-tome 3 – OAP 640-A - Le Levant, page 46</p> <p>Pièce 4.1 Règlement écrit - livre 2 - titre 2- zone 1AUR4 - page 228</p>	Ajustement de l'OAP et de la zone 1AUR4 dans le cadre de l'évolution de la ZAC de la Plaine du Levant	<p>→ Modification de l'OAP 640-A / Le Levant</p> <p>Les modifications portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> La possibilité de réaliser le projet en une ou plusieurs phases <p>→ Modification du règlement écrit de la zone de projet 1AUR4</p> <p>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</p>

		proximité directe de la zone de projet.
Justification de la modification		
<p>→ Modification de l'OAP 640-A</p> <p>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.</p> <p>→ Modification du règlement écrit – 1AUR4</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
AVANT MODIFICATION - OAP 640-A – Volet écrit		APRES MODIFICATION - OAP 640-A – Volet écrit
<p><u>Principes particuliers :</u></p> <p>Gestion des eaux pluviales :</p> <p>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.</p> <p>Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant</p>		<p><u>Principes particuliers :</u></p> <p>Gestion des eaux pluviales :</p> <p>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.</p> <p>Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant</p>

<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Phasage : L'opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases.</p>
<p>AVANT MODIFICATION - REGLEMENT ECRIT - ZONE 1AUR4</p>	<p>APRES MODIFICATION - REGLEMENT ECRIT - ZONE 1AUR4 -</p>
<p>CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</p> <p>ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</p> <p>1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</p> <p>ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</p> <p>1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits</p> <p>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.</p> <p>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</p>

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.