



Modifié le 12 février 2024



PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

DOSSIER DE MODIFICATION N°7 DU PLU

Notice de présentation et motifs des changements apportés

Compléments au Rapport de Présentation

PRÉAMBULE	5
PRÉSENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE PROJET DE MODIFICATION	8
A. ACTUALISATION DES PIÈCES DU PLU	17
Livre 1 du règlement écrit : mise à jour des définitions des destinations/sous-destinations des constructions.....	17
Rapport de Présentation (Tome 4) : mise à jour du récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs suite à l'ensemble des modifications	21
B. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ AUSTREBERTHE-CAILLY	26
Canteleu	29
Requalification de l'îlot Dumas	29
Malaunay.....	41
Modification de l'Orienta­tion d'Aménagement et de Programmation « Rives de la Clérette ».....	41
Maromme.....	42
Évolution du zonage sur des parcelles situées en limite avec Déville-lès-Rouen / Modification apportée suite à l'enquête publique.....	42
Évolution du zonage sur des parcelles situées rue du 8 Mai 1945	45
Évolution du zonage sur les parcelles du quartier « Côte du Four à Chaux »	48
Notre-Dame-de-Bondeville	50
Modification de l'Orienta­tion d'Aménagement et de Programmation « Leboucher »	50
Saint-Paër	51
Identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination.....	51
C. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ PLATEAUX-ROBEC	52
Bihorel	52
Ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine de centralité.....	52
Ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine d'habitat individuel	53
Ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine d'habitat individuel	55
Ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine de coteaux	57
Suppression de la règle de hauteur en zone urbaine d'habitat collectif.....	59
Suppression d'un emplacement réservé situé rue de Verdun	61
Bois-Guillaume	63
Plaine de la Ronce : évolution du zonage / Modification apportée suite à l'enquête publique	63
Correction du zonage conformément à l'Orienta­tion d'Aménagement et de Programmation « Rouges Terres sud »	66
Correction du zonage sur le quartier de la place du Coucou	67
Correction de l'intitulé d'un emplacement réservé.....	68
Bonsecours	69
Évolution du zonage de l'EHPAD « La Résidence des Hautes Bruyères » / Modification apportée suite à l'enquête publique.....	69

Ajout d'une protection du patrimoine bâti et d'une protection du patrimoine naturel – Maison diocésaine et parc / Modification apportée suite à l'enquête publique.....	70
Boos.....	73
Suppression d'un emplacement réservé situé rue de la Porte des Champs et rue Saint-Sauveur	73
Darnétal.....	75
Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Berges du Robec ».....	75
Nouvelle délimitation de la centralité de la commune.....	79
Évolution du zonage des parcelles situées au pied du coteau ouest (1/2)	82
Évolution du zonage des parcelles situées au pied du coteau ouest (2/2)	85
Suppression de la règle de hauteur sur des parcelles situées au pied du coteau ouest.....	88
Fontaine-Sous-Préaux	91
Plaine de la Ronce : évolution du zonage / Modification apportée suite à l'enquête publique	91
Isneauville	92
Évolution du Secteur de Mixité Sociale.....	92
Plaine de la Ronce : évolution du zonage / Modification apportée suite à l'enquête publique	94
Saint-Aubin-Celloville	95
Évolution du zonage sur une parcelle riveraine du groupe scolaire	95
Saint-Aubin-Épinay	96
Suppression d'un emplacement réservé situé route du Champ des Oiseaux.....	96
Extension de la zone boisée	97
Saint-Martin-du-Vivier.....	100
Plaine de la Ronce : évolution du zonage / Modification apportée suite à l'enquête publique	100
D. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ DE ROUEN	101
Rouen	101
Quartier Saint Sever : évolution du zonage et des règles de hauteur.....	101
Équipements en zone de coteaux : évolution du zonage et des règles de hauteur.....	102
Quartiers Ouest : création d'un secteur de projet	108
Quartiers Ouest – îlot Nétien : modification d'un emplacement réservé – modification des règles de hauteur	140
Quartier Grammont : évolution du zonage et des règles de hauteur	142
E. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ SEINE-SUD	147
Oissel-sur-Seine	147
Suppression de l'emplacement réservé situé rue Octave Fauquet.....	147
Suppression de l'emplacement réservé situé rue de la Paix et quai de Stalingrad	149
Saint-Étienne-du-Rouvray.....	151
Suppression de l'emplacement réservé situé rues du Madrillet et Nungesser et Coli	151
Suppression de l'emplacement réservé situé rue de Paris	153

F. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ VAL-DE-SEINE	155
Cléon	155
Extension d'une zone économique à vocation industrielle.....	155
Elbeuf-sur-Seine	158
Extension de la zone boisée	158
Extension de la zone boisée.....	161
Extension de la zone boisée / modification apportée suite à l'enquête publique	163
La Londe	164
Modification de l'emplacement réservé situé entre la rue Gosselin et l'allée du Marquisat	164
Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Mare Pérot » / Modification apportée suite à l'enquête publique.....	166
Le Grand-Quevilly.....	170
Évolution du zonage sur le site du Clos du Père Jules	170
Création d'un secteur en zone urbaine économique autorisant l'installation de panneaux photovoltaïque au sol	172
Création d'un secteur « e » en zone urbaine économique UXM autorisant l'installation de panneaux photovoltaïque au sol.....	172
Grand-Couronne.....	174
Correction de deux fiches patrimoine bâti	174
Saint-Aubin-lès-Elbeuf.....	177
Extension d'une zone à vocation d'habitat	177
Création d'une aire d'accueil des gens du voyage.....	178
Évolution des règles de hauteur en zone industrielle	180
Saint-Pierre-lès-Elbeuf.....	182
Évolution du zonage sur une parcelle située entre la rue aux Saulniers et le sentier du Moulin	182

PRÉAMBULE

1. Le document d'urbanisme en vigueur

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

Dans le cadre des procédures d'évolution du PLU, le Conseil métropolitain a approuvé le 5 juillet 2021 la modification simplifiée n°1, pour corriger des erreurs matérielles et ajuster l'écriture de certaines dispositions réglementaires, et ainsi garantir une meilleure application et compréhension des règles d'urbanisme. De plus, le Conseil métropolitain a approuvé le 13 décembre 2021 les modifications n°2 à l'échelle des cinq pôles de proximité. Plus récemment, une modification n°3 a été prescrite par arrêté n°22.116 le 8 mars 2022, pour permettre la réalisation d'un projet sur la commune d'Oissel-sur-Seine, avec enquête publique du 7 juin au 7 juillet 2022. Une modification simplifiée n°4 a également été prescrite par arrêté n°22.493 le 17 mai 2022, afin de rectifier une erreur matérielle d'écriture du règlement écrit, relative à un secteur de taille minimale de logement, sur la commune de Rouen. Les modifications n°3 et n°4 ont été approuvées par délibérations du Conseil métropolitain respectivement le 3 octobre et 14 novembre 2022. Une modification n°5 a été prescrite par arrêté n°22.242 le 1er juin 2022, pour intégrer des demandes d'évolution métropolitaine, comme la correction d'erreurs matérielles et ajustements réglementaires, et d'évolution locale pour 33 communes, tels que des modifications d'OAP et des ajouts de protection au patrimoine bâti et naturel. La modification n°5 du PLU a été approuvée le 6 février 2023. Une modification n°6 a également été prescrite par arrêté n°22.508 le 8 novembre 2022 pour prendre en compte l'évolution des connaissances en matière de risques naturels sur le territoire métropolitain.

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

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

Le dossier de modification n°7 est élaboré au titre des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme (CU), encadrant la procédure de modification du plan local d'urbanisme.

En effet, les évolutions projetées n'ont pas pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. En outre, elles ne conduisent pas à la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière ou d'une protection (*au sens du 3° de l'article L.153-31 CU*). Elles n'auront pas pour effet d'ouvrir une zone à urbaniser (*au sens du 4° de l'article L.153-31 CU*), ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (*au sens du 5° de l'article L.153-31 CU*).

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

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

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

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

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

- Article R.122-17 du code de l'environnement ;
- Articles L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme.

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

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

PRÉSENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE PROJET DE MODIFICATION

PRÉSENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

Par arrêté de prescription n°23.034 du 2 juin 2023, le Président de la Métropole Rouen Normandie a engagé la modification n°7 de son PLU pour répondre à des demandes d'évolution formulées à l'échelle locale et concernant 24 communes de la Métropole. Les modifications d'échelle locale sont menées au sein d'une même procédure. Le dossier est organisé en cinq sous-parties distinctes, dans la mesure où les communes membres sont réparties en cinq pôles administratifs de proximité sur le territoire métropolitain :

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

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

Au total, 25 communes de la Métropole sont concernées par ces modifications locales, comme l'illustre la carte ci-dessous, pour des évolutions concernant :

- La réduction de la consommation foncière
- Les changements de zonage au sein de la zone urbaine
- L'évolution des règles graphiques de morphologie urbaine
- L'évolution des emplacements réservés
- L'ajout d'une protection du patrimoine bâti (protection moyenne) et d'une protection du patrimoine paysager / modifications apportées suite à l'enquête publique
- L'ajustement d'OAP sectorielles et d'OAP grands projets
- La correction d'erreurs matérielles
- L'évolution d'un secteur de mixité sociale
- L'identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination

Ces évolutions sont synthétisées sur le plan ci-après.

Ce projet de modification permet également d'actualiser les définitions des destinations/sous-destinations des constructions figurant à la section 3.Lexique du Livre 1 – Règlement écrit. Cette actualisation est réalisée afin de tenir compte des évolutions réglementaires récentes issues du Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 et de l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme.



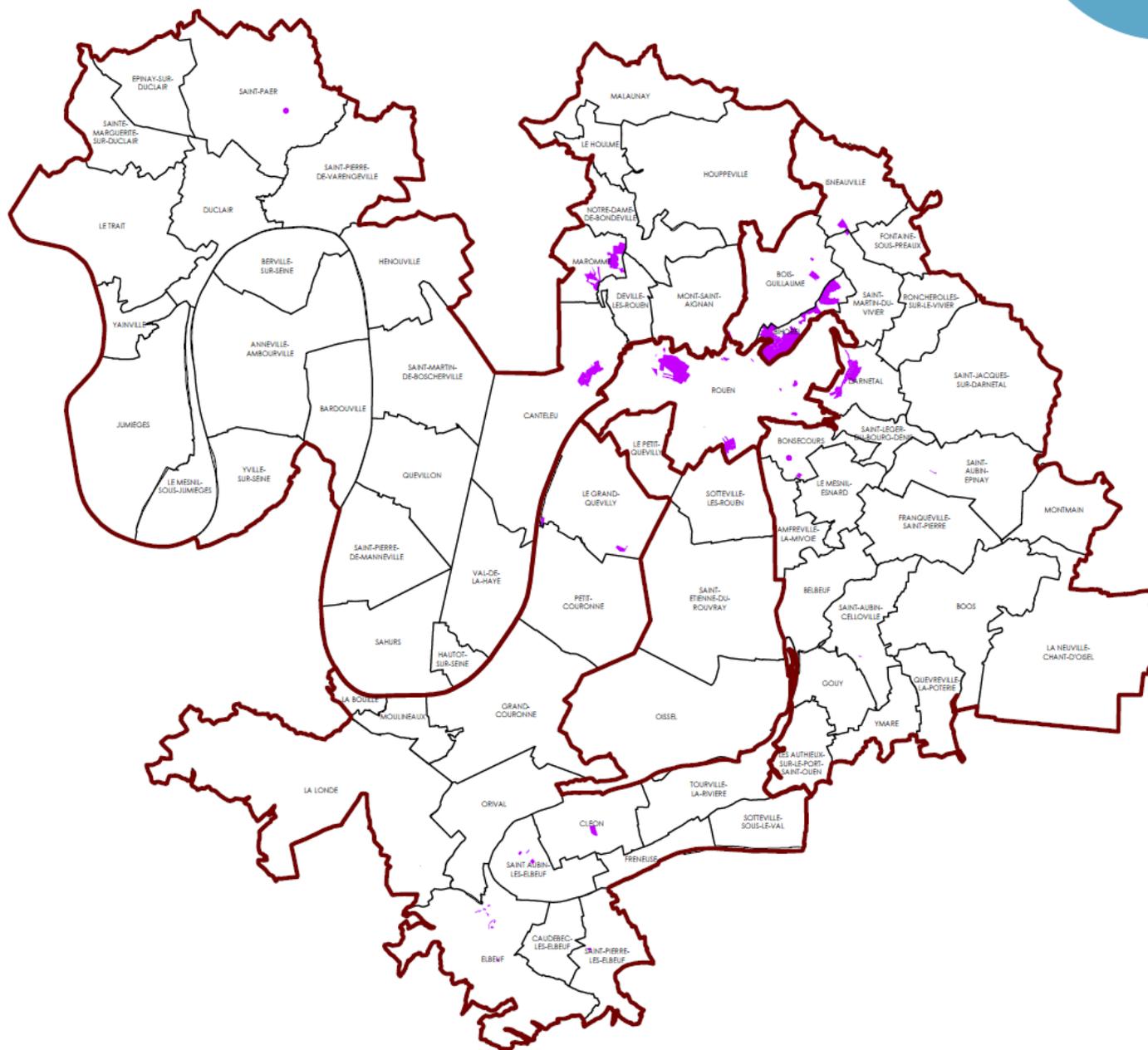
- Communes concernées par la modification (25/71)
- Les autres communes du territoire métropolitain



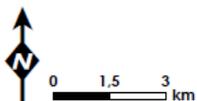
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - JB6 - 24/23_v4 - 10/01/2024 Sources : Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, GEOLAB



Ensemble des modifications



-  Limite Pôle de Proximité
-  Limite communale
-  Modification



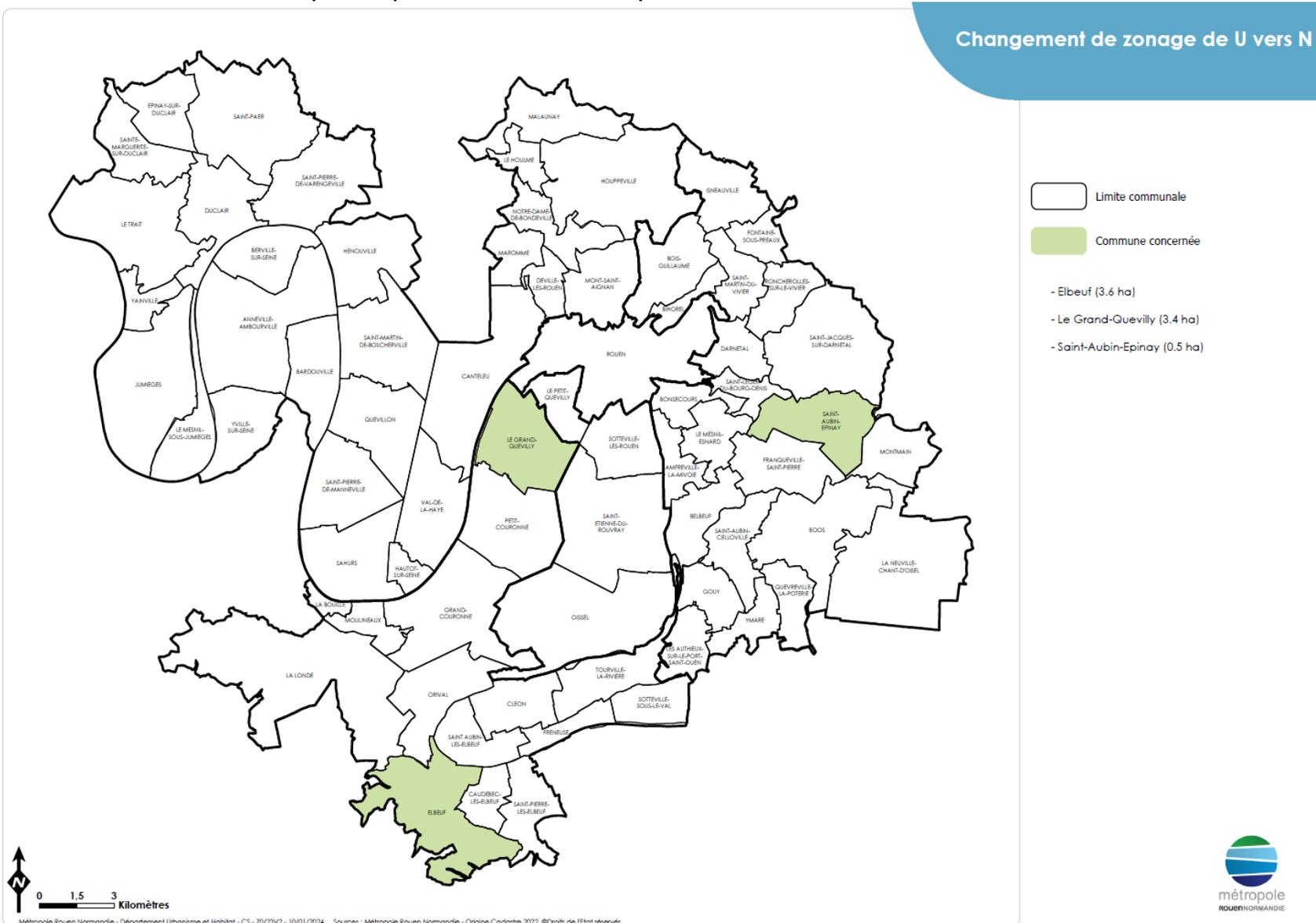
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - CS - 69/23V3 - 10/01/2024 Sources : Métropole Rouen Normandie - Origine Cadastre 2022. ©Droits de l'Etat réservés



La réduction de la consommation foncière :

Dans le cadre de l'objectif de réduction de la consommation foncière inscrit au PADD, certaines communes ont revu leur projet de développement pour des projets plus sobres en foncier. Certaines zones urbaines non bâties sont donc reclassées en faveur de la protection des milieux naturels.

>> Ces évolutions concernent les communes d'Elbeuf-sur-Seine, Le Grand-Quevilly et Saint-Aubin-Épinay et permettent de préserver de l'urbanisation et de l'artificialisation 7,5 hectares d'espaces naturels. L'ensemble de ces évolutions est présenté par la carte à l'échelle métropolitaine ci-dessous.

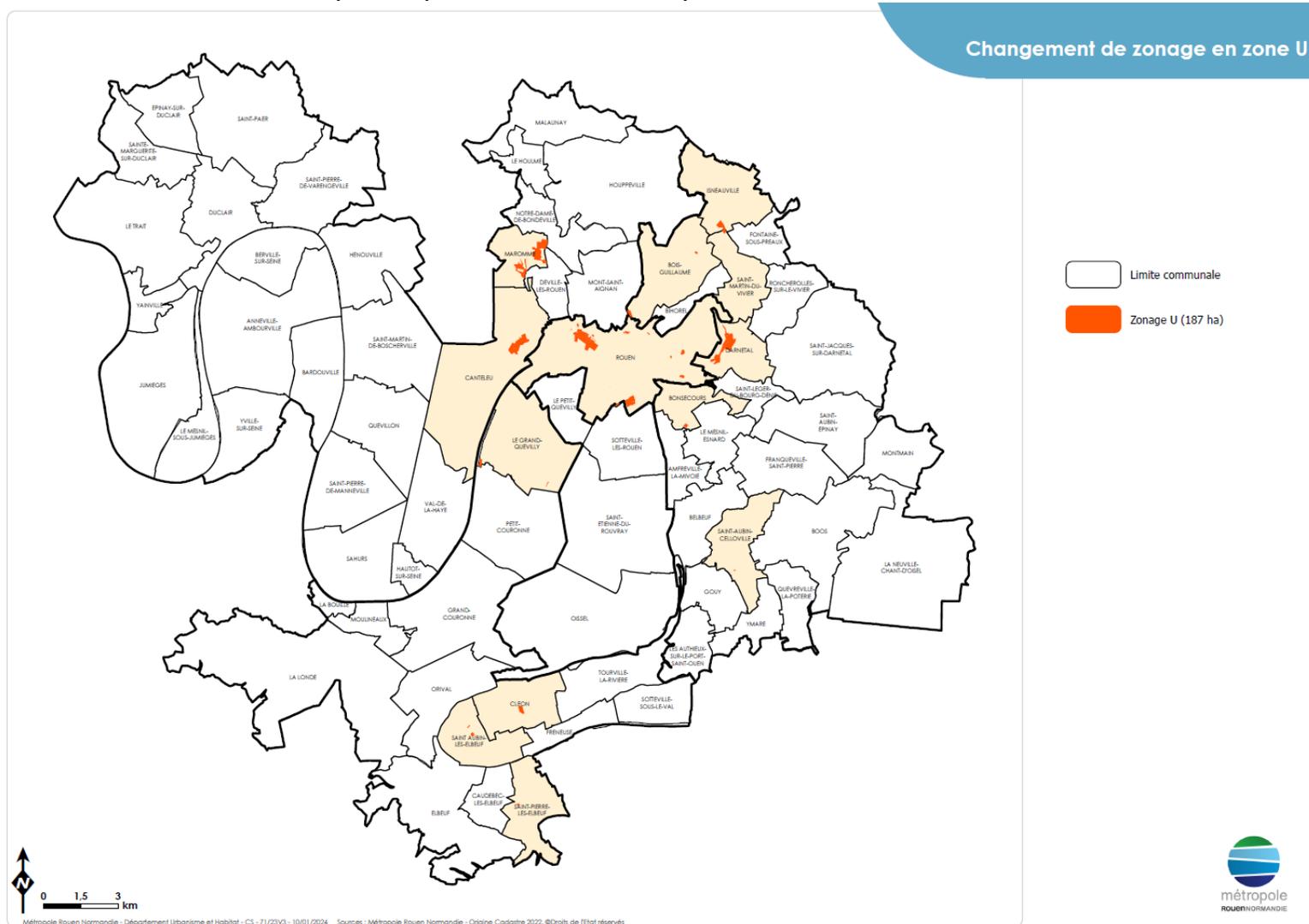


Les changements de zonage au sein de la zone urbaine :

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

- Adapter le zonage à la morphologie urbaine existante
- Permettre l'évolution du bâti existant et la réalisation de projets.
- Créer des zones de projets

>> Ces évolutions concernent les communes de Bois-Guillaume, Bonsecours (modification apportée suite à l'enquête publique), Cléon, Darnétal, Fontaine-sous-Préaux, Grand-Quevilly, Isneauville, Maromme, Rouen, Saint-Aubin-Celloville, Saint-Aubin-Épinay, Saint-Aubin-lès-Elbeuf, Saint-Martin-du-Vivier, Saint-Paër, Saint-Pierre-lès-Elbeuf, et représentent une surface totale de 278 hectares. L'ensemble de ces évolutions est représenté par la carte d'échelle métropolitaine ci-dessous.

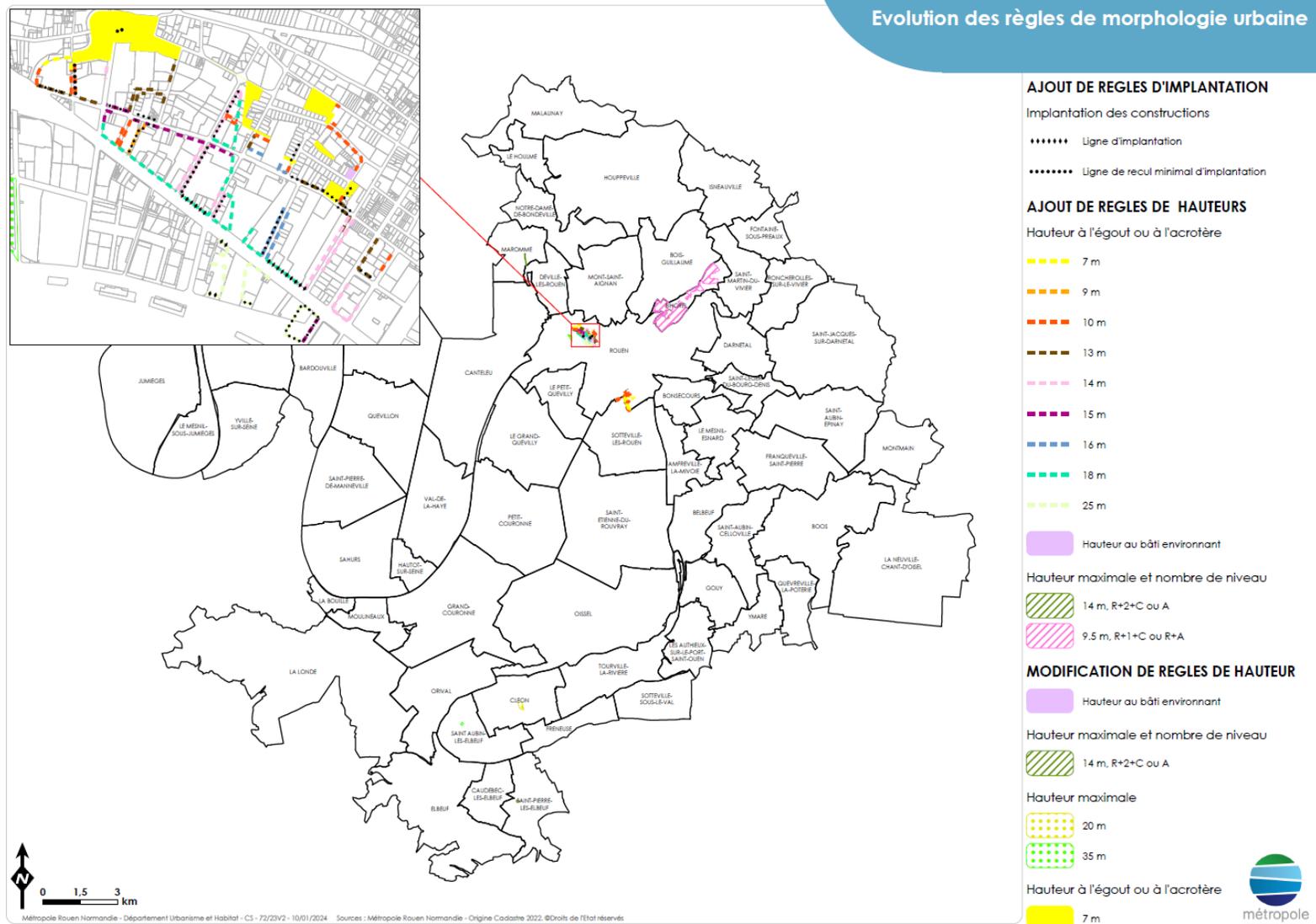


L'évolution des règles graphiques de morphologie urbaine :

Des évolutions constituant des adaptations des règles graphiques de hauteur maximale autorisée sur les communes de Bihorel, Cléon, Darnétal, Maromme, Rouen, Saint-Aubin-lès-Elbeuf et Saint-Pierre-lès-Elbeuf s'avèrent nécessaires dans des zones d'habitat et de développement économique pour :

- Conserver une cohérence des règles de hauteur avec l'évolution de la délimitation du zonage sur certains secteurs,
- Permettre la réalisation de projets
- Permettre une adaptation des projets à la morphologie urbaine existante

>> L'ensemble de ces changements est présenté sur la carte suivante.

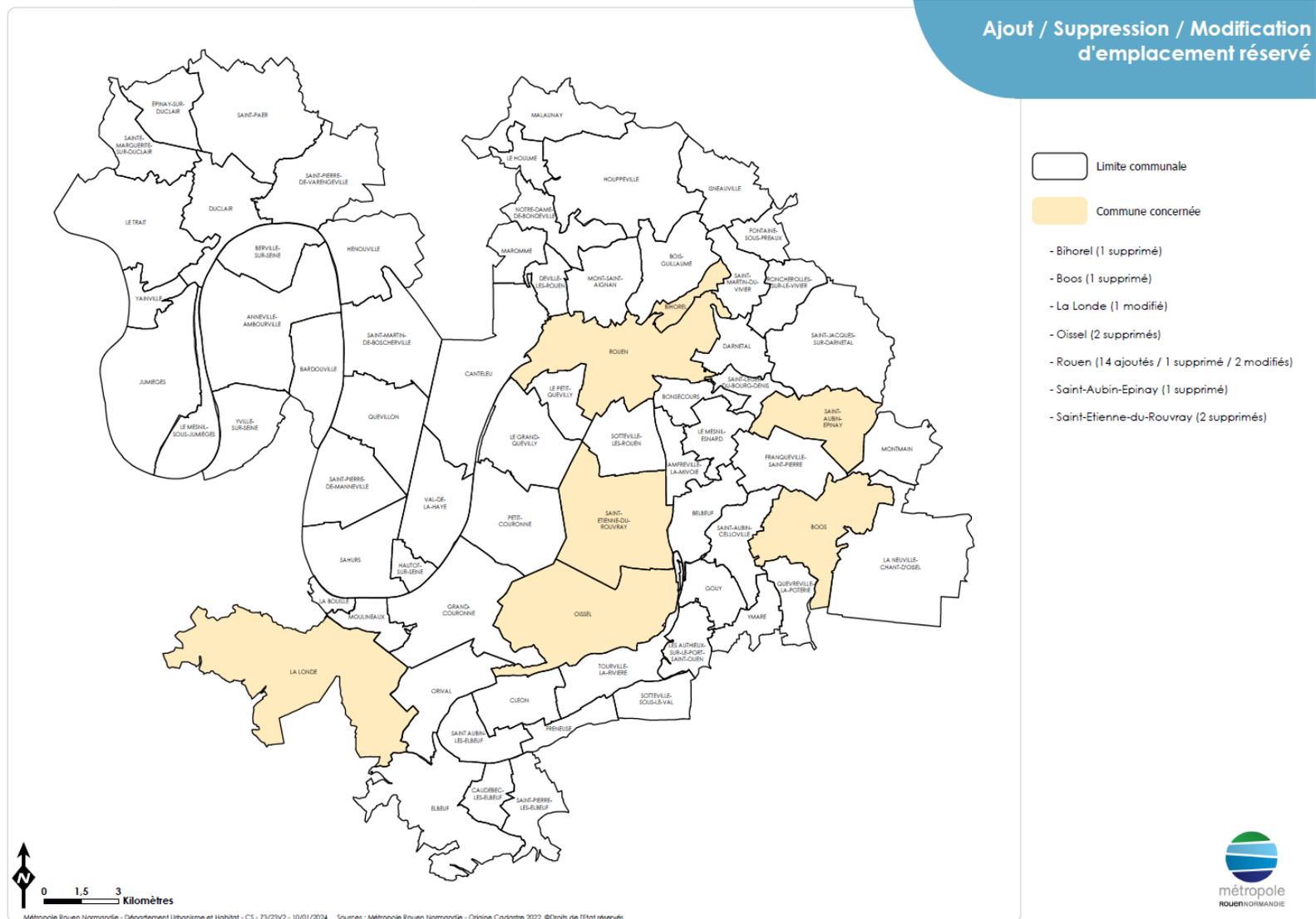


L'évolution des emplacements réservés :

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

- 14 ajouts d'emplacements réservés à Rouen
- 3 modifications d'emplacements réservés à La Londe et Rouen
- 8 suppressions d'emplacements réservés à Bihorel, Boos, Oissel (x2), Rouen, Saint-Étienne-du-Rouvray (x2), Saint-Aubin-Épinay

>> Ces évolutions concernent les communes de Bihorel, Boos, La Londe, Oissel, Rouen, Saint-Étienne-du-Rouvray, Saint-Aubin-Épinay et représentent une surface totale de 3,7 hectares. L'ensemble de ces évolutions est présenté dans la carte à l'échelle métropolitaine ci-dessous.



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

Le projet de modification propose des évolutions de certaines OAP, concernant 4 communes. Sont concernées la modification de trois OAP sectorielles :

- « Les Berges du Robec » à Darnétal (OAP 212B)
- « Rives de la Clérette » à Malaunay (OAP 402D)
- « Leboucher » à Notre-Dame-de-Bondeville (OAP 474B)
- « La Mare Pérot » à La Londe (OAP 391D)

Ainsi que la refonte de l'OAP grands projets « Quartiers Ouest de Rouen ».

Autres modifications :

Le projet de modification propose également :

- La correction d'erreurs matérielles
- L'évolution d'un secteur de mixité sociale sur 1 commune (Isneauville) représentant une surface totale de 259,8 hectares. Cette évolution est présentée dans la carte à l'échelle métropolitaine ci-dessous.
- L'identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination sur 1 commune (St Paër), 1 bâtiment agricole est identifié sur le règlement graphique / planche 1.
- L'ajout d'une protection du patrimoine bâti (protection moyenne) et d'une protection du patrimoine paysager sur 1 commune (Bonsecours) / modifications apportées suite à l'enquête publique.

NB : Dénomination des pièces du règlement graphique :

La planche 1 concerne la délimitation des zones (ou plan de zonage).

La planche 2 concerne le plan de morphologie urbaine.

A. ACTUALISATION DES PIÈCES DU PLU

Livre 1 du règlement écrit : mise à jour des définitions des destinations/sous-destinations des constructions

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – Livre 1 – Dispositions communes applicables à toutes les zones	Actualisation des définitions des destinations et sous-destinations des constructions	Prendre en compte les dernières évolutions réglementaires
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones	<p>Le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 et l'arrêté ministériel du 22 mars 2023 ont respectivement créé et modifié certaines destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par le PLU. Les définitions existantes dans le PLU en vigueur sont issues de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions.</p> <p>Ces deux évolutions réglementaires récentes ont pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> – D'ajouter deux nouvelles sous-destinations et préciser leur définition : « lieux de culte » dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans la destination « Autres activités de secteurs primaire, secondaire et tertiaire ». Ces ajouts à la liste des sous-destinations entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2023. – D'apporter des précisions et rectifications à la définition des sous-destinations suivantes : exploitation agricole, artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, locaux et bureaux accueillant des administrations publiques et assimilés, industrie, entrepôt et bureau. Ces ajustements sont entrés en vigueur dès le lendemain de la publication de l'arrêté ministériel, le 24 mars 2023. <p>L'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 avait déjà été modifié par arrêté le 31 janvier 2020 en distinguant la sous-destination « hôtel » de la sous-destination « hébergement touristique », il s'agit également d'intégrer cette évolution réglementaire au lexique du règlement écrit.</p> <p>En conséquence, il est proposé de mettre à jour la liste et les définitions des destinations et sous-destinations. Cette actualisation du lexique permet d'assurer une cohérence entre le règlement du PLU et les autorisations d'urbanisme qui prennent déjà en compte ces mises à jour ministérielles, pour garantir une meilleure lisibilité au pétitionnaire.</p>	
4.1.1 Règlement écrit – livre 1		
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION	
<p>SECTION 3. LEXIQUE (...) La fiche technique du Ministère sur la réforme des <i>destinations des constructions</i> est annexée au règlement écrit (Pièce n°4.1.2.4). Elle précise les définitions ci-dessous. Les <i>destinations</i> et <i>sous-destinations des constructions</i> sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Exploitation agricole et forestière La <i>destination de construction « exploitation agricole et forestière »</i> comprend les deux <i>sous-destinations</i> suivantes : <i>exploitation agricole, exploitation forestière</i>. - La <i>sous-destination « exploitation agricole »</i> recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette <i>sous-destination</i> recouvre notamment les <i>constructions</i> destinées au <i>logement</i> du matériel, des animaux et des récoltes, ainsi que les <i>constructions</i> nécessaires à l'activité agricole et disposant d'un lien étroit avec les produits issus 	<p>SECTION 3. LEXIQUE (...) La fiche technique du Ministère sur la réforme des <i>destinations des constructions</i> est annexée au règlement écrit (Pièce n°4.1.2.4). Elle précise les définitions ci-dessous. Les <i>destinations</i> et <i>sous-destinations des constructions</i> sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Exploitation agricole et forestière La <i>destination de construction « exploitation agricole et forestière »</i> comprend les deux <i>sous-destinations</i> suivantes : <i>exploitation agricole, exploitation forestière</i>. - La <i>sous-destination « exploitation agricole »</i> recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette <i>sous-destination</i> recouvre notamment les <i>constructions</i> destinées au logement, stockage du matériel, des animaux, des récoltes ainsi que les constructions nécessaires à l'activité agricole et disposant d'un lien étroit avec les 	

de l'exploitation tels que par exemple les ateliers de préparation et de conditionnement, locaux de vente.

Lorsque la *sous-destination exploitation agricole* est autorisée en zone urbaine, elle est désignée sous le terme d'« *agriculture urbaine* ».

- La *sous-destination* « **exploitation forestière** » recouvre les *constructions* et les *entrepôts* notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'*exploitation forestière*.

▪ **Habitation**

La *destination de construction* « *habitation* » comprend les deux *sous-destinations* suivantes : *logement, hébergement*.

- La *sous-destination* « **logement** » recouvre les *constructions* destinées au *logement* principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des *hébergements* couverts par la *sous-destination* « *hébergement* ». La *sous-destination* « *logement* » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- La *sous-destination* « **hébergement** » recouvre les *constructions* destinées à l'*hébergement* dans des résidences ou foyers avec services. Cette *sous-destination* recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

▪ **Commerce et activités de services**

La *destination de construction* « *commerce et activités de services* » comprend les six *sous-destinations* suivantes : *artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services* où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, *cinéma*.

- La *sous-destination* « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les *constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les *constructions* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- La *sous-destination* « **restauration** » recouvre les *constructions* destinées à la *restauration* ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale, y compris les débits de boissons.

- La *sous-destination* « **commerce de gros** » recouvre les *constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- La *sous-destination* « **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les *constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- La *sous-destination* « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les *constructions* destinées à l'*hébergement* temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- La *sous-destination* « **cinéma** » recouvre toute *construction* répondant à la définition légale d'établissement de spectacles *cinématographiques* accueillant une clientèle commerciale.

▪ **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

La *destination de construction* « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » comprend les six *sous-destinations* suivantes : *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et*

~~produits issus de l'exploitation tels que par exemple les ateliers de préparation et de conditionnement, locaux de vente~~ et à l'élevage des animaux, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme-

Lorsque la *sous-destination exploitation agricole* est autorisée en zone urbaine, elle est désignée sous le terme d'« *agriculture urbaine* ».

- La *sous-destination* « **exploitation forestière** » recouvre les *constructions* et les *entrepôts* notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'*exploitation forestière*.

▪ **Habitation**

La *destination de construction* « *habitation* » comprend les deux *sous-destinations* suivantes : *logement, hébergement*.

- La *sous-destination* « **logement** » recouvre les *constructions* destinées au *logement* principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des *hébergements* couverts par la *sous-destination* « *hébergement* ». La *sous-destination* « *logement* » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- La *sous-destination* « **hébergement** » recouvre les *constructions* destinées à l'*hébergement* dans des résidences ou foyers avec service. Cette *sous-destination* recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

▪ **Commerce et activités de services**

La *destination de construction* « *commerce et activités de services* » comprend les ~~six~~ **sept** *sous-destinations* suivantes : *artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service* où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ~~hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma~~.

- La *sous-destination* « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les *constructions* ~~commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à la clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.~~

- La *sous-destination* « **restauration** » recouvre les *constructions* destinées à la *restauration* ~~ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale, y compris les débits de boissons sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.~~

- La *sous-destination* « **commerce de gros** » recouvre les *constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- La *sous-destination* « **activités de service où s'effectue avec l'accueil d'une clientèle** » recouvre les *constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, ~~notamment médicaux~~ et accessoirement la présentation de biens.

assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

▪ **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées

- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « **autres hébergements hôteliers et touristiques** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment des résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition légale d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

▪ **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les ~~six~~ sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. ~~Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.~~ Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements

à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Pour l'ensemble des *destinations* et *sous-destinations* précitées, les *locaux accessoires* des *constructions* sont réputés avoir la même *destination* et *sous-destination* que le local principal.

collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette *sous-destination* recouvre notamment ~~les lieux de culte,~~ les salles polyvalentes ~~et~~ les aires d'accueil des gens du voyage.

▪ **Autres activités des secteurs *primaire, secondaire ou tertiaire***

La *destination* de *construction* « **autres activités des secteurs *primaire, secondaire ou tertiaire*** » comprend les ~~quatre~~ **cinq** *sous-destinations* suivantes : *industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne*.

- La *sous-destination* « **industrie** » recouvre les *constructions* destinées à l'activité extractive ~~et manufacturière~~ du secteur primaire, les *constructions* destinées à l'activité *industrielle et manufacturière* du secteur secondaire, ainsi que les *constructions destinées aux activités artisanales* du secteur de la *construction* ou de l'*industrie*. Cette *sous-destination* recouvre notamment les activités de production, de *construction* ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La *sous-destination* « **entrepôt** » recouvre les *constructions* destinées à la *logistique*, au stockage ~~ou à l'entreposage ou à la logistique~~ des biens ~~sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant des centres de données.~~
- La *sous-destination* « **bureau** » recouvre les *constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public* destinées ~~notamment~~ aux activités de direction, ~~de communication,~~ de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, ~~et des administrations publiques et assimilées.~~
- La *sous-destination* « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les *constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La *sous-destination* « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les *constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.*

Pour l'ensemble des *destinations* et *sous-destinations* précitées, les *locaux accessoires* des *constructions* sont réputés avoir la même *destination* et *sous-destination* que le local principal.

Rapport de Présentation (Tome 4) : mise à jour du récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs suite à l'ensemble des modifications

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification																									
1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix	Mise à jour du bilan des surfaces du zonage et correction de deux erreurs matérielles	Mise à jour du bilan des surfaces au regard du projet modification et correction de deux erreurs matérielles.																									
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification																										
	<p>Il s'agit d'actualiser le bilan des surfaces des zones et des secteurs du PLU au regard de l'ensemble des modifications présentées ci-avant. Cette actualisation montre les évolutions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une réduction de la surface de la zone Urbaine, liée à trois secteurs d'extension de la zone Naturelle Boisée (NB) à Elbeuf, Grand-Quevilly et Saint-Aubin-Épinay. A l'intérieur de la zone urbaine, les changements concernent principalement le reclassement de zones de centralité et d'habitat collectif au profit de la création de zones de projet (URP 36 et 37), entraînant la baisse des surfaces des zones UAA, UAB et UD. A noter la correction d'une erreur matérielle concernant la zone d'activités économiques (URX) qui comptabilisait deux fois la zone URX3-ir. - La correction d'une erreur matérielle sur les zones 1AU pour lesquelles la surface s'élève à 466.15 hectares. - Une augmentation de la surface de la zone Naturelle (environ 7.7 hectares), au regard des reclassements intervenus de la zone U vers la zone N sur les 3 communes précitées. <table border="1" data-bbox="414 644 1626 858"> <thead> <tr> <th></th> <th>Surfaces en vigueur (en ha)</th> <th>Surfaces Modification n°7 (en ha)</th> <th>Bilan (en ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zones U</td> <td>17 569.4</td> <td>17 561.7</td> <td>-7.7</td> </tr> <tr> <td>Zones 1AU</td> <td>466.38</td> <td>466,15</td> <td>-0.23</td> </tr> <tr> <td>Zones 2AU</td> <td>243.9</td> <td>243,9</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Zones A</td> <td>16 556,72</td> <td>16 559,72</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Zones N</td> <td>31 448,44</td> <td>31 456,14</td> <td>+7.7</td> </tr> </tbody> </table>				Surfaces en vigueur (en ha)	Surfaces Modification n°7 (en ha)	Bilan (en ha)	Zones U	17 569.4	17 561.7	-7.7	Zones 1AU	466.38	466,15	-0.23	Zones 2AU	243.9	243,9	0	Zones A	16 556,72	16 559,72	0	Zones N	31 448,44	31 456,14	+7.7
	Surfaces en vigueur (en ha)	Surfaces Modification n°7 (en ha)	Bilan (en ha)																								
Zones U	17 569.4	17 561.7	-7.7																								
Zones 1AU	466.38	466,15	-0.23																								
Zones 2AU	243.9	243,9	0																								
Zones A	16 556,72	16 559,72	0																								
Zones N	31 448,44	31 456,14	+7.7																								

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

AVANT MODIFICATION

		ZONE	SECTEUR INDICE	SURFACE (en ha)			
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA			584,69	11639,20	17 569,46
		UAB	UAB	1267,89	1563,70		
			UAB-1	190,66			
			UAB-2	105,15			
		UAC			304,51		
		UBA1	UBA1	2 927,57	2 932,11		
			UBA1-ir	4,53			
		UBA2			1029,66		
		UBB1			1757,82		
		UBB2	UBB2	1149,31	1 184,31		
			UBB2-1	32,48			
			UBB2-ir	2,52			
		UCO	UCO	755,52	1038,04		
			UCO-1	282,52			
		UD	UD	524,13	618,83		
	UD-1		94,7				
	UBH	UBH	385,98	623,54			
		UBH-1	234,74				
		UBH-ir	2,82				
	Zones urbaines spécifiques	UE	UE	791,77	915,23		
			UE-a	26,45			
			UE-b	97,02			
	UP			160,84			
	UZ			206,62			
	Zones de projet	UR	UR	130,84	775,33		
			URP	334,54			
			URX	308,36			
			URX-ir	1,59			
	Zones urbaines à vocation économiques	UXA			114,76		
		UXC			178,54		
		UXI	UXI	1221,97	1245,62		
			UXI-a	23,65			
		UXM	UXM	1700,38	2 202,33		
UXM-c			144,27				
UXM-ci			298,01				
UXM-e			14,35				
UXT		UXM-ir	45,32	134,81			
		UXT	52,07				
	UXT-ci	30,81					
	UXT-f	45,95					
UXT-ci-ir	5,98						

DAP Nouvelle Gare				20,2		
1AU	Zones à urbaniser	1AUA		0		
		1AUB1		112,17		
		1AUB2		59,81		
		1AUL		13,08		
		1AUR		40,98		
		1AUXI		17,09		
		1AUXM	1AUXM		121,71	144,83
			1AUXM-c		0	
			1AUXM-ir		23,12	
1AUXR		78,42		466,38		
2AU	Zones à urbaniser de long terme	2AU			120,81	243,9
		2AU-ir			1,74	
		2AUX		121,35		
A	Zones agricoles	A	A	15 510,42	16 303,53	
			A-ir	720,31		
			A-ip	19,32		
			A-sth	34,98		
			A-stl	9,68		
			A-stp	5,54		
			A-stx	3,27		
		AC	AC	255,69	256,19	
			AC-stx	0,49		
N	Zones naturelles	NA	NA	6 483,74	6 539,66	
			NA-d	81,99		
			NA-ir	26,57		
			NA-sth	5,28		
			NA-stl	2,08		
		NB	NB	21 729,12	21 911,52	
			NB-ir	180,37		
			NB-stl	1,71		
			NB-stp	0,31		
		NC	NC	561,67	631,33	
			NC-i	69,66		
		NL	NL	436,85	452,15	
			NL-stl	15,3		
			NO	NO		1 171,66
		NO-ca		496,02		
		NO-ca-ir		2,86		
		NO-ip		12,71		
		NO-sth		4,29		
		NO-stl		0,37		
		NO-stp		0,46		
NR	NR	32,36	165,4			
	NR-e	133,03				

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

APRÈS MODIFICATION

		ZONE	SECTEUR INDICE	SURFACE (en ha)				
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA		549,16				
		UAB	UAB	1209,89	1534,52			
			UAB-1	190,66				
			UAB-2	133,98				
		UAC		304,51				
		UBA1	UBA1	2 936,24	2 940,78			
			UBA1-ir	4,53				
		UBA2		1029,19				
		UBB1		1757,82				
		UBB2	UBB2	1149,08	1 184,08		11562,58	
			UBB2-1	32,48				
			UBB2-ir	2,52				
		UCO	UCO	754,64	1 047,10			
			UCO-1	292,47				
	UD	UD	497,21	591,87				
		UD-1	94,7					
	UBH	UBH	385,98	623,54				
		UBH-1	234,74					
		UBH-ir	2,82					
	Zones urbaines spécifiques	UE	UE	798,39	921,85	1289,31		
			UE-a	26,45				
			UE-b	97,02				
	UP		160,84					
	UZ		206,62					
	Zones de projet	UR	UR	130,84	830,17	830,17		
			URP	390,98				
			URX	306,77				
			URX-ir	1,59				
	Zones urbaines à vocation économiques	LXA		114,76				
		LXC		178,54				
		LXI	LXI	1226,60	1250,26			
			LXI-a	23,65				
LXM		LXM	1695,88	2 201,32	3 879,68			
		LXM-a	0,42					
		LXM-c	144,27					
		LXM-ci	298,01					
		LXM-e	17,43					
LXM-ir		45,32						
LXT		LXT	52,07	134,81				
	LXT-ci	30,81						
	LXT-f	45,95						
	LXT-ci-ir	5,98						
				17561,74				

	1AU	Zones à urbaniser	1AUA		0	466,38 466,15	
			1AUB1		112,17		
			1AUB2		59,58		
			1AUL		13,08		
			1AUR		40,98		
			1AUXI		17,09		
			1AUXM	1AUXM	121,71		144,83
				1AUXM-c	0		
				1AUXM-ir	23,12		
	1AUXR		78,42				
	2AU	Zones à urbaniser de long terme	2AU	2AU	120,81	243,9	
				2AU-ir	1,74		
			2AUX		121,35		
	A	Zones agricoles	A	A	15 510,42	16 303,53	16 559,72
				A-ir	720,31		
				A-ip	19,32		
				A-sth	34,98		
				A-stl	9,68		
				A-stp	5,54		
				A-stx	3,27		
			AC	AC	255,69	256,19	
				AC-stx	0,49		
	N	Zones naturelles	NA	NA	6 483,74	6 539,66	31456,14
NA-d				81,99			
NA-ir				26,57			
NA-sth				5,28			
NA-stl				2,08			
NB			NB	21 736,85	21 919,24		
			NB-ir	180,37			
			NB-stl	1,71			
			NB-stp	0,31			
NC			NC	561,67	631,33		
			NC-i	69,66			
NL			NL	436,85	452,15		
			NL-stl	15,3			
NO			NO	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			
NR			NR	32,36	165,4		
	NR-e	133,03					

Rapport de Présentation (Tome 4) : mise à jour du récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs suite à l'ensemble des modifications apportées après enquête publique

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>		
1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix	Mise à jour du bilan des surfaces du zonage et correction de deux erreurs matérielles	Mise à jour du bilan des surfaces au regard du projet modification et correction de deux erreurs matérielles.		
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>			
	Il s'agit d'actualiser le bilan des surfaces des zones et des secteurs du PLU au regard de l'ensemble des modifications prises en compte après enquête publique			
	Surfaces en vigueur (en ha)	Surfaces modification n°7 après enquête publique (en ha)	Bilan (en ha)	
Zones U	17 569.46	17 561.95	-7.52	
Zones 1AU	466.38	466,15	-0.23	
Zones 2AU	243.9	243,9	0	
Zones A	16 556,72	16 559,72	0	
Zones N	31 448,44	31 455,96	+7.52	

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

ETAT DE LA MODIFICATION DES SURFACES APRES ENQUETE PUBLIQUE

	ZONE	SECTEUR INDICE	SURFACE (en ha)				
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA		584,69			
				549,16			
		UAB	UAB	1 267,89			
				1 209,89			
			UAB-1	190,66	1 563,70		
				105,15	1 534,52		
		UAB-2	133,98				
		UAC			304,51		
		UBA1	UBA1	2 927,57	2 932,11		
				2 936,24	2 940,78		
		UBA1-ir	4,53				
		UBA2			1 029,66		
					1 029,19		
		UBB1			1 757,82	11 639,20	
					1 756,54	11 561,30	
		UBB2	UBB2	1 149,31			
			UBB2-1	32,48	1 184,31		
	UBB2-ir		2,52				
	UCO	UCO	755,52				
			754,64	1 038,04			
	UCO-1	282,52	1 047,10				
			292,47				
	UD	UD	524,13	618,83			
			497,21	591,87			
	UD-1	94,70					
	UBH	UBH	385,98				
		UBH-1	234,74	623,54			
		UBH-ir	2,82				
	Zones urbaines spécifiques	UE	UE	791,77			
				800,14	915,23		
			UE-a	26,45	923,61	1 282,70	
		UE-b	97,02	1 291,07			
	UP		160,84				
UZ		206,62					
Zones de projet	UR	UR	130,84				
			130,36				
		URP	334,54	775,33	775,33		
			391,18	829,90	829,90		
		URX	308,36				
URX-ir	306,77						
URX-ir	1,59						
Zones urbaines à vocation économiques	UXA		114,76				
	UXC		178,54				
	UXI	UXI	1 221,97	1 245,62			
		UXI-a	23,65				
	UXM	UXM	1 700,38				
			1 695,88				
		UXM-a	0				
			0,42				
		UXM-c	144,27	2 202,33	3 876,07		
		UXM-ci	298,01	2 201,32	3 879,68		
	UXM-e	14,35					
	UXM-ir	17,43					
	UXM-ir	45,32					
UXT		52,07					
UXT	UXT-ci	30,81					
	UXT-f	45,95	134,81				
	UXT-ci-ir	5,98					

1AU	Zones à urbaniser	1AUA		0,00		466,38 466.15			
		1AUB1		112,17					
				59,81					
		1AUB2		59,58					
		1AUL		13,08					
		1AUR		40,98					
		1AUXI		17,09					
		1AUXM	1AUXM	121,71			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 31 455.96			
			NA-d	81,99					
			NA-ir	26,57					
			NA-sth	5,28					
			NA-stl	2,08					
		NB	NB	21 729,12 21 736,64	21 911,52 21 919.04				
			NB-ir	180,37					
			NB-stl	1,71					
			NB-stp	0,31					
		NC	NC	561,67	631,33				
			NC-i	69,66					
		NL	NL	436,85	452,15				
			NL-stl	15,30					
		NO	NO	1 171,66	1 688,38				
			NO-ca	496,02					
			NO-ca-ir	2,86					
			NO-ip	12,71					
			NO-sth	4,29					
			NO-stl	0,37					
		NO-stp		0,46					
NR	NR	32,36	165,40						
	NR-e	133,03							

B. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ AUSTREBERTHE-CAILLY

Canteleu

Requalification de l'îlot Dumas

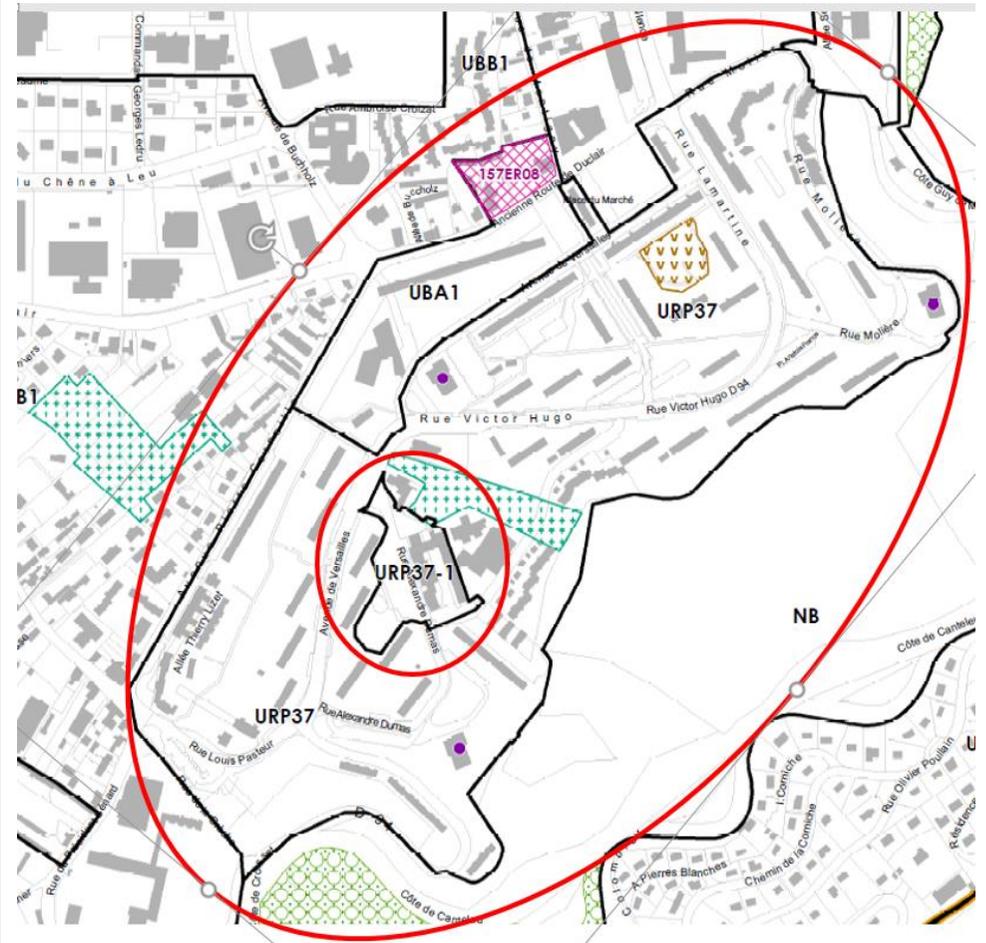
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 25 4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – Zone URP 37	Requalification de l'îlot Dumas	Requalification du quartier de l'îlot Dumas : Création d'une zone URP 37
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone de renouvellement urbain URP37-1 / Parcelles AC 10 à 16 – AC 42 à 44 – AC 58- AC 59 – AC 63 – AC 65 – AC 66 – AC 71 – AC 72- AC 75 à AC 77 – AC 122- AC 123 – AC 126 – AC 127 – AC 140- AC 143- AX 58 – AX 57- AX 59 – AX 58 – AX 60 – AX 80- AX 61 – AX 188- AX 56	<p>Partie prenante du Quartier Prioritaire de la Ville de Canteleu, le site nommé "îlot Dumas" fait l'objet d'une requalification complète comprenant un programme de logements avec des commerces en rez-de-chaussée, le maintien des commerces existants et la création d'un pôle santé. L'Association des Paralysés de France, dont le siège social se situe sur place, souhaite profiter de la requalification du quartier pour relocaliser ses locaux administratifs (actuellement sur le site de la Vatine à Mont Saint Aignan).</p> <p>La Commune a travaillé avec l'Etablissement Public Foncier a des scénarios d'aménagement et un scénario a été retenu. Ainsi, le projet retenu prévoit le développement de 4 îlots répondant aux besoins programmatiques identifiés avec potentialité de développement de logements.</p> <p>Le règlement actuel du PLUi, zone UD du PLUi, ne permet pas la réalisation des commerces ni du pôle santé. Le règlement impose une surface de plancher inférieure ou égale à 500m² incompatible avec une configuration d'espaces de commerces de proximité (supermarché / pharmacie) et d'un pôle santé d'une surface de plancher comprise entre 1500m² et 2000m².</p> <p>Dans l'objectif de permettre la réalisation de ce projet, et pour aller dans la continuité des actions déjà engagées par la Commune, notamment l'acquisition des terrains, il convient de modifier le zonage du quartier, en proposant un zonage de renouvellement urbain. Il est proposé de créer une zone URP 37 en remplacement de la zone UD, et un sous zonage URP 37-1 d'une surface de 10 481 m² pour l'îlot Dumas. Le règlement associé à la zone URP 37 d'une surface de 259 518 m² reprendra les règles de la zone UD, et des règles spécifiques permettant de répondre au projet de requalification de l'îlot Dumas seront créés dans le sous-secteur URP 37-1.</p>	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 25

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



4.1.1 Règlement écrit – livre 2

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
<p>Zone UD :</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 :</p> <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 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. <p>1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions</p> <p>Peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ; o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ; o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. - L'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives, o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants. - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires : 	<p>Zone URP37 :</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 :</p> <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 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. <p>1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions</p> <p>Peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ; o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ; o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. - L'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives, o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants. - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :

o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les constructions sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

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

Exemple 3 : Se surélever du sol



o Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

o Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;

o Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;

- Les constructions à usage industriel dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.

- Les constructions à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.

- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500 m².

Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

- Les constructions à usage d'exploitation agricole dans le cadre de l'agriculture urbaine à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

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

2.2. Mixité sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

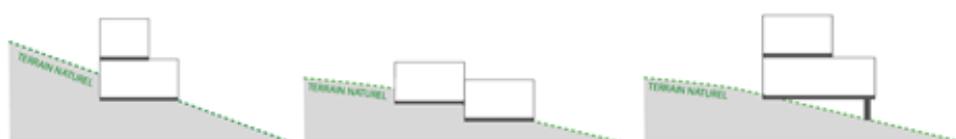
o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les constructions sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

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

Exemple 3 : Se surélever du sol



o Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

o Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;

o Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;

- Les constructions à usage industriel dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.

- Les constructions à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existant à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.

- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500 m². Au sein du secteur URP 37-1, aucun seuil n'est fixé.

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

- Les constructions à usage d'exploitation agricole dans le cadre de l'agriculture urbaine à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

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

2.2. Mixité sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

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

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;

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

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Dans les autres cas, un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite séparative soit $L = H/2$ et ≥ 5 m) sera observé.

Dans le secteur UD-1

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement, les constructions

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

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

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Au sein du secteur URP37-1, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;

- ou si elles s'adossent à un mur de clôture existant ou à un bâtiment implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment à planter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossement (pris en limite séparative au droit du bâtiment à planter) et le gabarit du nouveau bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du bâtiment existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Dans les autres cas, un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite séparative soit $L = H/2$ et ≥ 5 m) sera observé.

Au sein du secteur URP37-1, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative. En cas de retrait une distance de 3 m minimum doit être respectée.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

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

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;

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

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative.

Les annexes (d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$). Si une haie existe en limite séparative elle devra être préservée.

- Pour la construction d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

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

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

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

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

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

L'implantation en vis-à-vis sur un même terrain de deux façades, lorsque l'une au moins comporte des baies principales doit observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 8 m vis-à-vis de la construction opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 8 m).

3.4. Emprise au sol

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative.

Les annexes (d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$). Si une haie existe en limite séparative elle devra être préservée.

- Pour la construction d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

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

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

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

L'implantation en vis-à-vis sur un même terrain de deux façades, lorsque l'une au moins comporte des baies principales doit observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 8 m vis-à-vis de la construction opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 8 m).

Au sein du secteur URP37-1, la distance entre les bâtiments est de 5 mètres minimum en tout point de la façade.

3.4. Emprise au sol

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

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

Au sein du secteur URP37-1, l'emprise au sol est non réglementée.

3.5. Hauteur des constructions

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

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

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

Au sein du secteur URP37-1, la hauteur maximale autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du bâtiment. La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+3+C ou attique. Ces deux règles sont cumulatives.

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

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

Dans le secteur UD-1

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3.5. Hauteur des constructions

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

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

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

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des hauteurs différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des hauteurs différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux bâtiments un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation ; L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des bâtiments ;

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

Les constructions, annexes et extensions doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment. Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif. Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en oeuvre, doivent assurer aux bâtiments un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation ; L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des bâtiments ; Le traitement des rez-de-chaussée sur voie (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation. Les constructions, annexes et extensions doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les façades doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant. Les différentes façades, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec elle. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en façades sur voies. L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec noeuds et d'imitation), ou la mise en oeuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des façades ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits. La jointure des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin. Les travaux sur les façades existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine,
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des façades (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une façade peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences. Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela

Façades

Les façades doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant. Les différentes façades, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec elle. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en façades sur voies. L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec noeuds et d'imitation), ou la mise en oeuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des façades ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits. La jointure des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin. Les travaux sur les façades existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine,
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des façades (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une façade peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences. Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue. Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou pour des raisons de sécurité. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

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

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants. Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du bâtiment. Les bâtiments comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...)

correspond à une typologie caractéristique de la rue.

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

Matériaux

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

4.1.4. Toitures

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

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

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

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du bâtiment. Les bâtiments comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

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

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

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

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

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le bâtiment fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés

ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

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

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

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

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

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

4.1.6. Clôtures

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

Principe d'adaptation au contexte environnant

La clôture doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Le végétal

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

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

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

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

sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

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

Principe d'adaptation au contexte environnant

La clôture doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Le végétal

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

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

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

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

Les clôtures anciennes patrimoniales

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

L'aspect et les matériaux

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

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

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les clôtures et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de clôture et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la clôture devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de clôture maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

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

Les clôtures anciennes patrimoniales

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

L'aspect et les matériaux

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

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

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les clôtures et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de clôture et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la clôture devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de clôture maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

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

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

Traitement

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

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

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

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

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

Hauteur

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

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur, la hauteur maximale autorisée des clôtures.

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

sont interdits.

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

Traitement

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

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

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

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

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

Hauteur

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

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur, la hauteur maximale autorisée des clôtures.

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

Traitement

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

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

Hauteur

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

Règles alternatives

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

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

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

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

séparatives

Traitement

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

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

Hauteur

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

Règles alternatives

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

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

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

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

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

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

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

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

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

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

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

Dans le secteur UD-1

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

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 20% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

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

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Au sein du secteur URP37-1, la part minimale de surface non imperméabilisée est non réglementée

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Rives de la Clérette »

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP sectorielles – Tome 3 – OAP 402D « Rives de la Clérette » (page 77)	Modification de l’OAP 420D « Rives de la Clérette » : phasage de l’OAP et évolution de la vocation habitat vers l’activité économique	Modification de l’OAP 420D « Rives de la Clérette » pour permettre le phasage de l’opération en une ou plusieurs fois, et permettre l’accueil de diversité de fonction de la zone
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de renouvellement urbain URP16 / Parcelles AN 389-110-419-206-369-386	<p>Depuis l’installation d’une brasserie dans les bâtiments existants et réhabilités, d’autres entreprises souhaitent s’installer dans les locaux voisins. L’installation de ces entreprises permettra la réhabilitation du bâti existant en compatibilité avec l’OAP, car témoins du passé industriel de le Malaunay (bâtiments en brique rouge). Cependant, pour permettre l’implantation de ces entreprises au fur et à mesure et l’aménagement des espaces connexes, un phasage doit être possible.</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.</p> <p>Au regard des objectifs du Plan Local de l’Habitat (PLH) déjà atteints pour la période 2020-2025, et le fait que la vocation de tiers-lieu sur le site se confirme, la vocation habitat ne semble plus prioritaire. Ainsi il est proposé de ne pas cibler cette vocation dans l’OAP</p>	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
<p><u>Extrait du volet écrit :</u> [...]</p> <p><u>Vocation de l’aménagement</u> L’urbanisation de ce secteur en renouvellement urbain se fera via une opération d’ensemble. Cette opération, à vocation mixte et ciblant la réalisation d’espaces paysagers, vise à ouvrir les quartiers voisins vers le fond de vallée, réhabiliter en partie des bâtiments et densifier le secteur.</p> <p><u>Orientations programmatiques</u> Le parti d’aménagement de la zone propose la réalisation d’un programme mixte incluant de l’habitat avec une densité moyenne de 50 logements par hectare. L’opération pourra comprendre également des espaces partagés dans les parties naturelles et/ou paysagères du site.</p> <p><u>Principes particuliers</u> [...] Les espaces végétalisés en lisière sud et est ainsi que la bande boisée à l’ouest participeront à la gestion des ruissellements et à l’infiltration. Une noue paysagère sera aménagée au nord-est.</p>		<p><u>Extrait du volet écrit :</u> [...]</p> <p><u>Vocation de l’aménagement</u> L’urbanisation de ce secteur en renouvellement urbain se fera via une opération d’ensemble. Cette opération, à vocation mixte et ciblant la réalisation d’espaces paysagers, vise à ouvrir les quartiers voisins vers le fond de vallée, réhabiliter en partie des bâtiments et densifier le secteur.</p> <p><u>Orientations programmatiques</u> Le parti d’aménagement de la zone propose la réalisation d’un programme mixte incluant de l’habitat avec une densité moyenne de 50 logements par hectare. L’opération pourra comprendre également des espaces partagés dans les parties naturelles et/ou paysagères du site.</p> <p><u>Principes particuliers</u> [...] Les espaces végétalisés en lisière sud et est ainsi que la bande boisée à l’ouest participeront à la gestion des ruissellements et à l’infiltration. Une noue paysagère sera aménagée au nord-est. L’opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases.</p>

Évolution du zonage sur des parcelles situées en limite avec Déville-lès-Rouen / Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 26 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 26	Reclassement en zone UAB-2 de parcelles classées en zone UAB	Évolution du zonage : reclassement en zone UAB-2 d'un secteur du centre-ville de la commune classé en zone UAB. Modification du plan de la morphologie urbaine et des règles graphiques de hauteur.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de centralité UAB	<p>Lors de l'élaboration du PLU, il avait été fait le choix d'étendre la zone de centralité (zonage UAB) au-delà de la réalité du tissu bâti existant. Cette zone de centralité permet une hauteur et un gabarit plus important que les autres zones urbaines. La commune souhaite aujourd'hui adapter le zonage plus finement à la morphologie urbaine existante et ainsi recentrer la zone UAB au cœur du centre-ville. L'évolution proposée dans le cadre de la présente procédure de modification ont ainsi pour objectif d'encadrer et d'accompagner l'évolution du centre-ville.</p> <p>L'ajustement du zone UAB vers la zone UAB-2 concerne des secteurs denses à moyennement denses, correspondant à des tissus de faubourg en limite de centralité. Ces quartiers présentent des formes architecturales et urbaines variées : pavillons, maisons mitoyennes, habitat dense avec des parcelles lanierées... avec une hauteur relativement basse par rapport aux niveaux aux alentours des R+1+C. La préservation de la typologie de ces quartiers est importante afin de conserver des espaces de respiration et de nature en ville sur ce secteur urbanisé. Cette évolution permet également d'avoir un zonage et conforter une morphologie urbaine cohérente avec les communes limitrophes de Notre-Dame-de-Bondeville et Déville lès Rouen.</p> <p>De ce fait, la diminution de la hauteur maximale de 20 mètres à 14 mètres s'avère nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie. Les autres règles ne sont pas modifiées. La superficie totale impactée est de 31 hectares.</p> <p>Suite à la remarque de la DDTM concernant la lisibilité de la carte quant à la superposition de la couche du cours d'eau du Cailly et de la limite de zone, la transparence de la couche du cours d'eau a été accentuée.</p>	

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION

Planche 1 – plan 26 :

Planche 1 – plan 26 :

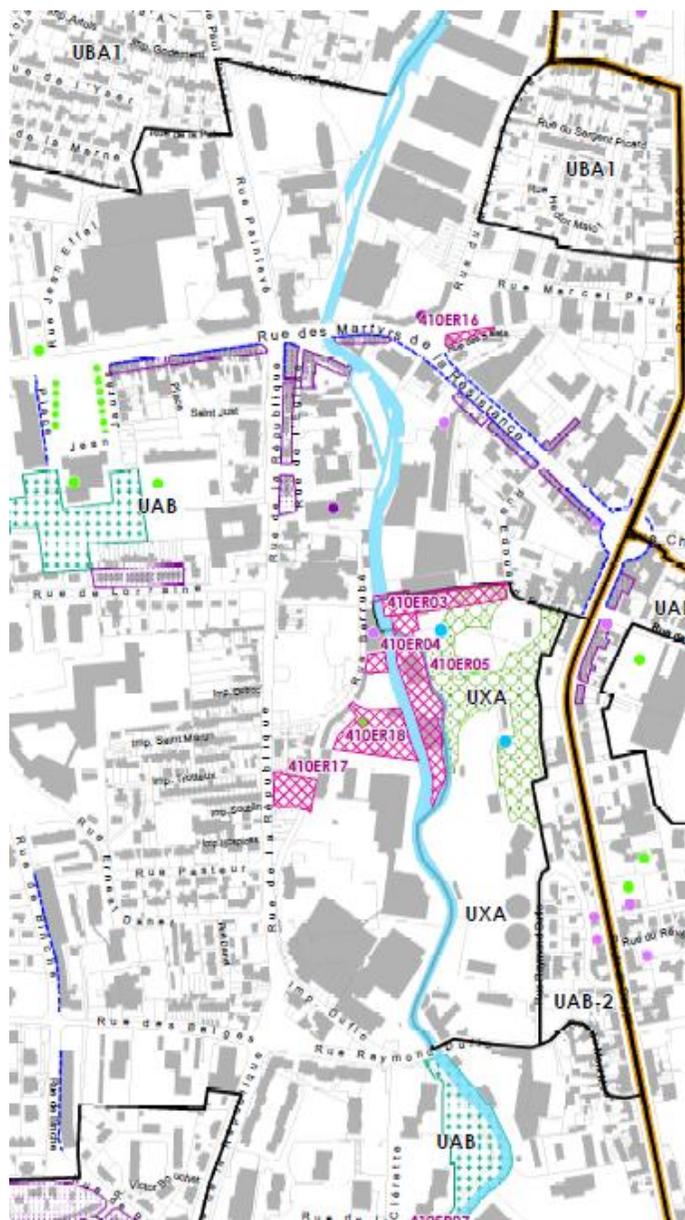


Planche 2 – plan 26 :

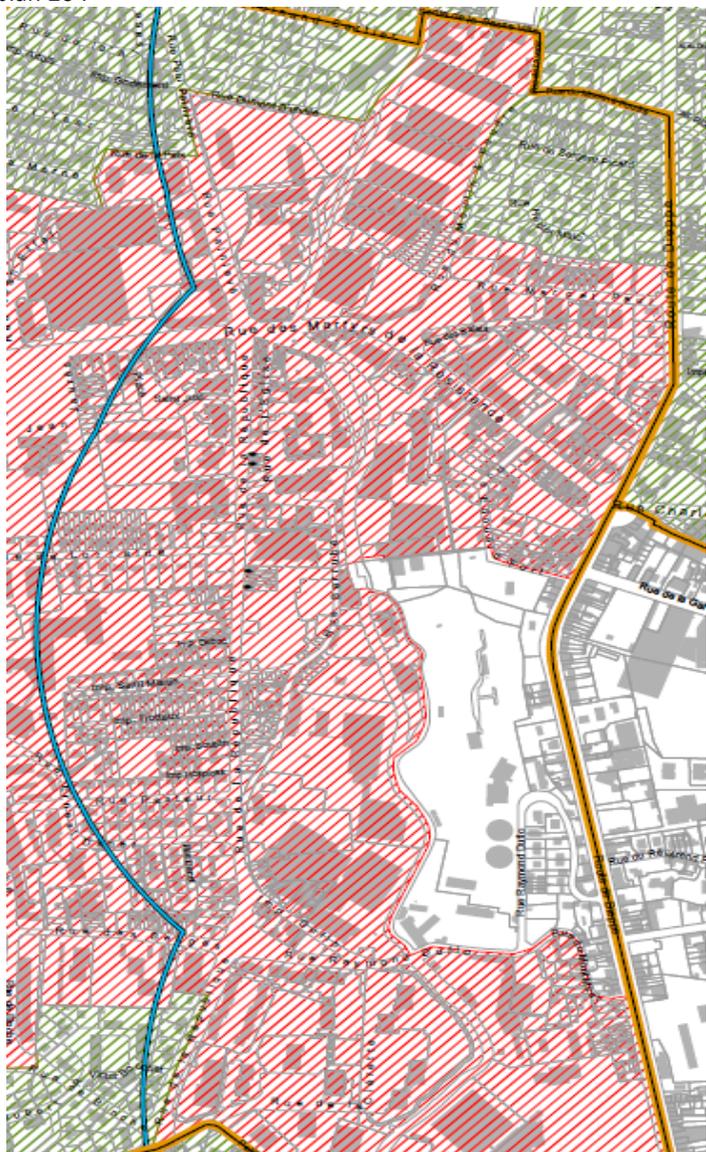
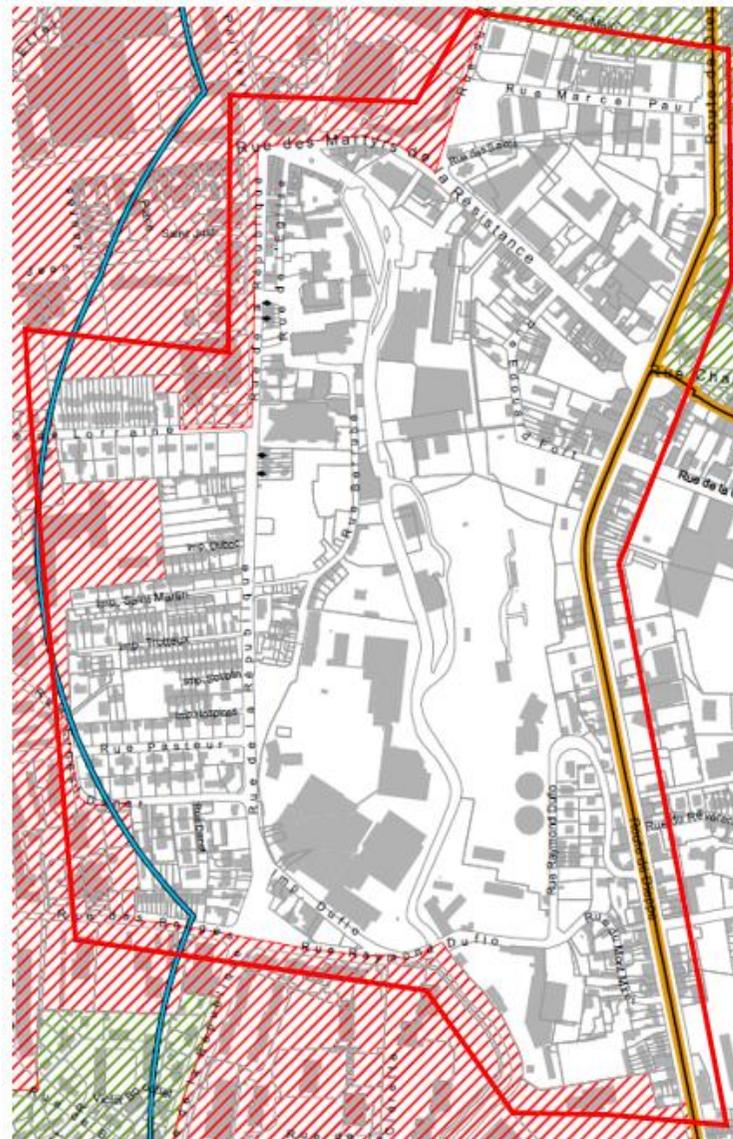


Planche 2 – plan 26 :



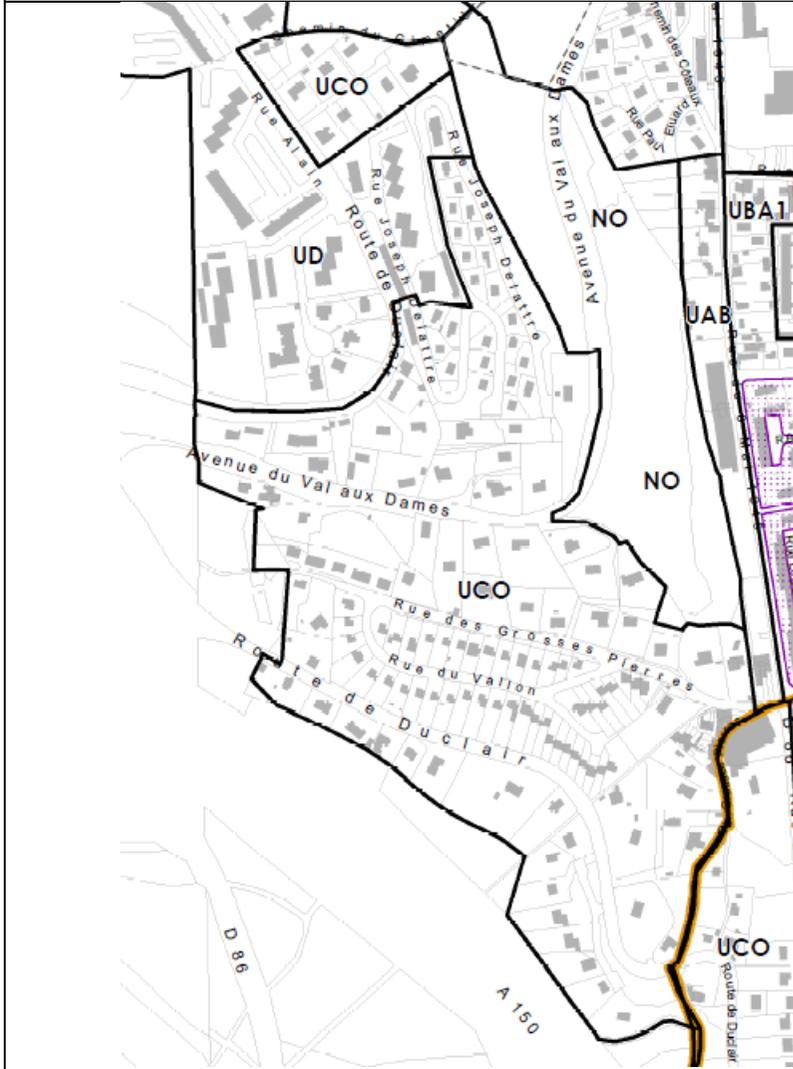
Évolution du zonage sur des parcelles situées rue du 8 Mai 1945

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 26 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 26	Reclassement en zone UBA1 de parcelles classées en zone UAB et adaptation de la hauteur des constructions	Évolution du zonage : reclassement en zone UBA1 de parcelles situées rue du 8 mai 1945 classées en zone UAB et modification du plan de morphologie urbaine
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de centralité UAB	<p>Lors de l'élaboration du PLU, il avait été fait le choix d'étendre la zone de centralité (zonage UAB) au-delà de la réalité du tissu bâti existant. La commune souhaite aujourd'hui adapter le zonage plus finement à la morphologie urbaine existante et ainsi recentrer la zone UAB au cœur du centre-ville. L'évolution proposée dans le cadre de la présente procédure de modification ont ainsi pour objectif d'encadrer et d'accompagner l'évolution du centre-ville.</p> <p>L'évolution du zonage UAB vers UBA1 permet d'assurer une certaine cohérence sur l'ensemble du secteur puisque le zonage était différent de part et d'autre de la rue, alors que le tissu bâti existant est similaire. Aussi, ce quartier qui ne présente pas les caractéristiques de la centralité s'inscrit davantage dans de l'habitat individuel dense, situé en dehors de la centralité. Le tissu urbain de la Rue du 8 mai 1945 s'apparente ainsi davantage à la trame urbaine de la zone UBA-1 (habitat ouvrier, habitat dense avec des parcelles lanierées, les cités jardins et les lotissements denses...). Par ailleurs, c'est un secteur assez contraint, situé au pied d'un coteau. Une densification plus importante s'avère plus compliqué techniquement et davantage impactante sur les paysages de coteaux. Cette évolution permettra de conserver une morphologie urbaine cohérente et harmonieuse du secteur, en lien avec le tissu environnant ainsi que de conserver des espaces de respiration dans un secteur déjà densément bâti (l'autre côté de la rue).</p> <p>Ainsi, cette évolution du zonage a notamment pour conséquence une modification de la hauteur qui passe de 20 mètres à 14 mètres (plan de morphologie urbaine), une modification du coefficient d'emprise au sol de 70% à 45% et une modification du coefficient d'espace vert de 20% à 35% - se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone. La surface totale impactée est de 15 086 m².</p>	

Évolution du zonage sur les parcelles du quartier « Côte du Four à Chaux »

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 26	Reclassement en zone UCO-1 de la zone UCO	Évolution du zonage : reclassement de la zone UCO sur une partie de la route de Duclair en zone UCO-1.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone urbaine de coteau UCO	<p>Le secteur de la Côte du four à Chaux est constitué de maisons individuelles, organisées sous forme lotissements pavillonnaires dense ou de façon plus diffuse. C'est un secteur assez contraint, notamment du fait de sa configuration sur des coteaux, des problématiques de ruissellement (risque de ruissellement aléa fort) ou encore de la configuration étroite et sinueuse des voies de circulation. A proximité de l'A150, les flux de circulation peuvent être denses à certains moments.</p> <p>Les secteurs de la route de Duclair et de la côte du Four à Chaux sont des secteurs de coteaux peu denses, avec une implantation du bâti diffuse et des parcelles assez grandes. Les espaces imperméables y jouent un rôle important d'un point de vue paysager et environnemental. La réduction du coefficient d'emprise au sol de 40% à 15% permettra de garantir ces espaces de pleine terre. Il est nécessaire de permettre aux constructions existantes d'évoluer, en tenant compte des contraintes et du cadre de vie environnant. Ainsi, le règlement permet aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant déjà atteint l'emprise au sol maximale fixée au sein de la zone / terrain d'évoluer en autorisant les extensions ou les annexes dans la limite globale de 50 m² maximum d'emprise au sol, toute extension ou annexe confondue.</p> <p>De plus, en zone UCO la hauteur fixée à 11 m est trop importante et induirait un impact important des constructions dans le paysage. La hauteur fixée à 9,5 m en zone UCO-1 permettra de garantir une bonne insertion des constructions dans le tissu existant.</p> <p>Dès lors, le changement de zonage de la zone UCO vers la zone UCO-1 a plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encadrer la densification du quartier, - Préserver le cadre de vie et la sécurité du quartier, - Modérer l'imperméabilisation des sols afin de limiter le ruissellement, - Conforter les règles applicables par rapport à la morphologie du tissu existant. <p>Cette modification du zonage UCO en UCO-1 permettra ainsi l'évolution des constructions existantes tout en modérant l'implantation de nouvelles constructions. Cette évolution du zonage a notamment pour conséquence une modification de la hauteur qui passe de 11 mètres à 9.5 mètres, une modification du coefficient d'emprise au sol de 40% à 15% - se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone. La superficie impactée en UCO représente 4ha06 et en UCO-1 : 12ha59, soit une superficie totale de 16ha66.</p>	

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



Notre-Dame-de-Bondeville

Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Leboucher »

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP sectorielles – Tome 4 – OAP 474B « Leboucher » (page 5)	Modification de l’OAP 474B « Leboucher » : prise en compte du risque inondation	Mise à jour de l’OAP suite à l’approbation du Plan de Prévention des Risques Inondations Cailly-Aubette-Robec – Friche LÉBOUCHER – rue de l’avenir / rue Ferdinand Cartier
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de renouvellement urbain URP8 / Parcelles AB135-136-137-138-139-140 et AD 469-119-120-121-122-761	L’OAP LÉBOUCHER est impacté par le risque inondation réglementé par le Plan de Prévention des Risques Inondations. Jusqu’alors, le PPRI était en cours de rédaction, et la prise en compte du risque était à la fois inscrit au PLUi et dans les cartes non approuvées du PPRI. Le PPRI a été approuvé le 11 juillet 2022, il convient donc d’acter la prise en compte du risque au travers de ce document, qui permet ainsi de passer d’un aléa fort (principe de précaution instauré avant l’approbation) à un aléa faible et à une poche résiduelle d’aléas fort. Il s’agit donc de compléter le volet écrit de l’OAP.	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
<p>Aujourd’hui à l’état de friche, ce site d’environ 2,8 hectares constitue une enclave dans le sud de la commune de Notre-Dame-de-Bondeville. Situé à proximité de la mairie et d’équipements scolaires et culturels, il est traversé par la rivière Cailly. Le site est d’ailleurs concerné par un risque d’inondabilité réglementé par le PPRI Cailly-Aubette-Robec en cours d’approbation. Entouré de maisons de ville et de petits immeubles collectifs et longé par la rue de l’Avenir, parallèle à la route de Dieppe et voie structurante de la vallée, le site est aujourd’hui uniquement desservi par des sentiers en impasse. Le projet d’aménagement de la Balade du Cailly, en réflexion actuellement, participera à irriguer le site de projet et à façonner le maillage doux du quartier.</p> <p>[...]</p> <p>Principes de composition urbaine :</p> <p>[...]</p> <p>Le schéma spatial du projet sera organisé autour d’un maillage viaire et piétons reconstituant la perméabilité du site, et favorisant les transversalités dans le quartier. De part et d’autre de ce maillage se développeront des espaces privatifs à vocation d’habitat, un ou des équipements et un espace à vocation végétale implanté en zone inondable d’aléa fort (règlement du PPRI Cailly-Aubette-Robec en cours d’approbation). Cet espace ouvrira sur les berges de la rivière et pourra être aménagées en espace paysager.</p>		<p>Aujourd’hui à l’état de friche, ce site d’environ 2,8 hectares constitue une enclave dans le sud de la commune de Notre-Dame-de-Bondeville. Situé à proximité de la mairie et d’équipements scolaires et culturels, il est traversé par la rivière Cailly. Le site est d’ailleurs concerné par un risque d’inondabilité faible et une poche résiduelle d’aléas fort par le PPRI Cailly-Aubette-Robec approuvé le 11 juillet 2022. Entouré de maisons de ville et de petits immeubles collectifs et longé par la rue de l’Avenir, parallèle à la route de Dieppe et voie structurante de la vallée, le site est aujourd’hui uniquement desservi par des sentiers en impasse. Le projet d’aménagement de la Balade du Cailly, en réflexion actuellement, participera à irriguer le site de projet et à façonner le maillage doux du quartier.</p> <p>[...]</p> <p>Principes de composition urbaine :</p> <p>[...]</p> <p>Le schéma spatial du projet sera organisé autour d’un maillage viaire et piétons reconstituant la perméabilité du site, et favorisant les transversalités dans le quartier. De part et d’autre de ce maillage se développeront des espaces privatifs à vocation d’habitat, un ou des équipements et un espace à vocation végétale implanté en zone inondable d’aléa faible, et une poche résiduelle d’aléas fort (règlement du PPRI Cailly-Aubette-Robec approuvé le 11 juillet 2022 par arrêté préfectoral). Cet espace ouvrira sur les berges de la rivière et pourra être aménagées en espace paysager.</p>

Identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination

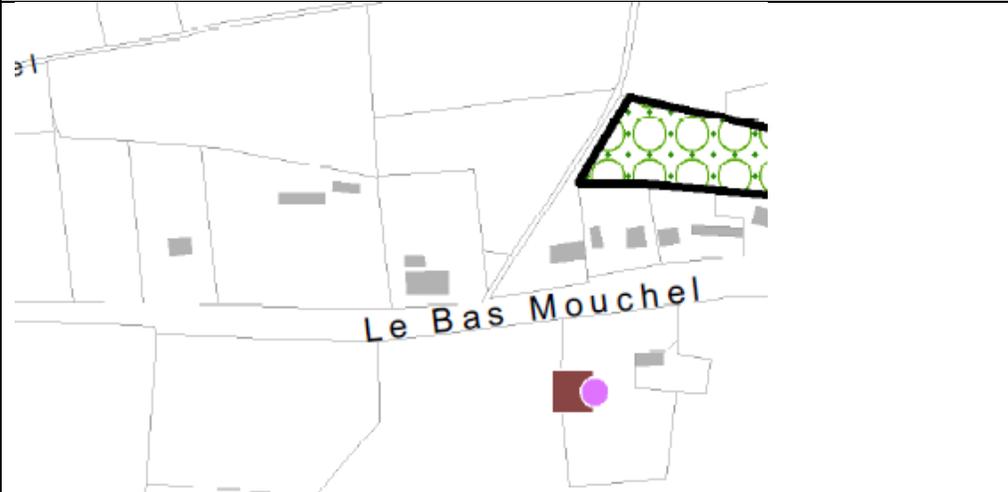
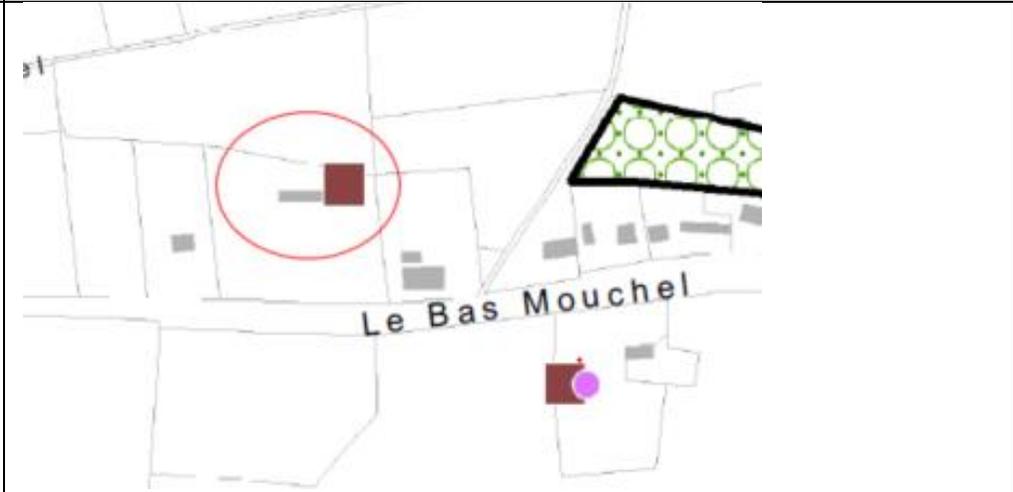
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.2.6 Annexe du règlement écrit – Répertoire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 14	Identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination	Identification d'un bâtiment situé en zone agricole pouvant bénéficier d'un changement de destination en vue d'un projet de réhabilitation en habitation.

Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
Zone agricole A / Parcelle ZN 249	Le changement de destination concerne un bâtiment agricole composé d'un bâtiment agricole situé 1133 le Bas Mouchel à Saint Paër, sur la parcelle ZN 249. Il vise, sans compromettre ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, à permettre la restauration du bâti local afin d'éviter sa dégradation, en autorisant son changement de destination à usage d'habitation.

4.1.2.6 Règlement écrit – Répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
Pas de mention dans le répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination	Extrait : 

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 14

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
	

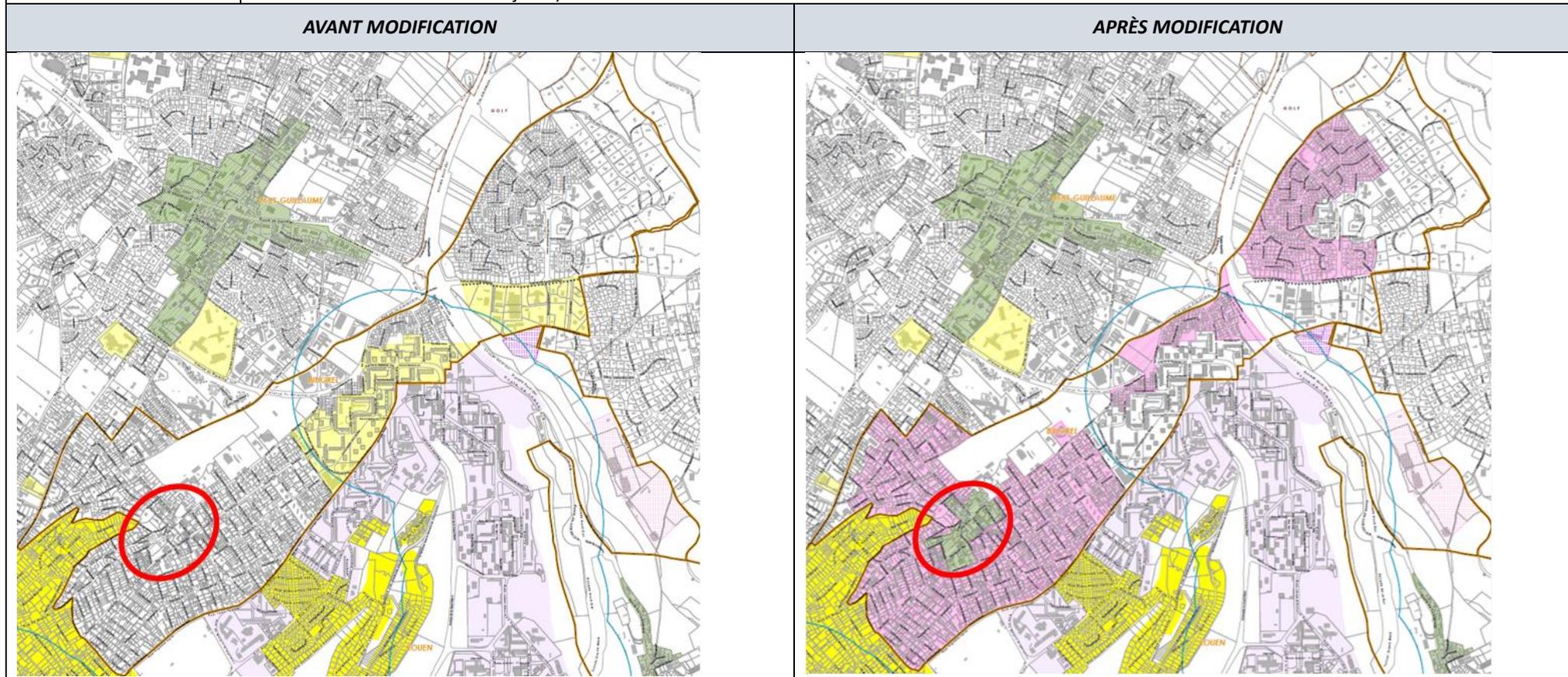
C. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ PLATEAUX-ROBEC

Bihorel

Ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine de centralité

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 38	Création d'une règle graphique de hauteur en zone UAB.	Modification du plan de la morphologie urbaine : création d'une règle graphique de hauteur en zone UAB (14 mètres au lieu de 17 mètres).
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de centralité UAB	<p>En zone UAB, la hauteur fixée à 17 mètres est trop importante, les formes et le traitement des volumes de toiture des constructions autorisées doivent garantir une bonne insertion dans le tissu existant ; or, les bâtiments existants au sein du tissu de la zone présentent une hauteur comprise entre 11 mètres et 14 mètres. Une règle graphique de hauteur à 14 mètres est donc introduite (superficie impactée : 6,8 ha).</p> <p>Cette évolution apparaît nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie. Ces changements permettent de privilégier la forme urbaine caractéristique de chaque zone urbaine de la commune, afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant. Les limitations de hauteur permettent ainsi de répondre aux objectifs d'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions décrites en préambule. La cohérence des volumes bâtis est ainsi privilégiée. La diminution des règles de hauteur aura donc une incidence neutre, voire positive.</p> <p>Historiquement, la commune de Bihorel constitue un ancien quartier résidentiel de la commune de Bois-Guillaume, les quartiers du centre-ville (UAB), du Vieux Bihorel et d'extension du centre historique (UBA1 et UCO) sont caractérisés par un bâti de maisons en briques essentiellement constituées de logements individuels ou en bande de type R+1+C (maisons ouvrières, maisons de maître et maison des années 1970) inséré dans un tissu constitué de rues étroites.</p> <p>En zone UAB, la hauteur de 17 mètres et le nombre de niveau R+3+C s'avèrent trop importants par rapport au tissu existant du centre-ville. Les formes et le traitement des volumes de toiture des constructions autorisées doivent garantir une bonne insertion dans le tissu existant. Les règles actuelles ont conduit à l'émergence de volumes bâtis trop importants qui ne garantissent pas l'intégration urbaine dans le tissu existant.</p>  <p>Afin de répondre à l'impératif de densification des tissus urbanisés de la zone UAB et de renforcer les centralités, les hauteurs autorisées resteront plus importantes que celles constatées mais la hauteur est abaissée à 14 mètres au lieu de 17 mètres pour garantir un développement urbain maîtrisé.</p> <p>Le PADD du PLU vise à garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements</p>	

et des hauteurs. Par ailleurs, l'objectif de production de logements fixé par le PLH 2020-2025 de 146 logements a été dépassé en 2023 (506 logements produits soit 346% de réalisation de l'objectif).



Ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine d'habitat individuel

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 38	Création d'une règle graphique de hauteur en zone UBA1.	Modification du plan de la morphologie urbaine : création d'une règle graphique de hauteur en zone UBA1 (9,5 mètres au lieu de 11 mètres).
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel dense UBA1	La création d'une règle graphique de hauteur à 9,5 mètres sur la planche 2, impactant toute la zone, permet de déroger à la disposition qui s'applique initialement en zone UBA1. Cette règle graphique a pour objectif d'assurer un développement harmonieux de l'habitat par rapport aux quartiers environnants, nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie, et de privilégier la forme urbaine caractéristique afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant (superficie impactée : 103,97 ha).	

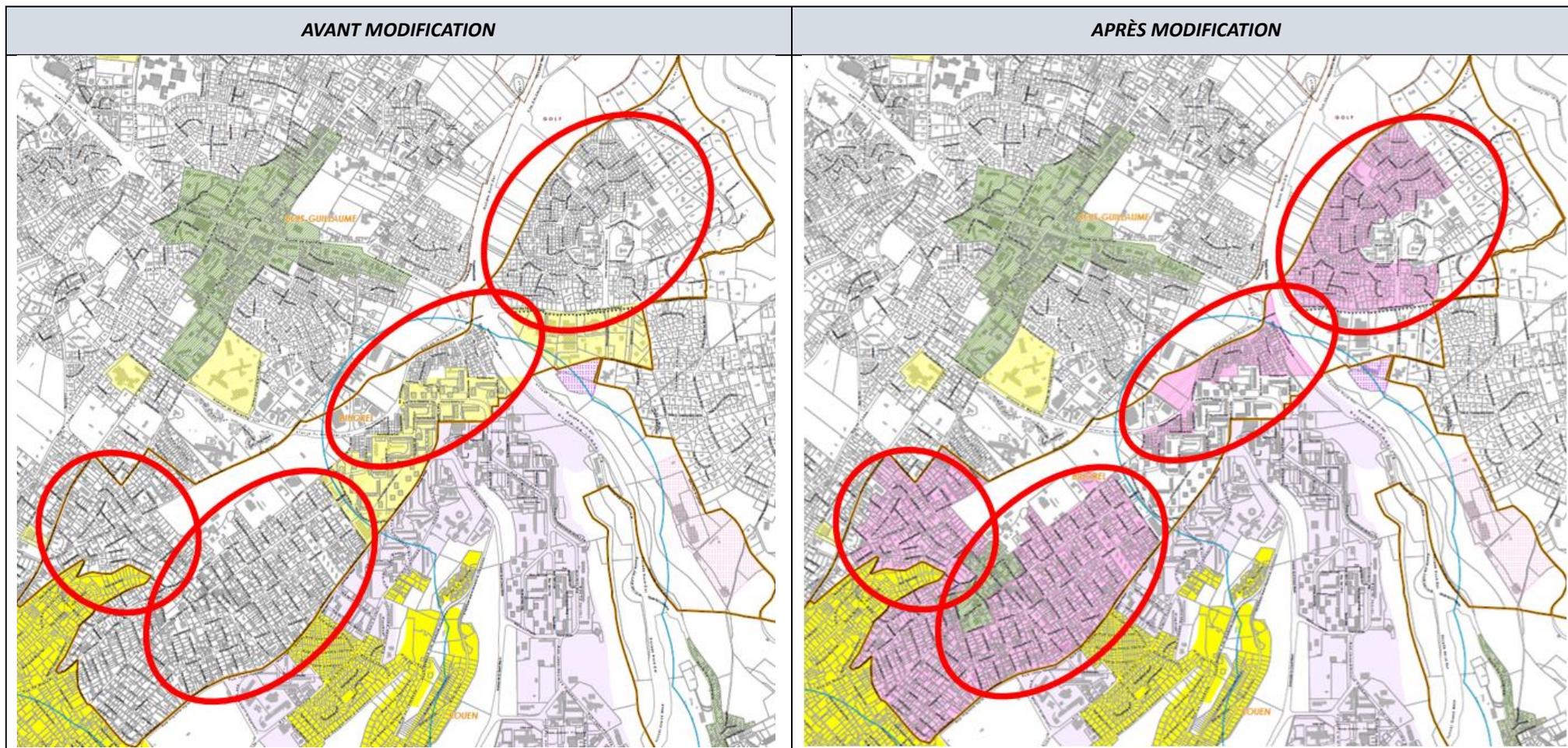
Cette évolution apparaît nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie. Ces changements permettent de privilégier la forme urbaine caractéristique de chaque zone urbaine de la commune, afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant. Les limitations de hauteur permettent ainsi de répondre aux objectifs d'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions décrites en préambule. La cohérence des volumes bâtis est ainsi privilégiée. La diminution des règles de hauteur aura donc une incidence neutre, voire positive.

Historiquement, la commune de Bihorel constitue un ancien quartier résidentiel de la commune de Bois-Guillaume, les quartiers du centre-ville (UAB), du Vieux Bihorel et d'extension du centre historique (UBA1 et UCO) sont caractérisés par un bâti de maisons en briques essentiellement constituées de logements individuels ou en bande de type R+1+C (maisons ouvrières, maisons de maître et maison des années 1970) inséré dans un tissu constitué de rues étroites.

La zone UBA1, correspondant aux secteurs d'extension du centre historique, est caractérisée par des volumes de styles divers mais une hauteur maximale du bâti existant d'environ 9,5 mètres en R+C ou R+1+C, tout comme la zone UBB1. La hauteur limitée à 9,5 mètres permet de garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements et des hauteurs.



Le PADD du PLU vise à garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements et des hauteurs. Par ailleurs, l'objectif de production de logements fixé par le PLH 2020-2025 de 146 logements a été dépassé en 2023 (506 logements produits soit 346% de réalisation de l'objectif).



Ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine d'habitat individuel

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 38	Création d'une règle graphique de hauteur en zone UBB1.	Modification du plan de la morphologie urbaine : création d'une règle graphique de hauteur en zone UBB1 (9,5 mètres au lieu de 11 mètres).
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel peu dense UBB1	La création d'une règle graphique de hauteur à 9,5 mètres sur la planche 2, impactant toute la zone, permet de déroger à la disposition qui s'applique initialement en zone UBB1. Cette règle graphique a pour objectif d'assurer un développement harmonieux de l'habitat par rapport aux quartiers environnants, nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie, et de privilégier la forme urbaine caractéristique afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant (superficie impactée : 1,69 ha).	

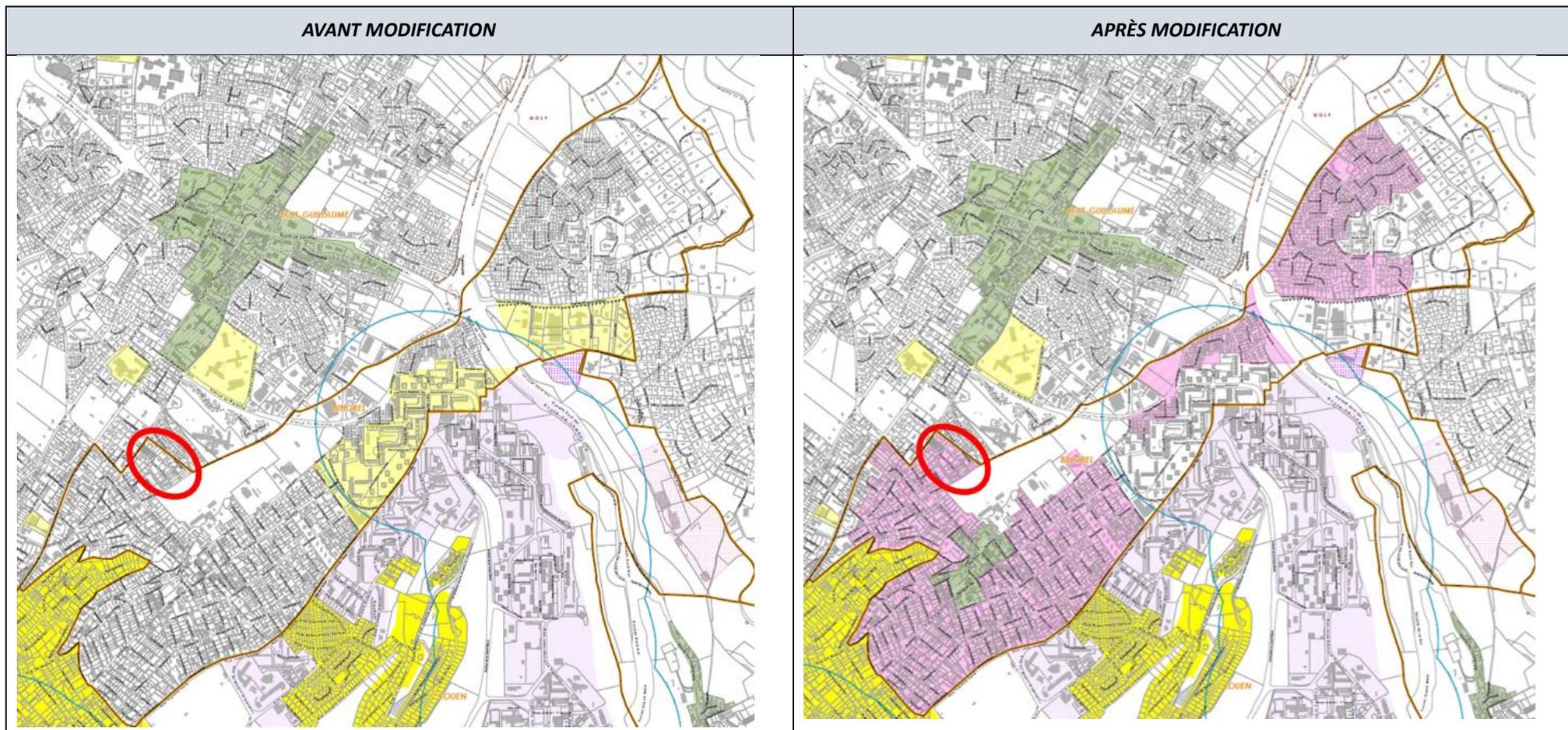
Cette évolution apparaît nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie. Ces changements permettent de privilégier la forme urbaine caractéristique de chaque zone urbaine de la commune, afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant. Les limitations de hauteur permettent ainsi de répondre aux objectifs d'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions décrites en préambule. La cohérence des volumes bâtis est ainsi privilégiée. La diminution des règles de hauteur aura donc une incidence neutre, voire positive.

Historiquement, la commune de Bihorel constitue un ancien quartier résidentiel de la commune de Bois-Guillaume, les quartiers du centre-ville (UAB), du Vieux Bihorel et d'extension du centre historique (UBA1 et UCO) sont caractérisés par un bâti de maisons en briques essentiellement constituées de logements individuels ou en bande de type R+1+C (maisons ouvrières, maisons de maître et maison des années 1970) inséré dans un tissu constitué de rues étroites.

La zone UBA1, correspondant aux secteurs d'extension du centre historique, est caractérisée par des volumes de styles divers mais une hauteur maximale du bâti existant d'environ 9,5 mètres en R+C ou R+1+C, tout comme la zone UBB1. La hauteur limitée à 9,5 mètres permet de garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements et des hauteurs.



Le PADD du PLU vise à garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements et des hauteurs. Par ailleurs, l'objectif de production de logements fixé par le PLH 2020-2025 de 146 logements a été dépassé en 2023 (506 logements produits soit 346% de réalisation de l'objectif).



Ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine de coteaux

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 38	Création d'une règle graphique de hauteur en zone UCO.	Modification du plan de la morphologie urbaine : création d'une règle graphique de hauteur en zone UCO (9,5 mètres au lieu de 11 mètres).
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de coteaux UCO	La création d'une règle graphique de hauteur à 9,5 mètres sur la planche 2, impactant toute la zone, permet de déroger à la disposition qui s'applique initialement en zone UCO. Cette règle graphique a pour objectif d'assurer un développement harmonieux de l'habitat par rapport aux quartiers environnants, notamment en cohérence avec la topographie marquée des coteaux nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie, et de privilégier la forme urbaine caractéristique afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant (superficie impactée en 24,31 ha).	

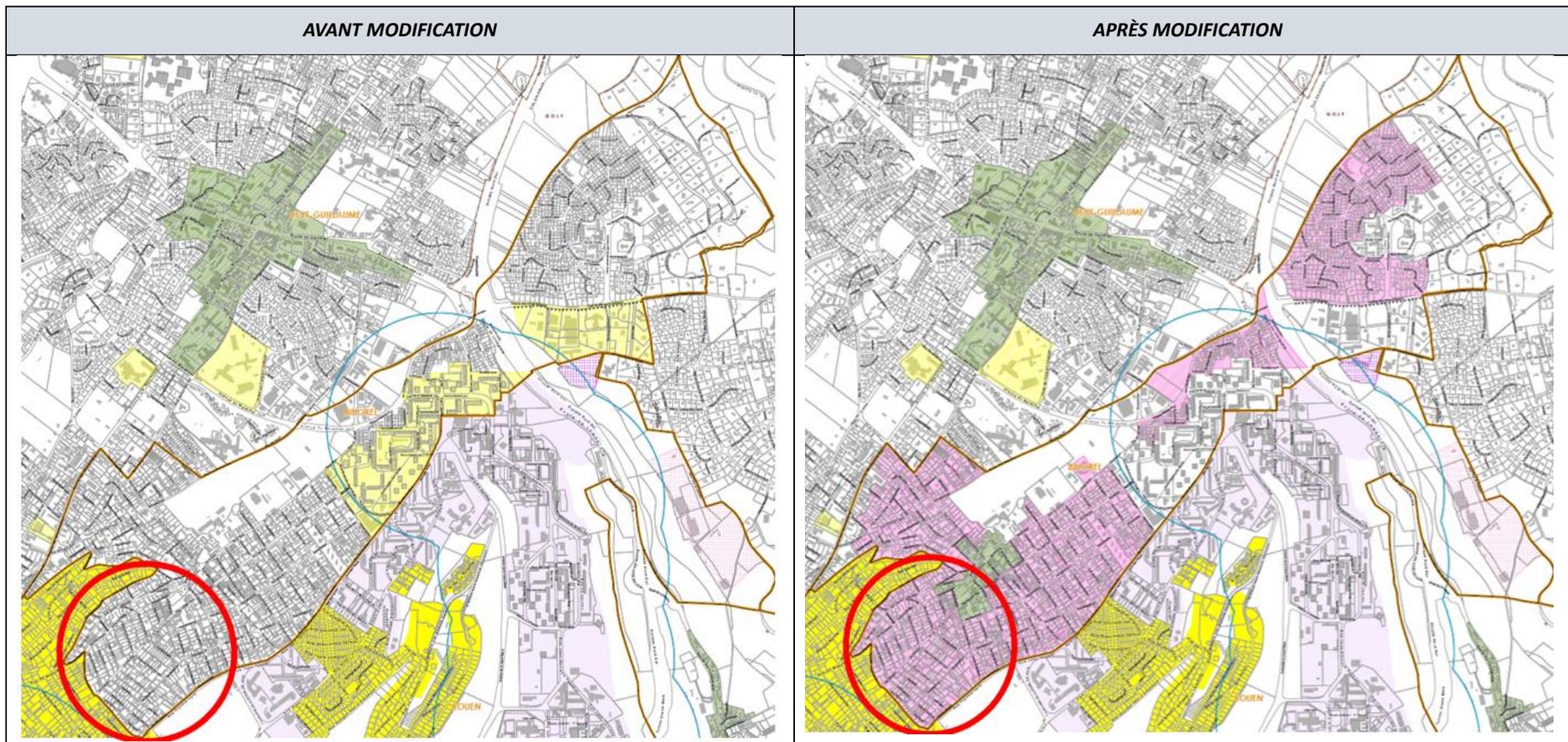
Cette évolution apparaît nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie. Ces changements permettent de privilégier la forme urbaine caractéristique de chaque zone urbaine de la commune, afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant. Les limitations de hauteur permettent ainsi de répondre aux objectifs d'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions décrites en préambule. La cohérence des volumes bâtis est ainsi privilégiée. La diminution des règles de hauteur aura donc une incidence neutre, voire positive.

Historiquement, la commune de Bihorel constitue un ancien quartier résidentiel de la commune de Bois-Guillaume, les quartiers du centre-ville (UAB), du Vieux Bihorel et d'extension du centre historique (UBA1 et UCO) sont caractérisés par un bâti de maisons en briques essentiellement constituées de logements individuels ou en bande de type R+1+C (maisons ouvrières, maisons de maître et maison des années 1970) inséré dans un tissu constitué de rues étroites.

En zone UCO, correspondant au quartier du Vieux Bihorel jouxtant Rouen sur les coteaux, la diminution de la hauteur à 9,5 mètres permet de prendre en compte la typologie des terrains en pente et l'insertion du bâti dans le paysage des coteaux.



Le PADD du PLU vise à garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements et des hauteurs. Par ailleurs, l'objectif de production de logements fixé par le PLH 2020-2025 de 146 logements a été dépassé en 2023 (506 logements produits soit 346% de réalisation de l'objectif).



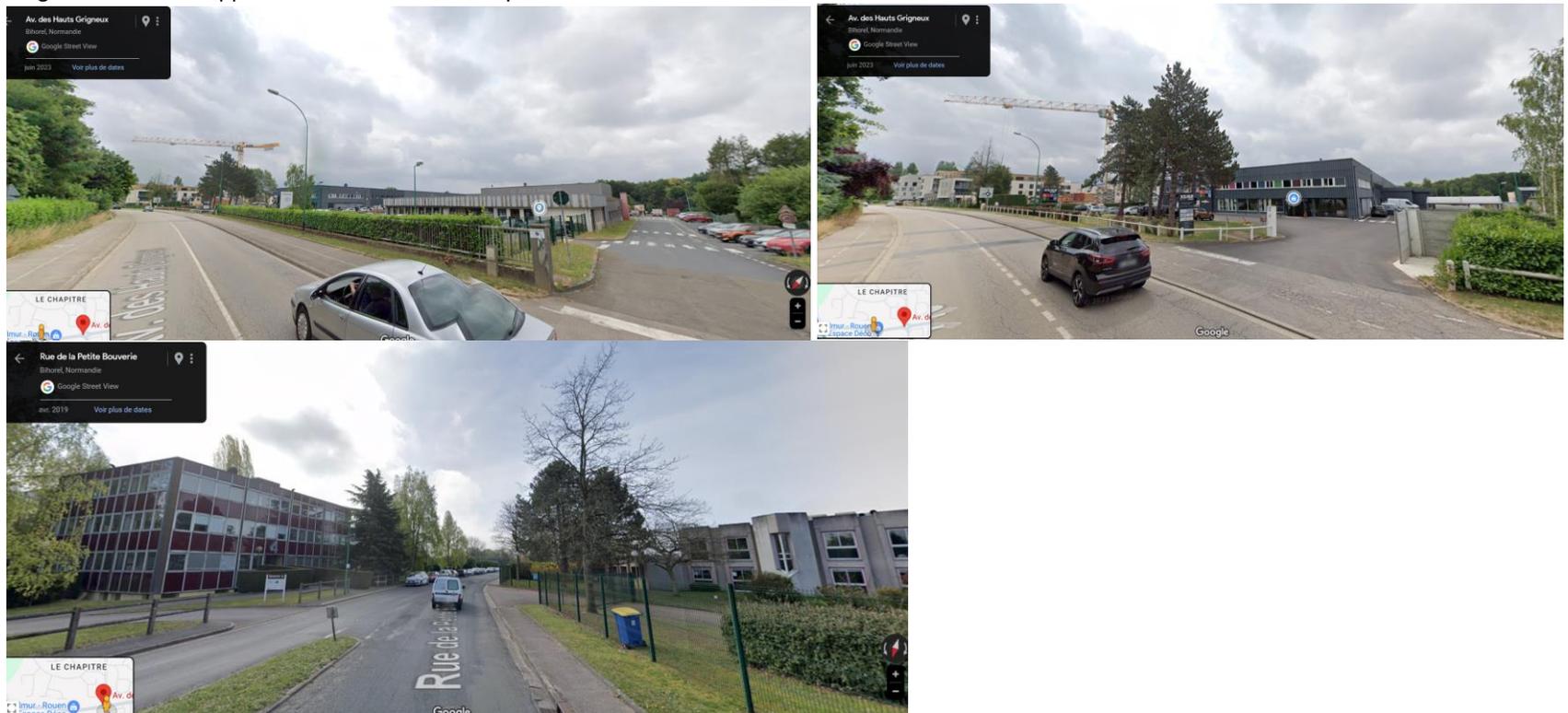
Suppression de la règle de hauteur en zone urbaine d'habitat collectif

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 38	Suppression de la règle graphique de hauteur en zone UD.	Modification du plan de la morphologie urbaine : suppression de la règle graphique de hauteur définie en zone UD et fixée à 17 mètres.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat collectif UD	La règle graphique de hauteur, fixée à 17 mètres sur la planche 2, est associée à la zone UD qui correspond au quartier de l'avenue des Hauts Grigneux / mutation de l'ancienne zone artisanale). Afin d'assurer une transition cohérente avec les constructions implantées au sud de ce secteur, cette dérogation de hauteur n'apparaît pas justifiée. Elle est donc supprimée et la hauteur qui s'applique initialement en zone UD, à savoir 14 mètres, est de nouveau applicable (superficie impactée : 36,11 ha).	

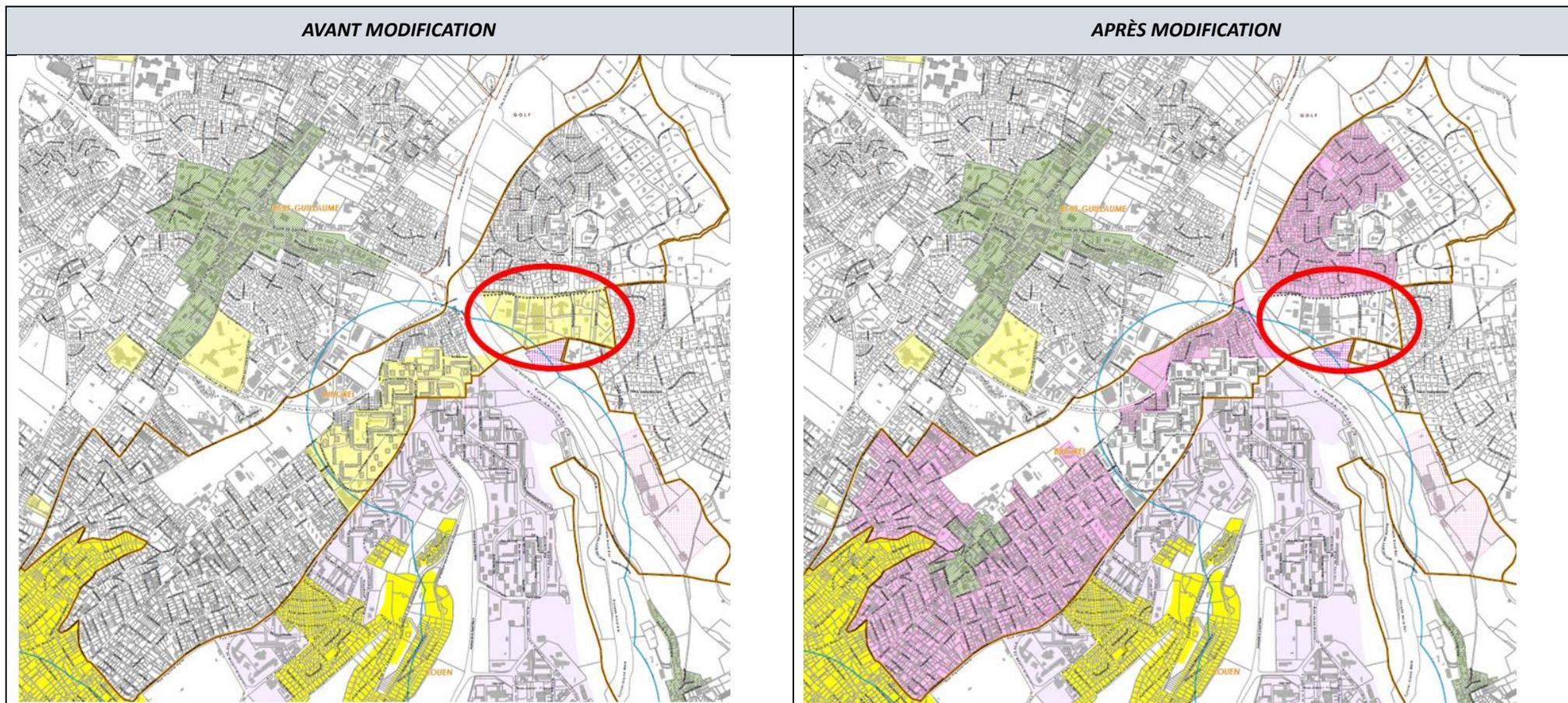
Cette évolution apparaît nécessaire pour préserver la morphologie urbaine des quartiers existants et donc le cadre de vie. Ces changements permettent de privilégier la forme urbaine caractéristique de chaque zone urbaine de la commune, afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant. Les limitations de hauteur permettent ainsi de répondre aux objectifs d'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions décrites en préambule. La cohérence des volumes bâtis est ainsi privilégiée. La diminution des règles de hauteur aura donc une incidence neutre, voire positive.

Historiquement, la commune de Bihorel constitue un ancien quartier résidentiel de la commune de Bois-Guillaume, les quartiers du centre-ville (UAB), du Vieux Bihorel et d'extension du centre historique (UBA1 et UCO) sont caractérisés par un bâti de maisons en briques essentiellement constituées de logements individuels ou en bande de type R+1+C (maisons ouvrières, maisons de maître et maison des années 1970) inséré dans un tissu constitué de rues étroites.

En zone UD, correspondant à l'habitat collectif du quartier des Sapins ainsi qu'à la zone artisanale de l'avenue des Hauts Grigneux, une règle graphique de 17 mètres était instaurée au plan de morphologie urbaine avec une augmentation de 3 mètres de hauteur par rapport à la règle générale de la zone UD. Face au développement de cette zone, il s'avère que la hauteur de 17 mètres est trop importante et a eu pour effet de produire des ensembles bâtis trop hauts par rapport au tissu existant. Un périmètre d'étude a d'ailleurs dû être instauré sur les secteurs des Hauts Grigneux et des Machs, avec le concours du CAUE afin de garantir un développement harmonieux de ce quartier.



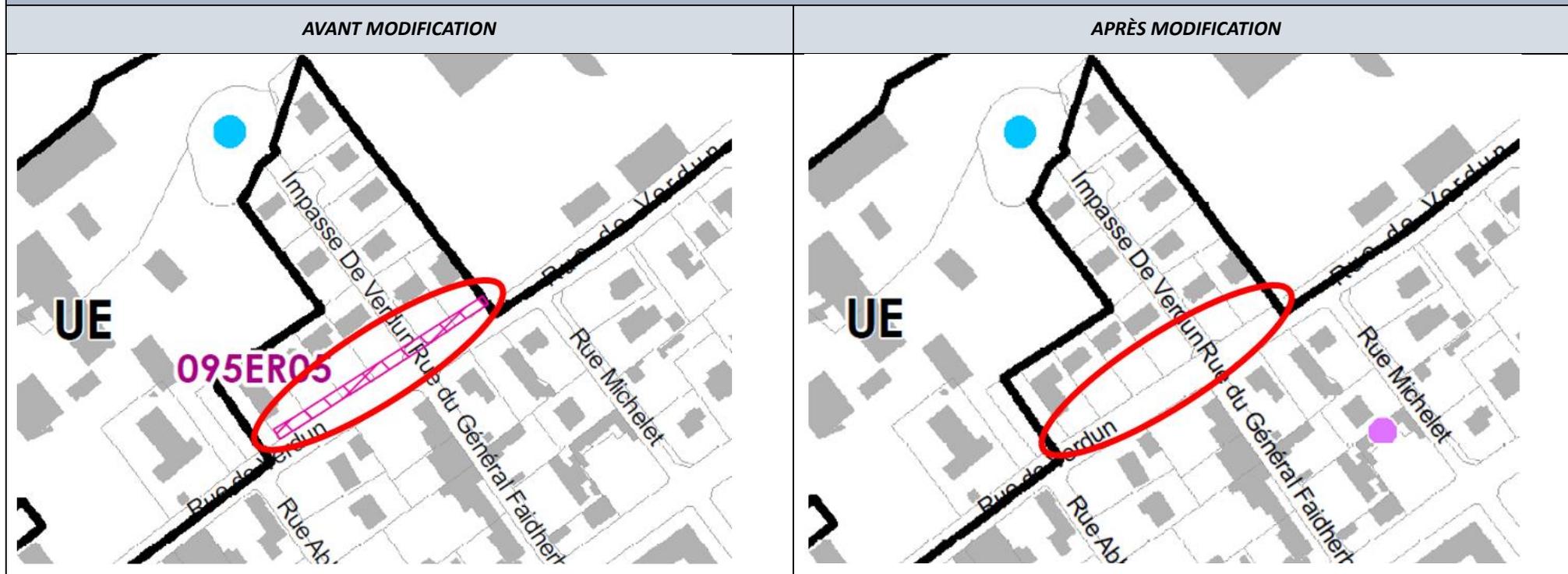
Le PADD du PLU vise à garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements et des hauteurs. Par ailleurs, l'objectif de production de logements fixé par le PLH 2020-2025 de 146 logements a été dépassé en 2023 (506 logements produits soit 346% de réalisation de l'objectif).



Suppression d'un emplacement réservé situé rue de Verdun

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°095ER05, à vocation de création d'une piste cyclable et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie.	L'emplacement réservé n°095ER05 impactant des parcelles bâties situées rue de Verdun, d'une emprise totale de 401 m ² , ne sera pas réalisé et doit être supprimé.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone d'habitat à dominante individuel UBA1 / parcelles AL21, AL22, AL31, AL32, AL33, AL34, AL89	A l'occasion de transactions immobilières portant sur des parcelles bâties situées rue de Verdun, la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°095ER05 a été interrogée. En accord avec la commune et du fait de la mise en œuvre temporaire d'une piste cyclable sur chaussée vouée à être pérennisée, la Métropole a décidé de supprimer la trame impactant les terrains le long de cette voie.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Elargissement de voirie – Rue Saint Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Elargissement de voirie – Rue Saint Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Elargissement de voirie – Rue Jeanne d’Arc	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Elargissement de voirie – Rue Jeanne d’Arc
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Elargissement de voirie – Rue Saint Denis	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Elargissement de voirie – Rue Saint Denis
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Elargissement de voirie – Rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Elargissement de voirie – Rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER05	Voirie	MRN	402	Création d’une piste cyclable – Rue de Verdun	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER05	Voirie	MRN	402	Création d’une piste cyclable – Rue de Verdun
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Elargissement de voirie – Rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Elargissement de voirie – Rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Elargissement de voirie – Rue du Général Faidherb	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Elargissement de voirie – Rue du Général Faidherb
BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Elargissement de voirie – Rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Elargissement de voirie – Rue de Beaunay

Plaine de la Ronce : évolution du zonage / Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 39	Reclassement en zone URX1-c des parcelles destinées à la réalisation d'un pôle de vie.	Évolution du zonage : reclassement en zone URX1-c de certaines parcelles destinées à la réalisation de pôles de vie au sein de la Zone d'Activités Économiques (ZAC) de la Plaine de la Ronce. Modification de l'article 1 du livre 2 du règlement écrit.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de projet à dominante d'activités économique URX1 / parcelles AE11p, AE27, AE89p, AE209p	<p>La zone URX1 correspond au périmètre de la ZAC de la Plaine de la Ronce. Elle concerne les communes de Bois-Guillaume, Fontaine-sous-Préaux, Isneauville et Saint-Martin du Vivier.</p> <p>A Bois-Guillaume, l'évolution proposée a pour objet de reclasser en zone URX1-c les parcelles cadastrées section AE n°11 (en partie – 1.072 m²), n°27 (1.030 m²), n°89 (en partie – 587 m²), n°209 (en partie – 4.198 m²) qui sont identifiées comme pôle de vie, correspondant à une surface totale de 7.490 m².</p> <p>La zone URX1 interdira désormais les constructions, installations, aménagements et changements de destination à vocation de tout type d'activité de commerces et de services. Néanmoins sera maintenue la possibilité de « l'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone, dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU », mais aussi « les constructions, installations et aménagements de la sous-destination artisanat et de commerce de détail ne générant pas de surface de plancher ou constituant un showroom d'entreprise ».</p> <p>Ces activités de commerce et de services ne pourront être autorisées, sous conditions, qu'en zone URX1-c correspondant aux pôles de vie délimités sur les communes de Bois-Guillaume, d'Isneauville et de Saint-Martin-du-Vivier, dans la limite de 1.500 m² de surface de plancher. Les destinations autorisées seront les suivantes : les constructions d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de moins de 1.500 m² de surface de plancher, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique.</p> <p>Ce changement de zonage permet de concentrer les commerces et les activités de services au sein de secteurs strictement délimités et cohérents avec l'implantation des activités tertiaires sur le reste de la ZAC.</p> <p>Suite à l'enquête publique, le secteur « -ci » de la zone URX1, initialement envisagé, est supprimé. En effet, il n'est pas nécessaire d'indiquer « -ci » la zone URX1, mais bien d'interdire simplement ces activités dans la zone URX1 en dehors des secteurs indicés « -c » de la zone URX1-c.</p> <p>Ainsi, la mention URX1-ci a été supprimée sur le plan de zonage et la disposition réglementaire du secteur « -ci » a été reprise dans l'article 1.1 de la zone URX1.</p>	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2		
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION	
<p>CHAPITRE 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités</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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations à vocation agricole et forestière. - Les constructions et installations à vocation de logement, autres que celles visées à l'article 1-2. - Les constructions et installations à vocation d'hébergement. - Les exhaussements ou affouillements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation des carrières. 	<p>CHAPITRE 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités</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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations à vocation agricole et forestière. - Les constructions et installations à vocation de logement, autres que celles visées à l'article 1-2. - Les constructions et installations à vocation d'hébergement. - Les exhaussements ou affouillements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation des carrières. 	

- Les *terrains* de camping ou de parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les *habitations légères de loisirs*, les abris et ensembles de garages.
- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les activités créant des nuisances pour l'environnement.
- De manière générale, toutes les *constructions* et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement de la zone.

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

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
 - L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à enregistrement, à déclaration, ou à autorisation.
 - Les *constructions* à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone et intégrées dans le volume principal des locaux d'activités.
 - Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : *l'industrie*, les entrepôts, les *bureaux*.
 - Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
 - L'*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 ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Peuvent également être autorisés :
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Les *terrains* de camping ou de parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les *habitations légères de loisirs*, les abris et ensembles de garages.
- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les activités créant des nuisances pour l'environnement.
- De manière générale, toutes les *constructions* et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement de la zone.

- Les cinémas.

En dehors du secteur indicé « c », sont également interdits les constructions, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :

- **Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,**
- **La restauration,**
- **L'hébergement hôtelier et touristique.**

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

Peuvent être autorisés sous conditions :

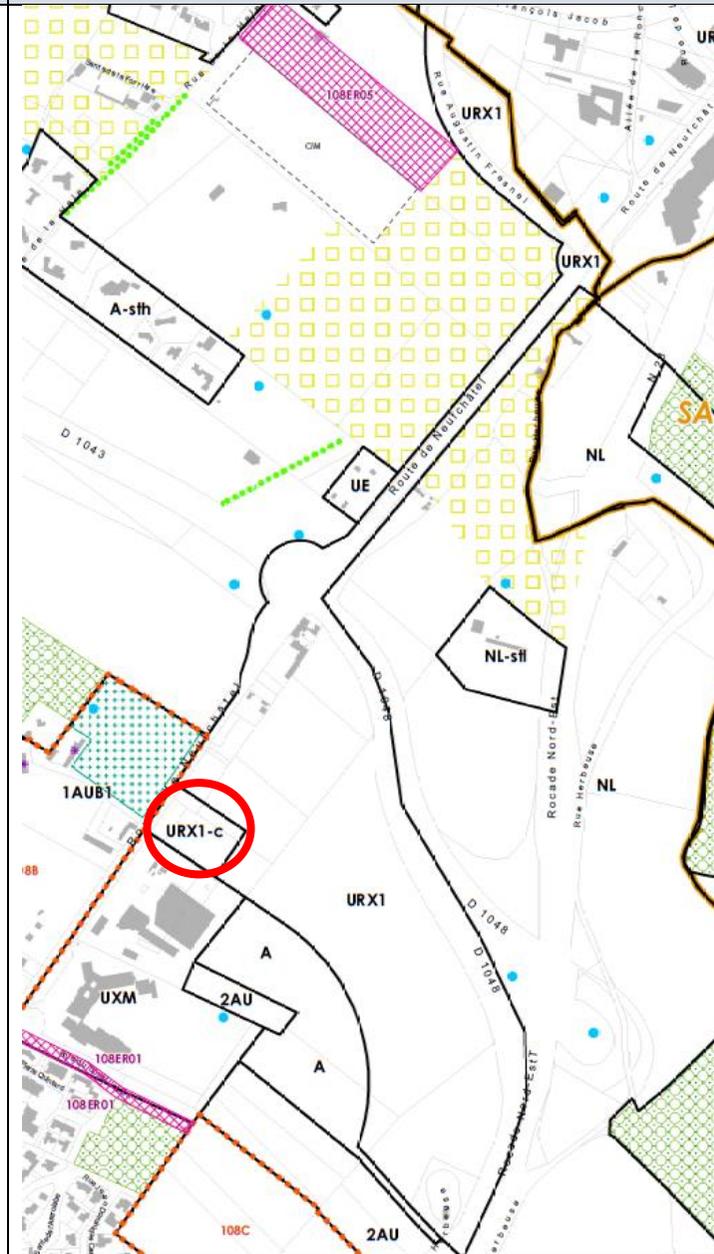
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
 - L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à enregistrement, à déclaration, ou à autorisation.
 - Les constructions à usage de logement, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone et intégrées dans le volume principal des locaux d'activités.
 - Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : *l'industrie*, les entrepôts, les bureaux.
 - ~~Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500 m².~~
 - L'*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 constructions, installations et aménagements de la sous-destination artisanat et commerce de détail ne générant pas de surface de plancher ou constituant un showroom d'entreprise.**
 - Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
 - **Dans les secteurs indicés « c » sont autorisés :**
 - o **Les constructions d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 1500 m² de surface de plancher par construction,**
 - o **La restauration,**
 - o **L'hébergement hôtelier et touristique,**
- Peuvent également être autorisés :
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 39

AVANT MODIFICATION

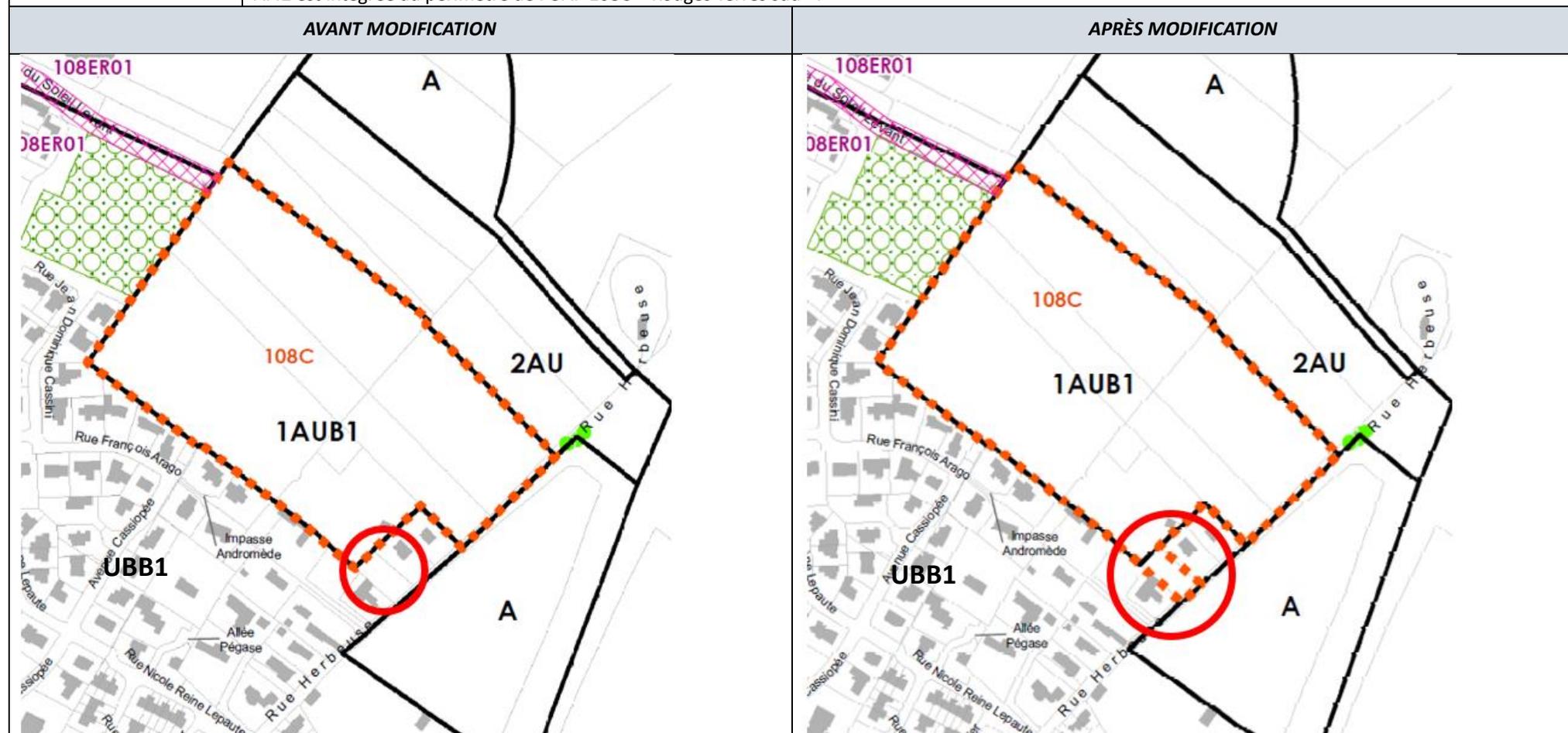


APRÈS MODIFICATION



Correction du zonage conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Rouges Terres sud »

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 39	Correction des limites de l'OAP « Rouges Terres sud » sur le zonage.	Modification du zonage : correction d'une erreur matérielle de report du périmètre de l'OAP 108C « Rouges Terres sud » sur le zonage.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel peu dense UBB1 / parcelle AI42	Le périmètre de l'OAP 108C « Rouges Terres sud », modifié à l'occasion de la modification n°5, n'a pas été correctement reporté sur la planche 1 du règlement graphique. Conformément aux dispositions graphiques de l'OAP 108C, le zonage doit faire figurer la portion de la parcelle AI42, située en limite de la rue Herbeuse et classée en zone UBB1 (5.795 m²), au sein du périmètre de l'OAP représenté en tirets orange. Par voie de conséquence, cette portion de la parcelle AI42 est intégrée au périmètre de l'OAP 108C « Rouges Terres sud ».	



Correction du zonage sur le quartier de la place du Coucou

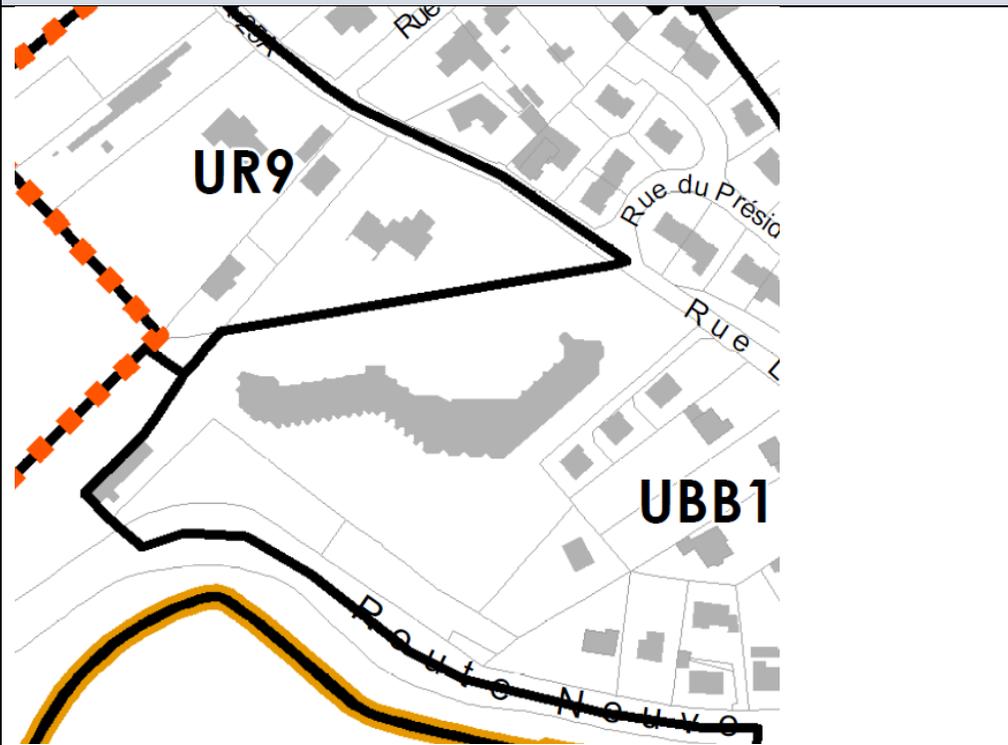
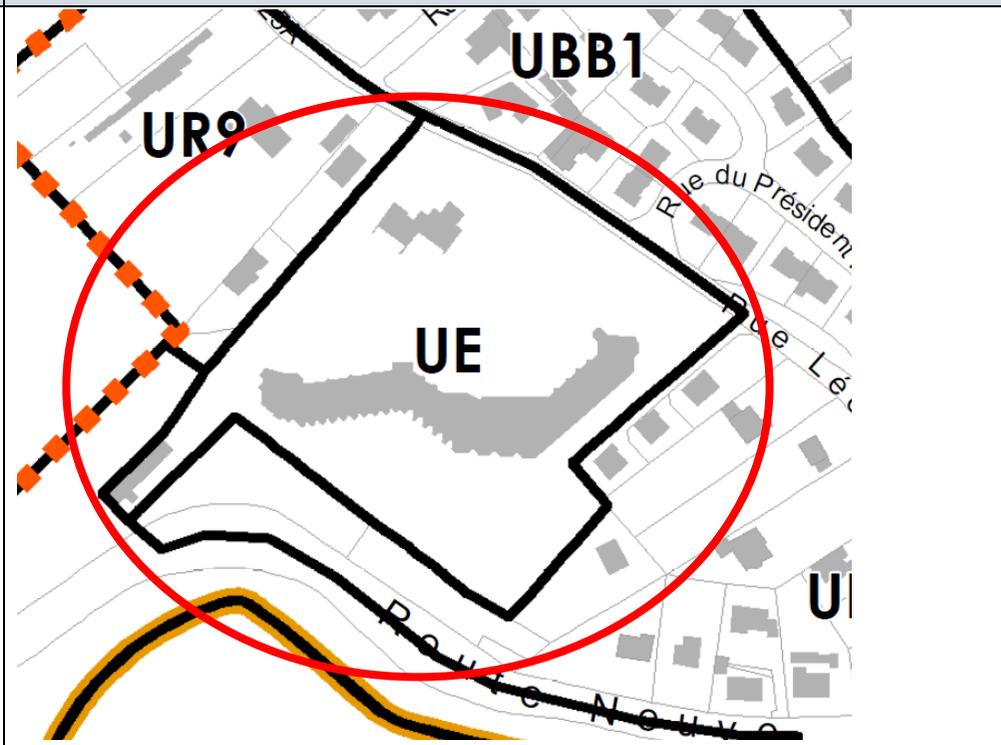
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 39	Correction du zonage : reclassement en zone UCO des parcelles du quartier de la Place du Coucou classées en UCO-1.	Modification du zonage : restauration du classement en zone UCO des parcelles du quartier de la place du Coucou, reclassées en zone UCO-1 conformément à la demande formulée dans le cadre de la modification n°5 du PLU.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de coteau UCO-1 / parcelles autour de la place du Coucou	<p>A l'occasion de la modification n°2 du PLU, les parcelles du quartier de la place du Coucou (anciennement la ZAC du Champ des Oiseaux), alors classées en UCO-1, avaient été reclassées en zone UCO pour permettre des évolutions du bâti collectif et en cohérence avec le zonage des quartiers limitrophes (quartier de la gare de Rouen et quartier Saint-André à Rouen et Mont-Saint-Aignan, classés en UCO). Lors de la modification n°5 du PLU, les parcelles du quartier du Mont Fortin, alors classées en zone UCO, ont été reclassées en zone UCO-1 pour modérer l'urbanisation de ce secteur conformément à sa topographie et à sa configuration contrainte. Cette modification du zonage n'a pas été correctement retranscrite et a inclus par erreur le quartier de la place du Coucou. La présente évolution a donc pour objet de corriger cette erreur en reclassant en zone UCO le quartier de la place du Coucou. Il est à noter que la hauteur et la densité du bâti de ce quartier justifient le zonage en UCO. La surface impactée par cette évolution est de 2,6 hectares.</p> <p>Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification du coefficient d'emprise au sol qui passe de 15% à 40%, une modification de la hauteur qui passe de 9,50 mètres à 11 mètres, une modification du taux d'espaces verts qui passe de 65% à 40% - se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone.</p>	
AVANT MODIFICATION		

Correction de l'intitulé d'un emplacement réservé

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé		Objet de la modification									
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Correction de l'intitulé de l'emplacement réservé n°108ER18.		Modification de l'intitulé de l'emplacement réservé n°108ER18 situé route de Darnétal conformément à la demande formulée dans le cadre de la modification n°2.									
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)		Justification de la modification											
Zone urbaine d'habitat individuel peu dense UBB1 / parcelle AN166		L'emplacement réservé n°108ER18 à vocation d'habitat et au bénéfice de la commune, impactant la parcelle AN166 située 331 route de Darnétal, d'une emprise totale de 2.211 m ² , a été instauré à l'occasion de la modification n°2 du PLU. L'intitulé de cet emplacement réservé n'a pas été correctement retranscrit sur la liste des emplacements réservés annexée au règlement graphique. La présente évolution a donc pour objet de corriger cette erreur d'intitulé.											
AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER01	Voirie	MRN	9127	Elargissement de voirie – Rue Dair	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER01	Voirie	MRN	9127	Elargissement de voirie – Rue Dair
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER05	Cimetière	Commune	20802	Extension du cimetière	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER05	Cimetière	Commune	20802	Extension du cimetière
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER06	Habitat	Commune	1630	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER06	Habitat	Commune	1630	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER14	Habitat	Commune	2251	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER14	Habitat	Commune	2251	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER16	Habitat	Commune	744	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER16	Habitat	Commune	744	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER17	Voirie	MRN	795	Création d'un chemin de maillage piéton urbain	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER17	Voirie	MRN	795	Création d'un chemin de maillage piéton urbain
BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER18	Habitat	Commune	2178	Création de logements sociaux	BOIS-GUILLAUME	PLATEAUX ROBEC	108ER18	Habitat	Commune	2178	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social

Bonsecours

Évolution du zonage de l'EHPAD « La Résidence des Hautes Bruyères » / Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 47	Reclassement en zone UE d'une parcelle classée en zones UBB1 et UR9	Évolution du zonage : reclassement en zone UE de la parcelle correspondant à l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) « La Résidence des Hautes Bruyères »
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine à vocation d'équipement UE / parcelle AK110	L'EHPAD « La Résidences des Hautes Bruyères » est construit sur la parcelle cadastrée section AK n°110 d'une surface de 1,7 hectare. Dans le cadre d'un projet d'extension pour la restructuration de l'établissement, le refus du permis de construire a mis en lumière l'inadéquation du zonage affecté à la parcelle avec son usage. En effet, les dispositions règlementaires associées aux zonages UBB1 et UR9 limitent l'emprise au sol des constructions, sans dérogation possible pour les équipements d'intérêt collectif. Afin de permettre l'évolution de ces équipements au fonctionnement et aux besoins spécifiques, la parcelle AK110 est reclassée en zone UE, plus adaptée.	
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
		

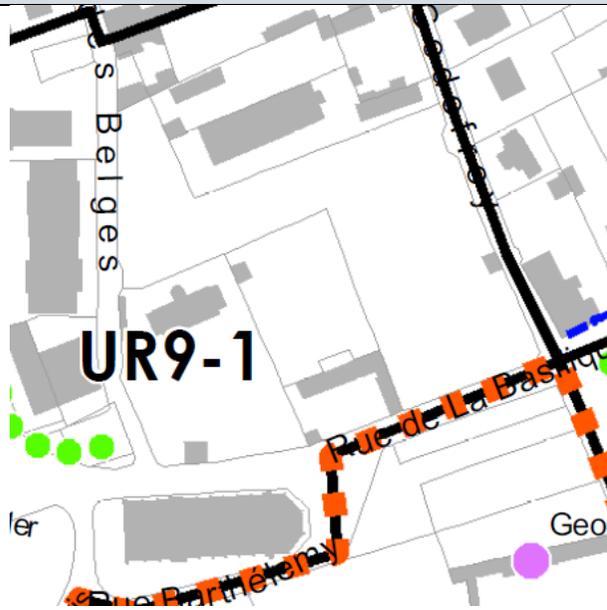
Ajout d'une protection du patrimoine bâti et d'une protection du patrimoine naturel – Maison diocésaine et parc / Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification		
4.1.2.1 Annexes du règlement écrit – fiches patrimoine bâti 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 47 4.2.4.3 Patrimoine bâti	Ajout de protections du patrimoine bâti et du patrimoine naturel correspondant à la maison diocésaine et au parc attenant à la maison	Ajout d'une protection ponctuelle au titre du patrimoine bâti (protection moyenne) correspondant à la maison diocésaine (parcelle cadastrée section AI n°97), située rue de l'Abbé Godefroy et ajout d'une trame de protection au titre du patrimoine naturel (parc, cœur d'îlot, coulée verte) sur le parc attenant à la maison (parcelles cadastrées section AI n°101 et n°289).		
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification			
Zone UR9-1 / parcelles AI97, AI101, AI289	Par délibération du Conseil Municipal en date du 1 ^{er} juin 2023, la ZAC « Les Jardins de la Basilique » a été supprimée. Celle-ci englobait les terrains de la maison diocésaine et du parc attenant. Ces terrains ne font donc plus l'objet d'un encadrement par un dispositif d'urbanisme opérationnel et se voient ainsi démunis de toute protection à l'encontre d'une éventuelle urbanisation future. Il convient donc de garantir la protection et la valorisation de ce patrimoine historique, tant naturel que bâtementaire, constitué par l'ensemble du secteur dit « maison diocésaine », en ajoutant une protection moyenne au titre du patrimoine bâti sur la maison diocésaine (parcelle cadastrée section AI n°97) et une protection paysagère au titre du patrimoine naturel « parc, cœur d'îlot, coulée verte » sur le parc attenant (parcelles cadastrées section AI n°101 et n°289).			
4.1.2.1 Annexes du règlement écrit – Fiches patrimoine bâti				
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION			
Pas de fiche	<div data-bbox="1128 804 1861 1449"> <p>Fiche Descriptive Bonsecours</p> <p>Patrimoine bâti n° : 9</p> <p>Identification</p> <table border="1" data-bbox="1128 948 1854 1273"> <tr> <td data-bbox="1128 948 1518 1273">  <p><small>source : Google</small></p> </td> <td data-bbox="1518 948 1854 1273"> <p>Adresse Rue Abbé Godefroy</p> <hr/> <p>Parcelle Cadastre AI0097</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>Edifice religieux Maison diocésaine</p> </div>		 <p><small>source : Google</small></p>	<p>Adresse Rue Abbé Godefroy</p> <hr/> <p>Parcelle Cadastre AI0097</p>
 <p><small>source : Google</small></p>	<p>Adresse Rue Abbé Godefroy</p> <hr/> <p>Parcelle Cadastre AI0097</p>			

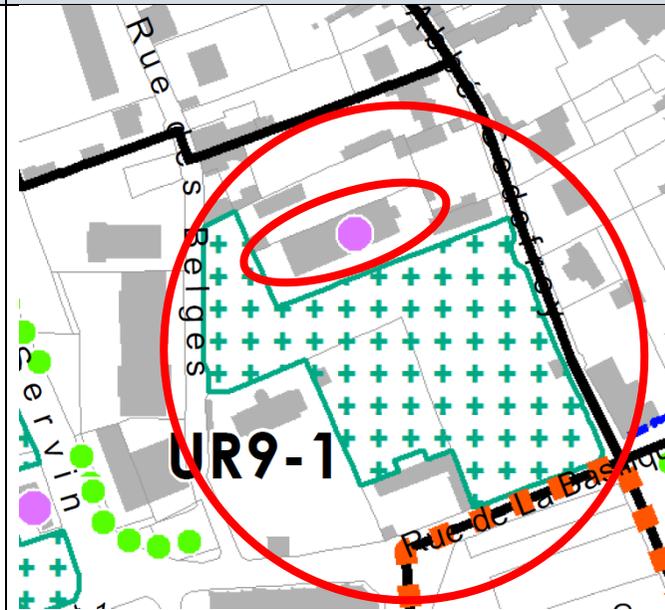
La maison Diocésaine et son parc sont partie intégrante du vaste ensemble diocésain construit au milieu du XIX^{ème} siècle autour de la Basilique Notre Dame de Bonsecours et du monument Jeanne d'Arc (Monuments Historiques). La maison Diocésaine érigée à partir de 1837 en vue d'accueillir les prêtres en retraite, est un bâtiment d'architecture fonctionnelle et monumentale, qui emprunte à l'architecture industrielle la mise en œuvre de ses matériaux, ses dimensions et gabarits, et à l'architecture militaire l'ordonnement en bon ordre de ses ouvertures dans un plan de façade rigoureux. Les éléments d'ornement se distinguent d'autant plus, comme les six blasons épiscopaux que relie la composition très géométrique du perron. À noter les arcs ronds des fenêtres du RDC qui semblent donner écho à la quiétude du parc.

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 47

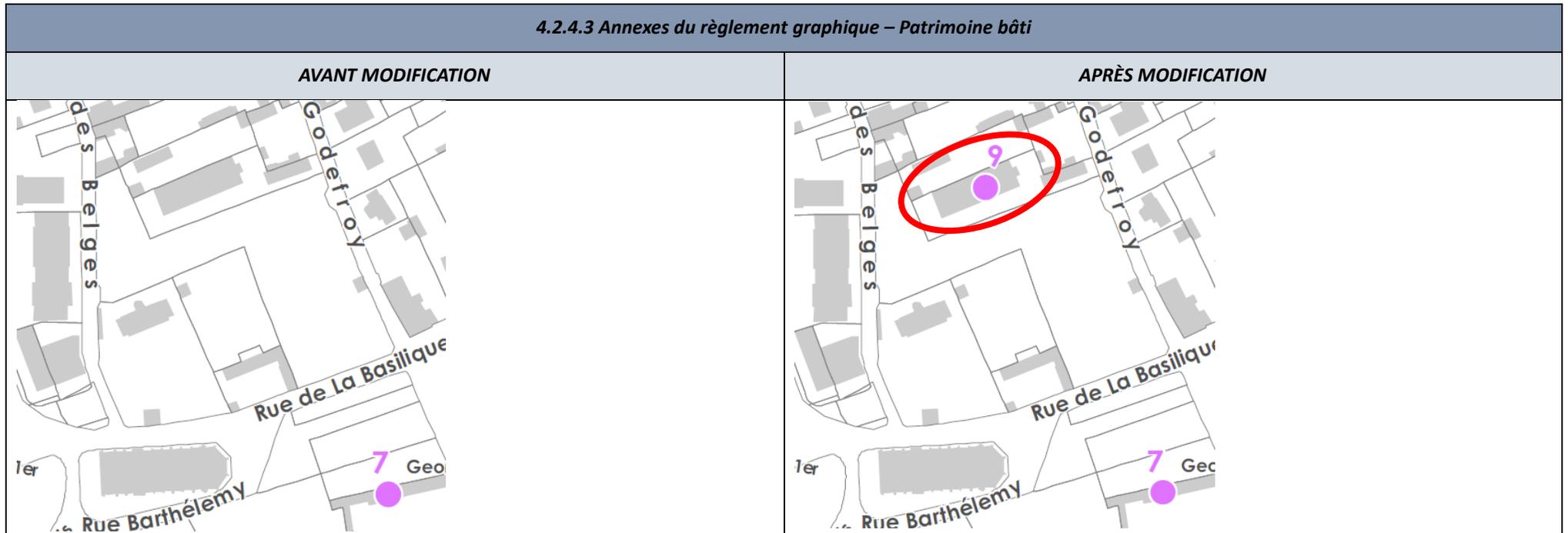
AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION

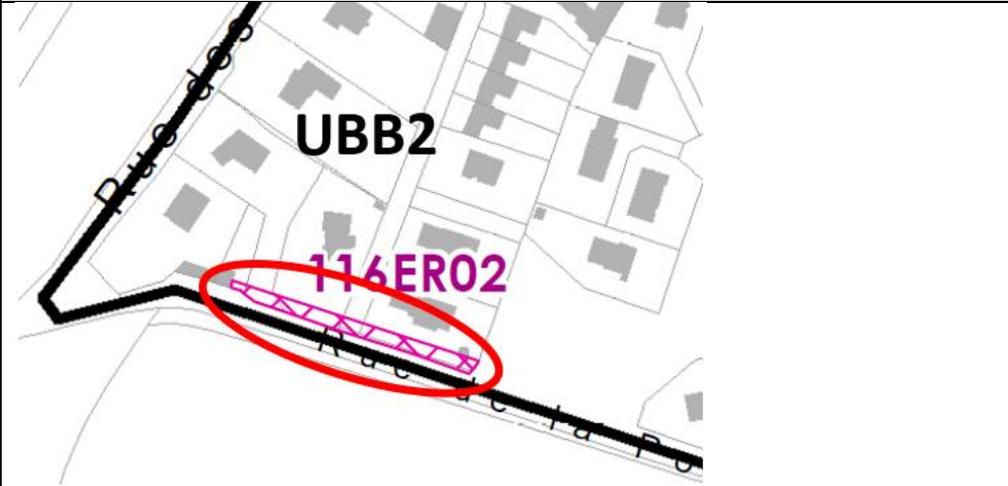
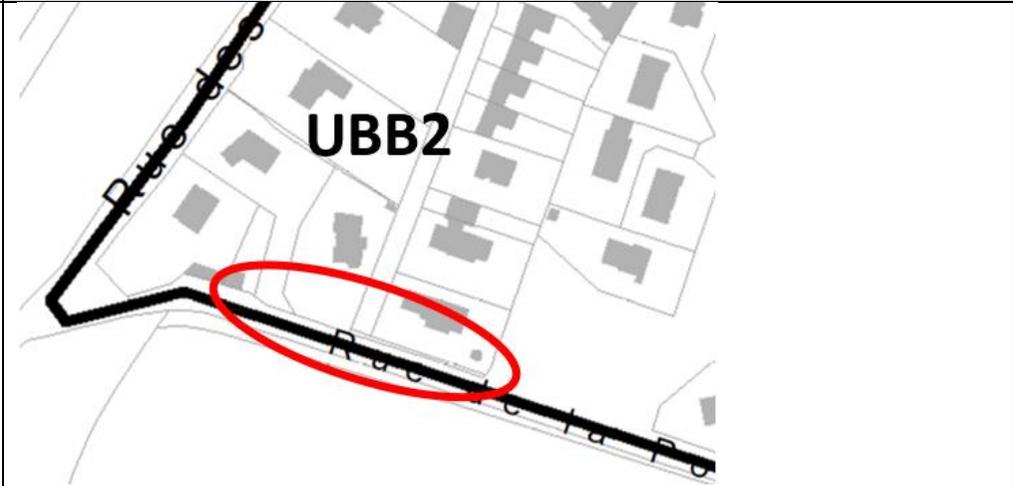


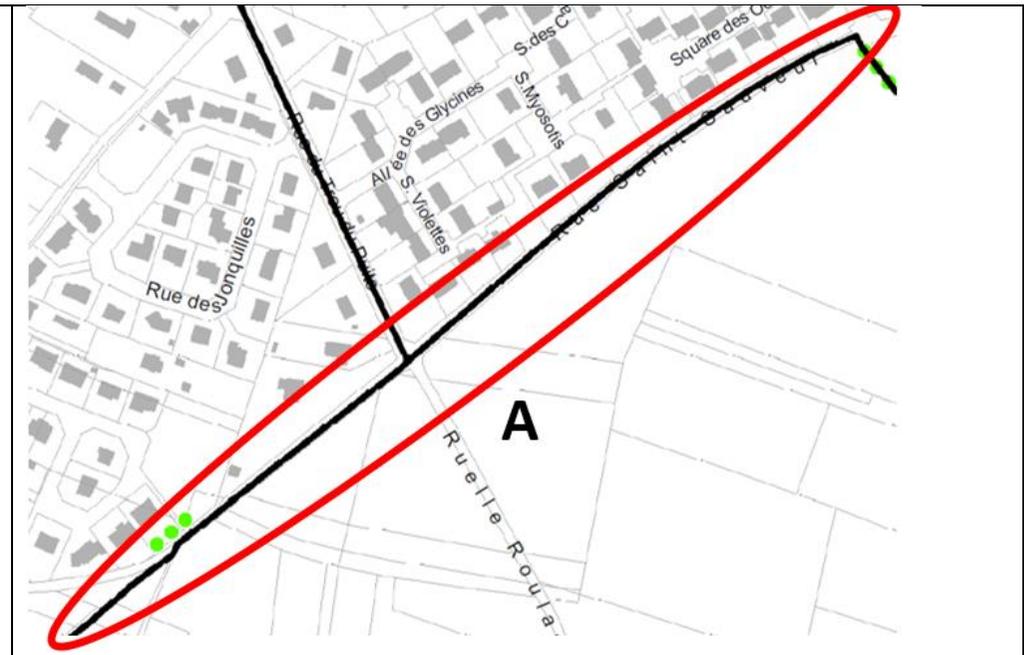
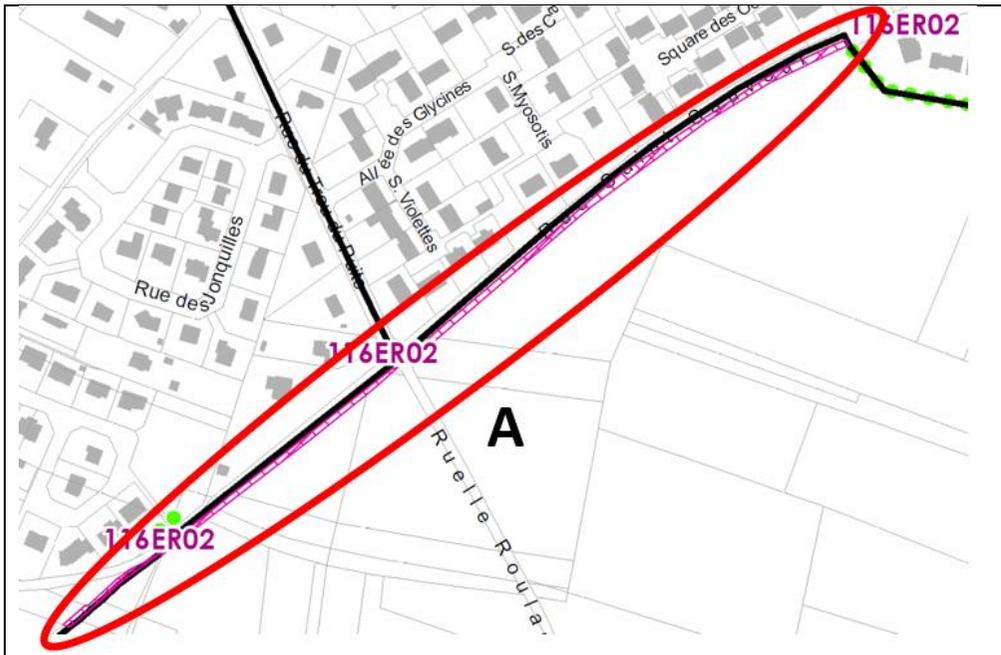
4.2.4.3 Annexes du règlement graphique – Patrimoine bâti



Boos

Suppression d'un emplacement réservé situé rue de la Porte des Champs et rue Saint-Sauveur

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 54 et 56 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°116ER02, à vocation d'élargissement de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie.	L'emplacement réservé n°116ER02 impactant des parcelles bâties et agricoles situées rue de la Porte des Champs et rue Saint-Sauveur, d'une emprise totale de 1 907 m ² , ne sera pas réalisé et doit être supprimé.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone d'habitat à dominante individuel UBB2 et zone agricole A / parcelles AK131, AK296 AK297, AK321, AK322, AK341, AK342, AK495, C69, C77, C208, C356, C357, C358, C361, C1146	A l'occasion de différentes transactions immobilières portant sur des parcelles bâties situées rue de la Porte des Champs et rue Saint-Sauveur, la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°116ER02 a été interrogée. En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer la trame impactant les terrains le long de ces deux voies. Il est à noter que cet emplacement réservé est partiellement situé en zone UBB2 et en zone agricole ; sa suppression préserve la surface agricole.	
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 54 et 56		
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION	
 <p>Carte avant modification : L'emplacement réservé n°116ER02 est représenté par une zone rose hachurée le long d'une rue, entouré d'un cercle rouge. Le quartier est désigné UBB2.</p>	 <p>Carte après modification : L'emplacement réservé n°116ER02 a été supprimé, laissant une zone vide le long de la rue, toujours entourée d'un cercle rouge. Le quartier est désigné UBB2.</p>	



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION

BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER02	Voirie	MRN	1908	Elargissement de voirie – Rues de la Porte des Champs et Saint Sauveur
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER04	Environnement	Commune	47891	Création d'un parc paysager
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER09	Voirie	MRN	236	Elargissement de voirie – Rue Carnot
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER11	Voirie	MRN	541	Elargissement de voirie – Rue du Colombier
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER18	Voirie	MRN	1438	Aménagement d'un carrefour – Route de Paris et rue Poulain

APRÈS MODIFICATION

BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER02	Voirie	MRN	1908	Elargissement de voirie – Rues de la Porte des Champs et Saint Sauveur
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER04	Environnement	Commune	47891	Création d'un parc paysager
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER09	Voirie	MRN	236	Elargissement de voirie – Rue Carnot
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER11	Voirie	MRN	541	Elargissement de voirie – Rue du Colombier
BOOS	PLATEAUX ROBEC	116ER18	Voirie	MRN	1438	Aménagement d'un carrefour – Route de Paris et rue Poulain

Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Berges du Robec »

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.2 OAP Sectorielles – tome 1 – OAP 212B « Berges du Robec » (page 93)	Modification de l’OAP n°212B « Berges du Robec ».	Modification de l’OAP n°212B « Berges du Robec » pour tenir compte des choix programmatiques validés par les partenaires au stade avant-projet de l’opération.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
OAP n°212B « Berges du Robec »	<p>L’OAP « Berges du Robec » avait pour vocation initiale d’orienter la conception et les travaux de renouvellement urbain du quartier, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Depuis l’élaboration de cette OAP en 2015, l’ensemble des partenaires du projet NPNRU, dont la commune de Darnétal et la Métropole, ont adopté un plan guide directeur à travers la convention NPNRU signée le 17 décembre 2019. La phase d’avant-projet de l’opération d’aménagement des espaces publics a été validée en comité de pilotage le 12 octobre 2022.</p> <p>La programmation NPNRU esquissée correspond globalement aux intentions de l’OAP, mais il convient d’ajuster certains volets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les principes de distribution interne et de circulation interne pour renforcer la perméabilité et la transversalité du quartier : sens de circulation des véhicules motorisés, trajets des cheminements doux. - Le site d’implantation du futur CCAS, initialement prévu à proximité de l’école élémentaire « Ferry » par l’OAP, a été modifié en faveur de la parcelle de la maison « Damamme » située au n°56 de la rue Louis Pasteur, acquise par la commune de Darnétal. Or, ce terrain est identifié par l’OAP à vocation d’habitat et non d’équipement public. - L’aménagement du « jardin traversant » et d’espaces d’aménité, la renaturation des espaces publics (plantation d’arbres notamment, désimperméabilisation et plantation d’arbres) apparaissent désormais sur le volet graphique de l’OAP. 	

AVANT MODIFICATION

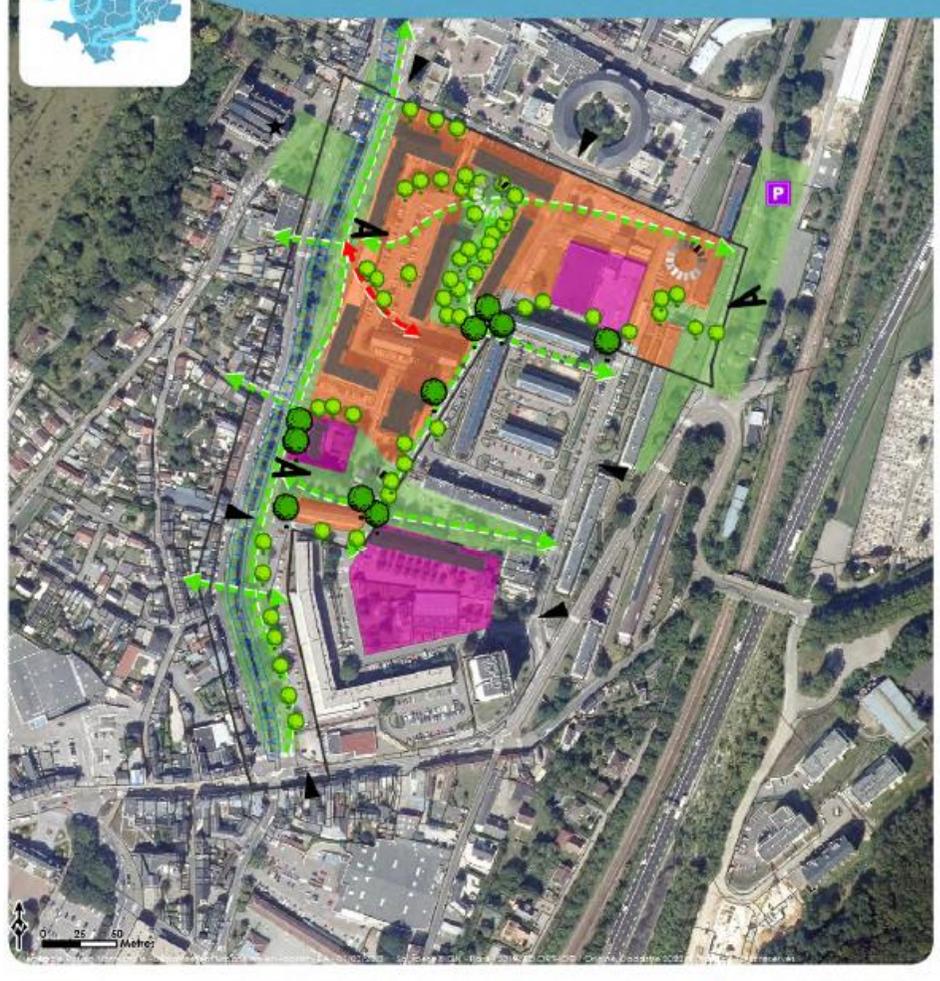
Berges du Robec - 212B
Darnétal - Traduction graphique de l'OAP



<p>Programme</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Vocation ■ Equipement ■ Habitat <p>Insertion urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Aménité ○ Espace de lien social 	<p>Desserte et organisation viarie</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Liasons existantes ➔ Rue ou voie existante ● Maillage à créer ➔ Maillage secondaire ➔ Cheminement doux ■ Stationnement ■ Parking collectif 	<p>Qualité paysagère et environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Éléments à préserver / à protéger ★ Bâtiment d'intérêt patrimonial ■ Abords de cours d'eau ● Arbres ■ Éléments à créer ● Arbres ■ Dispositif de gestion des eaux pluviales ■ Zone à dominante végétale ▲ Cône de vue 	<p>Indicateurs informatives</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Limites cadastrales ○ Périmètre de l'OAP ■ Bât existant
--	--	--	---

APRÈS MODIFICATION

Berges du Robec - 212B
Darnétal - Traduction graphique de l'OAP



<p>Programme</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Vocation ■ Equipement ■ Habitat <p>Insertion urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Aménité ○ Espace de lien social 	<p>Desserte et organisation viarie</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Maillage à créer ➔ Maillage secondaire ➔ Cheminement doux ■ Desserte ▲ Accès prioritaire au site ■ Stationnement ■ Parking collectif 	<p>Qualité paysagère et environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Éléments à préserver / à protéger ■ Abords de cours d'eau ● Arbres ■ Éléments à créer ■ Zone à dominante végétale ● Arbres ▲ Cône de vue 	<p>Indicateurs informatives</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Limites cadastrales ○ Périmètre de l'OAP ■ Bât existant
--	--	--	---

Berges du Robec - 212B Darnétal – Volet écrit de l'OAP

L'OAP des Berges du Robec s'appuie sur le Projet de Requalification urbaine du quartier du Parc du Robec, secteur d'habitat dense du centre-ville.

Différents équipements, services et lieux de rencontre sont concentrés autour de la rue Louis Pasteur qui longe le cours d'eau : commerces, station essence, centre social, école, église, hôpital, piscine, mairie, l'antenne du bailleur Logiseine... Il s'agit donc ici de travailler la requalification du quartier en lien avec la valorisation du paysage des berges.

Vocation de l'aménagement

La vocation du projet consiste à requalifier le quartier, le Robec et ses abords : Le projet qui prendra place sur le site devra répondre à l'enjeu de valoriser la trame paysagère en place tout en confortant les vocations existantes en terme d'habitat, de services et d'équipements.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur cherchera à tirer parti des éléments de paysage suivant la logique de fonctionnement global du quartier.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir à l'échelle du quartier en travaillant les continuités en direction des équipements communaux, de formaliser des espaces publics, lieux de vie et d'échange des habitants du quartier.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti éventuellement créé ou restructuré, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites du site.

Les aménagements devront renforcer le lien entre les équipements, soutenir le rôle de centralité des commerces en pied d'immeuble rue Pasteur, valoriser l'image de la commune en lien au Robec et relier le centre-ville au quartier.

Des espaces d'aménité favorisant la rencontre et le lien social seront aménagés devant le parvis de l'église et à proximité du centre sportif.

Desserte et organisation viaire

Le secteur est desservi par le Teor 3 et le bus 22 au sud, le bus 38 longe le cours d'eau Robec. Un point d'échange Filo'R est également présent au sud-est de la zone.

Les voies existantes sont conservées avec une potentielle modification de leur profil et sens de circulation pour une traversée partagée et apaisée du quartier.

Une large place sera faite aux liaisons douces (non-motorisées) notamment sur la rue Jules Ferry. Des cheminements internes distincts des voiries pourront également être prévus. Ces cheminements doux compléteront le maillage de la commune et serviront pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transport public à proximité.

On prévoira également un cheminement continu de part et d'autre du Robec dans une zone à dominante végétale. Les stationnements rue de Longpaon seront positionnés de manière à ne pas empiéter sur les berges du Robec.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera de conforter la vocation commerciale et résidentielle du centre bourg. Les berges du Robec deviendront un lieu de promenade et de lien social.

Berges du Robec - 212B Darnétal – Volet écrit de l'OAP

L'OAP des Berges du Robec s'appuie sur le projet de requalification urbaine du quartier du Parc du Robec, secteur d'habitat dense du centre-ville **de Darnétal, et qui fait l'objet d'une convention NPNRU.**

Constitué de barres de logements réparties selon un urbanisme de plan-masse entre la voie de chemin de fer et le Robec, le site abrite aussi différents équipements, **des services et des lieux de rencontre aujourd'hui à valoriser et rendre mieux visibles sont concentrés autour de la rue Louis Pasteur qui longe le cours d'eau** : commerces, station essence, centre social, école, église, hôpital, piscine, mairie, antenne du bailleur Logiseine... Il s'agit donc ici de travailler la requalification du quartier en lien avec la valorisation du paysage des berges **du Robec, la renaturation des espaces communs et de redonner un cadre de vie agréable et apaisé aux usages du quotidien. Le projet en cours de réalisation vise d'autre part la réappropriation de ces espaces par les habitants et usagers.**

Vocation de l'aménagement

La vocation du projet consiste **en premier lieu** à requalifier **le quartier, le Robec et ses abords les espaces publics du quartier** : le projet **qui prendra place sur le site** devra répondre à l'enjeu de valoriser la trame paysagère en place, de **redonner place aux piétons, et de permettre une meilleure lisibilité et accessibilité des fonctions**, tout en confortant les vocations existantes en terme d'habitat, de services et d'équipements.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur cherchera à tirer parti des éléments de paysage suivant la logique de fonctionnement global du quartier.

Le parti d'aménagement **devra ainsi assurer** **visé ainsi** :

- La cohérence urbaine de l'opération **à venir** à l'échelle du quartier **en réorganisant les espaces selon des principes de résidentialisation douce permettant une transition structurée entre espace public ouvert à tous, espace au service des habitants, et espace privatif de pied d'immeuble en travaillant les continuités en direction des équipements communaux, de formaliser des espaces publics, lieux de vie et d'échange des habitants du quartier.**
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti éventuellement créé ou restructuré, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et **du traitement** des limites du site.

Les aménagements devront renforcer le lien entre les **équipements fonctions, le quartier et la ville**, soutenir le rôle de **centralité proximité** des commerces en pied d'immeuble rue Pasteur, valoriser l'image **de la commune du quartier en lien au Robec** et **relier permettre une meilleure insertion urbaine dans** le centre-ville **de Darnétal au quartier.**

Des espaces d'aménité favorisant la rencontre et le lien social seront aménagés **aux points d'articulation devant le parvis de l'église et à proximité du centre sportif. La relocalisation du centre social dans un bâtiment emblématique réhabilité (la maison Damname) permettra de consolider la centralité du quartier dans la coulée verte transversale.**

Desserte et organisation viaire

Le secteur est desservi par le Teor 3 et le bus 22 au sud, le bus 38 longe le cours d'eau Robec. Un point d'échange Filo'R est également présent au sud-est de la zone.

Les voies existantes sont conservées avec une potentielle modification de leur profil et sens de circulation pour une traversée partagée et apaisée du quartier. **Une voie est créée pour renforcer le maillage viaire et connecter la rue Pasteur au cœur du site. Les voies accueillant le parcours du transport collectif seront réaménagées en vue de réduire les nuisances et participer à la requalification du cadre de vie.**

Une large place sera faite aux liaisons douces (non-motorisées) **notamment sur la rue Jules Ferry.** Des cheminements internes distincts des voiries pourront également être prévus. Ces cheminements doux compléteront le maillage de la

Orientations paysagères et environnementales

Le Robec traverse la commune de Darnétal et a participé à son développement urbain. Le site du projet se trouve en outre sur une partie de la ville où la vallée longe de près les coteaux.

Un linéaire végétalisé sera conservé de part et d'autre du Robec avec des circulations piétonnes intégrées. Des cônes de vue seront ouverts depuis le quartier vers le Robec et vers les coteaux.

Le Robec sera au maximum réouvert, la végétalisation des berges devra se faire au maximum par de la végétation spontanée. Son cours pourra être en partie renaturé voire reméandré créant ainsi des berges et des zones de sédimentation propices à la biodiversité (espaces de nidification etc.). La vallée du Robec en particulier ses berges, devront ainsi être renforcées dans leur rôle de corridor écologique.

Les espaces végétalisés en cœur d'îlot entre l'ancienne gare et le Robec seront à requalifier afin de d'en faire des lieux de promenade et de rencontre apaisés.

Les voiries et cheminements doux seront autant que possibles accompagnées d'aménagements paysagers et de plantations d'essences locales et les arbres existants valorisés (selon leur état phytosanitaire et leur emplacement).

Les éventuelles constructions nouvelles s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la géographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

Principes particuliers

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

L'élargissement et le traitement naturel des berges et du lit du Robec ainsi que son désenterrement permettront d'absorber les écoulements excédentaires non-absorbés à la parcelle ou dans l'espace public.

commune et serviront pour une utilisation quotidienne ~~vers les équipements communaux et les arrêts de transport public à proximité.~~

~~On prévoira également~~ Un cheminement continu de part et d'autre du Robec **est prévu en lien avec le paysagement des berges dans une zone à dominante végétale.**

Les stationnements ~~rue de Longpaon seront positionnés de manière à ne pas empiéter sur les berges du Robec~~ **seront réorganisés et requalifiés pour une meilleure insertion dans les espaces de pied d'immeuble, partagés par tous.**

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera de conforter la vocation commerciale, **de service** et résidentielle du centre bourg. Les berges du Robec **et les espaces publics requalifiés deviendront ont vocation à devenir un des lieux de promenade et de lien social d'échange.**

Orientations paysagères et environnementales

L'un des objectifs du projet consiste en la réintégration de la nature dans le quartier, apte à lutter contre les îlots de chaleur urbain. ~~Le Robec traverse la commune de Darnétal et a participé à son développement urbain.~~ Le site du projet se trouve en outre sur une partie de la ville où la vallée longe de près les coteaux **boisés.**

De part et d'autre du Robec, un linéaire végétalisé ~~sera conservé est à conserver de part et d'autre du Robec~~ avec des circulations piétonnes intégrées. Des cônes de vue seront ouverts depuis le quartier vers le Robec et vers les coteaux.

~~Le Robec sera au maximum réouvert.~~ La végétalisation des berges devra se faire au maximum par de la végétation spontanée **renforçant leur rôle de corridor écologique.** ~~Sea~~ **Le cours du Robec** pourra être en partie renaturé voire reméandré créant ainsi des berges et des zones de sédimentation propices à la biodiversité (espaces de nidification etc.). ~~La vallée du Robec en particulier ses berges, devront ainsi être renforcées dans leur rôle de corridor écologique.~~

Les espaces végétalisés en cœur d'îlot ~~entre l'ancienne gare et le Robec~~ seront à requalifier afin de d'en faire des lieux de promenade et de rencontre apaisés.

Les voiries et cheminements doux seront autant que possibles accompagnées d'aménagements paysagers et de plantations d'essences locales et les arbres existants valorisés (selon leur état phytosanitaire et leur emplacement).

Une coulée verte transversale et un jardin intérieur se dessineront à la faveur d'un réaménagement paysager redonnant place à la nature en ville.

Les éventuelles constructions nouvelles s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la géographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

Principes particuliers

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

L'élargissement et le traitement naturel des berges et du lit du Robec ainsi que son désenterrement permettront d'absorber les écoulements excédentaires non-absorbés à la parcelle ou dans l'espace public.

Nouvelle délimitation de la centralité de la commune

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 43	Reclassement en zone UBA1 d'une partie de la zone UAB	Évolution du zonage : reclassement en zone UBA1 de la frange ouest de la zone UAB.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de centralité UAB (quartier ouest de la commune)	<p>Afin de mieux délimiter la centralité de la commune, la frange ouest de la zone UAB est reclassée en zone UBA1. Cette évolution du zonage permet de modérer la densification de ce quartier, en autorisant des nouvelles constructions dont la forme et les volumes sont compatibles avec le tissu existant : implantations en front de rue, hauteur des constructions correspondant à un R+1+C, taux d'emprise au sol, cœurs d'îlot à l'arrière du bâti...).</p> <p>Les secteurs concernés par cette évolution sont délimités par la route de Rouen, la rue de la Chaîne et la rue de Verdun ; la rue François Durecu, la rue du Point du Jour, la rue Albert Duthil, la sente de l'Aulnay la route de la Lombardie et la rue de Longpaon (voir périmètre sur les extraits de plan ci-dessous).</p> <p>La réflexion menée sur l'évolution de cette portion de la zone UAB (hors quartier de renouvellement urbain) fait suite à l'observation des effets produits par la pression foncière en zone UAB et a pour objectif d'éviter un développement non contrôlé et incompatible des constructions. La surface concernée par cette évolution représente 21 hectares.</p> <p>Une limitation à 11 mètres de la hauteur des constructions à venir participera également à maintenir une harmonie de ce secteur bâti de la commune (voir évolution suivante).</p> <p>Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification du coefficient d'emprise au sol qui passe de 70% à 45%, une modification du taux d'espaces verts qui passe de 20% à 35% - se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone.</p> <p>Ces changements permettent de préserver les paysages typiques du faubourg, caractérisé par un patrimoine témoignant de l'urbanisation de la vallée à l'ère industrielle : anciennes usines de tissage et de teinturerie, ateliers de filature, mais également de nombreuses maisons de maître et quartiers ouvriers.</p> <p>Le quartier ouvrier, qui s'est développé le long des rues Pasteur et de Longpaon, est marqué par un front bâti de maisons en brique délimitant des rues étroites. La proximité directe avec les arrêts de transport en commun desservant le centre de l'agglomération rouennaise ainsi que le manque de parking relais sur la commune accentuent les difficultés de stationnement. Le passage des véhicules de secours et de collecte de déchets est parfois délicat. Le cœur d'îlot situé entre la rue Pasteur et la rue de Longpaon, ne pourra être bâti en raison de la présence du Robec. En zone UAB, la hauteur fixée à 17 mètres est trop importante, les formes et le traitement des volumes de toiture des constructions autorisées doivent garantir une bonne insertion dans le tissu existant ; or, les bâtiments existants au sein du tissu de la zone présentent une hauteur d'environ 11 mètres en R+1+C.</p>	

Le secteur autour des rues Alfred Duthil, de l'Avalasse et du Point du Jour, est situé en périphérie du centre-ville et éloigné du réseau structurant. Les futures opérations devront être de plus petits gabarits afin de s'intégrer au quartier constitué en majorité de maisons individuelles sur cette frange en coteau longée par la ligne de chemin de fer. Ces petits collectifs ou maisons individuelles favorisent l'accès à la propriété et ainsi répondre à cette étape du parcours résidentiel.

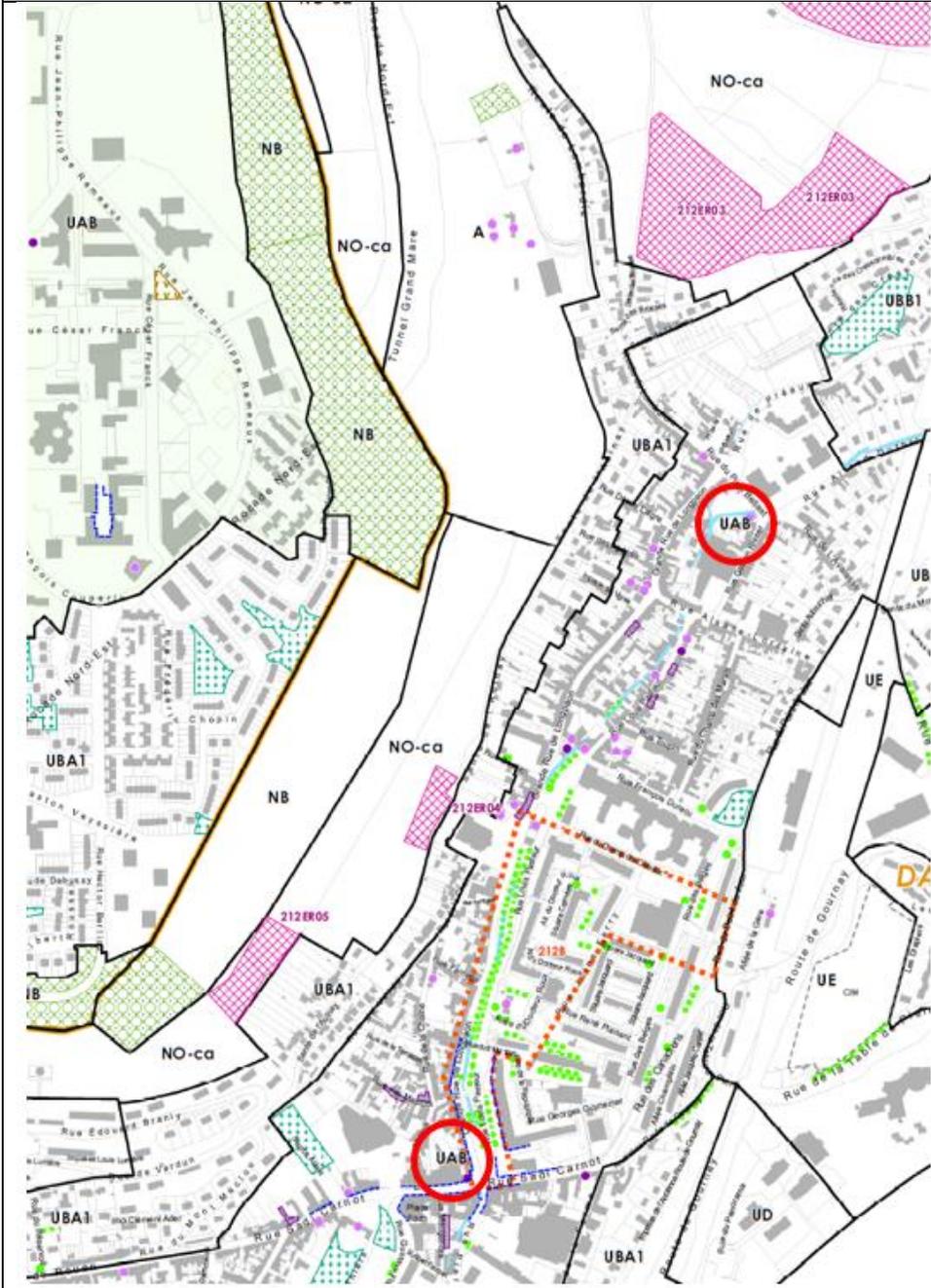


La d du carrefour de la Girafe correspond à l'opération Naturea, sur le site de l'ancienne cressonnière. La construction de 247 logements sera achevée en 2023, sur 2,5 hectares.

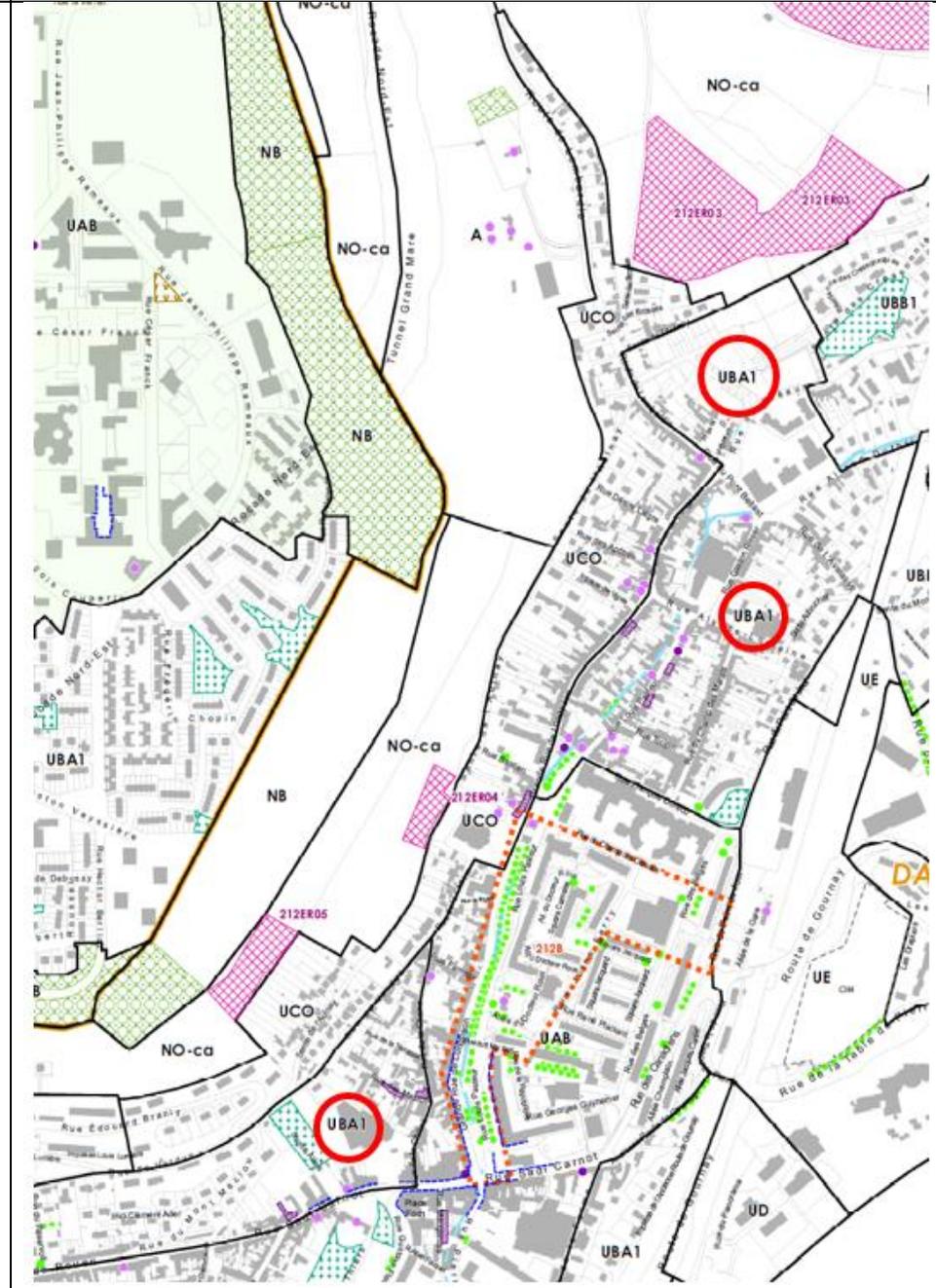
La dynamique de développement urbain de la commune se reflète dans les chiffres de production de logements depuis 2020. Sans menacer cette dynamique, les évolutions envisagées permettent de favoriser le renouvellement tout en préservant le patrimoine bâti, garantissant la qualité du cadre de vie et tenant compte des risques naturels. En effet, la demande d'évolution permet aussi de répondre aux enjeux hydrauliques, en limitant l'imperméabilisation le long et en pied de coteau. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), approuvé en juillet 2022, a mis en avant un centre-ville impacté en totalité par le phénomène de remontée de nappe et ponctuellement par l'aléa fort et faible du risque inondation par ruissellement.

La nouvelle délimitation de la centralité de la commune permet une adaptation des règles de hauteur dont l'impact est limité, potentiel et n'entrave pas la satisfaction des objectifs du PLH.

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



Évolution du zonage des parcelles situées au pied du coteau ouest (1/2)

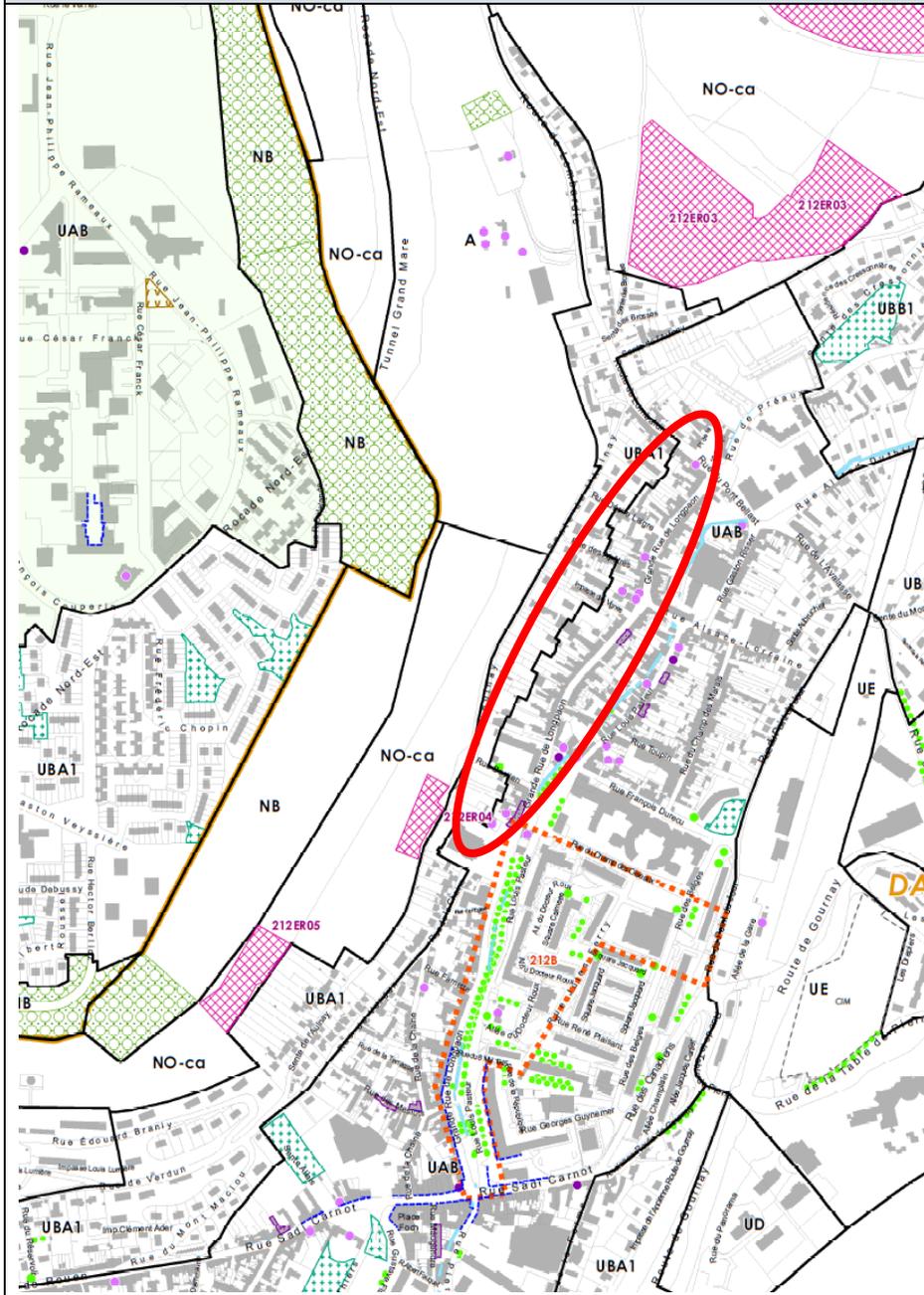
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 43	Reclassement en zone UCO d'une partie de la zone UAB.	Évolution du zonage : reclassement en zone UCO des parcelles de la zone UAB situées entre la rue de la Lombardie, la rue de Longpaon et la rue de Verdun.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de centralité UBA1 (quartier ouest de la commune)	<p>Afin de protéger d'une urbanisation intensive les parcelles situées au pied du coteau ouest et caractérisée par une topographie très marquée, la frange ouest de la zone UAB comprise entre la rue de la Lombardie, la rue de Longpaon et la rue de Verdun est reclassée en zone UCO. Cette évolution du zonage permet de modérer la densification de ce quartier, en autorisant des nouvelles constructions dont la forme et les volumes sont compatibles avec le tissu existant : implantations en front de rue, hauteur des constructions correspondant à un R+1+C, taux d'emprise au sol, cœurs d'îlot à l'arrière du bâti...) mais aussi avec la topographie du quartier.</p> <p>L'évolution de cette portion de la zone UAB (hors quartier de renouvellement urbain) fait suite à l'observation des effets produits par la pression foncière en zone UAB et a pour objectif d'éviter un développement non contrôlé et incompatible des constructions. La surface concernée par cette évolution représente 3,5 hectares.</p> <p>La suppression de la règle graphique de hauteur participera également à maintenir une harmonie de ce secteur bâti de la commune (voir évolution suivante « suppression de la règle de hauteur sur des parcelles situées au pied du coteau ouest »).</p> <p>Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification du coefficient d'emprise au sol qui passe de 70% à 40%, une modification du taux d'espaces verts qui passe de 35% à 40% - se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone.</p> <p>Ces changements permettent de préserver les paysages typiques du faubourg, caractérisé par un patrimoine témoignant de l'urbanisation de la vallée à l'ère industrielle : anciennes usines de tissage et de teinturerie, ateliers de filature, mais également de nombreuses maisons de maître et quartiers ouvriers.</p> <p>En zone UAB, la hauteur fixée à 17 mètres est trop importante, les formes et le traitement des volumes de toiture des constructions autorisées doivent garantir une bonne insertion dans le tissu existant ; or, les bâtiments existants au sein du tissu de la zone présentent une hauteur d'environ 11 mètres en R+1+C.</p> <p>Le quartier situé au nord de la route de Rouen fait le lien entre la zone UCO et la zone UAB. La diminution de la hauteur maximale est nécessaire pour préserver la morphologie urbaine existante (logements individuels type R+1+C), des espaces de respiration et de naturelle en ville en pied de coteau. En effet, la topographie des coteaux n'avait pas été correctement prise en considération lors de l'élaboration du PLU.</p>	



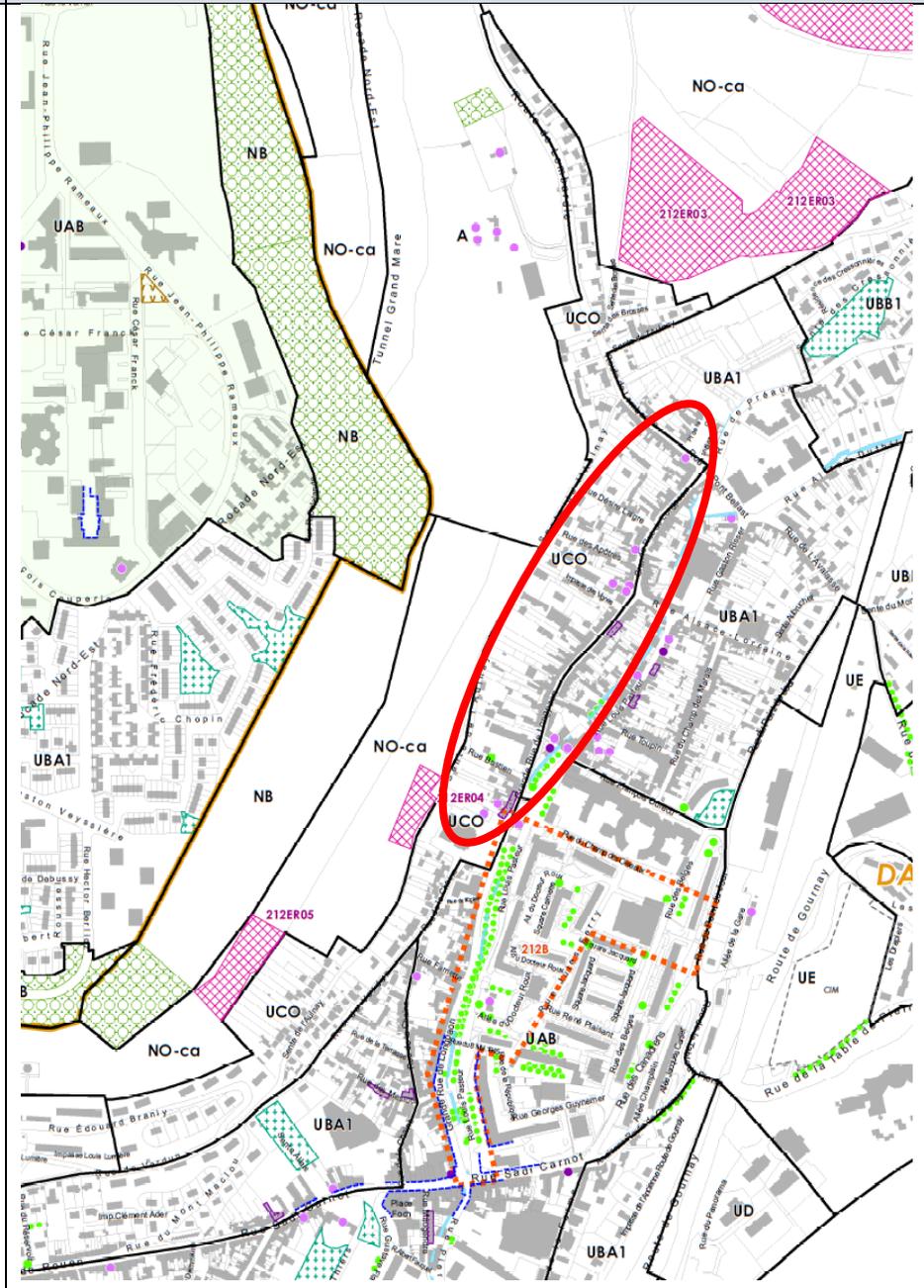
La dynamique de développement urbain de la commune se reflète dans les chiffres de production de logements depuis 2020. Sans menacer cette dynamique, les évolutions envisagées permettent de favoriser le renouvellement tout en préservant le patrimoine bâti, garantissant la qualité du cadre de vie et tenant compte des risques naturels. En effet, la demande d'évolution permet aussi de répondre aux enjeux hydrauliques, en limitant l'imperméabilisation le long et en pied de coteau. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), approuvé en juillet 2022, a mis en avant un centre-ville impacté en totalité par le phénomène de remontée de nappe et ponctuellement par l'aléa fort et faible du risque inondation par ruissellement.

La nouvelle délimitation de la centralité de la commune permet une adaptation des règles de hauteur dont l'impact est limité, potentiel et n'entrave pas la satisfaction des objectifs du PLH.

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



Évolution du zonage des parcelles situées au pied du coteau ouest (2/2)

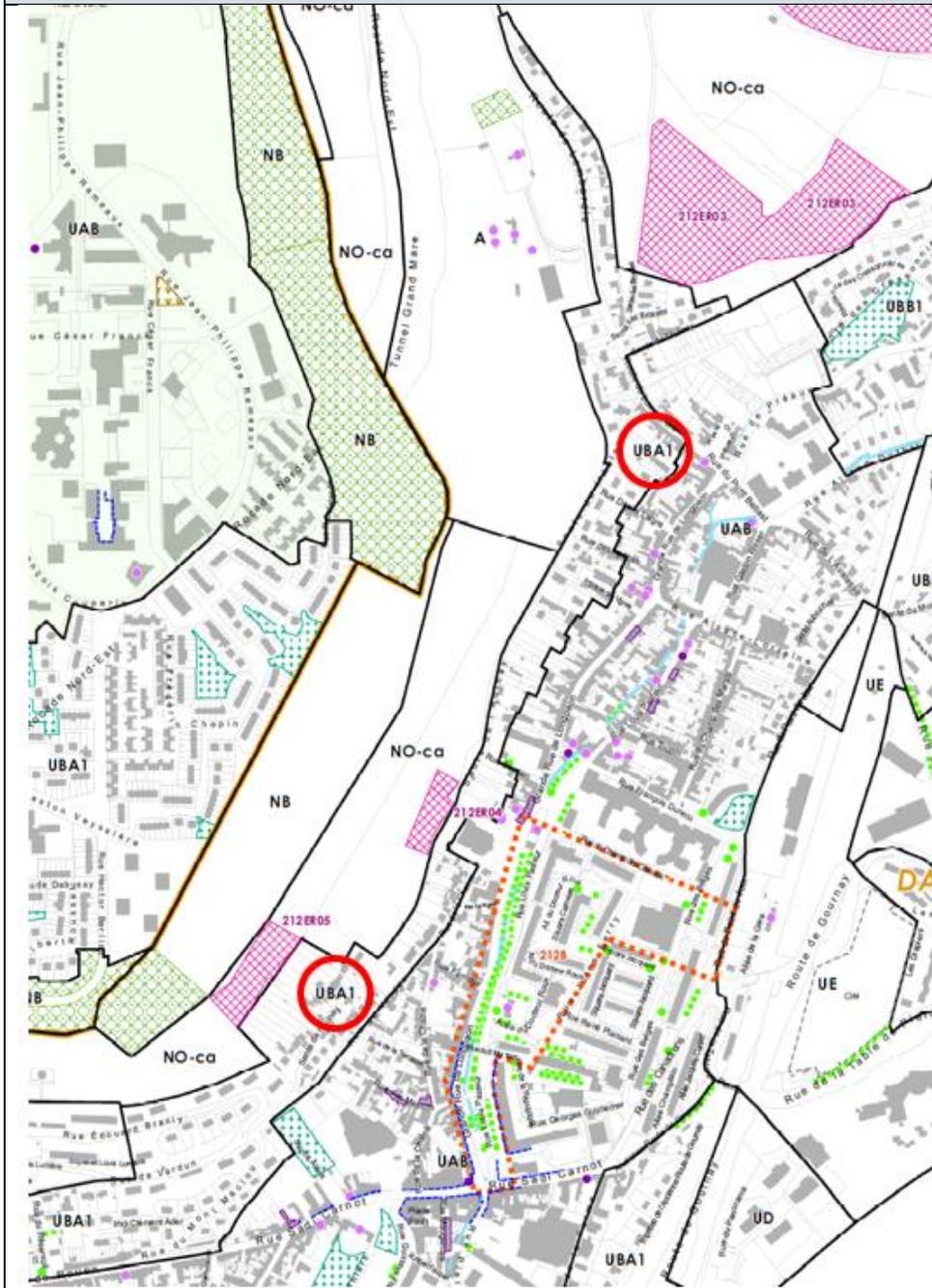
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 43	Reclassement en zone UCO d'une partie de la zone UBA1.	Évolution du zonage : reclassement en zone UCO des parcelles de la zone UBA1 situées au pied du coteau ouest.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone urbaine d'habitat individuel dense UBA1	<p>Afin de protéger d'une urbanisation intensive les parcelles situées au pied du coteau ouest et caractérisée par une topographie très marquée, la zone UBA1 est reclassée en zone UCO. Cette évolution du zonage permet de modérer la densification de ce quartier, en autorisant des nouvelles constructions dont la forme et les volumes sont compatibles avec le tissu existant : implantations en front de rue, hauteur des constructions correspondant à un R+1+C, taux d'emprise au sol, cœurs d'îlot à l'arrière du bâti...).</p> <p>Le secteur concerné par cette évolution est délimité par le coteau calcaire à l'ouest jusqu'à la rue de Verdun, la rue de Longpaon, le nord de la sente de l'Aulnay et la route de la Lombardie (voir périmètre sur les extraits de plan ci-dessous).</p> <p>Cette évolution du zonage permet de modérer la densification de ce quartier, en autorisant des nouvelles constructions dont la forme et les volumes sont compatibles avec le tissu existant : implantations en front de rue, hauteur des constructions correspondant à un R+1+C, taux d'emprise au sol, cœurs d'îlot à l'arrière du bâti...) mais aussi avec la topographie du quartier.</p> <p>L'évolution de cette portion de la zone UBA1 fait suite à l'observation des effets produits par la pression foncière et a pour objectif d'éviter un développement non contrôlé et incompatible des constructions. La surface concernée par cette évolution représente 11,6 hectares.</p> <p>La suppression de la règle graphique de hauteur participera également à maintenir une harmonie de ce secteur bâti de la commune (voir évolution suivante « suppression de la règle de hauteur sur des parcelles situées au pied du coteau ouest »).</p> <p>Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification du coefficient d'emprise au sol qui passe de 45% à 40%, une modification du taux d'espaces verts qui passe de 35% à 40% - se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone.</p> <p>En zone UAB, la hauteur fixée à 17 mètres est trop importante, les formes et le traitement des volumes de toiture des constructions autorisées doivent garantir une bonne insertion dans le tissu existant ; or, les bâtiments existants au sein du tissu de la zone présentent une hauteur d'environ 11 mètres en R+1+C.</p> <p>Le quartier situé au nord de la route de Rouen fait le lien entre la zone UCO et la zone UAB. La diminution de la hauteur maximale est nécessaire pour préserver la morphologie urbaine existante (logements individuels type R+1+C), des espaces de respiration et de naturelle en ville en pied de coteau. En effet, la topographie des coteaux n'avait pas été correctement prise en considération lors de l'élaboration du PLU.</p>	



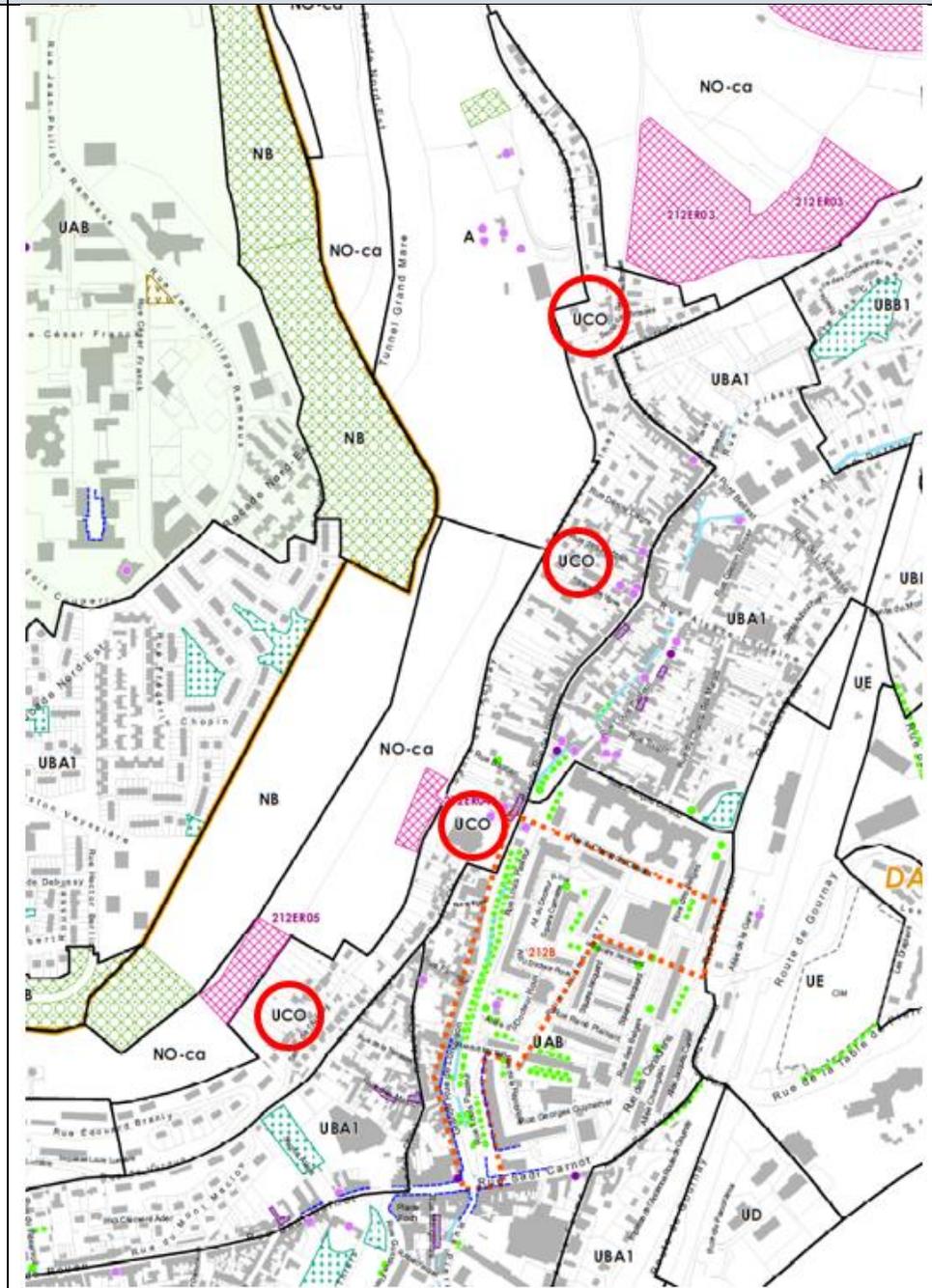
La dynamique de développement urbain de la commune se reflète dans les chiffres de production de logements depuis 2020. Sans menacer cette dynamique, les évolutions envisagées permettent de favoriser le renouvellement tout en préservant le patrimoine bâti, garantissant la qualité du cadre de vie et tenant compte des risques naturels. En effet, la demande d'évolution permet aussi de répondre aux enjeux hydrauliques, en limitant l'imperméabilisation le long et en pied de coteau. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), approuvé en juillet 2022, a mis en avant un centre-ville impacté en totalité par le phénomène de remontée de nappe et ponctuellement par l'aléa fort et faible du risque inondation par ruissellement.

La nouvelle délimitation de la centralité de la commune permet une adaptation des règles de hauteur dont l'impact est limité, potentiel et n'entrave pas la satisfaction des objectifs du PLH.

AVANT MODIFICATION



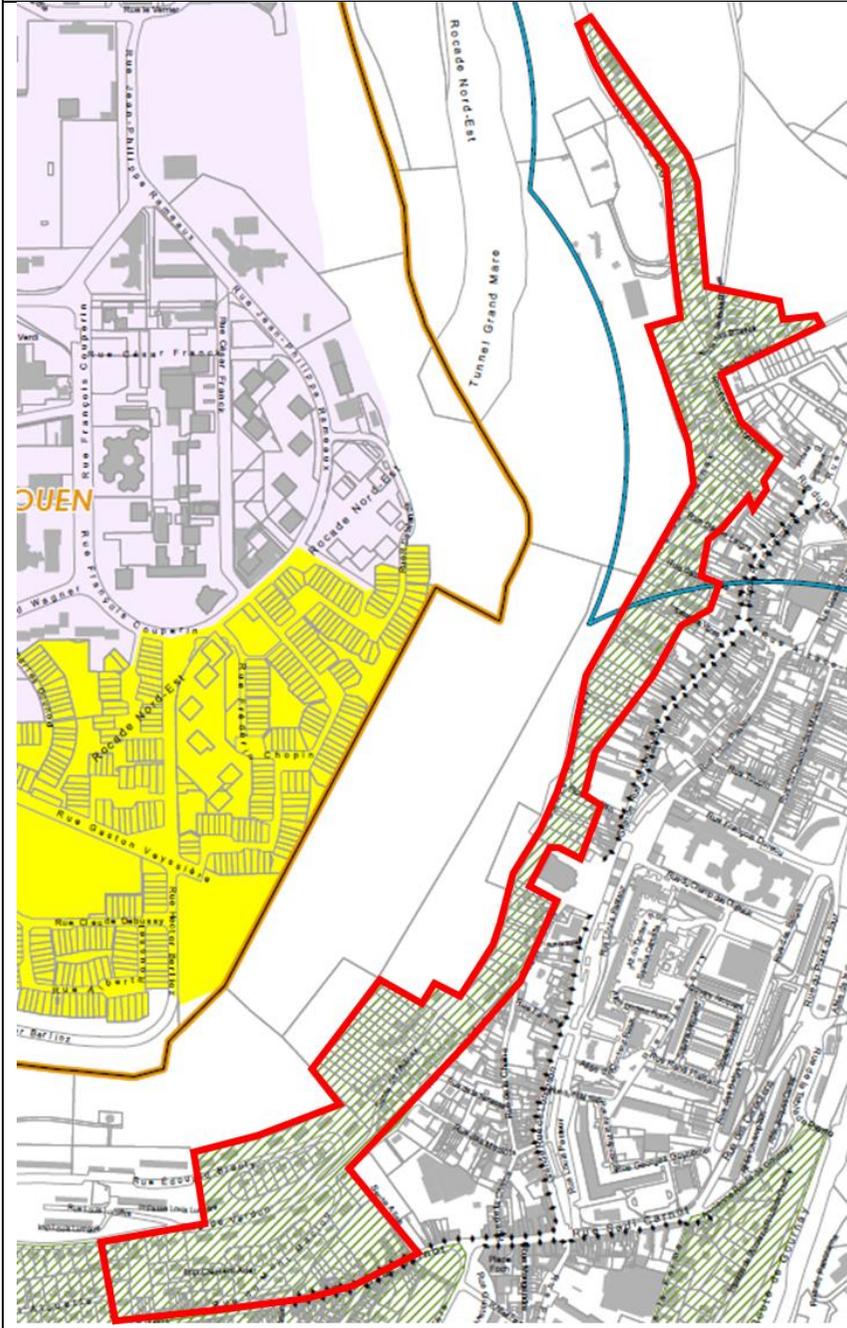
APRÈS MODIFICATION



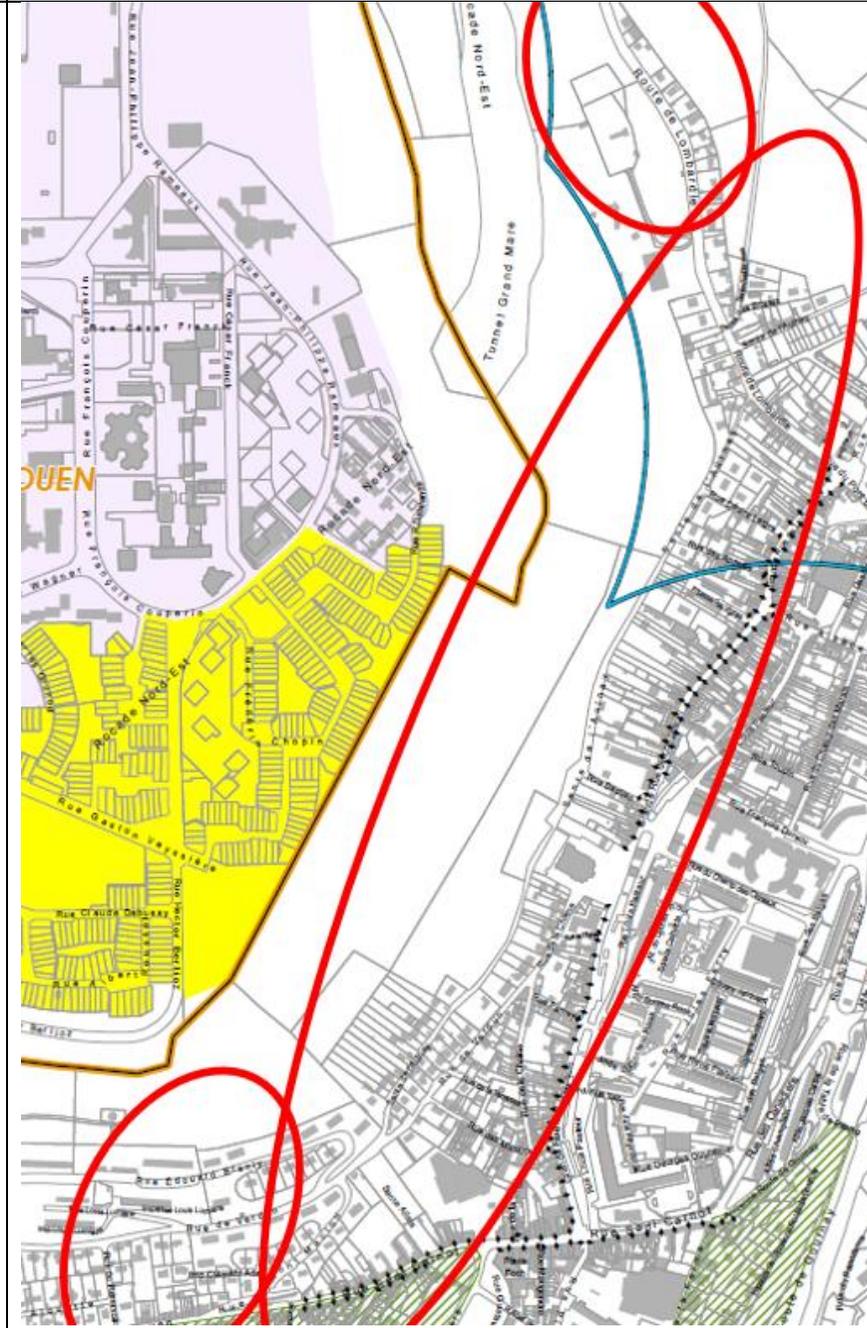
Suppression de la règle de hauteur sur des parcelles situées au pied du coteau ouest

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 43	Suppression de la règle de hauteur sur la frange ouest de la commune.	Modification du plan de la morphologie urbaine : suppression de la règle graphique de hauteur sur la partie ouest de la commune.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone d'habitat à dominante individuel UBA1 (quartier ouest)	<p>Le secteur concerné par cette évolution correspond au pied du coteau calcaire situé à l'ouest du territoire communal et jusqu'à la route de Rouen, la sente Allais, la rue de Verdun, comprenant les fonds de parcelles situées entre la rue de Longpaon et la sente de l'Aulnay et de part et d'autre de la rue de la Lombardie (voir périmètre sur l'extrait de plan ci-dessous).</p> <p>L'ensemble du bâti actuel, principalement à vocation d'habitat et dont les volumes oscillent entre R+1+C et R+2+C, occupe un parcellaire en lanières, imbriqué et produisant un front bâti continu.</p> <p>La proposition de retenir 11 mètres de hauteur pour les futures constructions, du fait du reclassement de ces parcelles en zone UCO (voir les deux évolutions précédentes « évolution du zonage des parcelles situées au pied du coteau ouest »), rendra cohérente l'adaptation du quartier tout en répondant aux besoins de densification du tissu pour une évolution conforme aux objectifs de la zone.</p>	

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



Fontaine-Sous-Préaux

Plaine de la Ronce : évolution du zonage / Modification apportée suite à l'enquête publique

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2	Reclassement en zone URX1-c des parcelles destinées à la réalisation d'un pôle de vie.	Évolution du zonage : reclassement en zone URX1-c de certaines parcelles destinées à la réalisation de pôles de vie au sein de la Zone d'Activités Économiques (ZAC) de la Plaine de la Ronce. Modification de l'article 1 du livre 2 du règlement écrit.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone de projet à dominante d'activités économique URX1	<p>Les éléments de justification sont disponibles en intégralité au chapitre dédié à la commune de Bois-Guillaume.</p> <p>A Fontaine-sous-Préaux, l'évolution proposée a uniquement pour objet de modifier les dispositions du règlement écrit (article 1) de la zone URX1, sans impact sur le règlement graphique.</p> <p>Suite à l'enquête publique, le secteur « -ci » de la zone URX1, initialement envisagé, est supprimé. En effet, il n'est pas nécessaire d'indiquer « -ci » la zone URX1, mais bien d'interdire simplement ces activités dans la zone URX1 en dehors des secteurs indicés « -c » de la zone URX1-c.</p> <p>Ainsi, la mention URX1-ci a été supprimée sur le plan de zonage et la disposition réglementaire du secteur « -ci » a été reprise dans l'article 1.1 de la zone URX1.</p>	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2		
Se reporter aux éléments de justification disponibles au chapitre dédié à la commune de Bois-Guillaume.		

Évolution du Secteur de Mixité Sociale

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix / 4.3.2. partie 1 : justification du règlement hors zones 4.2.4.2. Annexes du règlement graphique – secteurs de mixité sociale	Secteurs de mixité sociale (SMS) : reclassement en SMS1 de la commune, classée en SMS2.	Secteurs de mixité sociale : évolution du classement de la commune, impactée par les dispositions du SMS2, en faveur des dispositions du SMS1.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones urbaines et à urbaniser	<p>La modification vise à imposer un nouveau taux de production de logements sociaux en zones urbaines et à urbaniser (zones U et AU) afin d'accroître leur nombre sur le territoire communal. L'objectif est de favoriser la production de logements relevant des dispositifs aidés par l'État, pour atteindre les objectifs quantitatifs fixés dans le cadre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), qui précise que 20 % du parc de résidences principales doit correspondre à du logement locatif social.</p> <p>Le taux fixé dans le secteur de mixité sociale dit « SMS2 » et applicable sur le territoire d'Isneauville, fixé à 30 % pour les opérations de 10 logements et plus, n'apparaît pas suffisant pour rattraper le retard de production de logement social. Ainsi, la commune d'Isneauville évolue vers le SMS1, dont le périmètre couvrira l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du territoire communal, soit 259,8 hectares.</p> <p>Les modifications apportées permettent d'intensifier la production de logements sociaux en introduisant une règle plus contraignante favorisant la mixité sociale. Cette règle vise à la fois les nouvelles constructions, les constructions existantes dans le cadre de réhabilitation générant la création de logement/habitation ou les changements de destination vers la destination habitation ou les sous-destinations « logement », « hébergement ».</p>	
1. Rapport de présentation – Tome 4 : Justification des choix		
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION	
<p>Les secteurs de mixité sociale (SMS)</p> <p>4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes.</p> <p><input type="checkbox"/> Le SMS 1 et ses deux secteurs spécifiques SMS 1-1 et SMS 1-2 : Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbaine (SRU) ou proches d'y être soumises. Ainsi, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-St-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos et St Léger-du-Bourg-Denis viennent d'atteindre le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social et sera considérée comme en carence dès janvier 2019.</p> <p>L'objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation systématique :</p>	<p>Les secteurs de mixité sociale (SMS)</p> <p>4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes.</p> <p><input type="checkbox"/> Le SMS 1 et ses deux secteurs spécifiques SMS 1-1 et SMS 1-2 : Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) ou proches d'y être soumises. Ainsi, en 2019, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-St-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos, et St Léger-du-Bourg-Denis viennent d'atteindre le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social et sera considérée comme en carence dès janvier 2019. La commune d'Isneauville a atteint en 2022 le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU, carencée en logement social, elle doit donc être soumise à la clause de SMS 1 du PLU.</p> <p>L'objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation</p>	

- à hauteur minimale de 30% (SMS 1) dans toute opération de 5 logements et plus pour les communes de Bonsecours, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre et Saint-Léger-du-Bourg-Denis qui s'approchent de la réalisation des objectifs fixés par la loi.
- à hauteur minimale de 30% (SMS 1), 40% (SMS 1-1) ou 50% (SMS 1-2) dans toute opération de 5 logements, selon les secteurs pour les communes de Bois-Guillaume et Boos dont les besoins de rattrapage nécessitent une intervention plus importante.

Le SMS 2

Il concerne trois communes : Isneauville, Houpeville et Saint Jacques sur Darnétal. Elles ne sont pas concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement social sur leur parc de résidences principales mais elles présentent une croissance démographique les conduisant à atteindre le seuil des 3500 habitants à moyen terme.

Par ailleurs elles ont des taux faibles de logements sociaux voir quasi inexistant comme Houpeville (9.3%), Isneauville (0,5%), Saint Jacques sur Darnétal (0%).

systematique :

- à hauteur minimale de 30% (SMS 1) dans toute opération de 5 logements et plus pour les communes de Bonsecours, **Isneauville**, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre et Saint-Léger-du-Bourg-Denis qui s'approchent de la réalisation des objectifs fixés par la loi.
- à hauteur minimale de 30% (SMS 1), 40% (SMS 1-1) ou 50% (SMS 1-2) dans toute opération de 5 logements, selon les secteurs pour les communes de Bois-Guillaume et Boos dont les besoins de rattrapage nécessitent une intervention plus importante.

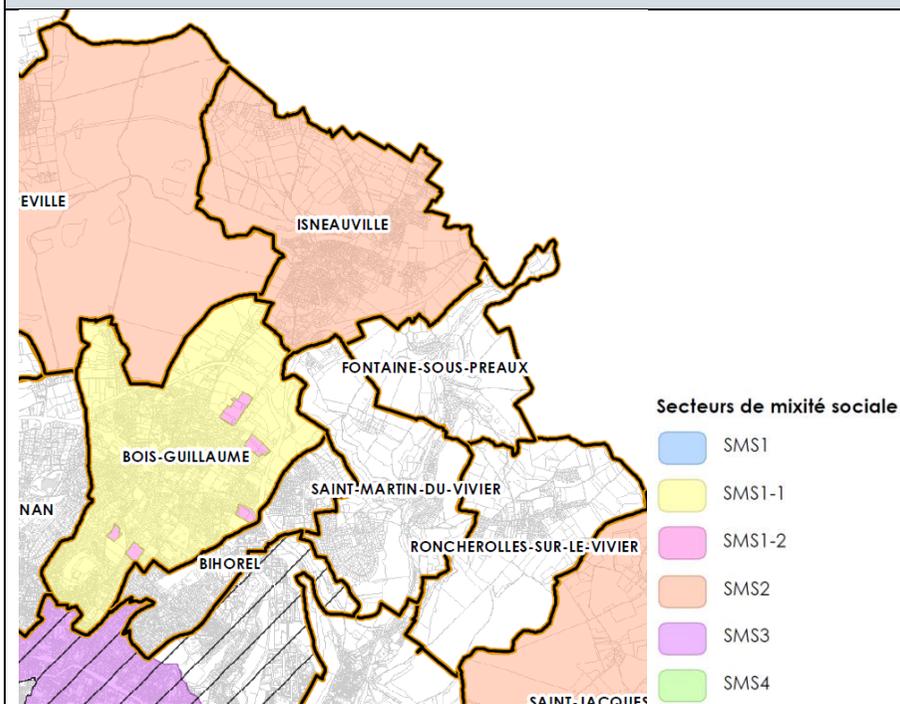
Le SMS 2

Il concerne ~~trois~~ **deux** communes : Houpeville et Saint Jacques sur Darnétal. Elles ne sont pas concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement social sur leur parc de résidences principales mais elles présentent une croissance démographique les conduisant à atteindre le seuil des 3500 habitants à moyen terme.

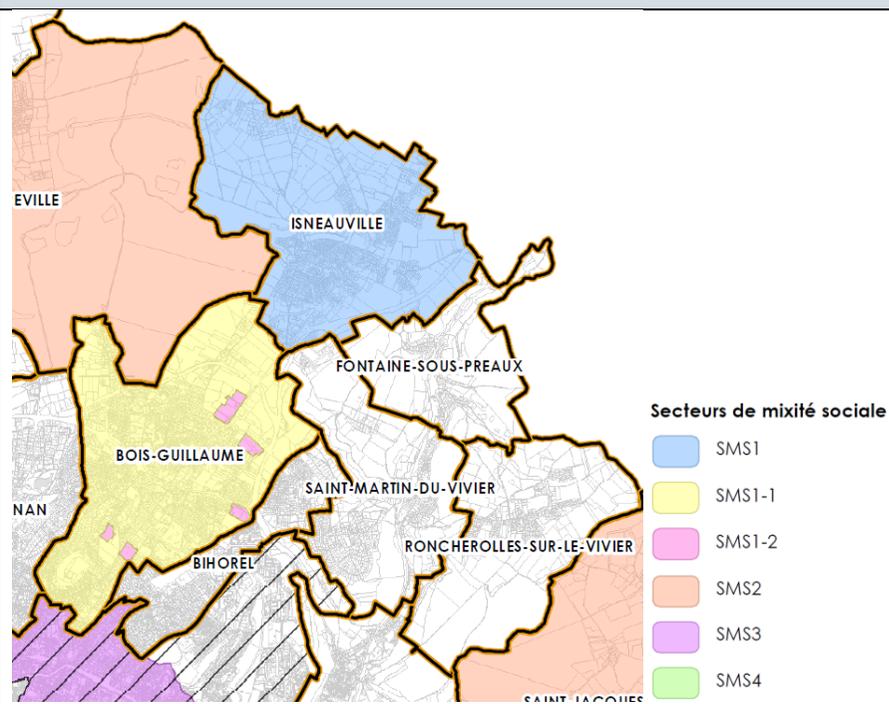
Par ailleurs elles ont des taux faibles de logements sociaux voir quasi inexistant comme Houpeville (9.3%), ~~Isneauville (0,5%)~~, Saint Jacques sur Darnétal (0%).

4.2.4.2 Annexes du règlement graphique – Secteurs de Mixité Sociale

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



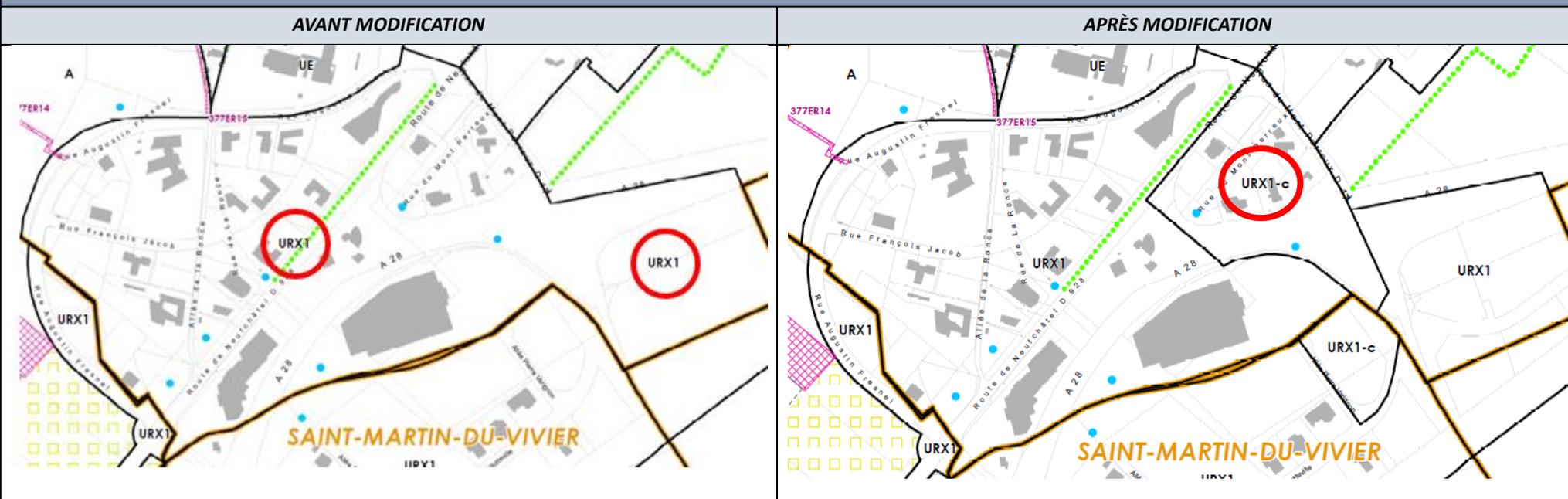
Plaine de la Ronce : évolution du zonage / Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 34	Reclassement en zone URX1-c des parcelles destinées à la réalisation d'un pôle de vie.	Évolution du zonage : reclassement en zone URX1-c de certaines parcelles destinées à la réalisation de pôles de vie au sein de la Zone d'Activités Économiques (ZAC) de la Plaine de la Ronce. Modification de l'article 1 du livre 2 du règlement écrit.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)		Justification de la modification
Zone de projet à dominante d'activités économique URX1 / parcelles AN5, AN6, AN18, AN36, AN38, AN39, AN41, AN42, AN43, AN44, AN45, AN46, AN47, AN48	<p>Les éléments de justification sont disponibles en intégralité au chapitre dédié à la commune de Bois-Guillaume.</p> <p>A Isneauville, l'évolution proposée a pour objet de reclasser en zone URX1-c les parcelles cadastrées section AN n°5, n°6, n°18, n°36, n°38, n°39, n°41, n°42, n°43, n°44, n°45, n°46, n°47, n°48 qui sont identifiées comme pôle de vie, correspondant à une surface totale de 6,1 hectares.</p> <p>Suite à l'enquête publique, le secteur « -ci » de la zone URX1, initialement envisagé, est supprimé. En effet, il n'est pas nécessaire d'indiquer « -ci » la zone URX1, mais bien d'interdire simplement ces activités dans la zone URX1 en dehors des secteurs indicés « -c » de la zone URX1-c.</p> <p>Ainsi, la mention URX1-ci a été supprimée sur le plan de zonage et la disposition réglementaire du secteur « -ci » a été reprise dans l'article 1.1 de la zone URX1.</p>	

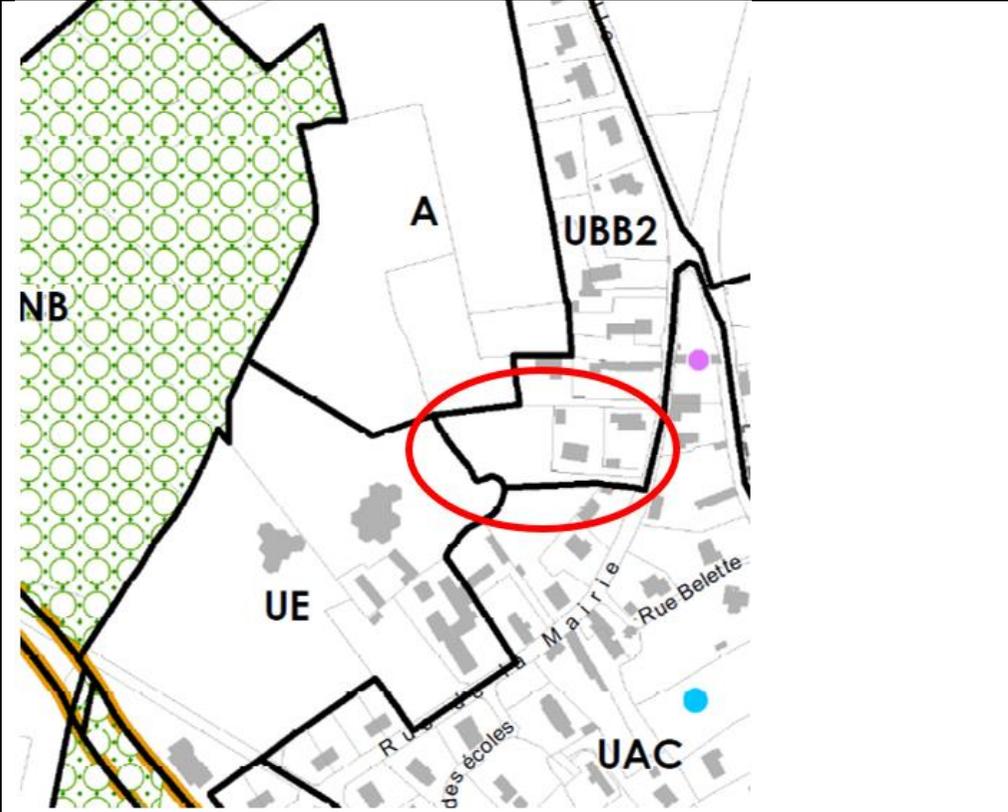
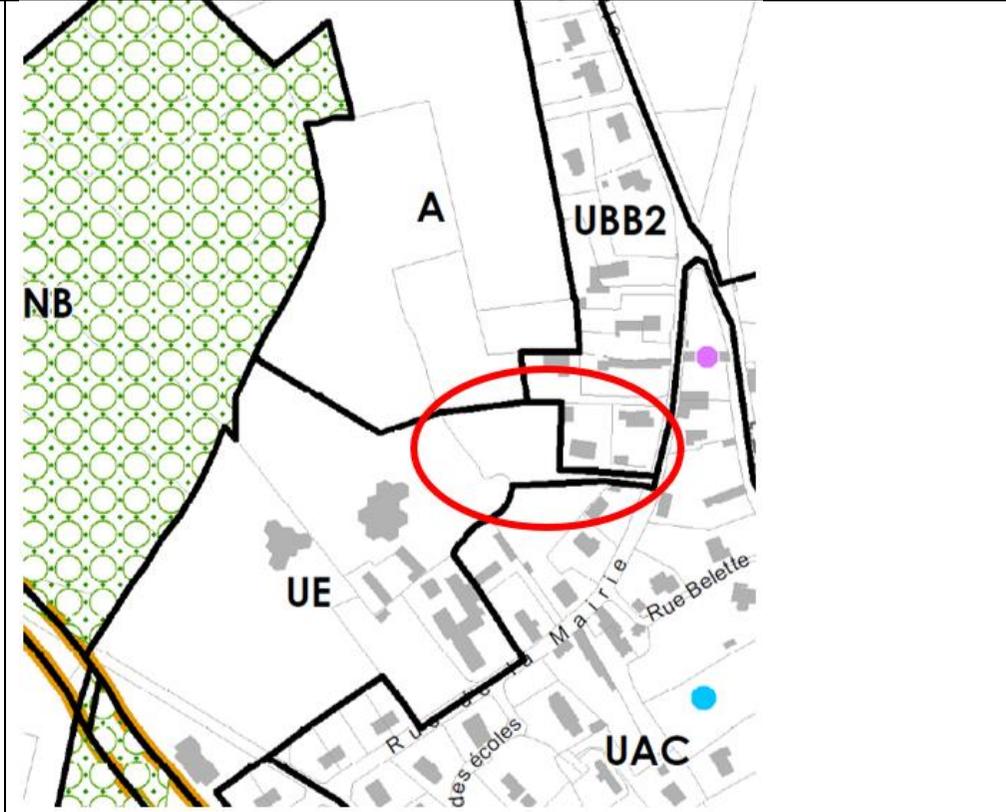
4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2

Se reporter aux éléments de justification disponibles au chapitre dédié à la commune de Bois-Guillaume.

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 34



Évolution du zonage sur une parcelle riveraine du groupe scolaire

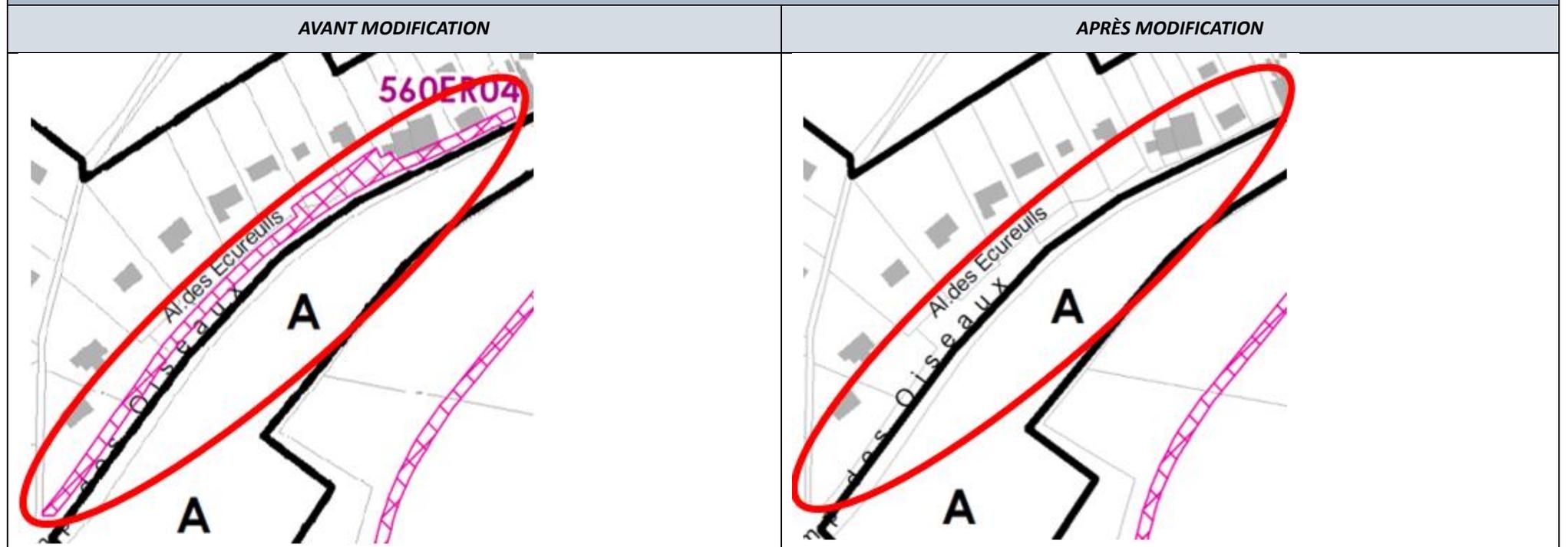
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 58	Reclassement en zone UE d'une parcelle classée en zone UBB2	Évolution du zonage : reclassement en zone UE de la portion de la parcelle AD31 classée en UBB2, correspondant à une surface de 2.200 m ² , riveraine du groupe scolaire.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine à vocation d'équipement / parcelle AD31	<p>Dans le cadre d'un projet de restructuration du groupe scolaire du village, l'acquisition de la parcelle section AD n°31 par la commune permet d'envisager une nouvelle organisation de cet îlot difficile d'accès. L'objectif est de désengorger l'entrée unique pour accéder à l'école, à la mairie, à la salle des fêtes, aux terrains de foot et de tennis, au city stade et à la future maison d'assistants maternels qui sera implantée sur la parcelle AD41.</p> <p>Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification du type d'activités et de destinations autorisées sur la parcelle, une modification du coefficient d'emprise au sol qui passe de 25% à 60%, une modification de la hauteur qui passe de 9,5 mètres à 15 mètres, une modification du taux d'espaces verts qui passe de de 55% à 20% - se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone.</p>	
AVANT MODIFICATION		
		
APRÈS MODIFICATION		
		

Saint-Aubin-Épinay

Suppression d'un emplacement réservé situé route du Champ des Oiseaux

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 51 et 52 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°560ER04, à vocation de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie.	Les travaux d'aménagement prévus par l'emplacement réservé n°560ER04 impactant des parcelles bâties situées route du Champ des Oiseaux, d'une emprise totale de 1 645 m ² , ont été réalisés ; l'emplacement réservé doit donc être supprimé.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone d'habitat à dominante individuel UBA2 / parcelles AB98, AB99, AB103, AB199, AB263, AB264, AB266, AB508, AB509, AB779, AB780, AB781	A l'occasion d'une transaction immobilière portant sur une parcelle bâtie située route du Champ des Oiseaux, la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°560ER04 a été interrogée. En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer la trame impactant les terrains le long de cette voie, puisque les travaux d'aménagement ont été réalisés.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 51 et 52



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER02	Equipements publics	Commune	9711	Aménagement pour la mise en valeur de l'Aubette	SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER02	Equipements publics	Commune	9711	Aménagement pour la mise en valeur de l'Aubette
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER04	Voirie	MRN	1646	Aménagement de voirie – Route du Champ des Oiseaux	SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER04	Voirie	MRN	1646	Aménagement de voirie – Route du Champ des Oiseaux
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER05	Voirie	Commune	14422	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER05	Voirie	Commune	14422	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER06	Voirie	Commune	4245	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER06	Voirie	Commune	4245	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER07	Voirie	Commune	2507	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER07	Voirie	Commune	2507	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER10	Voirie	MRN	2041	Prolongement de la piste cyclable le long de la Ravine	SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER10	Voirie	MRN	2041	Prolongement de la piste cyclable le long de la Ravine
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER11	Equipements publics	Commune	5182	Reconversion du pigeonnier et aménagement paysager des abords	SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER11	Equipements publics	Commune	5182	Reconversion du pigeonnier et aménagement paysager des abords

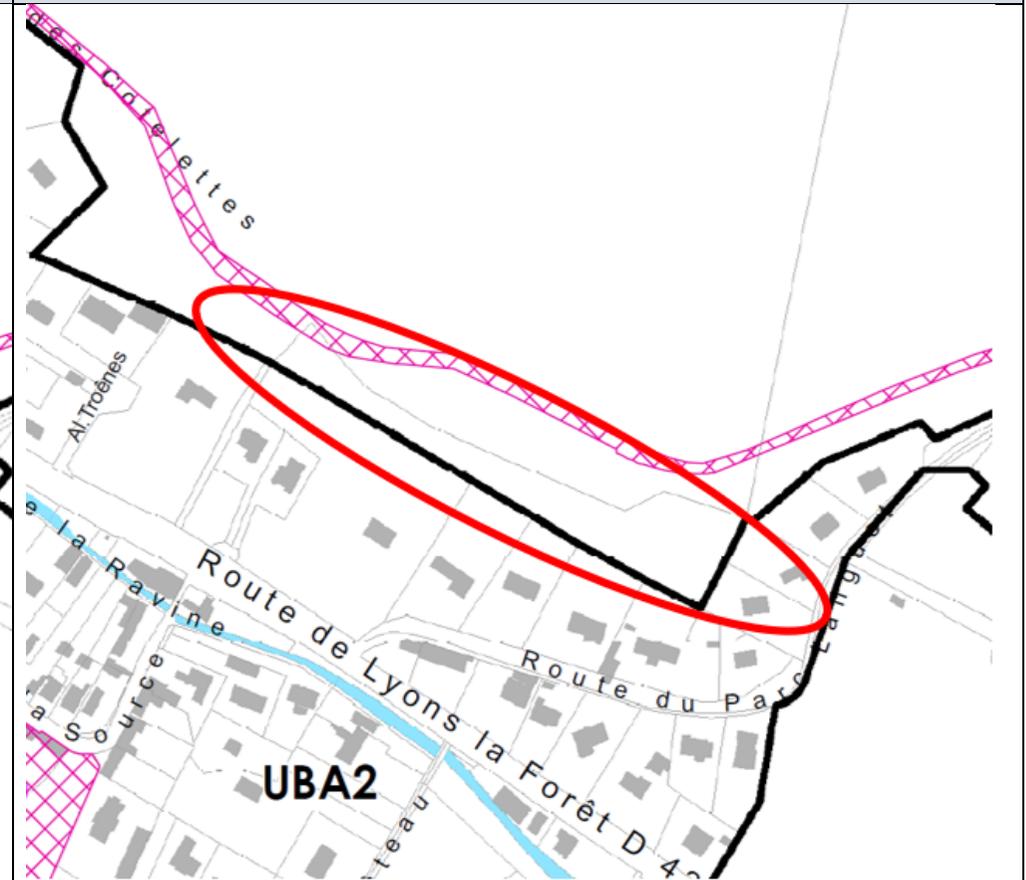
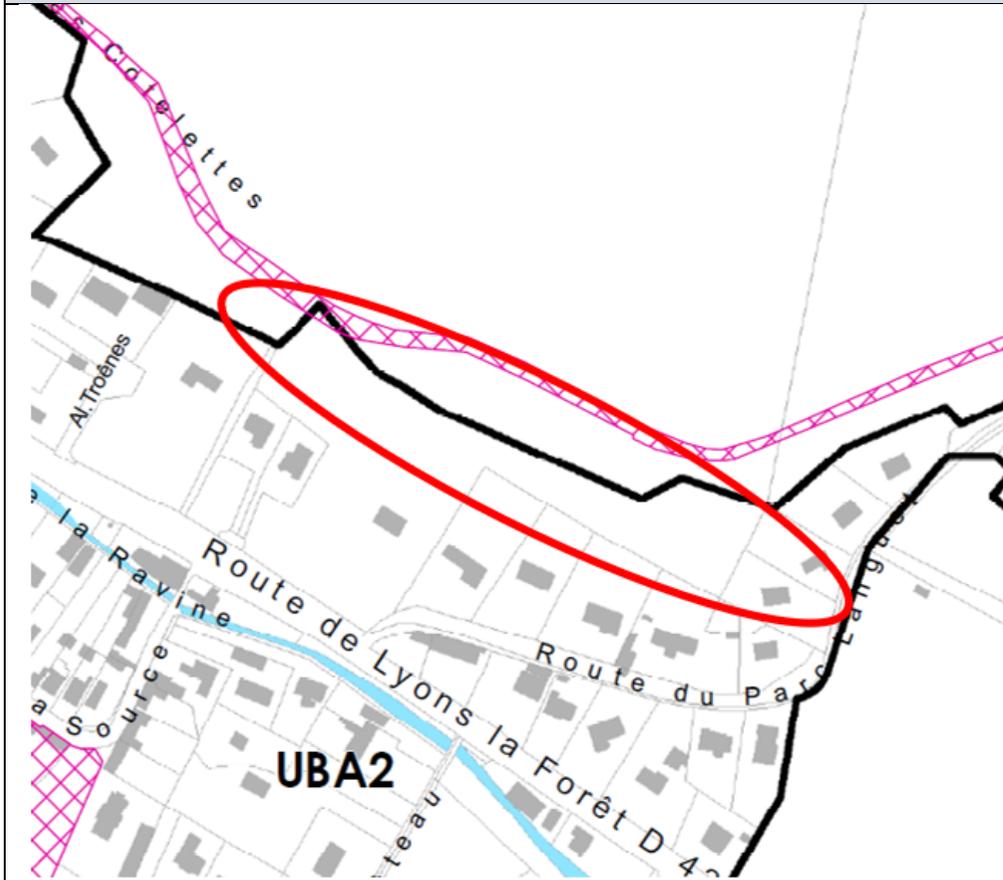
Extension de la zone boisée

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 51 et 52 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plans 51 et 52	Reclassement en zone naturelle boisée (NB) de fonds de parcelles classées en zone d'habitat (UBA2) et suppression de la dérogation de hauteur.	Évolution du zonage et notamment de la limite de zone urbaine pour préserver le coteau boisé : reclassement en zone NB des fonds de parcelles cadastrées AB706 et AB783, correspondant au coteau boisé et classées en zone UBA2. Modification du plan de la morphologie urbaine : suppression de la règle graphique de hauteur sur l'emprise reclassée en zone NB.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat à individuel dense UBA2 / parcelles AB706p et AB783p	Le pied de coteau boisé correspondant au fond des parcelles cadastrées AB706 et AB783 est classé en zone urbaine, malgré une topographie très marquée et la présence de nombreux arbres. Afin de protéger ces espaces sensibles d'une surface totale de 4.700 m ² d'une urbanisation intensive, ces emprises sont reclassées en zone NB. Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification du type d'activités et de destinations autorisées sur la parcelle et s'accompagne d'une modification de la dérogation de hauteur, prévue en zone UBA2 ; la planche n°2 doit donc être mise à jour, la règle graphique de hauteur fixée à 9,5 m est supprimée conformément à la modification du zonage, soit sur une emprise totale de 4.700 m ² .	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 51 et 52

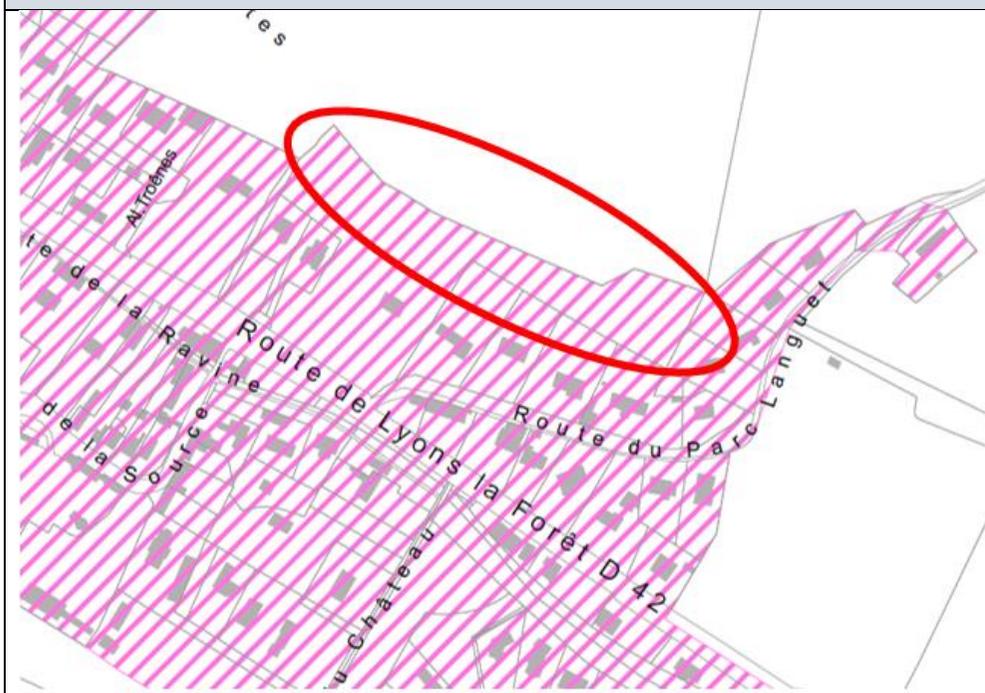
AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION

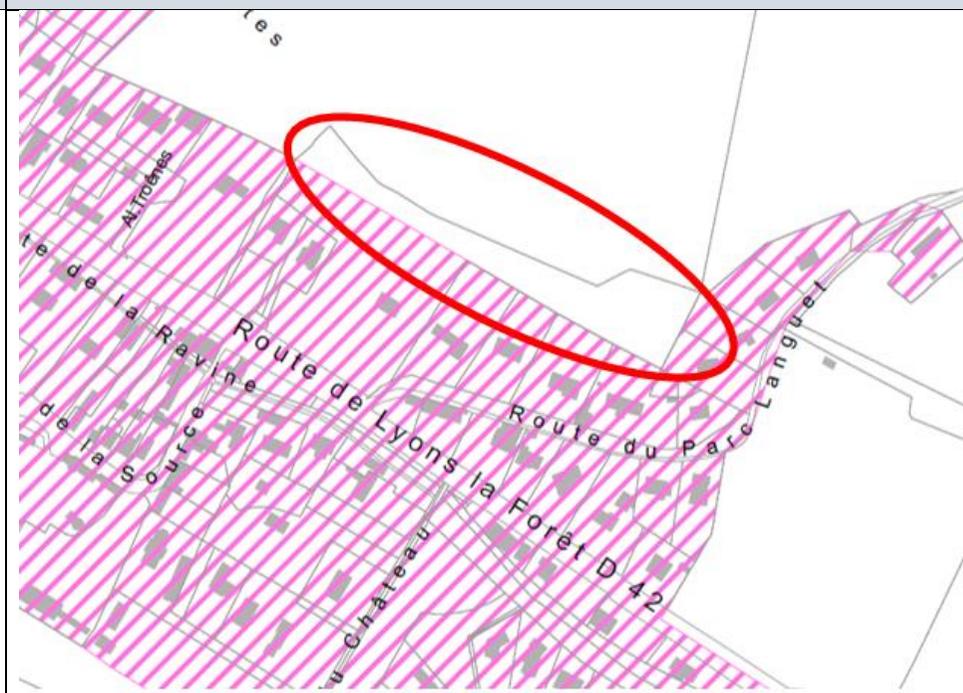


4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plans 51 et 52

AVANT MODIFICATION

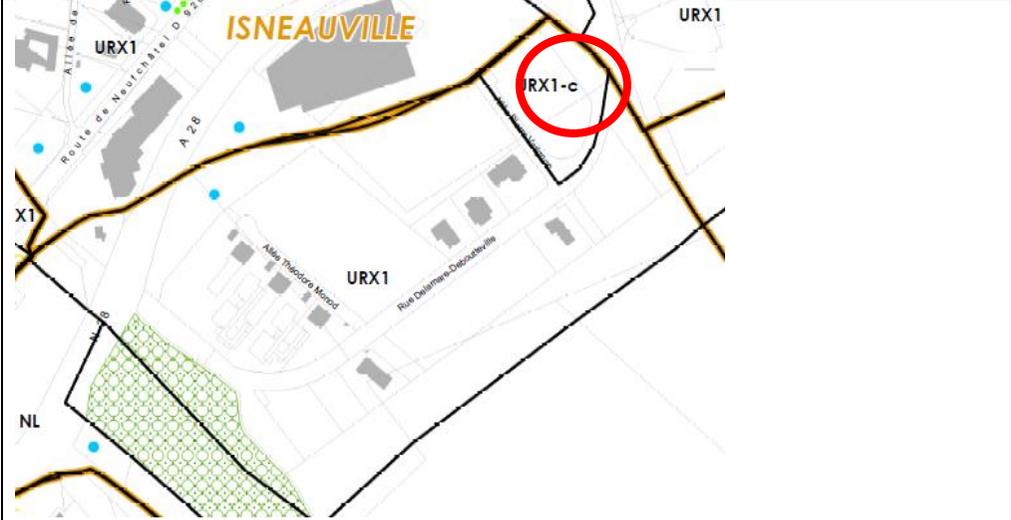


APRÈS MODIFICATION



Saint-Martin-du-Vivier

Plaine de la Ronce : évolution du zonage / Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 37	Reclassement en zone URX1-c des parcelles destinées à la réalisation d'un pôle de vie.	Évolution du zonage : reclassement en zone URX1-c de certaines parcelles destinées à la réalisation de pôles de vie au sein de la Zone d'Activités Économiques (ZAC) de la Plaine de la Ronce. Modification de l'article 1 du livre 2 du règlement écrit.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de projet à dominante d'activités économique URX1 + parcelles ZA14 et ZA59	<p>Les éléments de justification sont disponibles en intégralité au chapitre dédié à la commune de Bois-Guillaume.</p> <p>A Saint-Martin-du-Vivier, l'évolution proposée a pour objet de reclasser en zone URX1-c les parcelles cadastrées section ZA n°14 et n°59 qui sont identifiées comme pôle de vie, correspondant à une surface totale de 1,71 hectare.</p> <p>Suite à l'enquête publique, le secteur « -ci » de la zone URX1, initialement envisagé, est supprimé. En effet, il n'est pas nécessaire d'indiquer « -ci » la zone URX1, mais bien d'interdire simplement ces activités dans la zone URX1 en dehors des secteurs indicés « -c » de la zone URX1-c.</p> <p>Ainsi, la mention URX1-ci a été supprimée sur le plan de zonage et la disposition réglementaire du secteur « -ci » a été reprise dans l'article 1.1 de la zone URX1.</p>	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2		
Se reporter aux éléments de justification disponibles au chapitre dédié à la commune de Bois-Guillaume.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 37		
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION	
		

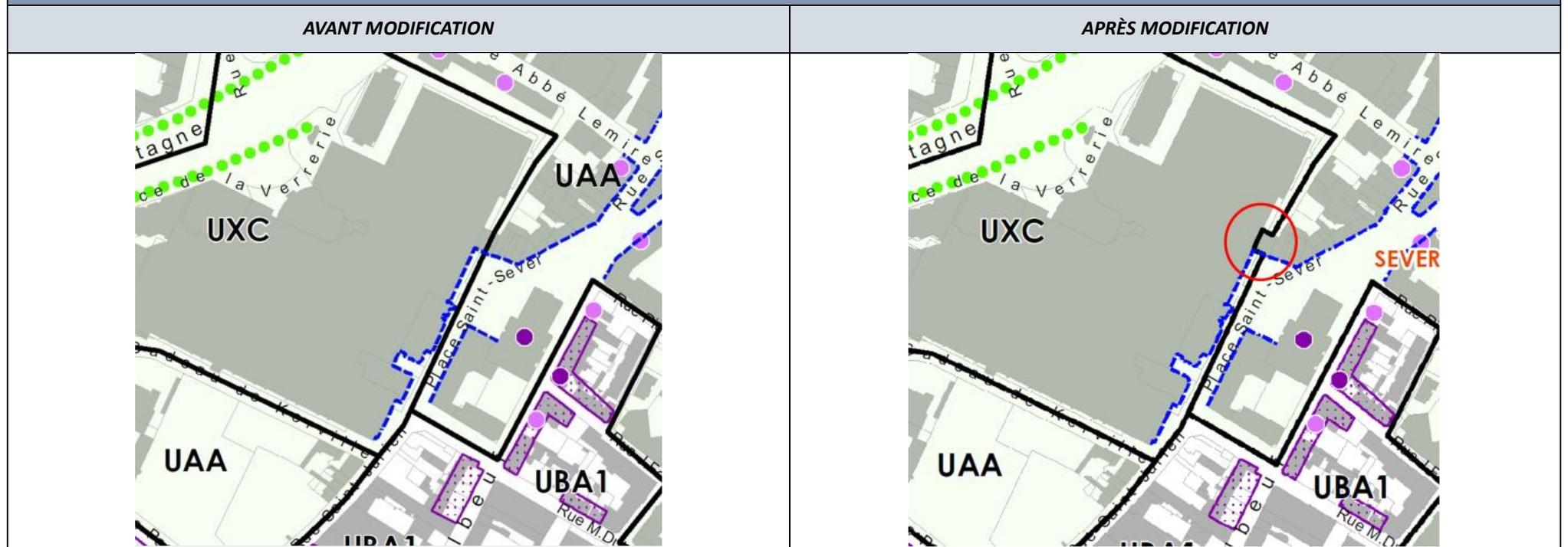
D. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ DE ROUEN

Rouen

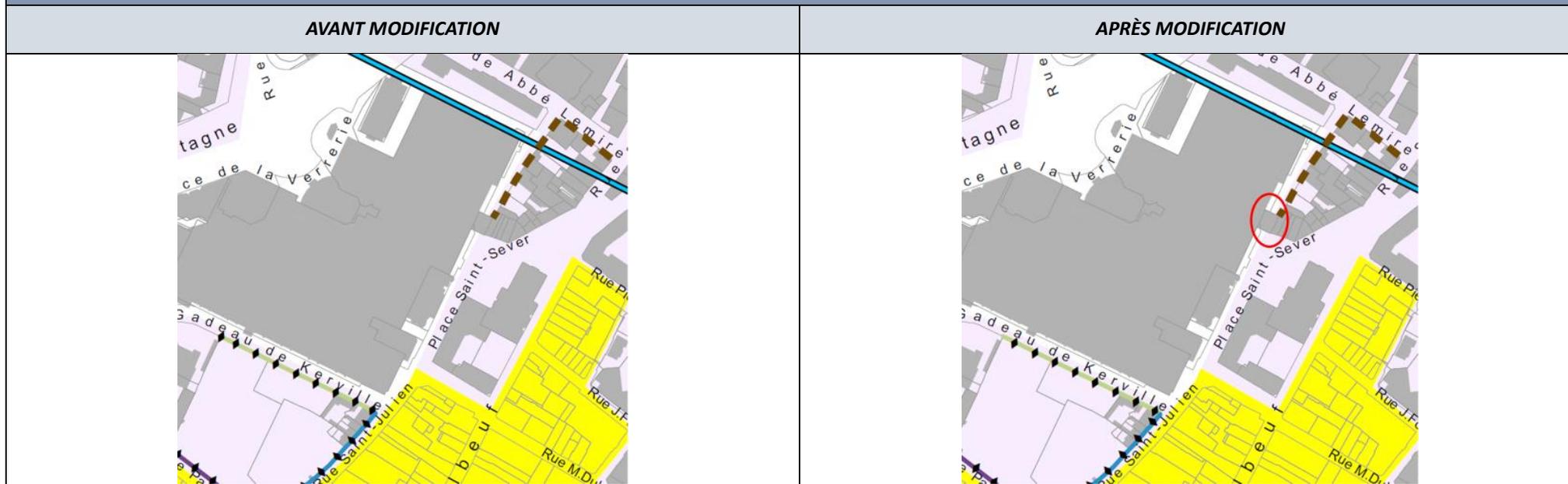
Quartier Saint Sever : évolution du zonage et des règles de hauteur

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 41	Quartier Saint Sever : évolution du zonage et des règles graphiques de hauteur	Rectification d’une erreur matérielle : reclassement en zone UAA (zone urbaine de centralité à dominante habitat) de parcelles classées en zone UXC (zone urbaine mixte à dominante commerciale). Modification du plan de la morphologie urbaine et des règles graphiques de hauteur.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Rouen Gauche – quartier Saint Sever 39 rue de la Pie aux Anglais (MY 030 / MY 031)	L'immeuble situé au 39 rue de la Pie aux Anglais est « coupé en deux » par la limite entre la zone UXC (Centre Saint Sever) et UAA (tissu urbain environnant). Il est nécessaire de corriger cette erreur matérielle en modifiant la limite de zone et en replaçant l’intégralité de l'immeuble en UAA. Parallèlement, la règle graphique de hauteur au bâti environnant, présent sur l'emprise du zonage UAA est prolongée sur la surface concernée	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41



4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 41

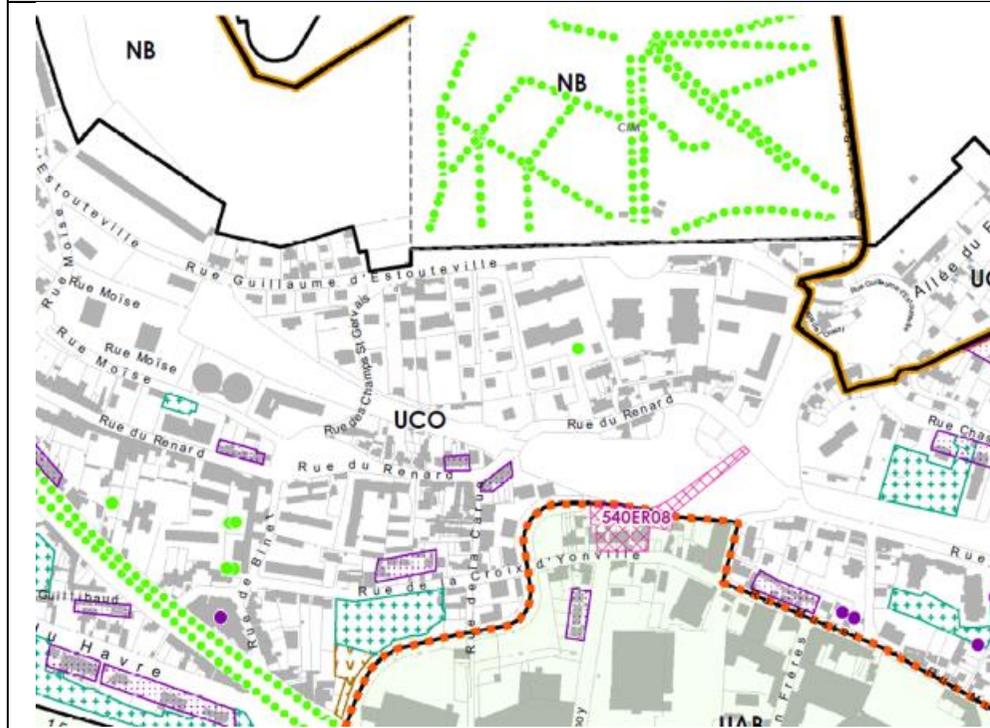


Équipements en zone de coteaux : évolution du zonage et des règles de hauteur

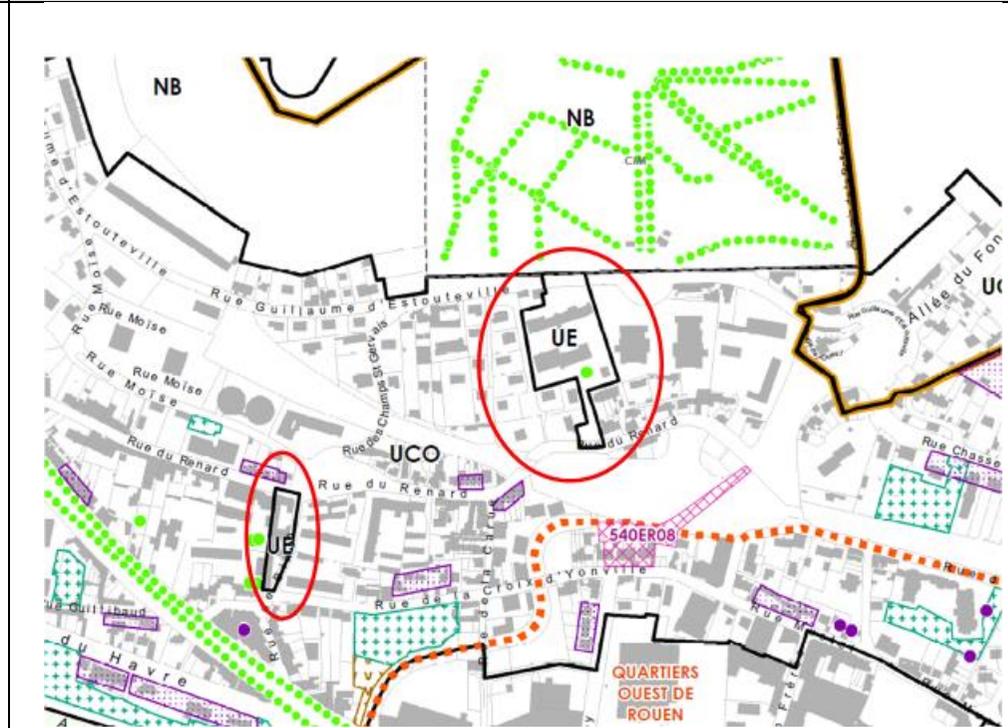
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 41/42 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plans 41/42	Zone UCO : évolution du zonage et des règles graphiques de hauteur	Évolution du zonage : reclassement en zone UE (zone urbaine d'équipement) de sites classés en zone UCO (zone urbaine de coteaux). Modification du plan de la morphologie urbaine et des règles graphiques de hauteur.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UCO	<p>La zone UCO concerne un tissu urbain qualitatif et spécifique. Son règlement relativement contraignant permet de réguler la forme bâtie des constructions. Néanmoins, certains équipements comme les écoles, collèges ou lycées sont fortement affectés par ce zonage qui ne permet pas l'évolution du bâti, pourtant indispensable à l'accueil et au confort de leurs usagers.</p> <p>Aussi, une modification de zonage de UCO en UE répond aux enjeux spécifiques de ces équipements d'enseignement. Parallèlement, la hauteur graphique limitée à 7 mètres à l'égout de toiture ou acrotère, généralisée sur le secteur UCO, est supprimée sur les sites concernés.</p> <p>L'emprise du lycée des métiers – les quatre cantons Grieu a vu son zonage modifié de UCO en UE suite à l'enquête publique de la modification n°5 du PLU. Le changement de règle graphique de hauteur accompagne ce changement de zonage, à l'instar des autres sites concernés.</p> <p>Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification de l'emprise au sol qui passe de 50% en UCO à 70% en UE et du taux d'espaces verts qui passe de 40% en UCO à 10% en UE – se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone</p>	

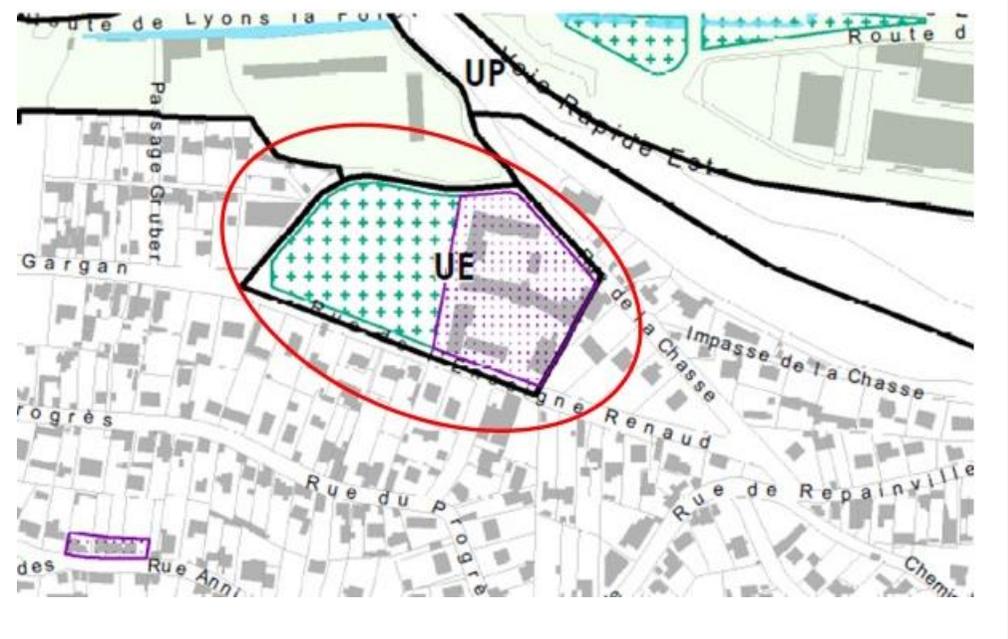
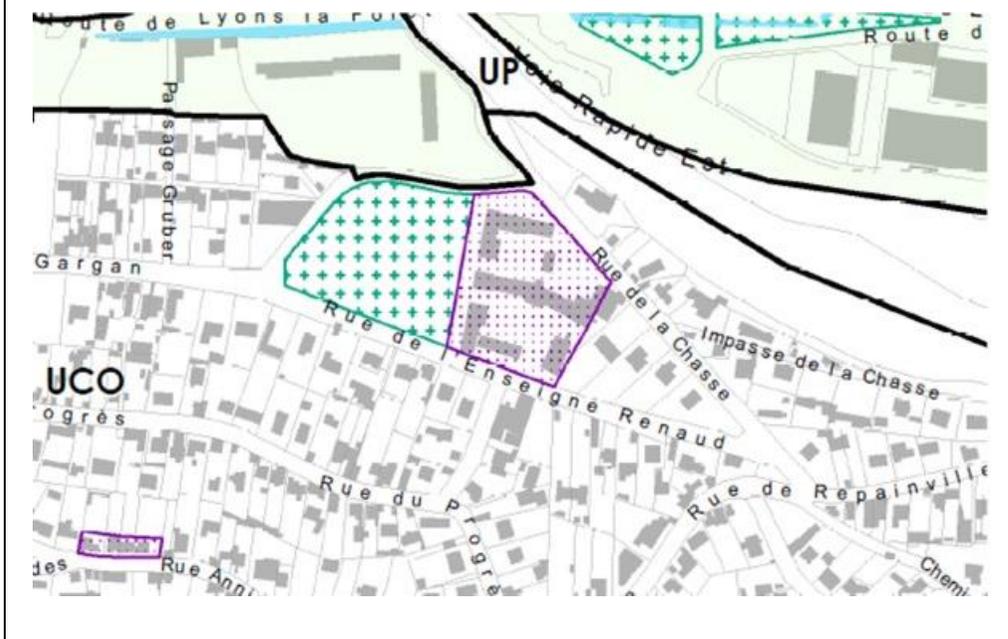
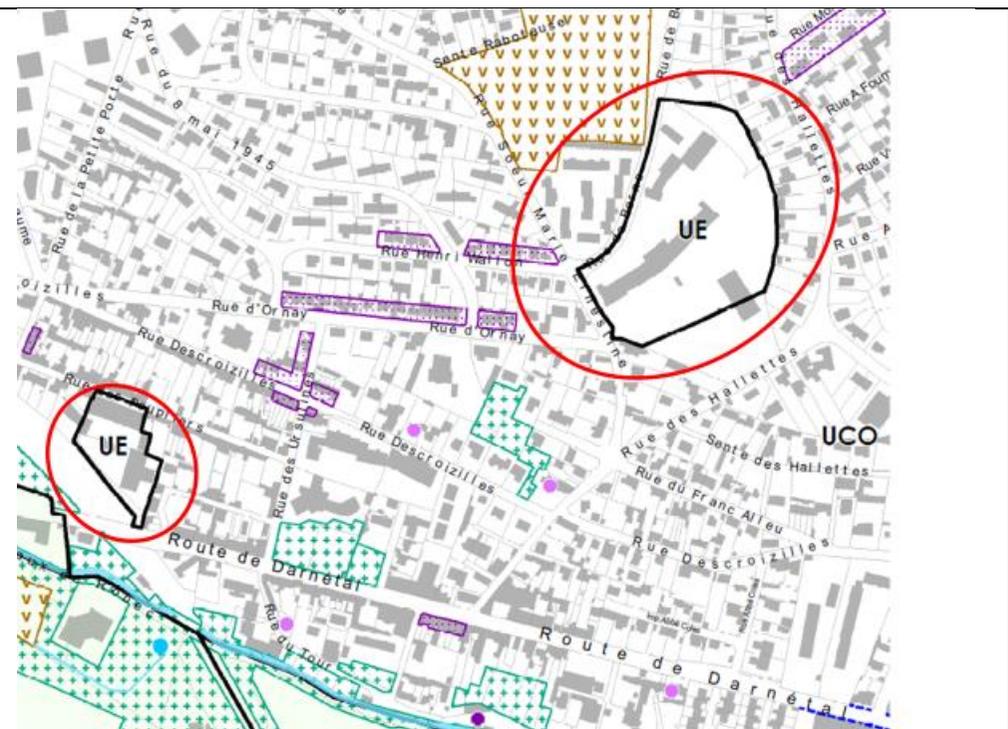
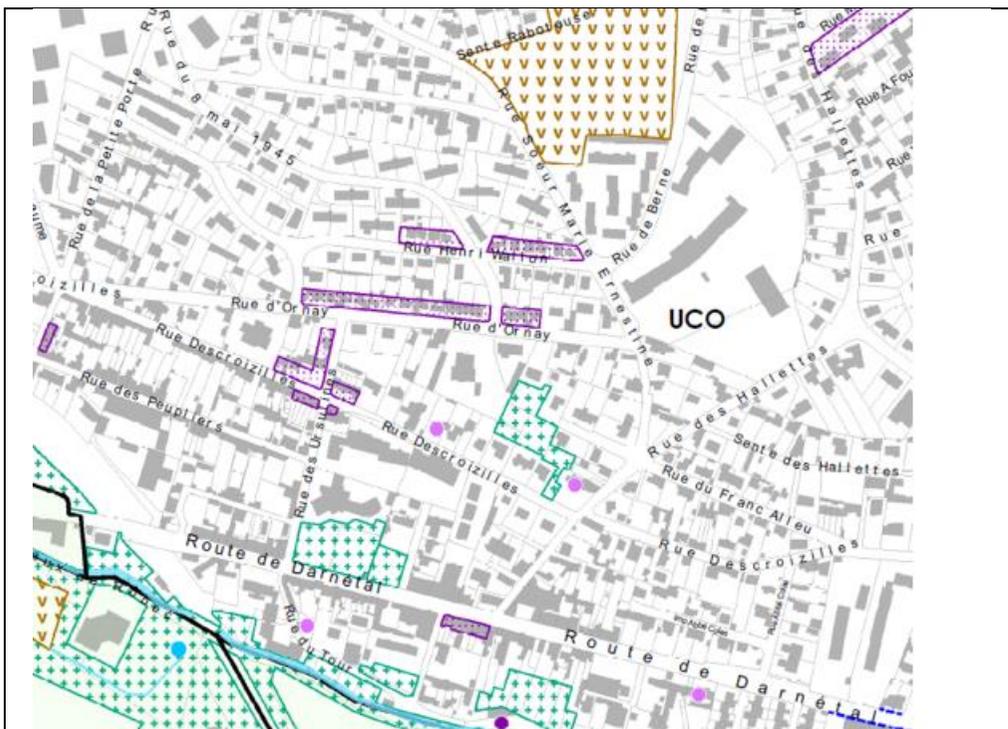
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41

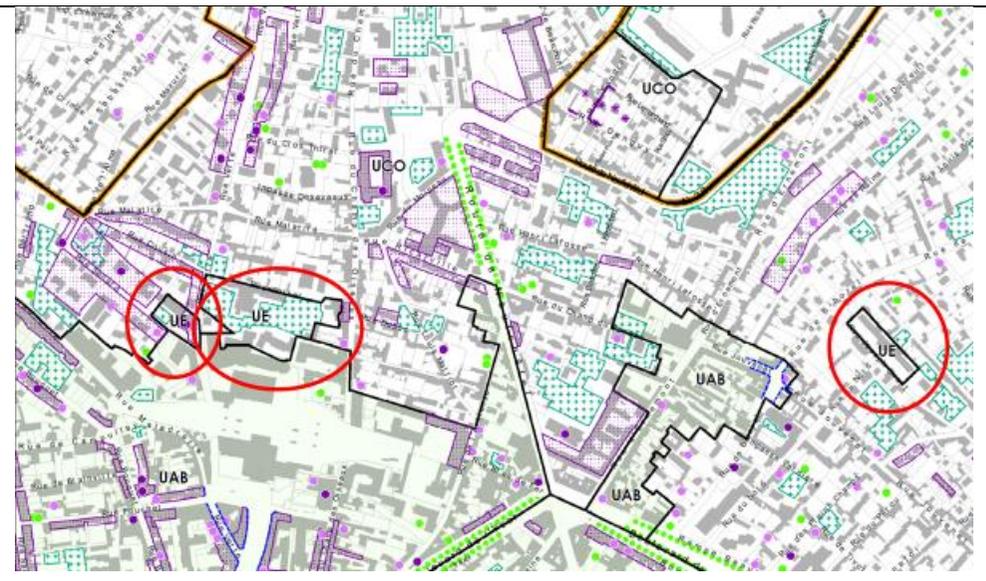
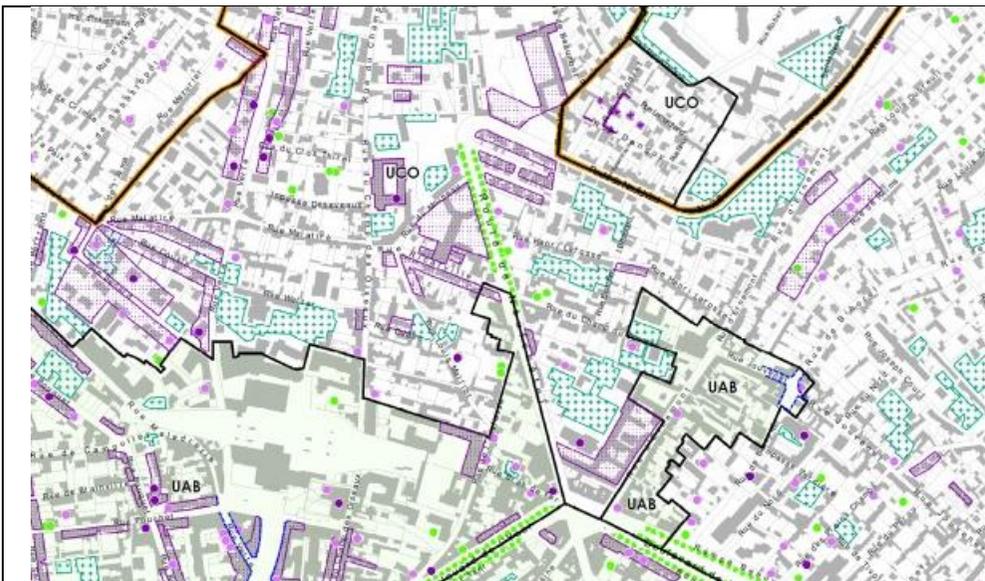
AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



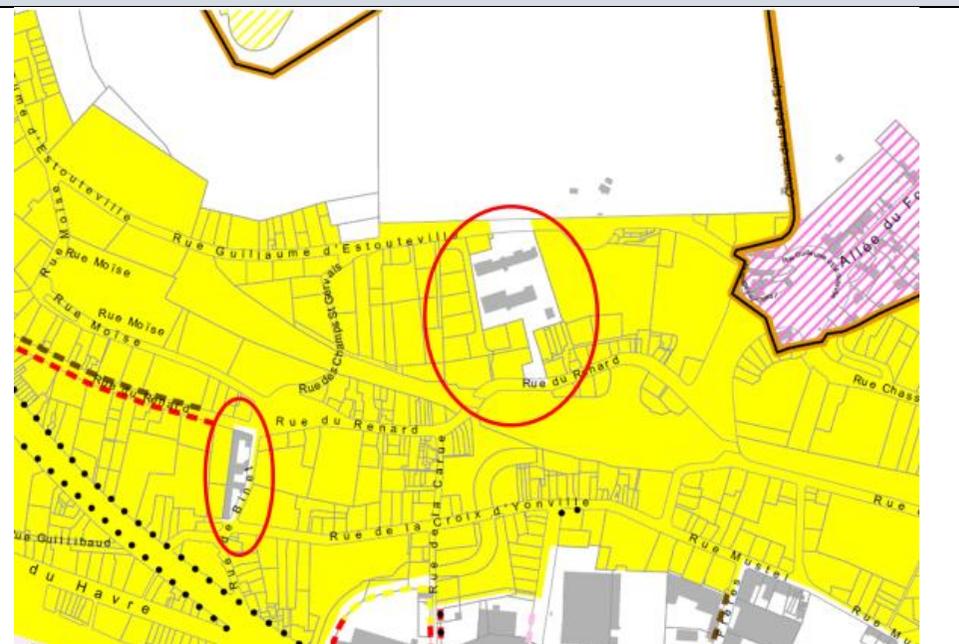
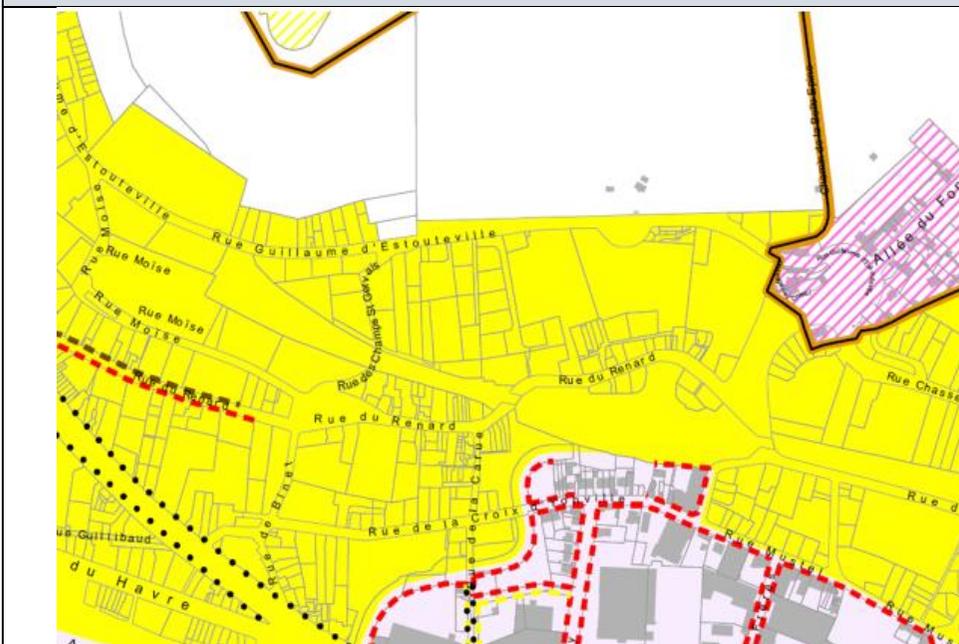


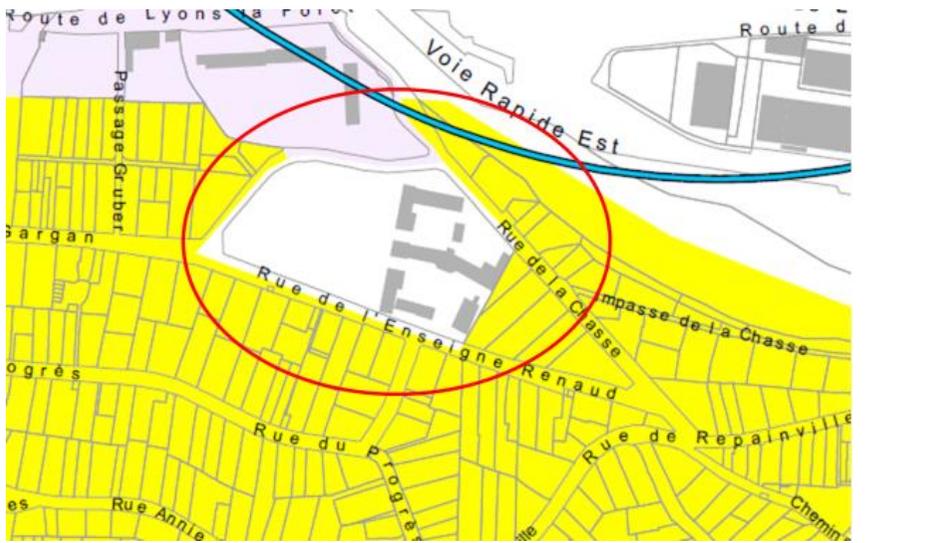
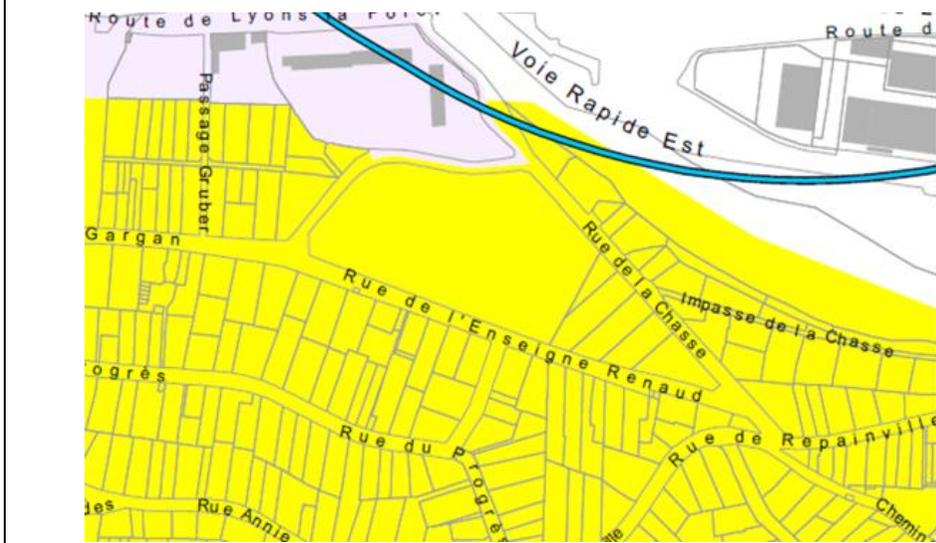


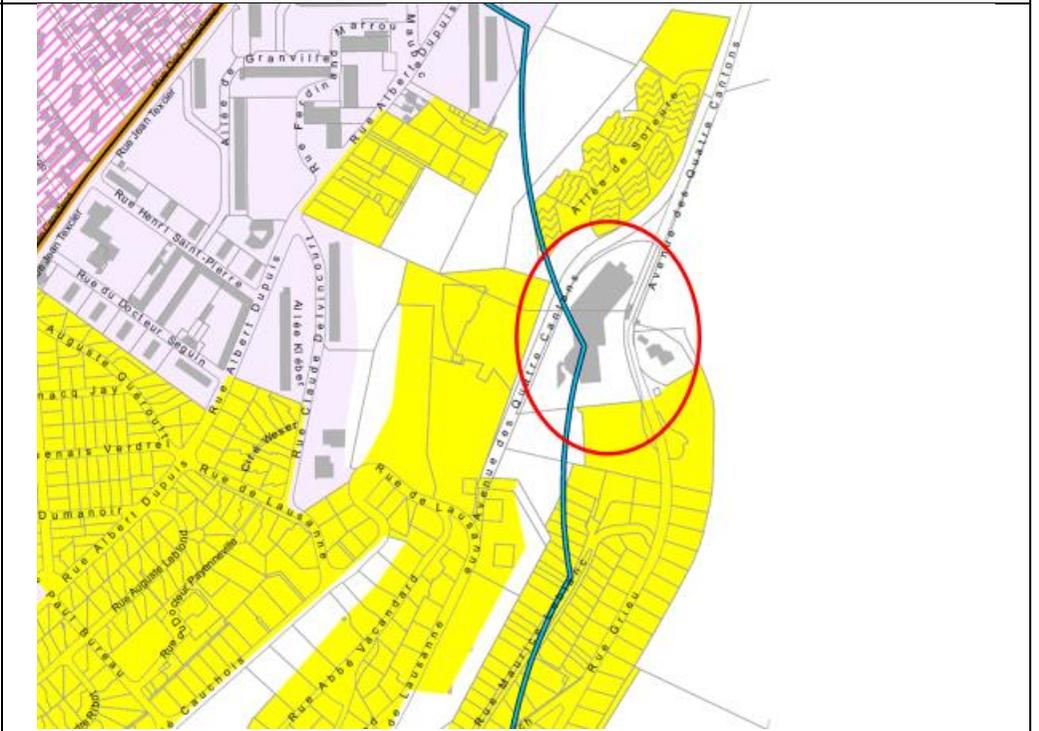
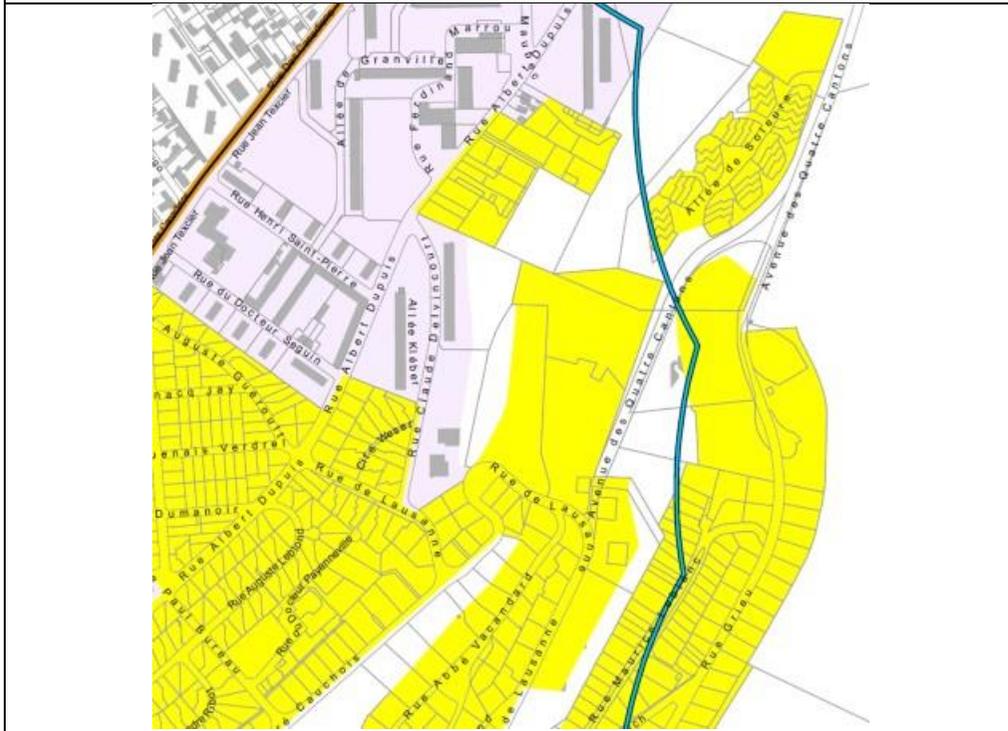
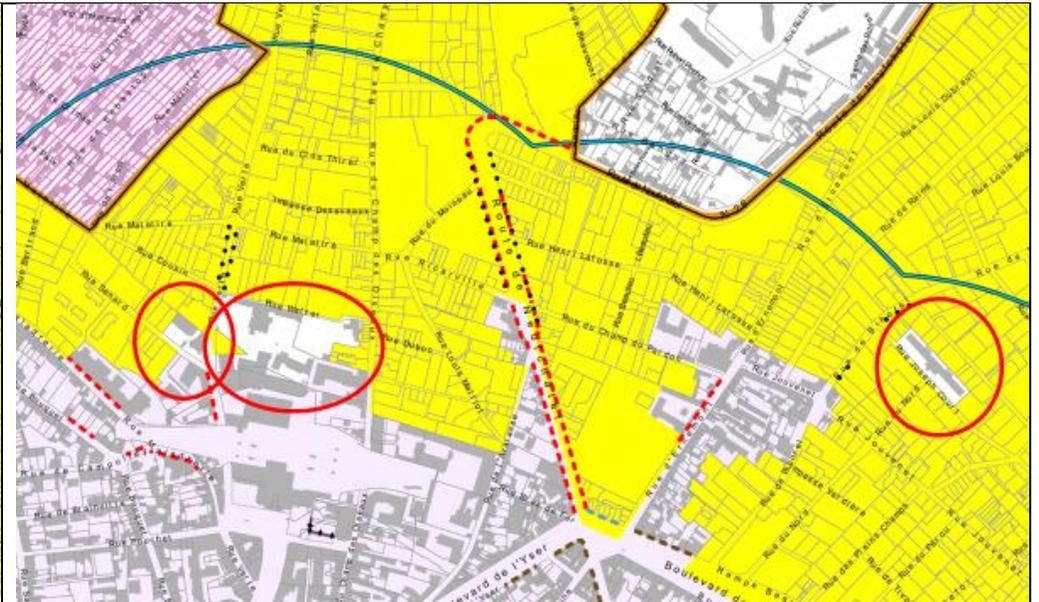
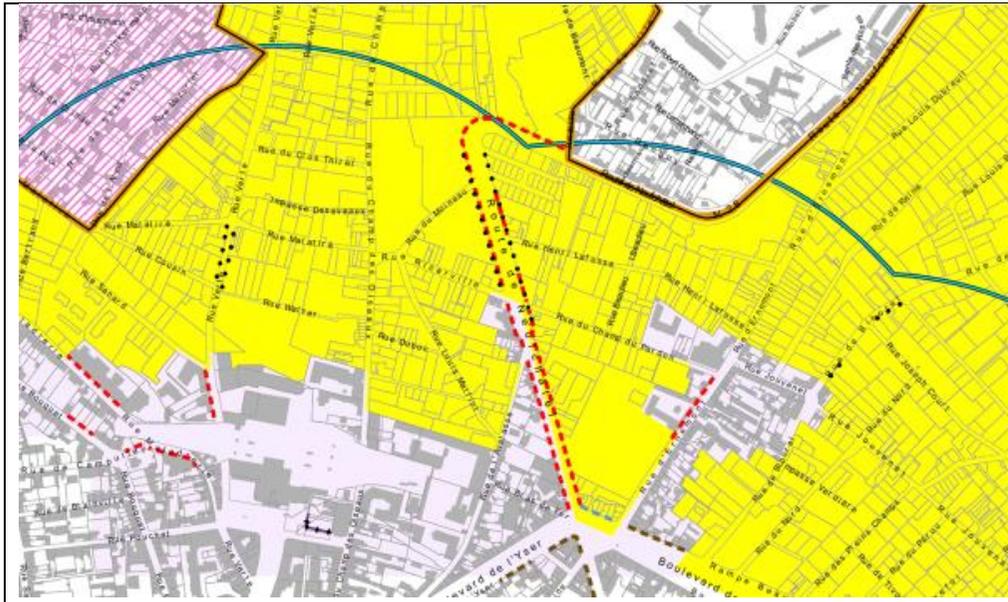
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 41

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION







Quartiers Ouest : création d'un secteur de projet

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
1. Rapport de présentation – Tome 4 : justification des choix 3.2 OAP Grands Projets 4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Dispositions communes 4.1.1 Règlement écrit – livre 2 – titre 2 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 41 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés 4.2.4.8 Implantation constructions zoom planche 2	Quartiers Ouest : création d'un secteur de projet	Création d'une zone URP36 (zone urbaine de projet – graphique et règlement écrit) et ajustement de la limite de zone UCO et UAB. Intégration de règles graphiques de hauteur et d'implantations. Création et modification d'emplacements réservés pour élargissements de voiries et équipements publics. Création de principes de liaisons viaires Modification de l'OAP Grands Projets des Quartiers Ouest et de son périmètre. Création d'un Périmètre en Attente de Projet.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen – Quartiers Ouest	<p>Création d'une zone URP36 (zone urbaine de projet – graphique et règlement écrit) et ajustement de la limite de zone UCO et UAB. Intégration de règles graphiques de hauteur et d'implantations</p> <p>Une étude urbaine a été menée entre 2021 et 2022 sur les Quartiers Ouest, afin de restructurer en profondeur le secteur et d'encadrer son évolution. Les orientations retenues ont été traduites dans un plan guide qui sert de référence à l'évolution du document réglementaire.</p> <p>Les enjeux du projet s'articulent autour des thématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> – La renaturation des espaces publics et des cœurs d'îlots, – La création d'une centralité favorisant la vie de quartier, – Le maintien et la valorisation des activités économiques participant à la mixité du quartier, – La valorisation du patrimoine et des identités des différents secteurs, – La qualité d'habiter son logement et son quartier. <p>En conséquence, l'évolution du tissu urbain nécessite un cadrage fin, qui passe par des adaptations du zonage mais aussi des règles graphiques de hauteur et d'implantation, ainsi qu'un élargissement du périmètre de l'OAP Quartiers Ouest. C'est pourquoi une zone de projet URP36 (assortie d'un secteur URP36-1) a été créée pour répondre aux enjeux du projet.</p> <p>Ce zonage s'articule finement avec les zonages adjacents. Les limites de zone UCO, présente au nord de la zone ont ainsi été adaptées pour préserver et valoriser le tissu résidentiel qualitatif.</p>	

Les caractéristiques principales du règlement URP 36 par rapport aux règles antérieures (UAA et UAB) concernent principalement les items suivants :

1.1 Destinations interdites

La sous destination *hébergement* pour les constructions nouvelles. Le territoire de la Ville de Rouen présente un nombre de logements en hébergement excédentaire par rapport aux objectifs du PLH et aux besoins. Or, sur l'ensemble des projets de constructions de logements sur le territoire, une part importante est sollicitée en hébergement car économiquement favorable (petites surfaces, stationnement...). La zone URP36, sur laquelle plusieurs projets avec hébergement ont fait l'objet de sursis à statuer, représente un potentiel de mutation massive du bâti. Le projet urbain vise à créer des îlots mixtes, mêlant logement et activités. Les opérations de logement, conformément aux objectifs du PLH, sont destinées à favoriser l'implantation durable de familles et de permettre de limiter le turn over important observé sur le secteur.

La sous destination hébergement peut être acceptée pour les réhabilitations.

2.1 Mixité fonctionnelle

Afin de répondre aux enjeux de mutabilité des grands commerces le long de l'avenue du Mont Riboudet, le rez de chaussée doit prévoir une hauteur sous dalle de 10m.

3.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

La bande de constructibilité renforcée est limitée à 15m même en cas de ligne d'implantation obligatoire, sauf pour les grands commerces le long de l'avenue du Mont Riboudet où elle s'étend à 20m uniquement en rez de chaussée, pour permettre la réalisation de surfaces commerciales adaptées.

5.2 Part minimale des surfaces non imperméabilisées

Afin de répondre aux forts enjeux de renaturation du quartier, le taux de végétalisation est fixé à 30 % d'espaces verts + 5% de surfaces végétalisées complémentaires en URP 36.

Le sous-secteur URP36-1, uniquement constitué des parcelles bordant le Parc peuvent présenter une densité plus importante pour accentuer la configuration du tissu. Le taux de végétalisation y est fixé à 15 % d'espaces verts + 5% de surfaces végétalisées complémentaires.

En parallèle, la règle graphique « secteur de biotope » a été supprimée sur l'ensemble de la zone car moins favorable à la réalisation d'espaces verts (et donc à l'infiltration).

8.3 Assainissement

Le territoire couvert par la zone URP36 est desservi par un réseau d'assainissement unitaire. Le projet urbain prévoit la mutation massive du tissu occupé majoritairement par des entrepôts et commerces. Les futures opérations, dominées par l'habitat représentent un potentiel d'effluents beaucoup plus important. Ainsi, pour limiter les apports au réseau, la rédaction de l'article relatif à la gestion des eaux pluviales a été renforcé, notamment en précisant les conditions d'infiltration à la parcelle et limitant les rejets au réseau.

Un complément sur la configuration et le dimensionnement des espaces non bâtis pour gérer l'infiltration des eaux pluviales a également été intégré à l'article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.

4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 41

AVANT MODIFICATION



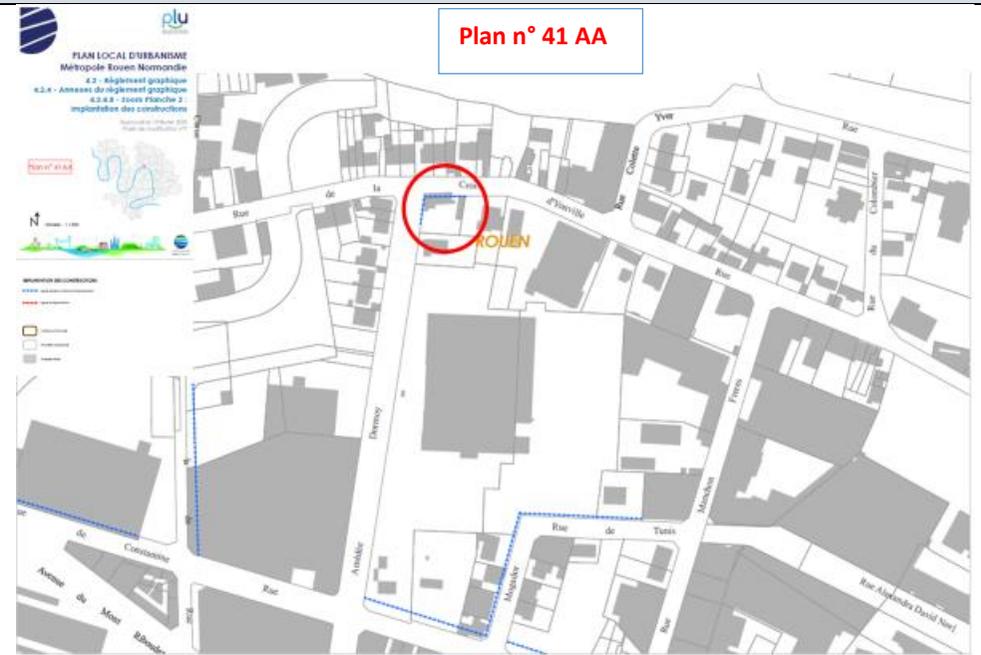
APRÈS MODIFICATION



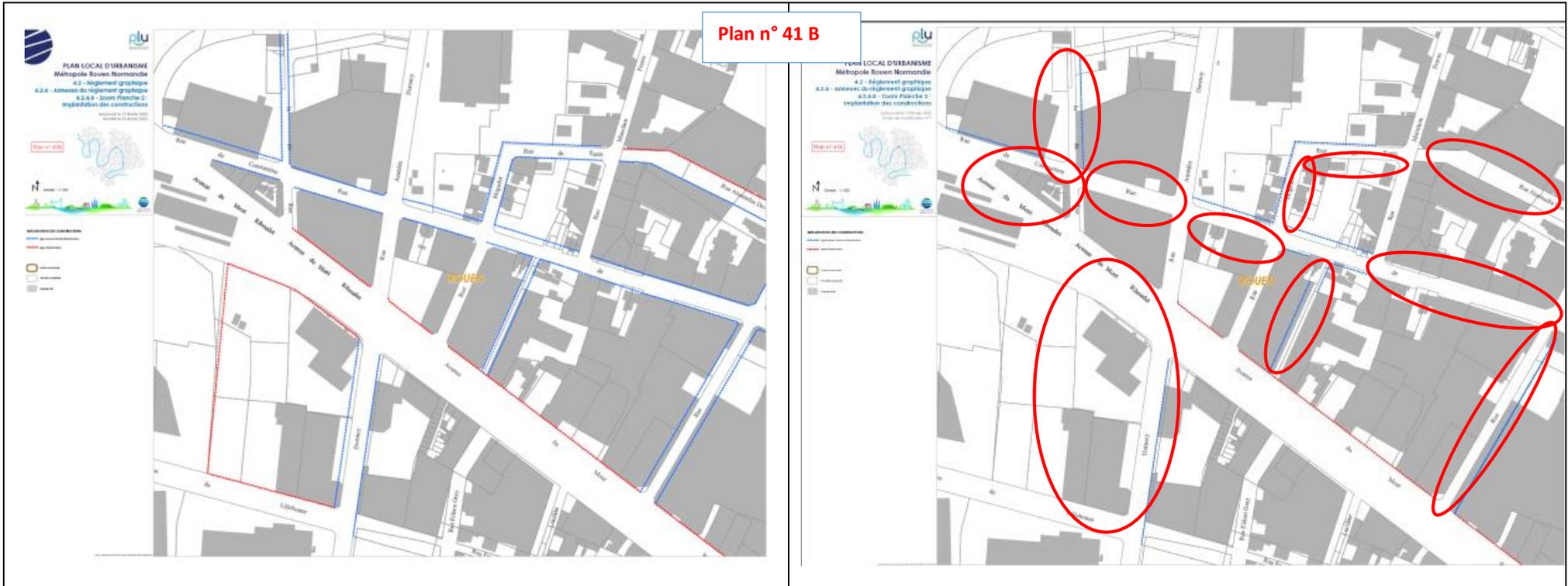
4.2.4.8 Implantation constructions zoom planche 2

AVANT MODIFICATION

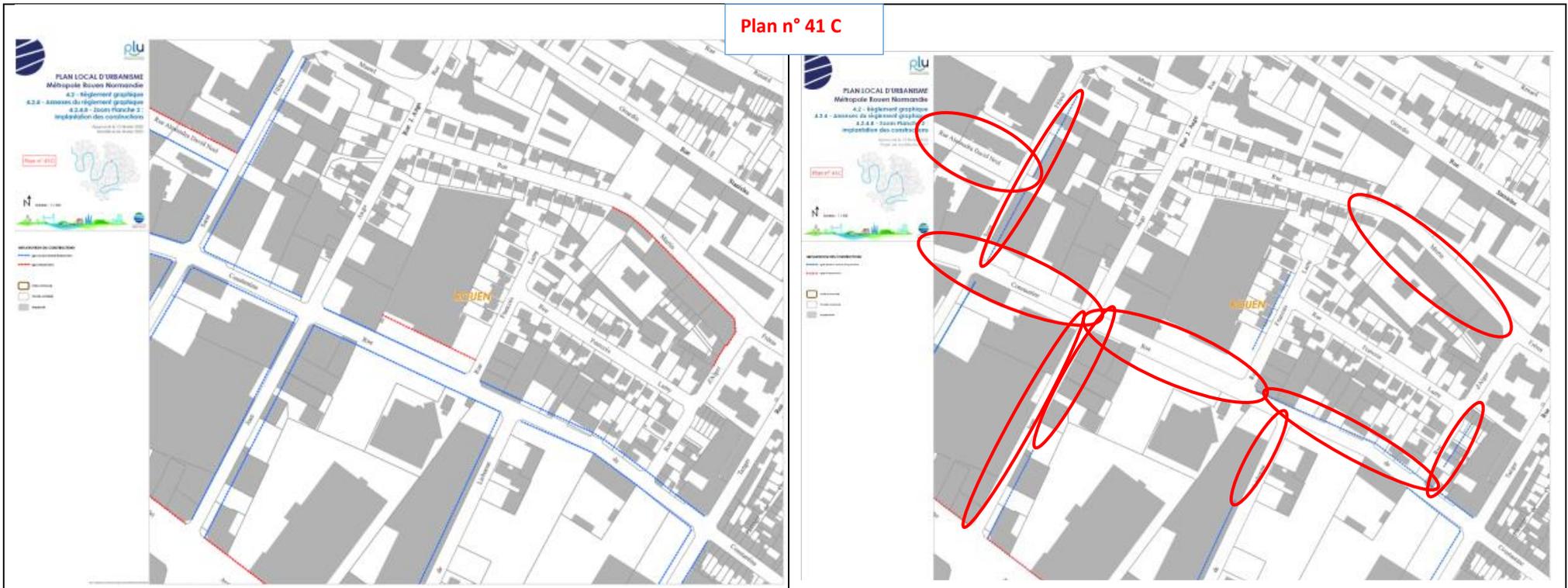
APRÈS MODIFICATION

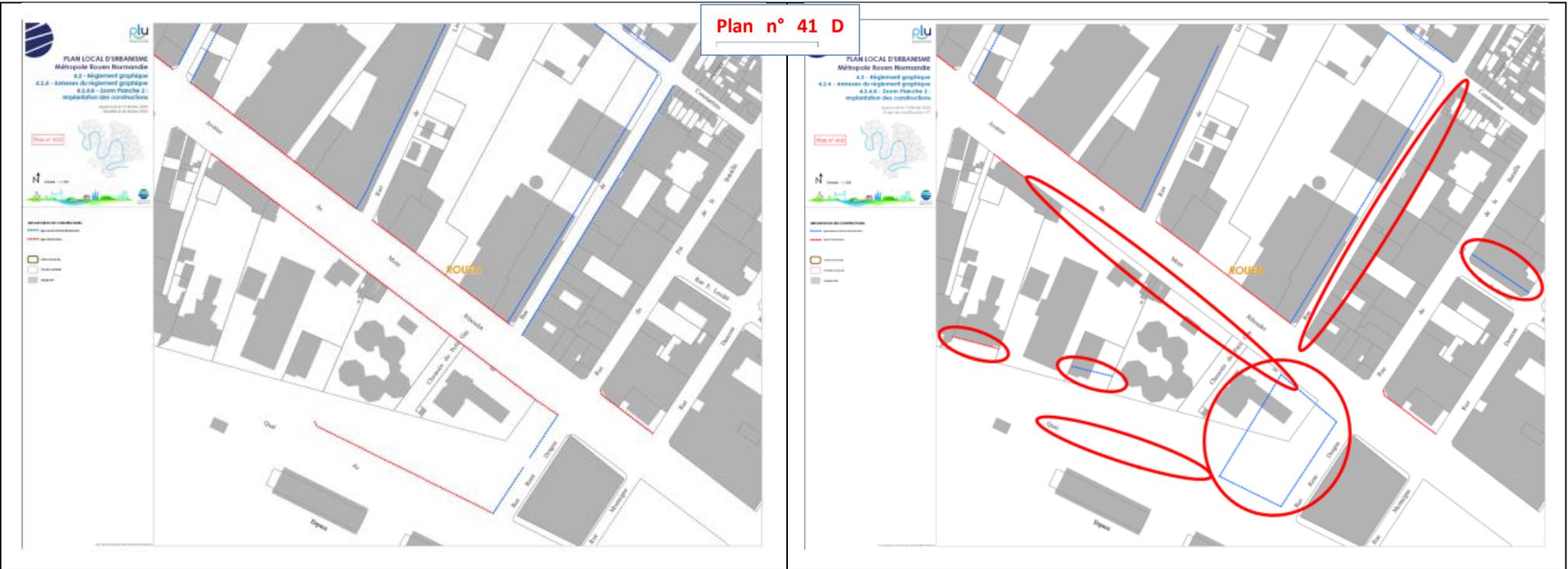


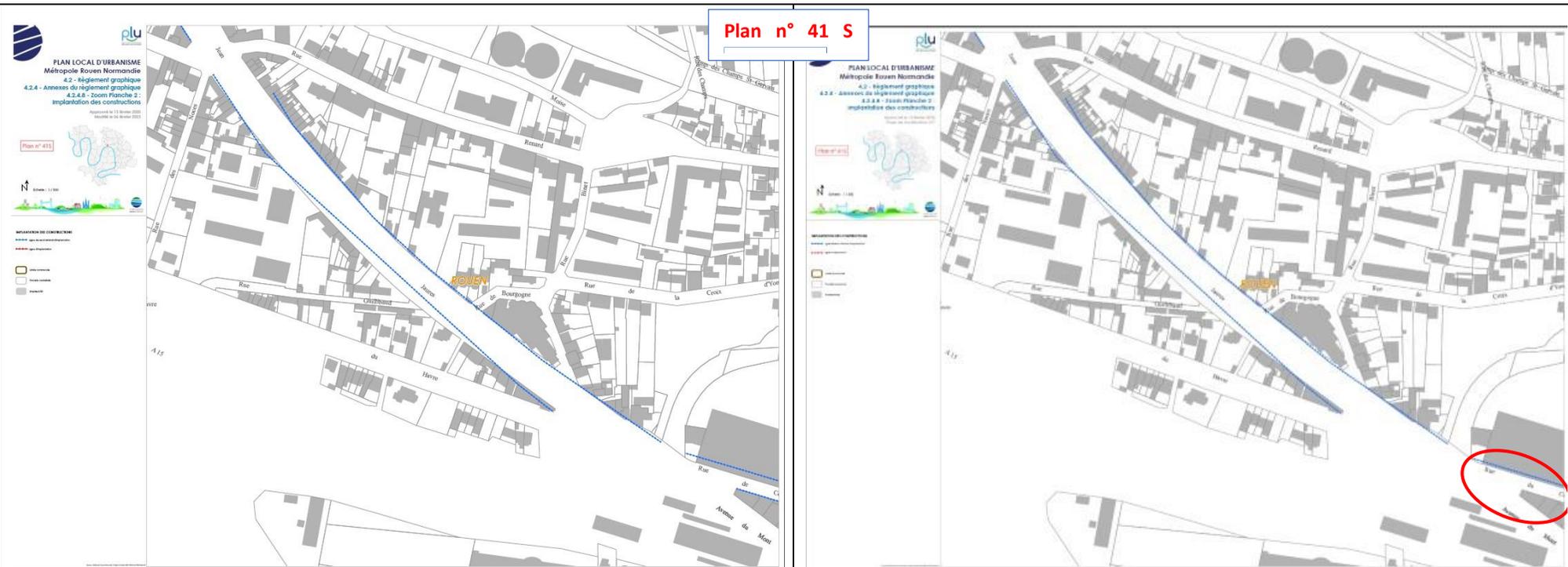
Plan n° 41 B



Plan n° 41 C



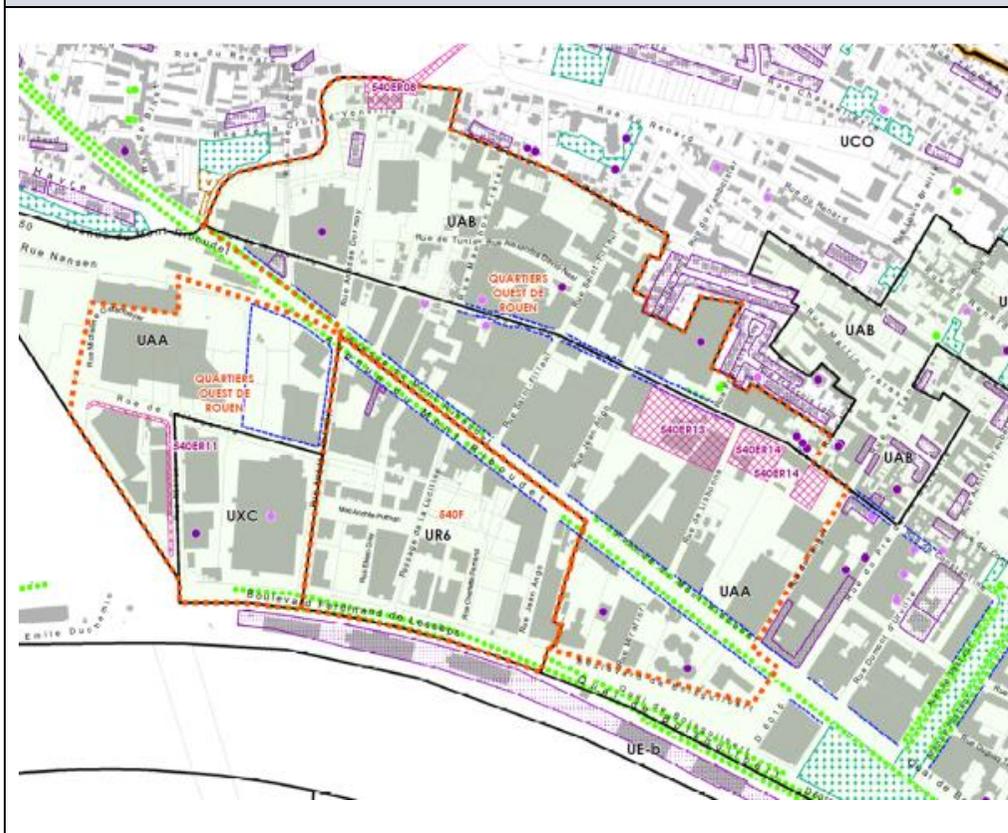




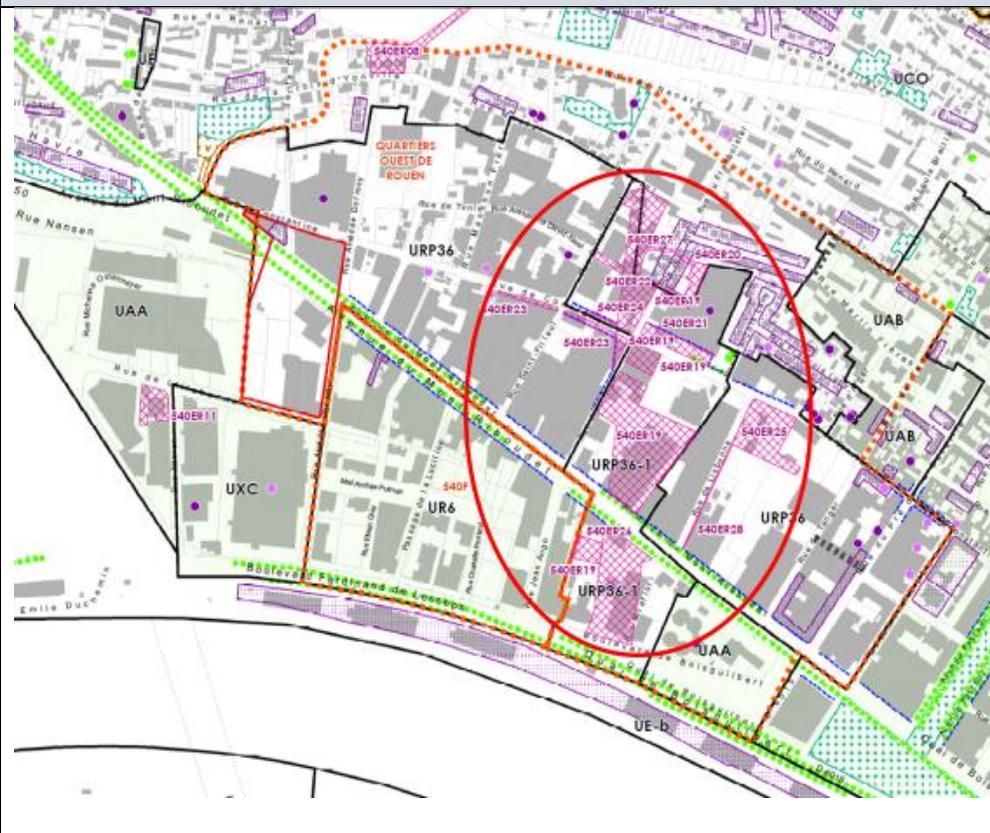
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
Rouen – Quartiers Ouest	<p>Création et modification d’emplacements réservés pour élargissements de voiries et équipements publics</p> <p>Parallèlement, afin d’adapter le maillage viaire au nouveau plan guide, des emplacements réservés sont inscrits pour permettre l’élargissement et la création de nouveaux espaces publics (voiries, places...) et d’équipements publics.</p> <p>Concernant les Emplacements réservés, les modifications consistent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Suppression de l’emplacement réservé 540ER13 car le foncier est déjà maîtrisé par la commune, – Modification de localisation et emprise de l’emplacement réservé 540ER14 pour l’extension des équipements scolaires conformément au plan guide.

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41

AVANT MODIFICATION



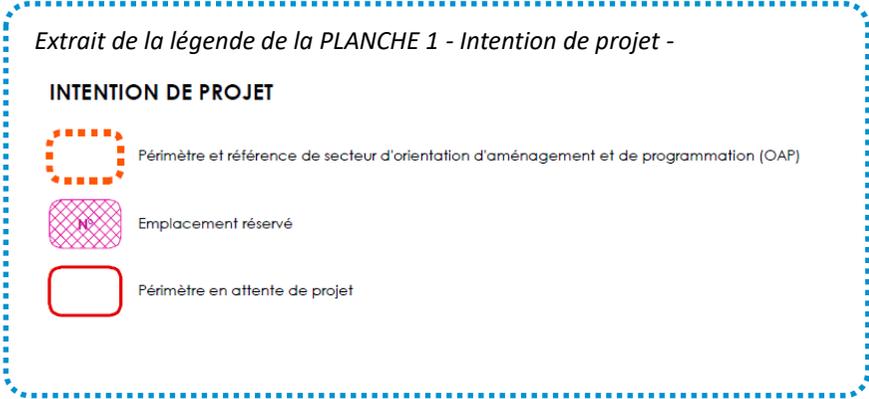
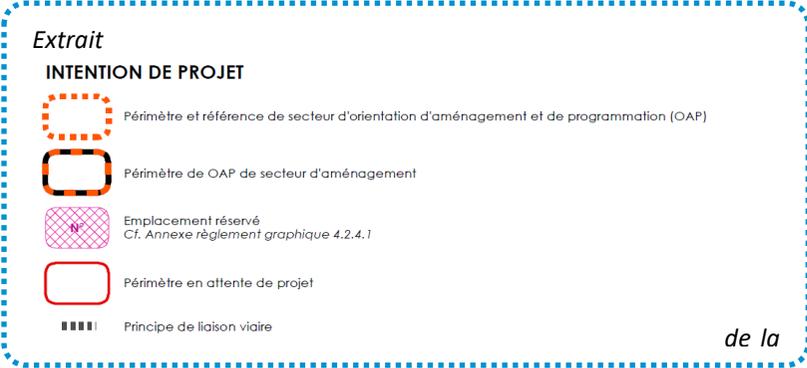
APRÈS MODIFICATION



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION				APRÈS MODIFICATION				
				540ER01	Voirie	MRN	402 Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier - Quartier Pépinières	
				540ER03	Voirie	MRN	665 Prolongement du maillage piétonnier le long du Robec	
				540ER04	Voirie	MRN	996 Prolongement de la rue de Bammerville	
				540ER06	Voirie	MRN	1510 Création de la continuité viaire - Rues Varin et Marquis	
				540ER08	Voirie	MRN	3164 Création d'une voie nouvelle le long de la voie TEOR	
540ER01	Voirie	MRN	401	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier @Quartier Pépinières	540ER09	Environnement	Commune	3134 Aménagement d'une promenade paysagère sur les berges de Seine
540ER03	Voirie	MRN	665	Prolongement du maillage piétonnier le long du Robec	540ER11	Equipements publics	MRN	1593 Réalisation d'un équipement public structurant
540ER04	Voirie	MRN	996	Prolongement de la rue de Bammerville	540ER12	Equipements publics	Etat	1365 Extension de la faculté de Médecine-Pharmacie
540ER06	Voirie	MRN	1 509	Création de la continuité viaire - Rues Varin et Marquis	540ER14	Equipements public	Commune	4730 Création d'un équipement scolaire de quartier (extension de l'école Franklin)
540ER08	Voirie	MRN	3 164	Création d'une voie nouvelle le long de la voie TEOR	540ER18	Equipements public	Commune	11099 Création d'un équipement public de quartier
540ER09	Environnement	Commune	3 134	Aménagement d'une promenade paysagère sur les berges de Seine	540ER19	Environnement	Commune	7854 Création d'un grand parc
540ER11	Voirie	MRN	1 434	Création du tracé définitif des accès au pont Gustave Flaubert	540ER19	Environnement	Commune	1164 Création d'un grand parc
540ER12	Equipements publics	Etat	1 364	Extension de la faculté de Médecine-Pharmacie	540ER19	Environnement	Commune	6476 Création d'un grand parc
540ER13	Equipements publics	Commune	8 804	Création d'espaces verts et d'équipements de quartier (sportif, scolaires, sociaux)	540ER19	Environnement	Commune	434 Création d'un grand parc
540ER14	Equipements publics	Commune	4 866	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Franklin)	540ER19	Environnement	Commune	12147 Création d'un grand parc
					540ER20	Voirie	Commune	1418 Aménagement des abords de la Halle Chirol
					540ER21	Voirie	MRN	1777 Création d'un parvis de la Halle Chirol
					540ER22	Voirie	Commune	405 Création d'une liaison viaire
					540ER23	Voirie	MRN	443 Elargissement de la rue de Constantine
					540ER24	Voirie	MRN	464 Elargissement de la rue de Constantine
					540ER25	Voirie	MRN	102 Elargissement de la rue de Constantine
					540ER26	Voirie	MRN	240 Elargissement de la rue de Lisbonne
					540ER27	Voirie	MRN	1097 Création d'une liaison viaire
								139 Création d'une liaison viaire

Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
Rouen – Quartiers Ouest	<p>Création de principe de liaison viaire</p> <p>Ce projet de renouvellement encadré par un plan guide pose des principes d'aménagement, notamment en termes de liaison entre ce quartier à restructurer et l'existant. Certaines liaisons seront précisées dans le cadre d'études ultérieures et ne peuvent être précisément délimitées au zonage, elles sont donc indiquées comme des « principes de liaison viaire » et non comme des emplacements réservés.</p> <p>Ainsi, un nouvel outil graphique est créé à l'occasion de cette modification et ce afin de traduire des intentions de projet. Ce type d'outil pourra être utilisé pour d'autres projet car ces principes de liaison ne traduisent pas un parti définitif sur le tracé projeté – à la différence des emplacements réservés pour créations de voies ou de cheminements – mais ont une visée prospective pour garantir à terme un développement du maillage entre différents quartiers d'une commune ou vers des quartiers en devenir.</p> <p>Ils permettront, en redécoupant des îlots trop longs et étanches, de ménager des accès facilités vers les pôles de vie, de proposer des cheminements alternatifs en favorisant les modes actifs.</p> <p>Ces tracés permettront également, par un aménagement adapté, de compléter les connexions de biotopes, favorables à la biodiversité.</p> <p>Les localisations de ces principes de liaisons viaires concernent deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entre la rue Stanislas Girardin et la rue Martin frères • Entre la rue du Pré de la Bataille et la rue de Tanger

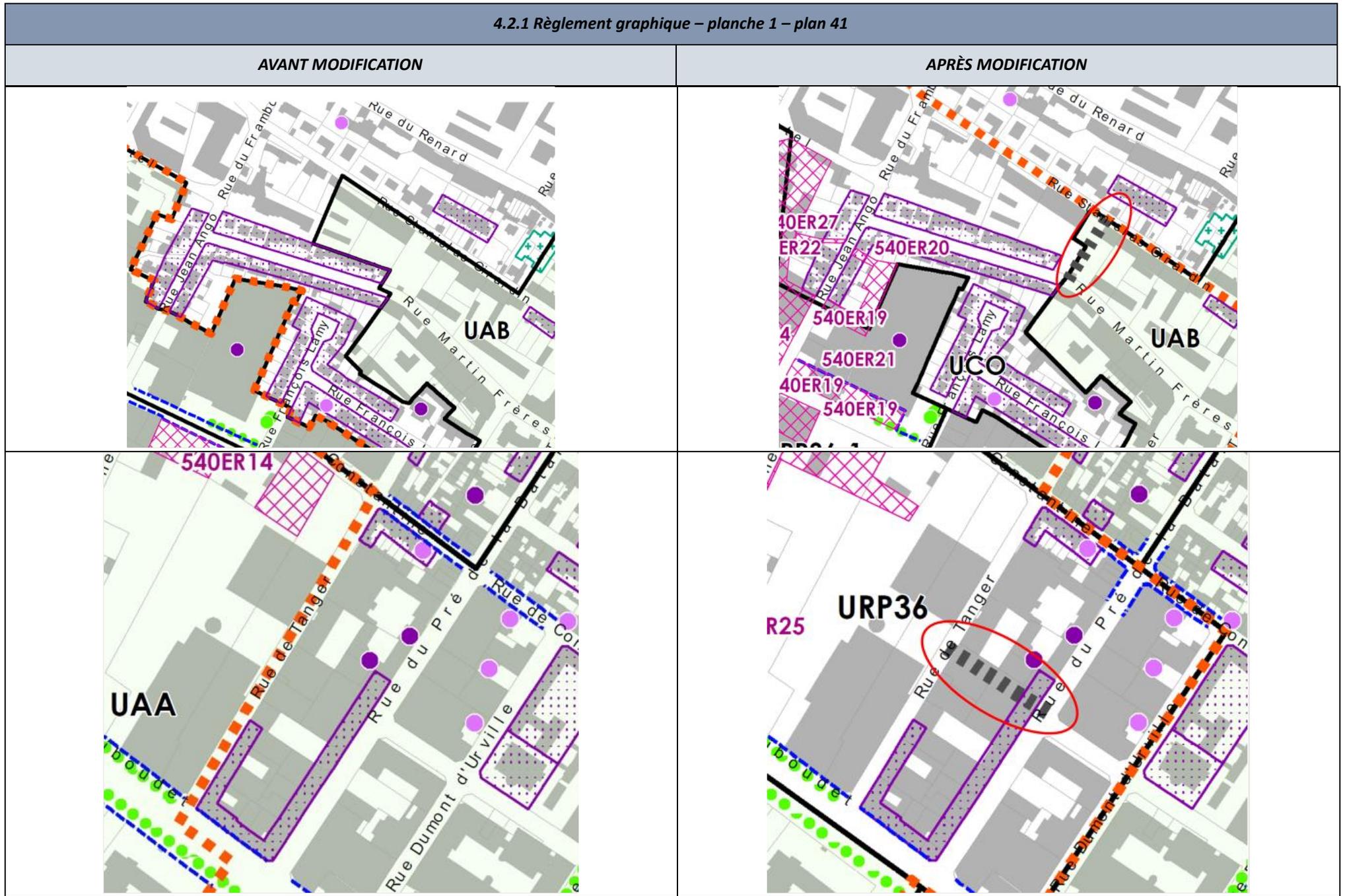
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
<p>7.2.2 Les inscriptions graphiques (Règlement graphique – Planche 1)</p> <p>INTENTION DE PROJET</p> <p>Extrait de la légende de la PLANCHE 1 - Intention de projet -</p> <p>INTENTION DE PROJET</p> 	<p>7.2.2 Les inscriptions graphiques (Règlement graphique – Planche 1)</p> <p>INTENTION DE PROJET</p> <p>Extrait</p>  <p>Les principes de liaison viaire</p> <p><u>Cadre juridique</u></p> <p>En application de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.</p> <p>Ces principes de liaison ne traduisent pas un parti définitif sur le tracé projeté – à la différence des emplacements réservés pour créations de voies ou de cheminements – mais ont une visée prospective pour garantir à terme un développement du maillage entre différents quartiers d'une commune ou vers des quartiers en devenir.</p> <p>Si le tracé doit répondre à des intentions d'intérêt général qui trouveront leur mise en œuvre dans le cadre d'un projet d'ensemble, il n'a pas, pour autant, fait l'objet d'études fines à ce stade.</p> <p>Ainsi, deux cas de figure se présentent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas où les parcelles impactées par ce principe de liaison font l'objet d'un projet d'ensemble, celui-ci doit prévoir un maillage dont le tracé n'est pas figé mais doit être définie avec le projet et mis en œuvre par celui-ci ; - Dans le cas où une seule parcelle fait l'objet d'un projet qui ne peut pas mettre en œuvre à lui seul le principe de liaison, le projet isolé ne doit pas empêcher la réalisation ultérieure de la liaison.

4.1.1 Règlement écrit – Livre 1 – Dispositions communes

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
<p>Section 4 – Chapitre 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités Autres outils graphiques réglementant la destination des constructions et l'usage des sols</p> <p style="color: blue;">Emplacements réservés (Planche 1)</p> <p>Ces <i>terrains</i>, délimités au règlement graphique, sont réservés pour la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique, etc.) et pour des opérations de <i>logement</i> répondant à des objectifs de mixité sociale.</p> <p>Leur liste est établie en annexe du règlement graphique - pièce n°4-2-4-1.</p> <p style="color: blue;">Périmètres en attente de projet (Planche 1)</p> <p>Au sein des périmètres d'attente de projet identifiés au règlement graphique, sous réserve des dispositions ci-après, toutes les <i>constructions</i> et installations sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.</p> <p>A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des <i>constructions</i>, installations et aménagements existants ; - L'<i>extension mesurée</i> des <i>constructions</i> existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : <ul style="list-style-type: none"> o L'<i>emprise au sol</i> avant <i>extension</i> de la <i>construction</i> ne peut être inférieure à 40 m² ; o Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'<i>extension</i> réalisée ; o L'<i>emprise au sol</i> de l'<i>extension</i> ne peut dépasser 30% de l'<i>emprise au sol</i> de la <i>construction</i> principale existante dans la limite de 50 m². - La <i>construction</i> ou l'<i>extension d'annexes</i> non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : <ul style="list-style-type: none"> o L'<i>annexe</i> doit être située à proximité de la <i>construction d'habitation</i> existante sur l'<i>unité foncière</i> ; o L'intégration au bâti environnant doit être respectée ; o L'<i>emprise au sol</i> ne doit pas excéder 20 m², <i>extensions</i> comprises. - Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics. - Le changement de <i>destination</i> des <i>constructions</i> existantes dans la limite des <i>destinations</i> autorisées aux articles 1.1 et 1.2 de la zone concernée par le projet. 	<p>Section 4 – Chapitre 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités Autres outils graphiques réglementant la destination des constructions et l'usage des sols</p> <p style="color: blue;">Emplacements réservés (Planche 1)</p> <p>Ces <i>terrains</i>, délimités au règlement graphique, sont réservés pour la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique, etc.) et pour des opérations de <i>logement</i> répondant à des objectifs de mixité sociale.</p> <p>Leur liste est établie en annexe du règlement graphique - pièce n°4-2-4-1.</p> <p style="color: red;">Les principes de liaison viaire (Planche 1)</p> <p style="color: red;">Dans le cas d'un terrain concerné par un principe de liaison viaire identifié au règlement graphique, les constructions, installations, aménagements sont autorisées dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la conservation, la modification ou la création de ladite liaison. Ces indications sont prises en compte dans la conception du projet. Une adaptation du tracé peut être admis si le principe de liaison viaire est préservé.</p> <p style="color: blue;">Périmètres en attente de projet (Planche 1)</p> <p>Au sein des périmètres d'attente de projet identifiés au règlement graphique, sous réserve des dispositions ci-après, toutes les <i>constructions</i> et installations sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.</p> <p>A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des <i>constructions</i>, installations et aménagements existants ; - L'<i>extension mesurée</i> des <i>constructions</i> existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : <ul style="list-style-type: none"> o L'<i>emprise au sol</i> avant <i>extension</i> de la <i>construction</i> ne peut être inférieure à 40 m² ; o Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'<i>extension</i> réalisée ; o L'<i>emprise au sol</i> de l'<i>extension</i> ne peut dépasser 30% de l'<i>emprise au sol</i> de la <i>construction</i> principale existante dans la limite de 50 m². - La <i>construction</i> ou l'<i>extension d'annexes</i> non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

	<ul style="list-style-type: none">○ L'annexe doit être située à proximité de la <i>construction d'habitation</i> existante sur l'unité foncière ;○ L'intégration au bâti environnant doit être respectée ;○ L'emprise au sol ne doit pas excéder 20 m², extensions comprises. <p>- Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.</p> <p>Le changement de <i>destination des constructions</i> existantes dans la limite des <i>destinations</i> autorisées aux articles 1.1 et 1.2 de la zone concernée par le projet.</p>
--	---

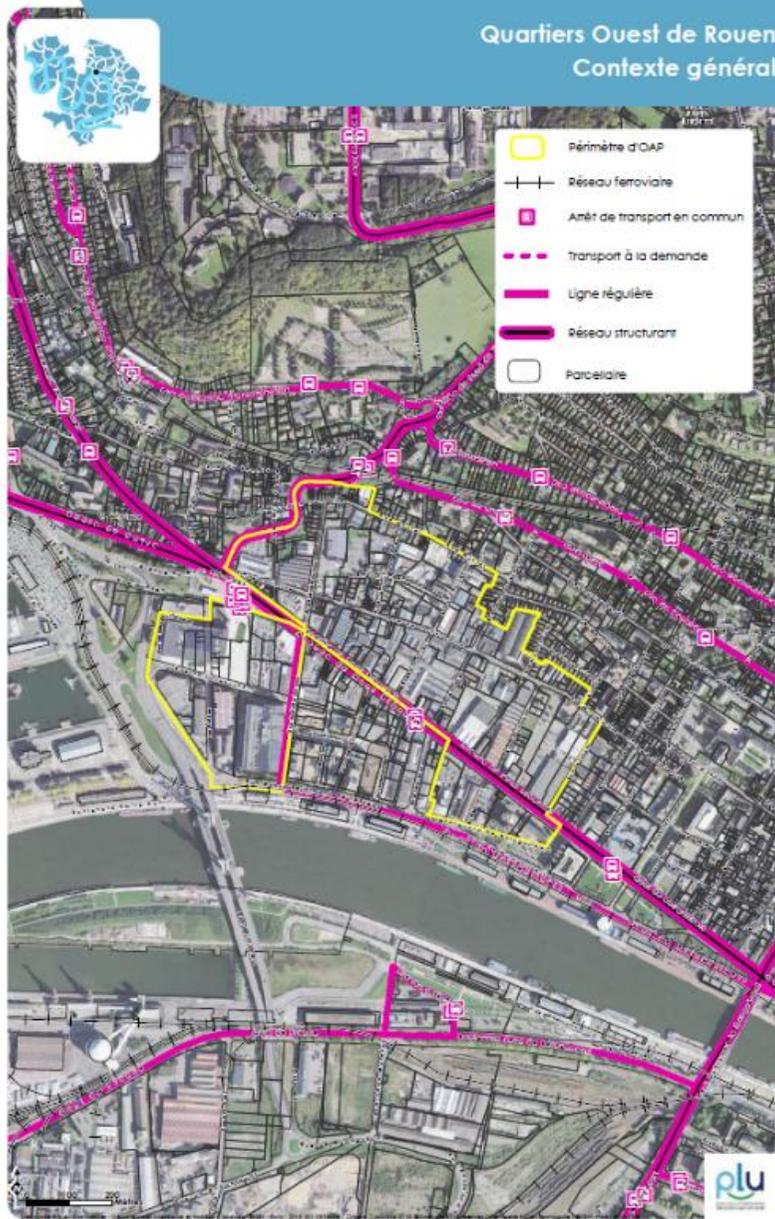
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41



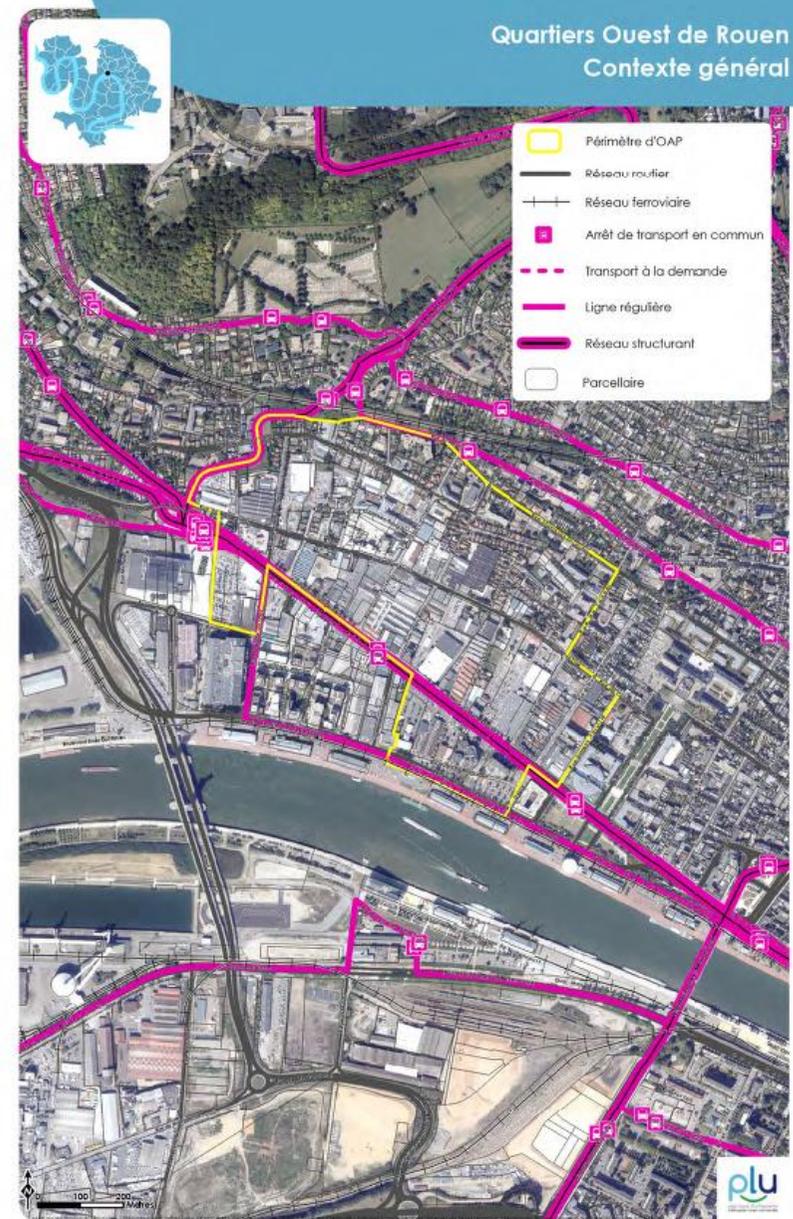
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
Rouen – Quartiers Ouest	<p>Modification de l’OAP Grands Projets des Quartiers Ouest et de son périmètre.</p> <p>L’OAP des Quartiers Ouest fortement remaniée permet de traduire les objectifs qualitatifs du projet et de mieux définir le cadre de développement du quartier. Les différentes parties de l’OAP ont été détaillées et complétées sur certains principes particuliers comme les recommandations en matière de programmes de logements et de zooms sur des secteurs à forts enjeux.</p> <p>Ces derniers présentent des éléments de composition urbaine ou de programmation permettant d’orienter les projets de constructions selon les enjeux et leur environnement immédiat.</p>

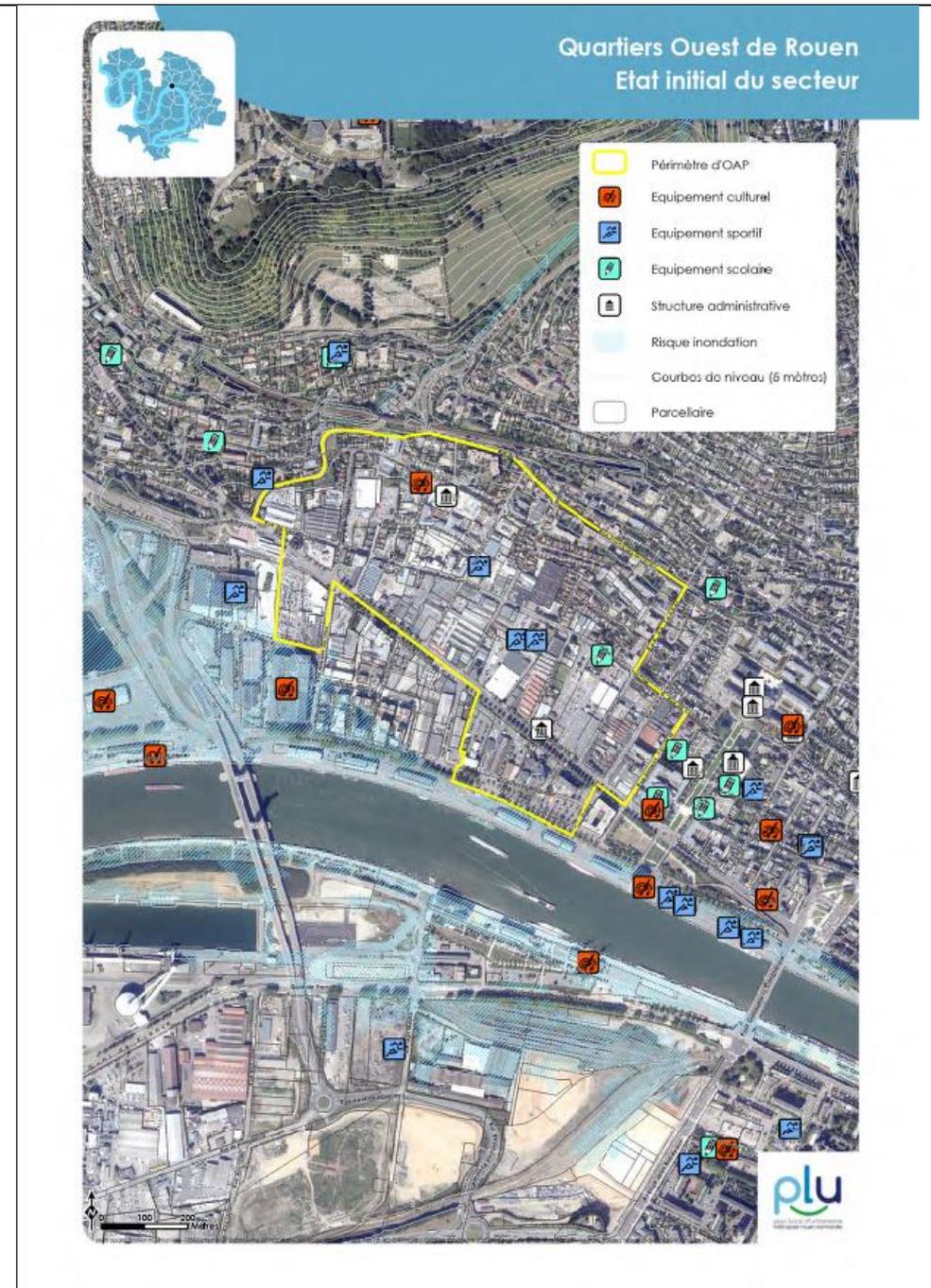
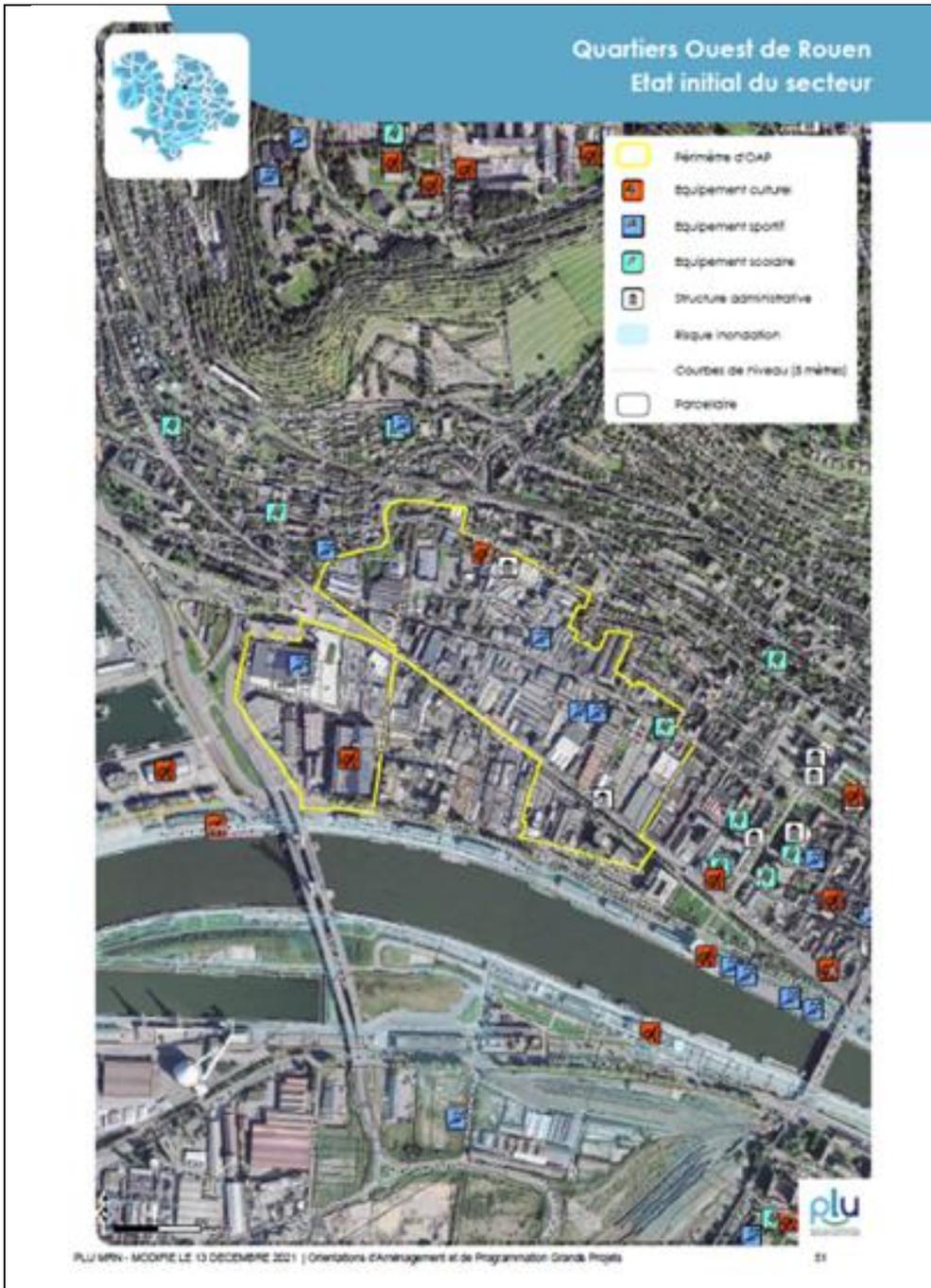
3.2. OAP Grands Projets

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION





Quartiers Ouest de Rouen Traduction graphique de l'OAP



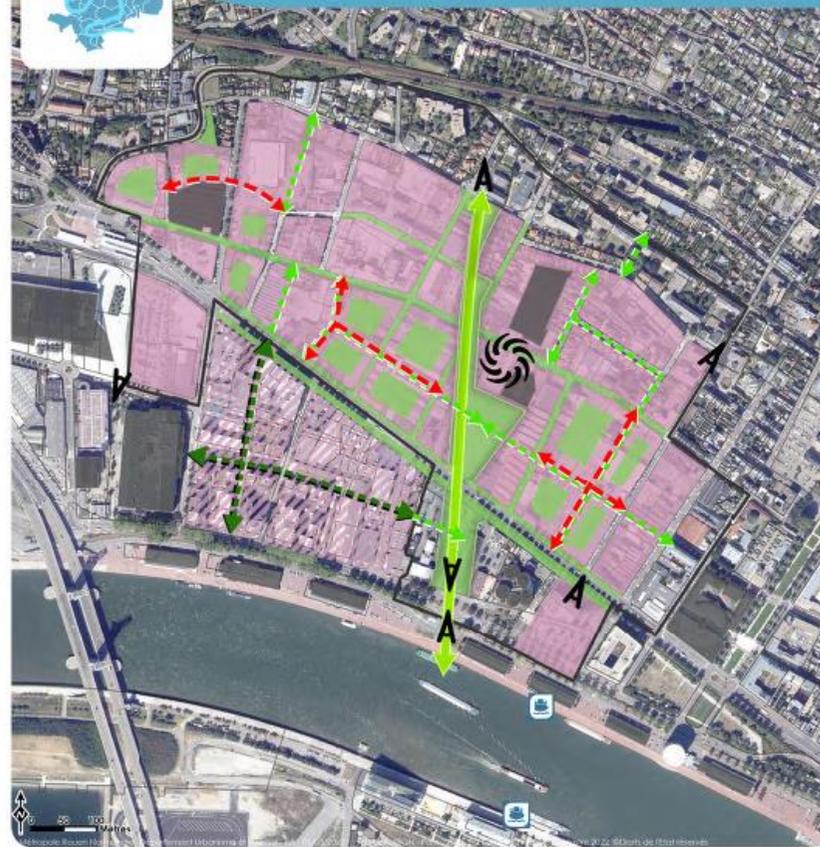
Programme	Desserte et organisation viaire	Qualité paysagère et environnementale	Indicateurs informatifs
<ul style="list-style-type: none"> Morphologie Espace à restructurer (bât à requalifier) 	<ul style="list-style-type: none"> Liaisons existantes Cheminement doux (piétons et/ou vélos) Mallage à créer Cheminement doux 	<ul style="list-style-type: none"> Éléments à créer Zone à dominante végétale 	<ul style="list-style-type: none"> Opération en cours d'aménagement Secteur de mutation Limites cadastrales Bât existant



PLU MRN - MODIFIÉ LE 13 DECEMBRE 2021 | Orientations d'Aménagement et de Programmation Grands Projets

52

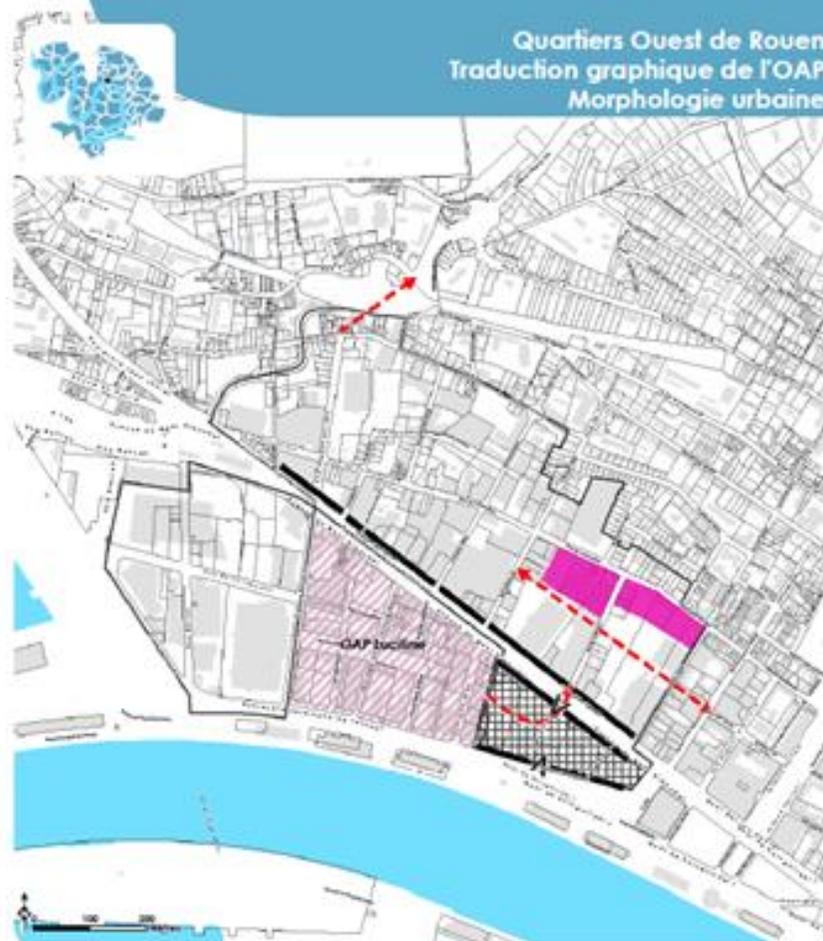
Quartiers Ouest de Rouen Traduction graphique de l'OAP



Insertion urbaine	Desserte et organisation viaire	Qualité paysagère et environnementale	Indicateurs informatifs
<ul style="list-style-type: none"> Aménité Centrisme 	<ul style="list-style-type: none"> Liaisons existantes Cheminement doux (piétons et/ou vélos) Mallage à créer Mallage secondaire Cheminement doux Passade Desserte fluviale 	<ul style="list-style-type: none"> Éléments à préserver / à protéger Continuité verte Éléments à créer Zone à dominante végétale Cône de vue 	<ul style="list-style-type: none"> Opération en cours d'aménagement Secteur de mutation Limites cadastrales Périmètre de l'OAP Bât existant



Quartiers Ouest de Rouen
Traduction graphique de l'OAP
Morphologie urbaine



- | | | | |
|--|---|---|--|
| <p>Programme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vocation ■ Traitement • Morphologie ■ Zone à réstructurer 2020 à travailler <p>Insertion urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise du bâti ■ Traitement | <p>Desserte et organisation viale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maillage à créer ➔➔➔ Aménagement accessible | <p>Qualité paysagère et environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Éléments à créer ■ Climat de rue | <p>Indicateurs informatifs</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Opération en cours d'aménagement ■ Zones constructibles |
|--|---|---|--|



Les quartiers ouest représentent un vaste secteur de renouvellement urbain sur la rive droite de la ville de Rouen. La surface concernée par la présente OAP représente environ 150 ha compris entre la limite communale avec Canteleu et Déville-lès-Rouen à l'Ouest à l'avenue Pasteur à l'Est, et des quais de Seine au Sud à l'amorce des coteaux au Nord. Ces quartiers sont fortement impactés par des voies de circulation structurantes (A150 et Pont Flaubert – N 1338, avenue du Mont-Riboudet, boulevard Ferdinand de Lesseps...).

Hier situés en entrée de ville et caractérisée auparavant par les activités portuaire et industrielle, cette vaste zone intégrée aujourd'hui au centre de l'agglomération présente une urbanisation disparate. Le secteur est aujourd'hui en pleine mutation : ces quartiers doivent se restructurer afin de répondre aux enjeux de développement de l'agglomération, fondés notamment sur le développement économique, l'émergence de nouveaux vecteurs d'attractivité et une offre diversifiée d'habitat en centre-ville.

Pour permettre de répondre à ces grands enjeux de développement, l'objectif de la présente OAP est de définir les conditions d'un renouvellement urbain équilibré et cohérent sur l'ensemble de ce périmètre.

Les quartiers Ouest comprennent certains secteurs dont les enjeux d'évolution sont particuliers :

- Le secteur Constantine, est un tissu urbain mixte dont de vastes parcelles sont en cours de mutation actuellement, et accueillent des opérations de collectifs.
- Le Mont-Riboudet, composé en majorité de grands locaux d'activités du secteur automobile,
- L'écoquartier Luciline, fait l'objet d'une procédure de ZAC et est en cours d'aménagement
- L'espace des Marégraphes le long des quais, aménagement dont l'enjeu est de poursuivre l'installation d'activités attractives, dans le respect d'une architecture respectueuse de l'histoire portuaire. La presqu'île de Waddington et les bassins Saint-Gervais, situés à l'Ouest du périmètre de la présente OAP, accueillent les événements festifs et présentent de vastes espaces à aménager, en lien avec les orientations urbaines alentours.

Vocation de l'aménagement

Historiquement occupés par de grandes emprises commerciales ou artisanales, le secteur doit pouvoir évoluer progressivement afin de permettre l'accueil de nouvelles fonctions urbaines par cohabitation ou substitution : une mixité de fonctions mêlant habitats, commerces, bureaux et activités sera recherchée afin de permettre le maintien des activités en place (notamment des concessions automobiles) ou leur intégration dans de nouveaux programmes mixtes.

Depuis une quinzaine d'années, cette mutation s'est vue concrétisée par les premières phases de l'écoquartier Luciline, l'ouverture des Docks76, la mise en service du Kindarena, ou la création d'infrastructures majeures de déplacement telles que le pôle d'échanges du Mont Riboudet, ou le Pont Flaubert...

La poursuite de ce renouvellement urbain, et notamment le développement des programmes de logements sur les secteurs non maîtrisés (hors ZAC Luciline) nécessitent la programmation urbaine et opérationnelle d'espaces publics, notamment d'espaces verts, et d'équipements, ainsi que le confortement et le développement d'offres commerciales et de services, calibrés pour répondre aux besoins de la population et à l'attractivité nouvelle de ce secteur.

Deux emplacements réservés sont prévus sur la rue de Constantine pour permettre de conforter les équipements de proximité : l'extension de l'école Franklin et la création d'un espace vert de proximité.

Les quartiers ouest constituent un vaste secteur de renouvellement urbain situé sur la rive droite entre le fleuve et le coteau en entrée Ouest de la ville de Rouen. La surface concernée par la présente OAP représente environ 64 ha compris entre la tête nord du pont Flaubert et la voie TEOR à l'Ouest, la voie ferrée Paris-Le Havre et la rue Stanislas Girardin au Nord, l'avenue Pasteur à l'Est, et le boulevard Ferdinand de Lesseps au Sud. Ce quartier est traversé par les deux voies de circulation structurantes reliant l'échangeur de la tête nord du pont Flaubert (avenue du Mont-Riboudet, boulevard Ferdinand de Lesseps...) au centre-ville.

Hier caractérisé par les activités portuaire et industrielle, ce site forme aujourd'hui une entrée de ville au caractère disparate et à faible aménité, composée de grands îlots desservis par des voies peu larges, de grandes parcelles avec un bâti déconnecté de l'animation urbaine. Sur l'espace privé comme sur l'espace public, une ambiance minérale prédomine...

Une étude urbaine dégageant les grandes lignes d'un vaste projet de renouvellement urbain a été menée par la Ville de Rouen, afin d'encadrer l'évolution du quartier au moyen d'un plan guide dont les orientations principales sont traduites dans la présente OAP, l'objectif étant de constituer un véritable pôle de vie, en recréant des centralités, des connexions, des services et des aménités pour les habitants et usagers du quartier.

Vocation de l'aménagement

Le projet urbain s'articule autour de la création d'un grand parc central, reliant les coteaux à la Seine, et du redécoupage des grands îlots dans l'objectif de façonner un tissu urbain à l'échelle du quartier.

Les principaux objectifs du projet urbain du quartier sont :

- La réintroduction de la nature en ville, via la création de nouveaux espaces verts, la renaturation des rues et des cœurs d'îlots, et la valorisation des sources,
- La création d'une centralité, au croisement du grand parc et de la rue de Constantine, favorisant la vie de quartier et la proximité
- Le maintien et la valorisation des activités économiques participant à la mixité des fonctions accueillies dans le quartier,
- La préservation des identités propres aux différents sous-secteurs du quartier, en appui sur le patrimoine bâti existant
- Le développement de principes constructifs et d'aménagement propres à favoriser une qualité d'habiter son logement et son quartier.

Desserte et organisation viaire

Le secteur concerné est desservi par un maillage viaire complexe, composé d'une voie rapide, reliant le pont Flaubert à l'autoroute A150 avec échangeur, de boulevards urbains larges, ainsi que de voiries de moindre calibre mais structurantes à l'échelle du secteur et quelques voies de desserte locale. L'histoire industrielle du secteur a composé ce maillage viaire grossier délimitant parfois de très vastes parcelles. Un des enjeux majeurs de ce vaste secteur consistera à rationaliser ce maillage viaire en vue d'améliorer les conditions de circulation et de desserte tout en prévoyant un partage de l'espace public en faveur des modes actifs de déplacement (piétons et cycles en particulier).

Les principaux objectifs de mobilité à l'échelle des quartiers ouest consisteront donc à :

- Améliorer les accès au Pont Flaubert et l'autoroute A 150, en intégrant ces nouvelles infrastructures dans un tissu urbain existant et en mutation,
- Favoriser les mobilités actives (piéton/ cycles), pour créer un véritable maillage confortable et sécurisé, notamment sur les boulevards urbains du Mont-Riboudet et Ferdinand-de-Lesseps,
- Intégrer les nouvelles lignes de transport en commun et optimiser le fonctionnement du pôle d'échanges
- Anticiper le développement urbain du secteur et des territoires alentours (zones péri-urbaines à proximité immédiate, territoires plus éloignés nouvellement urbanisés et desservis par les voies), afin de pacifier les flux d'entrées de ville.

Les restructurations et les créations d'espaces publics dédiés à la mobilité devront répondre à des objectifs de multimodalité d'une part et de connexion des biotopes, en lien avec la trame verte, d'autre part. C'est pourquoi il convient d'assurer le développement et la mise en cohérence du réseau de liaisons piétonnes, en assurant la sécurisation des déplacements et la mise en valeur paysagère des espaces. La végétation implantée dans l'aménagement devra concourir à créer des protections visuelles et/ou physiques pour apaiser la circulation et à favoriser les continuités écologiques avec les espaces attenants (privés et/ou publics) :

- Au nord du Mont-Riboudet, l'évolution du quartier Constantine en faveur d'un quartier de ville se traduira par la restructuration de grands îlots bâtis. Ces mutations parcellaires s'accompagneront de la composition d'un maillage viaire plus fin, par la création de voies nouvelles ou de l'adaptation des voies existantes, raisonnablement dimensionnées pour venir desservir de nouveaux îlots bâtis « à taille humaine ». Des lignes minimales d'implantation des constructions sur les voies transversales entre la rue de Constantine et le Mont-Riboudet permettront notamment de créer des pistes cyclables et d'élargir les trottoirs existants, ménageant ainsi des vis-à-vis et un éclairage suffisant des nouveaux logements ou locaux d'activités.
- Outre ces voies nouvelles, les grandes occupations commerciales situées au nord du Mont-Riboudet préserveront, lors de leur éventuelle mutation, un axe de desserte interne et de perméabilité dans les cœurs d'îlot entre les rues Jean-Ango et du Pré-de-la-Bataille. Cet axe illustre l'emprise et la direction privilégiée d'un espace libre structurant à l'échelle du quartier : Traversant les cœurs d'îlot paysagers, de statut privatif et résidentiel, cette liaison paysagère permettra de desservir les futures constructions pour les véhicules et les piétons tout en ménageant une perméabilité physique et visuelle à travers ces immenses terrains en devenir.
- Le mail Andrée-Putman de l'écoquartier Luciline sera prolongé en direction du quartier Pasteur afin de trouver son débouché sur l'avenue du Mont-Riboudet. Ce débouché permettra de créer une nouvelle liaison plus apaisée, notamment à l'attention des piétons et des cycles, entre les 2 polarités principales des quartiers ouest que sont le quartier Pasteur et le secteur des Docks 76/



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

Principes de composition urbaine

Le projet urbain s'appuie en premier lieu sur la diversité des ambiances et des bâtis de chaque « sous quartier » pour les renforcer ou les requalifier, et favoriser la vie de quartier :

- Le secteur Constantine, en forte mutation, est un tissu urbain mixte composé à la fois de vastes parcelles artisanales et industrielles, de récentes opérations massives de logements collectifs et de petites maisons de ville du début 20^{ème} siècle ;
- L'avenue du Mont-Riboudet, supportant un trafic intense, se compose de grands locaux d'activités notamment du secteur automobile, présentant une façade très hétérogène ;
- Les quartiers résidentiels des pieds de coteaux, qui abritent des maisons de ville intéressantes du point de vue patrimonial et du cadre de vie, d'où émergent plusieurs sources.

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

Des coupures de toute hauteur sont à privilégier dans l'épaisseur du bâti afin de créer des perméabilités

Kindarena.

Les futures opérations pourront prévoir également des voies de desserte interne, de statut privé, pouvant être ouvertes au public (voie circulaire, piétonne et/ou cyclable). Ces aménagements devront également répondre aux objectifs de cohérence urbaine et paysagère, en lien avec la trame environnante. Ces voies de desserte locale présenteront une largeur et un aménagement calibré en fonction du volume de logements à desservir

Principes de composition urbaine

Les quartiers ouest, de par leur étendue, présentent une composition urbaine hétérogène, dont l'évolution se distingue en fonction de leur histoire et leur potentiel de mutation.

Les constructions nouvelles devront s'organiser en front bâti cohérent, afin de conforter un paysage urbain patrimonial, notamment, dans les zones dominées par les maisons.

Au nord de la rue Constantine, les densités bâties seront plus douces afin de gérer une transition progressive vers le tissu résidentiel des coteaux. Lorsque les opérations de construction sont au contact direct du tissu pavillonnaire existant, les formes urbaines faiblement denses de type pavillonnaire (ou proche de cette typologie comme les maisons de ville, l'habitat en bande) ou intermédiaire seront à privilégier, en favorisant une transition harmonieuse entre l'existant et les nouvelles opérations.

L'avenue du Mont-Riboudet et la rue Constantine seront affirmées par une densification du front bâti et une densité plus apaisée en cœur d'îlot. Dans les îlots mixtes et/ou denses, les constructions nouvelles devront s'intégrer au bâti environnant en préservant des percées visuelles à destination des coteaux boisés et du fleuve permettant de percevoir, depuis l'espace public et les constructions voisines, les espaces paysagers des cœurs d'îlot.

Orientations programmatiques

L'une des caractéristiques de ce secteur est la concentration des activités liées au commerce de l'automobile. La volonté collective est le maintien de cette offre, en développant dans ce secteur de nouvelles constructions permettant d'accueillir cette activité particulière et sa cohabitation avec des activités tertiaires ou du logement. La situation de véritable pôle d'activité spécialisé à proximité du centre urbain, sa desserte en transport en commun, indispensable pour les 3.500 employés et pour leurs clients, notamment pour les interventions de réparation, en font un site privilégié.

L'avenue du Mont-Riboudet est distinguée dans le Règlement graphique par un linéaire commercial. L'un des objectifs est de favoriser le développement ou la restructuration de surfaces commerciales, en l'occurrence potentiellement à vocation d'activités autour de l'automobile

Ainsi, pour les besoins de stockage des véhicules, la création d'ouvrages (types parkings silos) pourra être autorisée, sous condition d'une intégration architecturale et urbaine particulièrement qualitative. Celui-ci devra répondre aux contraintes d'animation des rez-de-chaussée et être calibré pour respecter les gabarits des bâtiments déjà présents dans l'environnement immédiat. Les matériaux choisis devront également répondre au bâti existant.

En cœur de quartier, certains îlots pourront prévoir la réalisation de locaux en rez-de-chaussée dédiés à une offre de commerces de proximité (commerces de bouche par exemple...).

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



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

La conception des nouvelles constructions cherchera à éviter les ruptures d'échelle et à s'insérer dans l'environnement bâti existant ou projeté, en veillant à la cohérence formelle de l'ensemble de l'îlot, de la rue, du quartier, en focalisant l'attention sur la transition entre les volumes bas et hauts, avec en point de vigilance la résorption des pignons aveugles existants. Les ombres portées feront aussi l'objet d'une attention particulière, notamment au regard de l'ensoleillement des bâtiments avoisinants.

La configuration du coteau invite aussi à considérer l'impact visuel des toitures et du dernier niveau. Il s'agit de façonner le paysage en soignant la conception de la cinquième façade, notamment par un travail sur le végétal en terrasse et par l'intégration des éléments techniques de l'immeuble. L'intégration paysagère de la cinquième façade est à considérer depuis tous les points de vue, proches ou lointains.

Le traitement des rez-de-chaussée participe à façonner l'animation des rues. Il s'agit donc de favoriser

Orientations environnementales et paysagères

Les nouveaux espaces créés (jardins, terrasses, voiries...) devront être végétalisés, de manière à répondre aux objectifs de continuité des biotopes (cohérence des strates) et de limiter les îlots de chaleur.

Un espace vert public de type square, créant une respiration et concourant à créer un lieu d'aménité, est à prévoir.

Les espaces végétalisés, intégrés aux opérations de construction devront contribuer à la création d'habitats-relais pour la faune locale, en cohérence avec les espaces publics.

La gestion des eaux pluviales interne à l'opération de construction pourra être régulée par des aménagements de surface, végétalisés. Les espaces mobilisés pour cette gestion des eaux pluviales pourront être intégrés au bilan des surfaces nécessaires pour répondre aux objectifs du coefficient de biotope.

Principes particuliers

FAÇONNER LA FAÇADE URBAINE DE L'AVENUE DU MONT RIBOUDET :

Les volumes bâtis le long de l'avenue Riboudet seront implantés de manière continue afin de cadrer et structurer cette longue et large avenue :

- En rez-de-chaussée, les bâtiments seront implantés de manière continue. Il s'agit de mettre en scène un linéaire de vitrines en vue de renforcer l'attractivité commerciale de l'avenue, ainsi que son animation.
- En partie supérieure, il s'agira d'éviter les façades continues, et de travailler les formes des bâtiments afin de créer des « respirations », au profit de vues transversales depuis l'espace public, et d'offrir des orientations diverses aux logements et/ou aux bureaux qui s'y trouvent. A l'échelle de l'avenue, l'objectif est de rythmer le linéaire bâti.
- Les angles des îlots seront « tenus » afin de cadrer les rues adjacentes.
- les façades orientées vers l'intérieur de l'îlot, pourront être sculptées, modelées pour diversifier les orientations des bâtiments

LA PRISE EN COMPTE DE LA MUTATION POSSIBLE DES ACTIVITES AU SEIN D'UN MÊME IMMEUBLE :

Les concessions automobiles occupent de larges emprises en appui sur l'avenue du Mont Riboudet et souvent sur la totalité de l'îlot. Les immeubles se composent ainsi pour l'exercice de l'activité automobile d'une diversité de locaux dédiés (showrooms, ateliers), localisés au niveau du rez de chaussée. Des activités autres, en lien ou pas avec l'automobile, occupent les niveaux supérieurs. Afin de permettre la mutation dissociée des activités en place, et l'évolutivité des immeubles, notamment au rez de chaussée, cette répartition est proposée : Des volumes hauts et fins sur un socle de négoce automobile. Une nouvelle forme urbaine basée sur un programme multiple au sein du même immeuble.

les programmes actifs, de mettre en œuvre des matériaux pérennes, de multiplier les dispositifs d'animation architecturale (alternance de matériaux, rythme des percements, effets de cadrages, etc...), et paysagère (jardins de devant, façades végétalisées, vue sur les cœurs d'îlot, etc...), le traitement des vitrines et autres parties vitrées en ce qu'il participe à qualifier l'ambiance de la rue (menuiseries fines, vitrages à l'angle, allèges basses, volets roulants ajourés, etc...) constitue un enjeu d'importance.

Le tissu de maisons de ville et de petits immeubles en retrait de la rue qui domine dans les secteurs résidentiels du site est emblématique d'un cadre de vie agréable. La composition dominante – bâti en retrait avec jardin de devant, présente de grandes qualités urbaines et paysagères. Les nouvelles opérations sont appelées à s'en inspirer et à ne pas en dénaturer la qualité.

À la croisée de la rue Constantine et du parc, le projet établit un espace pivot central s'organisant entre la Halle Chirol réhabilitée, l'école primaire Franklin et le Gymnase Lenglen. La halle Chirol constitue un élément d'architecture remarquable d'intérêt patrimonial. Son système constructif ménage de grandes surfaces libres qui faciliteront la reconversion en un équipement mixte (culturel, marché, locaux dédiés au service public...). Des programmes de commerces de proximité en rez-de-chaussée sont appelés à compléter cette centralité.

Les locaux d'activités du secteur automobile se regrouperont prioritairement le long de l'avenue du Mont Riboudet, bénéficiant d'une visibilité favorable sur le plan commercial. En cohérence avec le nouveau quartier Luciline qui compose la façade de l'avenue en vis-à-vis. Une grande hauteur sous dalle des rez-de-chaussée est préconisée, afin de façonner une façade commerciale d'envergure répondant à la largeur de l'avenue, et de faciliter la réversibilité des programmes accueillis.

Desserte et organisation viaire

Issu du développement urbain d'origine du quartier en faveur des activités industrielles et portuaires, le maillage des voies actuelles résulte d'une vocation purement technique de desserte motorisée. Les principaux objectifs de mobilité reconsidérés à l'échelle du quartier ouest consistent à :

- Favoriser les mobilités actives (piéton/ cycles) pour créer un véritable maillage confortable et sécurisé
- Elargir les rues existantes de façon à ménager un rapport équilibré entre largeur des rues et hauteur du bâti, permettre la végétalisation de l'espace public et permettre l'installation confortable des déplacements actifs
- Prolonger le maillage existant dans les grandes emprises foncières.

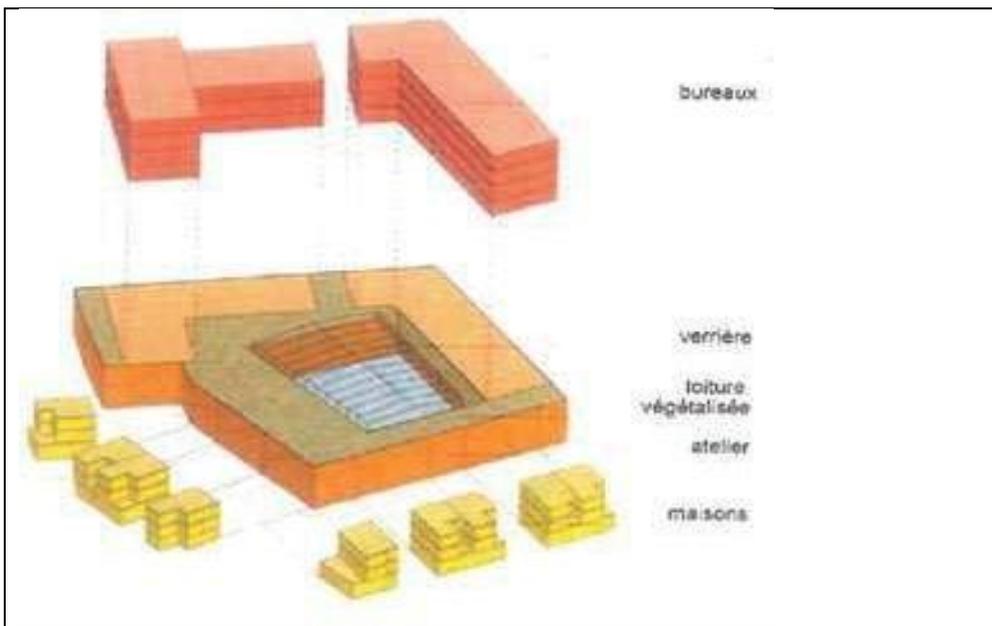
Le mail Andrée-Putman de l'écoquartier Luciline situé au Sud, et matérialisé dans l'OAP sectorielle Luciline, est à relier au grand parc pour simplifier les parcours, renforcer les corridors écologiques et favoriser des profondeurs visuelles.

L'aménagement de la piste cyclable en site propre sur l'avenue du Mont Riboudet sera complété du réseau de cheminements doux aménagé en cœur de quartier, dans le but de proposer des itinéraires cyclables nombreux, variés et interconnectés.

Quant aux deux axes structurants (Avenue du Mont Riboudet et Boulevard Ferdinand de Lesseps), leur rôle de transit va évoluer selon des projets qui restent à préciser (renforcement des transports collectifs, développement du covoiturage, évolution de l'échangeur A150, etc..).

Dans les futures opérations, les voies privées devront se connecter à la trame viaire existante et présenter une largeur et un aménagement calibré en fonction du volume de logements à desservir.

Les stationnements en silo ou en superstructure disposeront de hauteurs sous dalle compatibles avec la possible reconversion en logement ou en bureaux. La conception architecturale de leurs façades



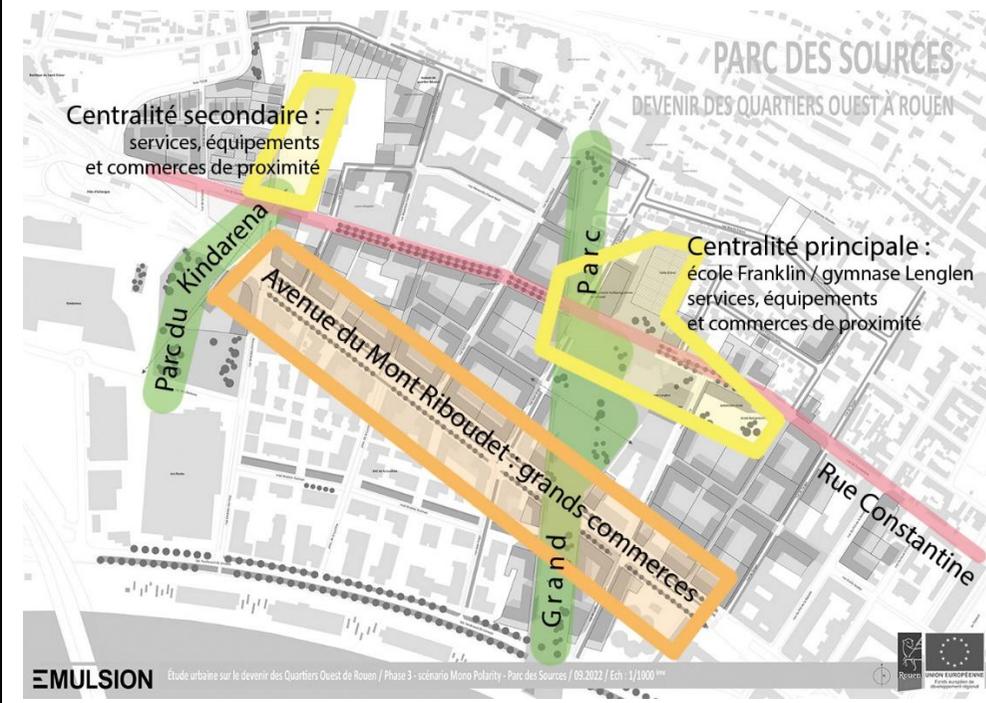
Une attention particulière sera portée à la présence potentielle de résurgences de sources, en pied de coteau, dont l'importance et la localisation ne peuvent être précisés à ce jour. Un traitement adapté sera préconisé dans le respect de la trame bleue et en intégrant les contraintes de protection des constructions en aval.

doit permettre de maximiser l'éclairage naturel.

Orientations programmatiques

L'une des caractéristiques des quartiers ouest de Rouen est la concentration des activités liées au commerce de l'automobile. Le projet urbain prévoit la possibilité de maintenir cette offre sur l'avenue du Mont Riboudet tout en garantissant la cohabitation avec des activités tertiaires et des opérations d'habitat.

Au niveau de la nouvelle centralité, des équipements et des locaux commerciaux ou de services professionnels à rez-de-chaussée sont à privilégier. Ils permettront de créer une interface active favorable à l'animation du quartier et aux besoins des habitants et usagers. La halle Chirol (actuellement utilisée en tant qu'entrepôt), sera transformée en équipement public mixte. Des extensions pour évolution de leur capacité d'accueil sont prévues pour l'école Franklin et le gymnase Lenglen.



Plan programme des Rez de Chaussée (Indicatif) – © EMULSION

Concernant la programmation de logements, leur localisation dans l'ilot et leur conception devra permettre de répondre aux enjeux de confort d'habiter, objectif principal du Plan Local de l'Habitat de la Métropole (cf Chapitre Principes particuliers) et du rapport Girometti-Leclercq.

Les programmes de bureaux cibleront une conception bioclimatique maximisant l'éclairage naturel, et des épaisseurs compatibles avec une réversibilité en logement.

Orientations environnementales et paysagères

Dans les espaces privés et publics, l'aménagement a pour objectifs :

- De façonner des biotopes, et contribuer ainsi à la création d'habitats relais pour la faune locale, en cohérence des strates et avec les végétaux des espaces publics,
- De lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains,
- De favoriser la continuité de la pleine terre pour favoriser le développement des végétaux,
- De respecter le réseau des eaux souterraines.
- De proposer un aménagement paysagé et des usages propices à des projets collectifs

Dans les cœurs d'îlots, le choix des végétaux, des mobiliers et des dispositifs de clôtures entre différentes entités ou parcelles, aura pour objectif de constituer une ambiance paysagère harmonisée. Les essences retenues contribueront à protéger contre les vents dominants, et favoriseront par leur ombrage la régulation thermique des espaces intérieurs et extérieurs. La gestion des eaux pluviales internes pourra être régulée par des aménagements de surface végétalisés (noues...) dans le respect du règlement d'assainissement de la Métropole. Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces végétalisés est à privilégier.

Concernant les espaces publics, le projet de parc sera dominé par une composition paysagère visant notamment à :

- Remettre à l'air libre et valoriser les sources existant dans le quartier. Ainsi, le projet prévoit un ouvrage amont à proximité de l'émergence des sources, complété de bassins successifs en terrasses dans le sens de la pente. Les sources ainsi mises en scène permettront la valorisation de l'élément naturel eau dans l'espace public, le développement de la biodiversité, tout en créant un cadre apaisé contribuant à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.
- Retrouver une connexion écologique entre les coteaux et le fleuve via un grand espace végétal ouvert. Les perspectives visuelles privilégieront aussi des vues lointaines sur le Seine et les coteaux.
- Contribuer à créer un espace d'aménité à l'échelle du quartier et de la Ville à l'appui des éléments environnementaux valorisés.

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

D'une manière générale, une attention particulière sera portée à la présence potentielle de résurgences de sources et sourcins, en pied de coteau, dont l'importance et la localisation ne peuvent être précisés à ce jour. Les nouvelles constructions seront réalisées dans le respect des écoulements souterrains et des constructions en amont et en aval.

Principes particuliers

Recommandations en matière de programmes de logements

Concernant la programmation de logements, les principes issus du rapport de la mission sur la qualité du logement (Laurent GIROMETTI et François LECLERCQ – sept 2021), sont à privilégier. La synthèse des principes est présentée ci-après :

	Minimum Pinel	Recommandations (Charte de qualité)	Commentaires complémentaires
Dimension			
Surface par type	T1 : 28 m ² T2 : 45 m ² T3 : 62 m ² T4 : 79 m ² T5 : 96 m ²	-	Garantir un % de rangement satisfaisant Favoriser les rangements extérieurs (cave, cellier de palier)
Surface Chambre	-	Min. 10,5 m ² Moyenne de 12m ²	
Surface Séjour-Cuisine	-	T1 : 23 m ² T2 : 25 m ² T3 : 27 m ² T4 : 29 m ² T5 : 31 m ²	
Espace extérieur	-	Pour tout logement	L'accès à un espace extérieur pour tout logement peut aussi être assuré par l'accès à des surfaces extérieures mutualisées (ex. toit, cour partagée etc.)
Orientation	-	Le plus possible de logements traversants et doubles orientations Traversabilité ou double orientation systématique à partir du T3	Dans la perspective du réchauffement climatique et de la multiplication des épisodes de fortes chaleurs : le caractère traversant de préférence ou les doubles orientations permettent de limiter le recours aux climatiseurs et ventilateurs électriques
Modularité	-	Cuisine éclairée et ventilée naturellement ; séparable à partir du T3	Mode de construction : favoriser les structures ponctuelles (poteau-poutre) afin de minimiser les voiles intérieurs en béton

En complément :

- Les logements en rez-de-chaussée seront à éviter dans les rues à circulation routière intense.
- Les parties communes (hall, couloirs, escaliers, locaux vélos...) disposeront d'un éclairage naturel. Les halls seront traversants pour ménager des vues entre espace public et cœurs d'îlots. Les parcours par escalier doivent être particulièrement lisibles et agréables, pour faciliter leur utilisation régulière.
- À l'intérieur des logements, l'apport lumineux doit être recherché et mis en œuvre pour un efficacité maximale. Les ouvertures devront être accompagnées, le cas échéant, de dispositifs de protections solaire pour assurer le confort d'été. Les cuisines doivent comporter des ouvertures directes vers l'extérieur.

Zooms sur des secteurs du site à fort enjeu



Plan de localisation des zooms

Zoom n°1 – Immeuble arrondi et entrepôt à sheds

Le bâtiment industriel d'une emprise importante ainsi que le skyline des sheds en dents de scie constitue un repère patrimonial, historique et paysager fort dans le quartier.

La conservation de la façade courbe et la mise en valeur de l'architecture épurée inspirée des années 30 (fenêtres verticales, lignes horizontales des garde-corps et du faîtage) est à privilégier.

Les percements éventuels à apporter sur la façade donnant rue Amédée Dormoy fera l'objet d'une étude détaillée afin de conserver l'esprit original de ce bâtiment surmonté de sheds. De même, les volumes hauts en premier rang sont à éviter.

Des démolitions localisées et circonscrites dans l'épaisseur de l'îlot peuvent être envisagées (patios, voies de desserte à ciel ouvert) en vue d'accueillir une nouvelle programmation.

Au croisement de la rue de Constantine et de la rue Amédée Dormoy, une programmation active complémentaire aux commerces situés à proximité (par exemple Pôle Santé en complément de la pharmacie...) confortera la polarité secondaire déjà présente sur le secteur.

Zoom n°2 – Rue Mustel - Forme urbaine dominante à poursuivre.

La forme urbaine des constructions existantes de la rue Mustel est caractérisée par un alignement de volumes bas implantés en rez-de-chaussée à l'alignement, et de constructions hautes positionnées en recul derrière des jardins « suspendus ». Cette forme urbaine particulière qui s'inscrit dans la pente respecte le paysage du coteau et façonne l'ambiance urbaine de la rue et est à poursuivre dans les opérations à venir dans cette rue.

Aux angles des rues perpendiculaires, une insertion « douce » des nouveaux bâtiments est à privilégier, en évitant les grands murs aveugles et en privilégiant des effets de terrasses en paliers successifs.

Zoom n°3 – Liaison douce dans l'axe de la rue Emile Leudet

Afin de distribuer le quartier dans le sens Est-Ouest, le projet prévoit le percement de l'îlot situé entre la rue du Pré de la Bataille et la rue de Tanger par un passage public.

Cet îlot de la Reconstruction étant protégé pour son intérêt patrimonial, la préservation des éléments de modénature et de la composition d'ensemble de la façade conduit à positionner le passage en respectant la structure existante de l'immeuble, via le porche existant.



Illustration de principe (©EMULSION)

Zoom n°4 – Ilot « Amorce du Parc côté Seine »

A la naissance du Parc côté Seine, le projet dessine un îlot de grande surface en bordure Ouest du Parc, et aujourd'hui repérable dans le paysage lointain par un bâtiment haut composé de plusieurs modules de forme octogonale. La proximité avec le centre-ville et les transports publics, la visibilité de ce site depuis les quais et les grands axes de circulation, et depuis les points de vue situés sur les coteaux, en font un nœud stratégique dans l'articulation urbaine du parc avec l'espace des bords de Seine.

L'objectif est d'y favoriser des programmes aptes à constituer un pôle de vie actif à toute heure et profitant directement du Parc. Afin de renforcer l'attractivité de ces activités, leur développement au-delà du rez de chaussée des bâtiments est à privilégier tant que ces activités ne nuisent pas au rayonnement du parc.

La forme de constructions futures s'inscrira en écho au bâtiment octogonal emblématique et pourra dessiner des volumes verticaux et découpés, dialoguant avec l'architecture des immeubles en visibilité proche et lointaine (quais rive droite et rive gauche de la Seine). L'enjeu d'insertion dans le front de Seine constitué par les immeubles de l'opération en cours voisine de Luciline (cf OAP Luciline)

jusqu'à l'avenue Pasteur et sa visibilité lointaine depuis les rives du fleuve sont à prendre en compte. La perspective visuelle qui glisse depuis les coteaux vers la Seine par la rue de Lisbonne pourra être rythmée de volumes et plans successifs, jalons dans l'épaisseur du site. Au contraire, le fond de perspective Est du mail Andrée Putman doit répondre à celui des Docks à l'ouest, par un volume bâti assumant son caractère frontal à la composition axée et graphique.

Zoom n°5 : Passage public entre les rues Stanislas Girardin et Martin-Frères

Les rues Stanislas Girardin, de Tanger, Martin-Frères et Jean Ango composent un îlot infranchissable. Une parcelle libre de constructions met au contact les rues Stanislas Girardin et Martin-Frères. Elle représente une opportunité de créer une perméabilité favorable au développement de la vie du quartier.

La création d'un passage public, reliant la rue Stanislas Girardin et la rue Martin-Frères Vues les pentes en jeu, viendra créer une césure urbaine et ménagera une vue dégagée.

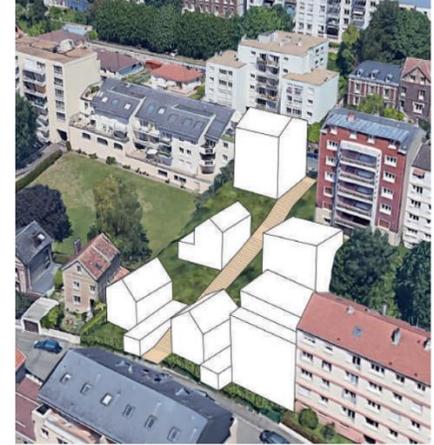


Illustration de principe (©EMULSION)

La constitution d'une forme urbaine adaptée est à privilégier : rue Martin-Frères, une typologie dans la continuité des maisons existantes à l'ouest (implantation des volumes en retrait de la rue ménageant un jardin de devant, des volumes détachés avec toits à double pente et pignon sur rue). Un travail de transition volumétrique avec l'immeuble haut est par ailleurs à envisager.

- la création du passage permettra la mise en valeur des éléments de modénature des façades de l'immeuble en brique, typique de l'architecture de la Reconstruction, qui participe à l'animation de la rue Stanislas Girardin.
- le long du passage d'usage public et afin d'assurer l'animation, les constructions devront s'articuler avec le cheminement :
 - des ouvertures et des accès directs,
 - une végétalisation visible (retrait d'implantation et/ou interruption du bâti...)

Zoom n°6 : Ancien Laboratoire Municipal de Rouen (48 rue Mustel) :

L'ancien laboratoire de la Ville de Rouen constitue un bâtiment dont l'architecture moderniste correctement conservée contribue à marquer la diversité et l'évolution architecturale du secteur. Afin de conserver cette qualité et de contribuer à la mettre en valeur, les projets adjacents notamment sur sa façade Ouest, doivent s'inscrire dans un calibre en gradins, respectant la transition avec le tissu urbain dominant, notamment, celui des coteaux.

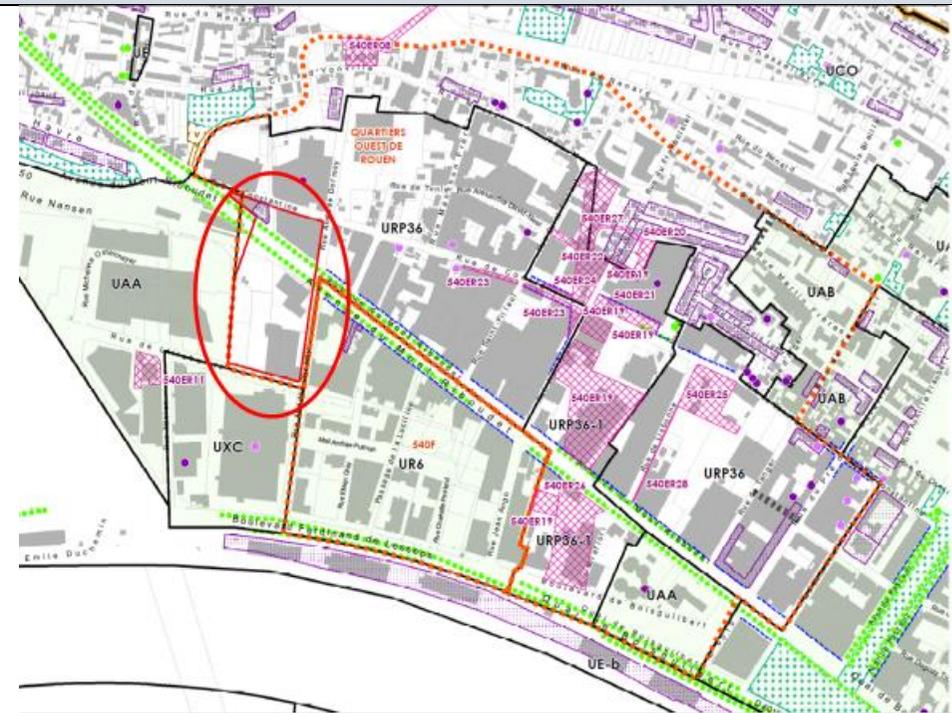
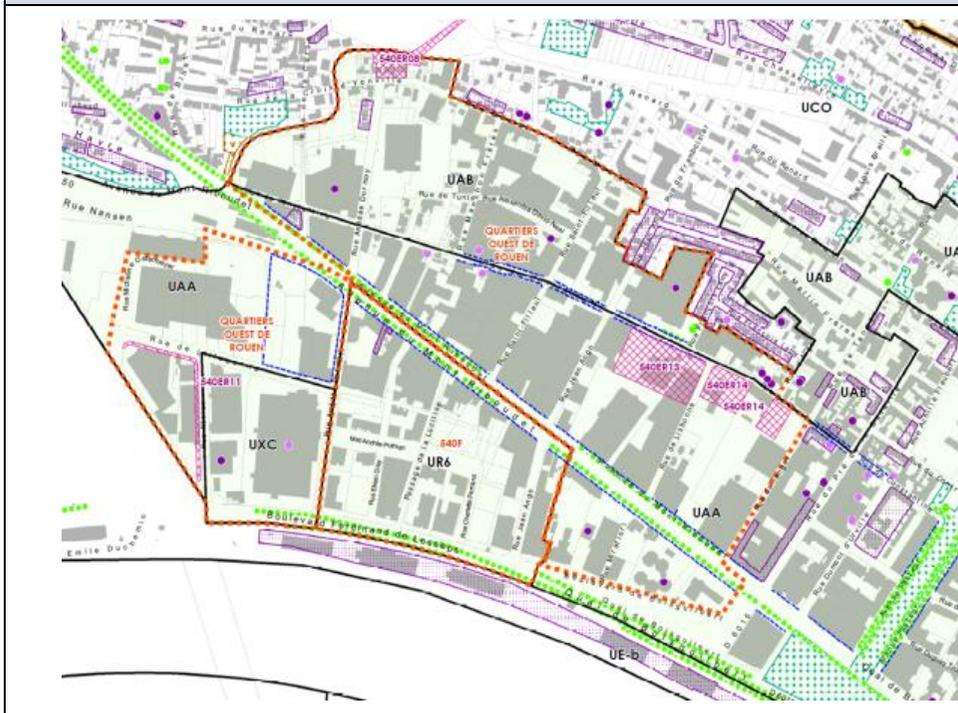
Le volume haut positionné contre le pignon aveugle existant dialoguera avec l'architecture moderniste de l'ancien laboratoire. Les façades en retour des gradins seront animées de percement généreux et/ou de balcons, pour animer la transition et favoriser la réalisation d'espaces intérieurs et extérieurs confortables.

Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
Rouen – Quartiers Ouest	<p>Création d'un Périmètre en Attente de Projet</p> <p>Sur le secteur d'entrée de ville, les îlots de part et d'autre de l'avenue du Mont Riboudet (îlot des Stations + Renault Concession + Renault occasion-Dacia-JFC) font l'objet d'un périmètre en attente de projet car les enjeux d'aménagement sur ce secteur sont fortement dépendants des connexions avec l'A150, du devenir du pôle d'échanges et de la concrétisation de l'implantation d'un grand équipement sur l'îlot Nétien.</p>
1. Rapport de présentation – Tome 4 : justification des choix	
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
<p>P133</p> <p>Périmètre en attente de projet</p> <hr/> <p><u>Cadre juridique</u></p> <p>Conformément à l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées, « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».</p> <p>Deux périmètres en attente de projet sont délimités sur le territoire : (...)</p>	<p>P133</p> <p>Périmètre en attente de projet</p> <hr/> <p><u>Cadre juridique</u></p> <p>Conformément à l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées, « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».</p> <p>Trois périmètres en attente de projet sont délimités sur le territoire : (...)</p> <p>Rouen – Quartiers Ouest : Entrée de Ville</p> <p>Les quartiers ouest représentent un vaste secteur de renouvellement urbain sur la rive droite de la ville de Rouen. La surface concernée représente environ 64 ha compris entre la tête nord du pont Flaubert et la voie TEOR à l'Ouest, l'amorce des coteaux au Nord, l'avenue Pasteur à l'Est, et la voie ferrée longeant la Seine au Sud.</p> <p>Ces quartiers sont traversés par les deux voies de circulation structurantes reliant l'échangeur de la tête nord du pont Flaubert (avenue du Mont-Riboudet, boulevard Ferdinand de Lesseps...).</p> <p>Hier caractérisée par les activités portuaire et industrielle, cette vaste zone forme aujourd'hui une entrée de ville au caractère disparate et sans aménité, exacerbée par des tailles de parcelles très importantes et un maillage viaire minimal.</p> <p>Une étude urbaine a été menée par la Ville de Rouen, afin de définir un plan guide dont les objectifs principaux sont traduits dans l'OAP Grands Projets des Quartiers Ouest et dans le règlement de zone URP36.</p> <p>Une partie du secteur étudié, localisé en entrée de ville présente néanmoins une configuration spécifique et fortement contrainte par plusieurs projets structurants :</p>

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION



Quartiers Ouest – îlot Nétien : modification d’un emplacement réservé – modification des règles de hauteur

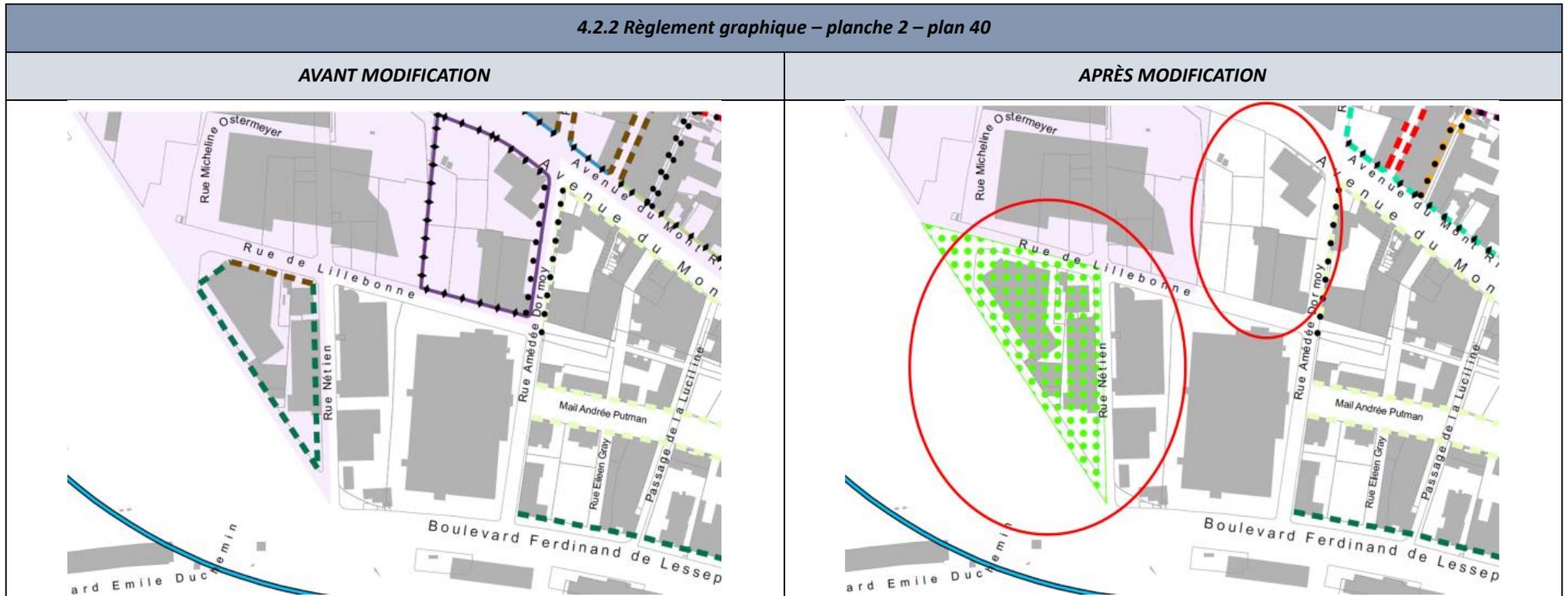
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 40 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 40 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Quartiers Ouest – îlot Nétien : Modification de l’emplacement réservé n°540ER11 et modification des règles graphiques de hauteur	Modification de l’emplacement réservé 540ER11 Modification du plan de la morphologie urbaine et des règles graphiques de hauteur

Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
	<p>La Métropole Rouen Normandie a retenu le site de l'îlot Netien pour la réalisation d'un Palais des Congrès. L'îlot déjà majoritairement propriété de la collectivité, est impacté par l'emplacement réservé 540ER11.</p> <p>Cet emplacement réservé doit être recalé pour couvrir la totalité des parcelles foncières restant à acquérir (KT37, KT38) soit une surface totale de 1566m². En parallèle, l'objet doit également être modifié pour permettre la réalisation d'un équipement public structurant</p> <p>Les règles graphiques de hauteur doivent être adaptées pour la réalisation du projet, notamment sur la rue de Lillebonne ; dans un souci de cohérence, la règle graphique est uniformisée avec le reste de l'îlot et sera calée à 35m à l'acrotère.</p>

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 40



4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 40



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION					APRÈS MODIFICATION				
540ER11	Voirie	MRN	1 434	Création du tracé définitif des accès au pont Gustave Flaubert	540ER11	Équipements publics	MRN	1593	Réalisation d'un équipement public structurant

Quartier Grammont : évolution du zonage et des règles de hauteur

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 41	Quartier Grammont : évolution du zonage et des règles graphiques de hauteur	Évolution du zonage : reclassement en zones UAB et UBA1 du quartier Grammont classé en zone UAA. Modification du plan de la morphologie urbaine et des règles graphiques de hauteur

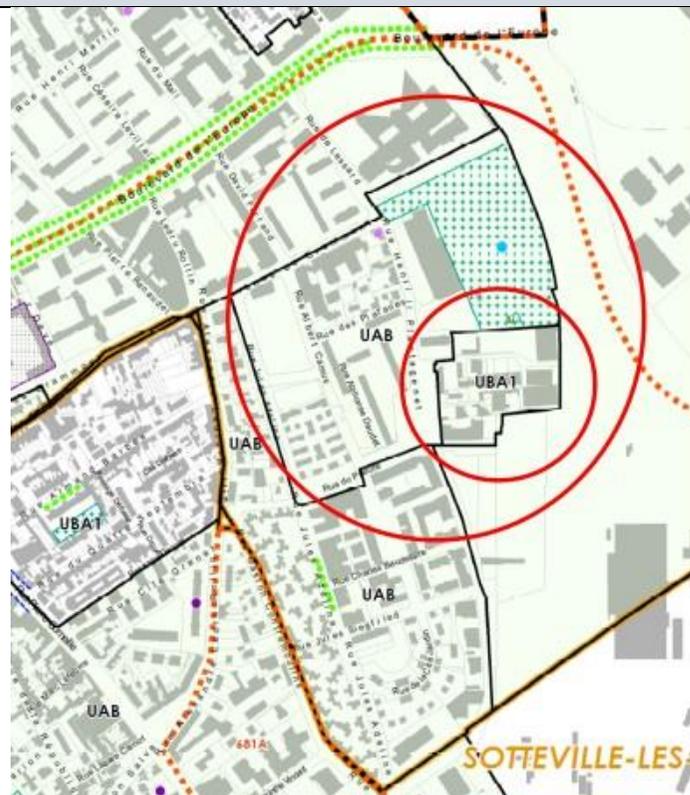
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
Quartier Grammont	<p>Le projet urbain sur Grammont a permis de préciser les besoins d'évolution du quartier, notamment, en terme d'offre de logements.</p> <p>Aussi, afin de permettre la réalisation d'opérations attractives et apaisées, adaptées à l'accèsion à la propriété, la réalisation d'opérations de plus petit gabarit (petits collectifs, ou maisons individuelles) doit être favorisée.</p> <p>Le secteur situé au sud de l'avenue de Grammont doit bénéficier d'un changement de zonage UAA en UAB, associé à une limitation de hauteurs dans le règlement graphique</p> <p>L'îlot 6 de Grammont est actuellement constitué d'un tissu disparate de maison individuelles, de hangars et d'un immeuble collectif.</p> <p>L'objectif du projet urbain est d'accompagner la mutation de ce secteur en privilégiant l'accèsion sociale à la propriété, notamment favorisant la réalisation de maisons de ville.</p> <p>De plus, la réalisation d'opérations de petit calibre permettra une meilleure valorisation de la Chapelle de Grammont.</p> <p>L'îlot situé entre l'Avenue de Grammont et la rue du Cours est essentiellement composé d'immeubles de la reconstruction, dont le gabarit doit rester cohérent avec le tissu environnant.</p> <p>Aussi, il est nécessaire de modifier le zonage de cet îlot en le classant en UAB au lieu de UAA</p> <p>En complément des changements de zonage, une limitation graphique des hauteurs est nécessaire pour favoriser l'apaisement du quartier, en lien avec le projet urbain</p> <p>Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification de l'emprise au sol qui passe de « non réglementé » à 70% en UAB et 45% en UBA1, une modification du taux d'espaces verts qui reste stable entre UAA et UAB et passe de 25% (secteur de biotope) à 35% en UBA1 – se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone et au règlement graphique.</p>

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



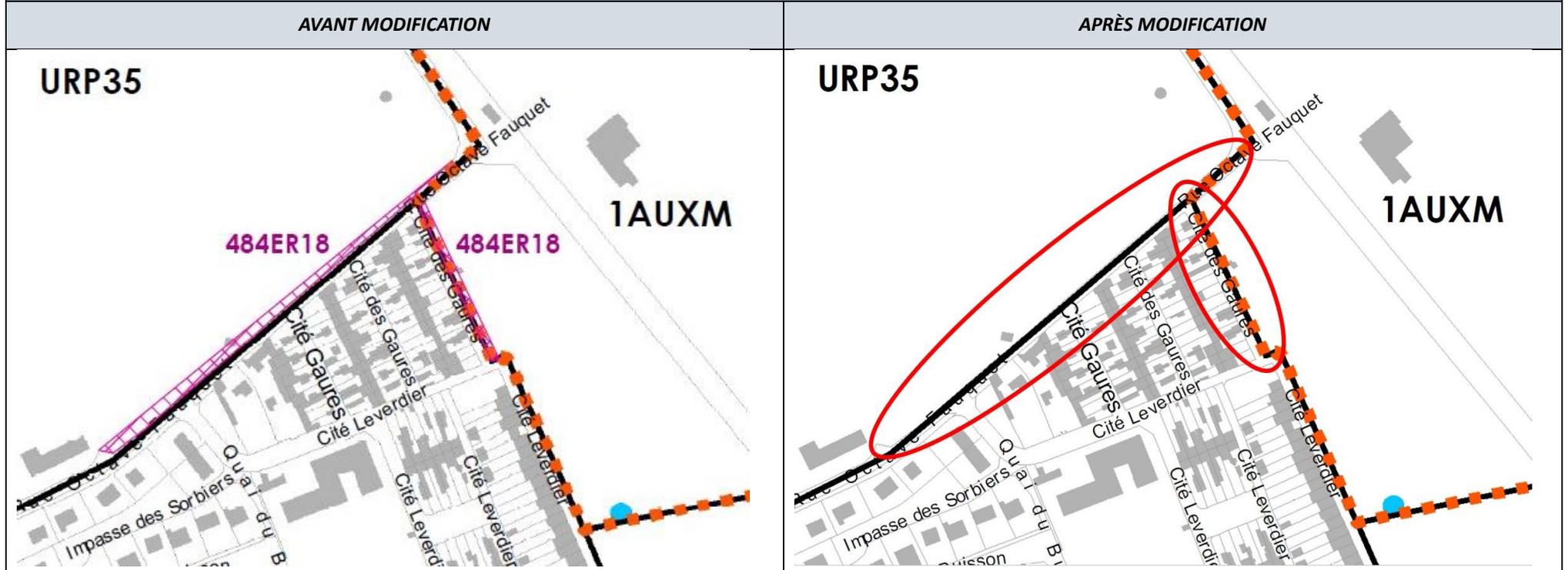
E. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ SEINE-SUD

Oissel-sur-Seine

Suppression de l'emplacement réservé situé rue Octave Fauquet

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 78 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé N°484ER18 dédié au réaménagement de la Rue Octave Fauquet	Suppression de l'emplacement réservé n°484ER18 inscrit sur une emprise de 1673 m ² sur les parcelles AH 444 et AE 23, sises Rue Octave Fauquet
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone de projet en renouvellement urbain à dominante résidentielle URP35 et zone à urbaniser à vocation d'activités économiques mixtes 1AUXM / Parcelles AH 444 – AE 23	Cet emplacement réservé, au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie, a été inscrit dans le but de réaménager la Rue Octave Fauquet. Les parcelles AH 444 et AE 23 font partie intégrante du site "Orgachim" pour lequel un projet de reconversion de la friche industrielle est à l'étude. Dans le cadre de ce projet de reconversion, la Métropole Rouen Normandie a acquis la maîtrise foncière du site. Les parcelles ont été incorporées dans le domaine privé métropolitain par délibération du conseil métropolitain en date du 31 janvier 2022. L'incorporation a été constatée par arrêté du Président de la Métropole en date du 25 février 2022. La Métropole étant désormais propriétaire de ce site, cet emplacement réservé peut être supprimé.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 78



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION						APRÈS MODIFICATION							
OISSEL	SEINE SUD	484ER03	Voirie	MRN	985	Création d'un trottoir – Quai de Rouen	OISSEL	SEINE SUD	484ER03	Voirie	MRN	985	Création d'un trottoir – Quai de Rouen
OISSEL	SEINE SUD	484ER06	Voirie	MRN	172	Création d'un chemin de maillage – Rues Emile Zola et Jean Jacques Rousseau	OISSEL	SEINE SUD	484ER06	Voirie	MRN	172	Création d'un chemin de maillage – Rues Emile Zola et Jean Jacques Rousseau
OISSEL	SEINE SUD	484ER10	Equipements publics	Commune	448	Extension d'un pôle d'équipement communal	OISSEL	SEINE SUD	484ER10	Equipements publics	Commune	448	Extension d'un pôle d'équipement communal
OISSEL	SEINE SUD	484ER12	Voirie	MRN	1870	Création d'une piste cyclable	OISSEL	SEINE SUD	484ER12	Voirie	MRN	1870	Création d'une piste cyclable
OISSEL	SEINE SUD	484ER13	Voirie	Commune	372	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal – Rues Gustave Fouache et République	OISSEL	SEINE SUD	484ER13	Voirie	Commune	372	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal – Rues Gustave Fouache et République
OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	213	Elargissement de voirie – Impasse du Soleil	OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	213	Elargissement de voirie – Impasse du Soleil
OISSEL	SEINE SUD	484ER18	Voirie	MRN	1673	Réaménagement de la rue Octave Fauquet	OISSEL	SEINE SUD	484ER18	Voirie	MRN	1673	Réaménagement de la rue Octave Fauquet
OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1928	Aménagement de voirie – Route des Essarts	OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1928	Aménagement de voirie – Route des Essarts
OISSEL	SEINE SUD	484ER21	Environnement	Commune	274	Création de jardins familiaux	OISSEL	SEINE SUD	484ER21	Environnement	Commune	274	Création de jardins familiaux

Suppression de l'emplacement réservé situé rue de la Paix et quai de Stalingrad

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 78 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé N°484ER21 dédié à la création de jardins familiaux	Suppression de l'emplacement réservé n°484ER21 inscrit sur une emprise de 274 m ² sur les parcelles AK 293 et AK 295, sises 27 Rue de la paix et Quai de Stalingrad.

Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
Zone urbaine mixte à dominante habitat UAB / Parcelles AK 293 et AK 295	Cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, a été inscrit dans le but de créer des jardins familiaux. Un permis de construire a été délivré le 18 août 2017 sur la parcelle AK 295, préalablement à l'inscription d'un emplacement réservé sur cette parcelle, pour la construction d'un immeuble de trois logements. Par arrêté du 16 novembre 2017, l'accord sur le permis de construire a été retiré par la commune. Ce retrait a fait l'objet d'un recours contentieux. Le Tribunal Administratif ayant donné gain de cause au requérant, l'arrêté retirant le permis de construire est annulé. Le permis de construire va donc être mis en œuvre. De ce fait, la parcelle ne pourra pas être aménagée pour la création de jardins familiaux. Cet emplacement réservé doit donc être supprimé.

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 78



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

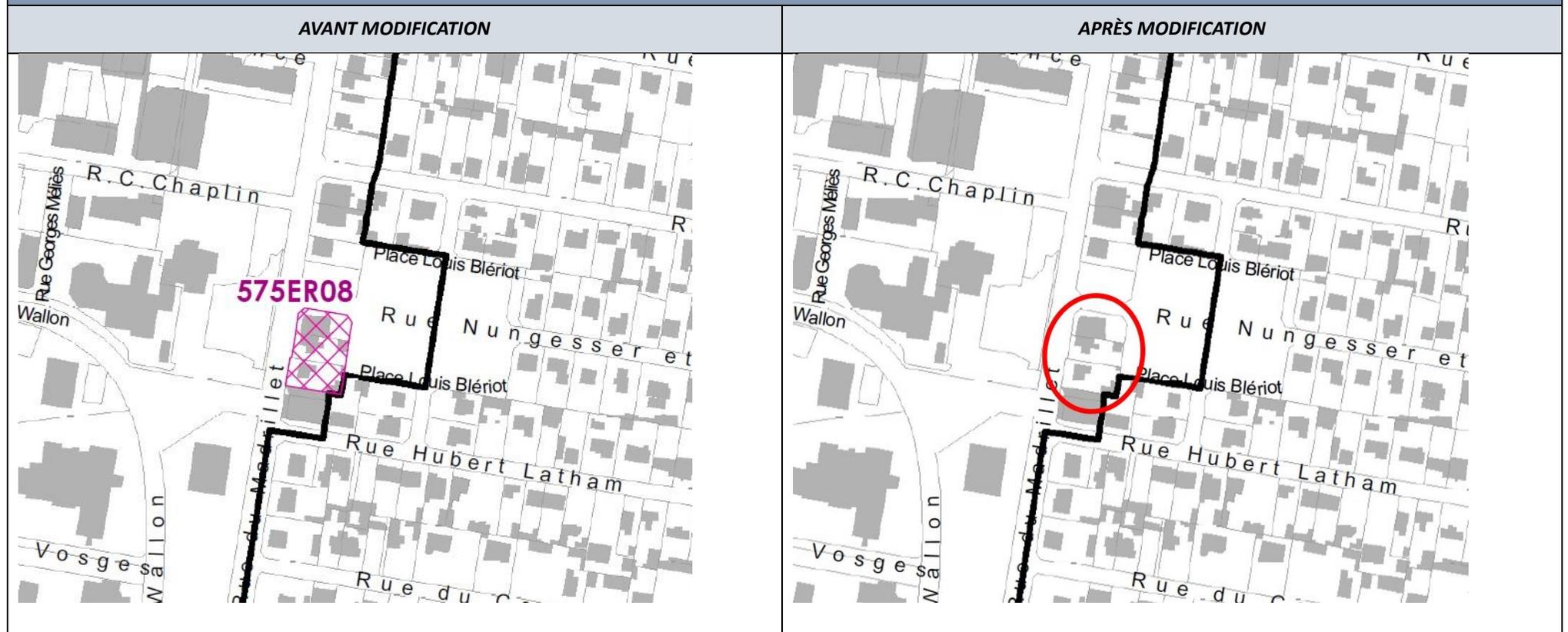
AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
OISSEL	SEINE SUD	484ER03	Voirie	MRN	985	Création d'un trottoir – Quai de Rouen	OISSEL	SEINE SUD	484ER03	Voirie	MRN	985	Création d'un trottoir – Quai de Rouen
OISSEL	SEINE SUD	484ER06	Voirie	MRN	172	Création d'un chemin de maillage – Rues Emile Zola et Jean Jacques Rousseau	OISSEL	SEINE SUD	484ER06	Voirie	MRN	172	Création d'un chemin de maillage – Rues Emile Zola et Jean Jacques Rousseau
OISSEL	SEINE SUD	484ER10	Equipements publics	Commune	448	Extension d'un pôle d'équipement communal	OISSEL	SEINE SUD	484ER10	Equipements publics	Commune	448	Extension d'un pôle d'équipement communal
OISSEL	SEINE SUD	484ER12	Voirie	MRN	1870	Création d'une piste cyclable	OISSEL	SEINE SUD	484ER12	Voirie	MRN	1870	Création d'une piste cyclable
OISSEL	SEINE SUD	484ER13	Voirie	Commune	372	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal – Rues Gustave Fouache et République	OISSEL	SEINE SUD	484ER13	Voirie	Commune	372	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal – Rues Gustave Fouache et République
OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	213	Elargissement de voirie – Impasse du Soleil	OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	213	Elargissement de voirie – Impasse du Soleil
OISSEL	SEINE SUD	484ER18	Voirie	MRN	1673	Réaménagement de la rue Octave Fauquet	OISSEL	SEINE SUD	484ER18	Voirie	MRN	1673	Réaménagement de la rue Octave Fauquet
OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1928	Aménagement de voirie – Route des Essarts	OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1928	Aménagement de voirie – Route des Essarts
OISSEL	SEINE SUD	484ER21	Environnement	Commune	274	Création de jardins familiaux	OISSEL	SEINE SUD	484ER21	Environnement	Commune	274	Création de jardins familiaux

Saint-Étienne-du-Rouvray

Suppression de l'emplacement réservé situé rues du Madrillet et Nungesser et Coli

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 83 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé N°575ER08 dédié à la création d'une médiathèque communale	Suppression de l'emplacement réservé n°575ER08 inscrit sur une emprise de 1195 m ² sur les parcelles AD 551, AD 553 et AD 727, sises 109 et 111 Rue du Madrillet et 2 Rue Nungesser et Coli.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de projet en renouvellement urbain à dominante résidentielle URP 20 / Parcelles AD 551, AD 553 et AD 727	Cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, a été inscrit pour permettre la construction d'une médiathèque communale dans le cadre de la mise en œuvre du projet du nouveau programme national de renouvellement urbain. Le permis de construire relatif à la médiathèque a été délivré et est aujourd'hui purgé de tout recours et retrait. Cet emplacement réservé peut donc être supprimé.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 83



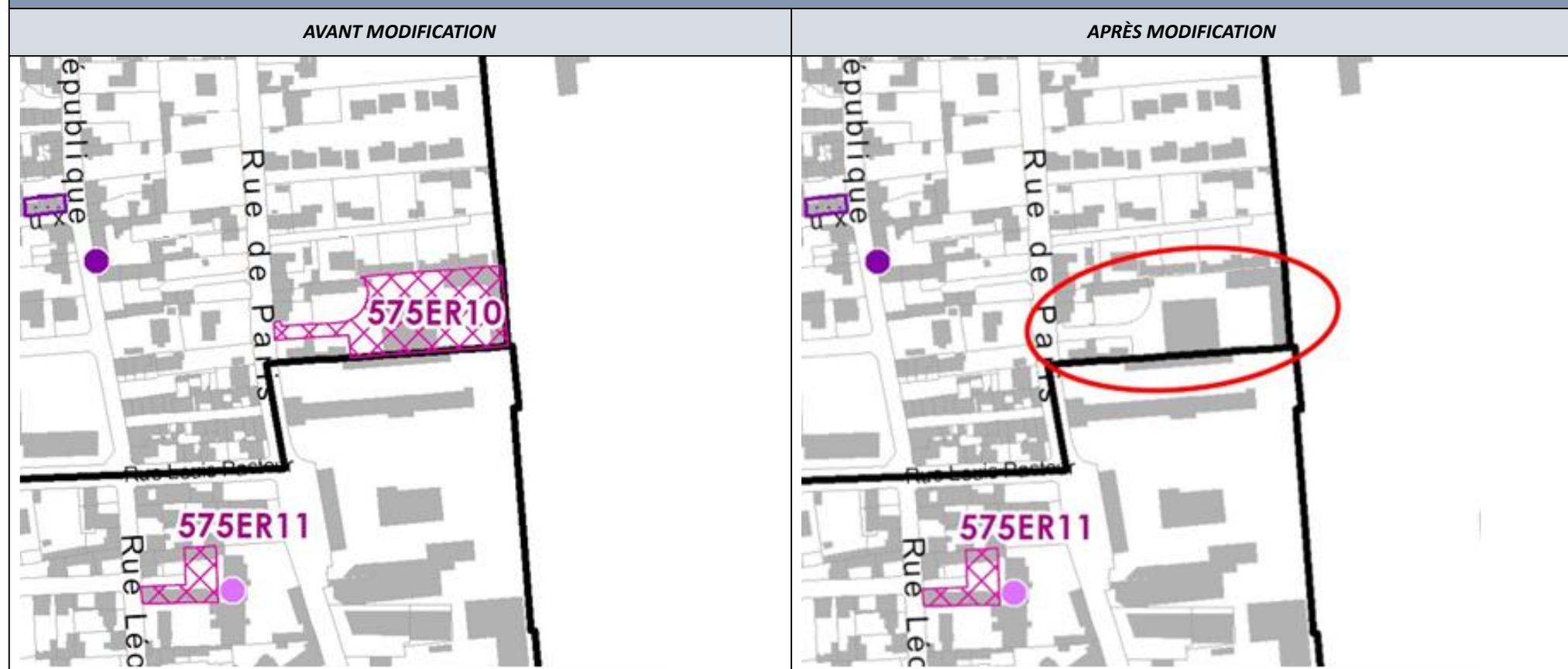
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER01	Voirie	MRN	128	Elargissement de voirie – Rue Claudine Guérin	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER01	Voirie	MRN	128	Elargissement de voirie – Rue Claudine Guérin
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER02	Voirie	MRN	767	Elargissement de voirie – Rue Paul Eluard	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER02	Voirie	MRN	767	Elargissement de voirie – Rue Paul Eluard
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER06	Equipements publics	Commune	203	Aménagement de voirie : amélioration de l'accès au Parc des Bruyères	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER06	Equipements publics	Commune	203	Aménagement de voirie : amélioration de l'accès au Parc des Bruyères
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER08	Equipements publics	Commune	1 195	Création d'une médiathèque communale	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER08	Equipements publics	Commune	1 195	Création d'une médiathèque communale
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER10	Equipements publics	Commune	2 673	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jules Ferry)	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER10	Equipements publics	Commune	2 673	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jules Ferry)
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER11	Equipements publics	Commune	533	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jean Jaurès)	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER11	Equipements publics	Commune	533	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jean Jaurès)

Suppression de l'emplacement réservé situé rue de Paris

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 84 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé N°575ER10 dédié à la création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jules Ferry)	Suppression de l'emplacement réservé n°575ER10 inscrit sur une emprise de 2673 m ² sur la parcelle BC 395, sise 261 Rue de Paris.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine mixte à dominante habitat UAB-2 / Parcelle BC 395	Cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, a été inscrit pour permettre l'extension de l'établissement scolaire attenant à la parcelle. La réalisation de l'extension en question étant finalement possible sur le site actuel de l'école, l'emplacement réservé n'a plus d'utilité. Il doit donc être supprimé.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 84



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER01	Voirie	MRN	128	Elargissement de voirie – Rue Claudine Guérin	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER01	Voirie	MRN	128	Elargissement de voirie – Rue Claudine Guérin
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER02	Voirie	MRN	767	Elargissement de voirie – Rue Paul Eluard	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER02	Voirie	MRN	767	Elargissement de voirie – Rue Paul Eluard
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER06	Equipements publics	Commune	203	Aménagement de voirie : amélioration de l'accès au Parc des Bruyères	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER06	Equipements publics	Commune	203	Aménagement de voirie : amélioration de l'accès au Parc des Bruyères
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER08	Equipements publics	Commune	1 195	Création d'une médiathèque communale	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER08	Equipements publics	Commune	1 195	Création d'une médiathèque communale
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER10	Equipements publics	Commune	2 673	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jules Ferry)	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER10	Equipements publics	Commune	2 673	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jules Ferry)
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER11	Equipements publics	Commune	533	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jean Jaurès)	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER11	Equipements publics	Commune	533	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jean Jaurès)

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

Cléon

Extension d'une zone économique à vocation industrielle

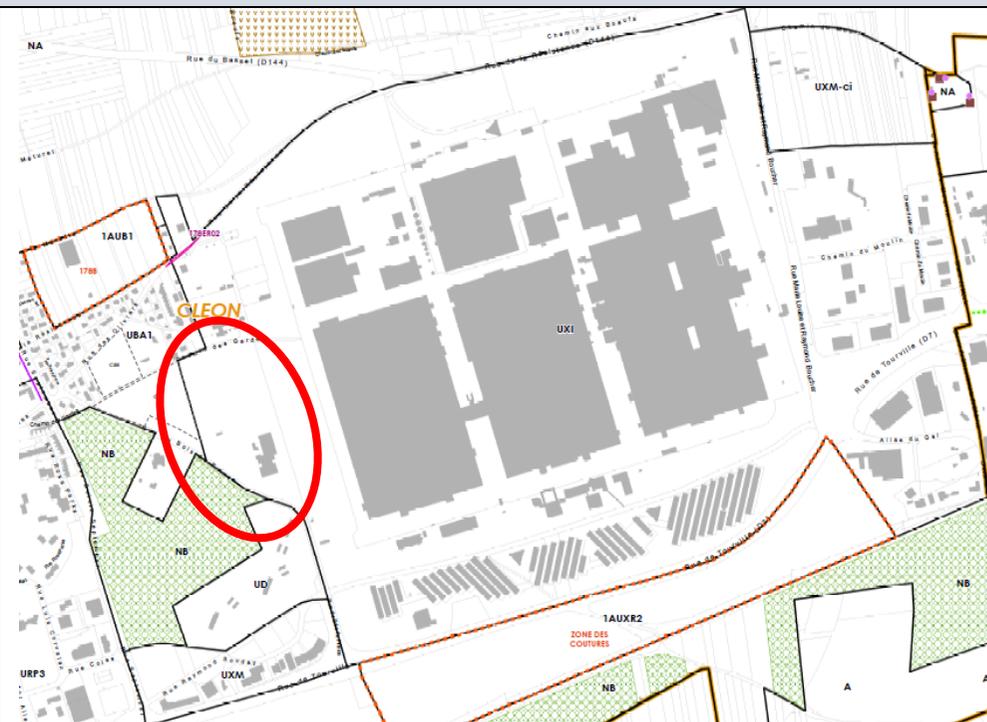
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 64 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 64	Evolution du projet de développement économique : site Renault Cléon	Évolution du zonage : reclassement en zone urbaine d'activités industrielles (UXI) d'une zone urbaine mixte à dominante habitat individuel (UBA1) en vue d'agrandir la zone UXI pour permettre l'installation d'activités économiques dédiées à l'électromobilité.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone urbaine d'habitat individuel dense UBA1 / parcelle AH667	<p>Le site de l'usine Renault de Cléon fait l'objet d'une mutation vers la production de moteurs électriques. Cette évolution permet de libérer des espaces pour l'installation de nouvelles activités, comme l'E-mobility Academy du Renault Group (formation des collaborateurs et partenaires des filières industrielles sur les métiers électriques) ainsi que celle, à l'horizon 2023, d'Ebusco spécialisée dans la production et l'assemblage de bus électriques, avec la création à terme de 350 emplois.</p> <p>Au titre de sa stratégie foncière pour l'activité économique, la Métropole Rouen Normandie souhaite accompagner cette mutation par l'installation à proximité directe de ces entreprises de nouvelles activités économiques de production et d'industries qui ne génèrent pas de nuisances dans le domaine de l'électromobilité. L'objectif est de conforter l'émergence d'un pôle industriel des mobilités électriques attractif, et de contribuer au renforcement de la compétitivité intragroupe de ces donneurs d'ordres. La mobilisation de nouveaux fonciers à proximité directe de ces nouvelles installations doit permettre d'assurer le développement de cet écosystème.</p> <p>Une emprise dédiée au comité d'entreprise du groupe Renault et de ses salariés pour la pratique d'activités sportives est située au sein du site industriel Renault. Cadastree AH 667 et représentant une surface de 4.6 ha, la mobilisation de cette emprise pour le développement du site s'inscrit dans l'objectif de disposer d'une unité foncière cohérente et optimisée permettant l'accueil d'une ou plusieurs activités.</p> <p>Afin de répondre aux enjeux de développement économiques du site et de garantir une cohérence urbaine avec le site Renault, un zonage UXI sera appliqué sur la parcelle AH 667. La trame de hauteur maximale de 20 m applicable sur la zone UXI du site Renault sera également modifiée pour couvrir cette nouvelle emprise. Ces évolutions permettront de répondre aux enjeux en matière de développement économiques du site tout en garantissant une cohérence des futurs projets avec le contexte urbain à vocation économique existant.</p> <p>Cette évolution du zonage a notamment pour effet de modifier les destinations permises en autorisant notamment les activités industrielles et en limitant les constructions à usage de logement à celles directement liées aux activités présentes dans la zone. Contrairement à la zone UBA1 où l'emprise au sol des constructions est limitée à 45 % de la superficie du terrain, l'emprise au sol en zone UXI est non réglementée. Cette évolution de zonage s'accompagne également d'une modification de la hauteur maximale autorisée, initialement de 14 m en zone UBA1 avec une limitation à R+2+comble ou attique, pour passer en zone UXI à une hauteur de 20 m en cohérence avec la hauteur maximale applicable à l'ensemble du site Renault attenant.</p>	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 64

AVANT MODIFICATION



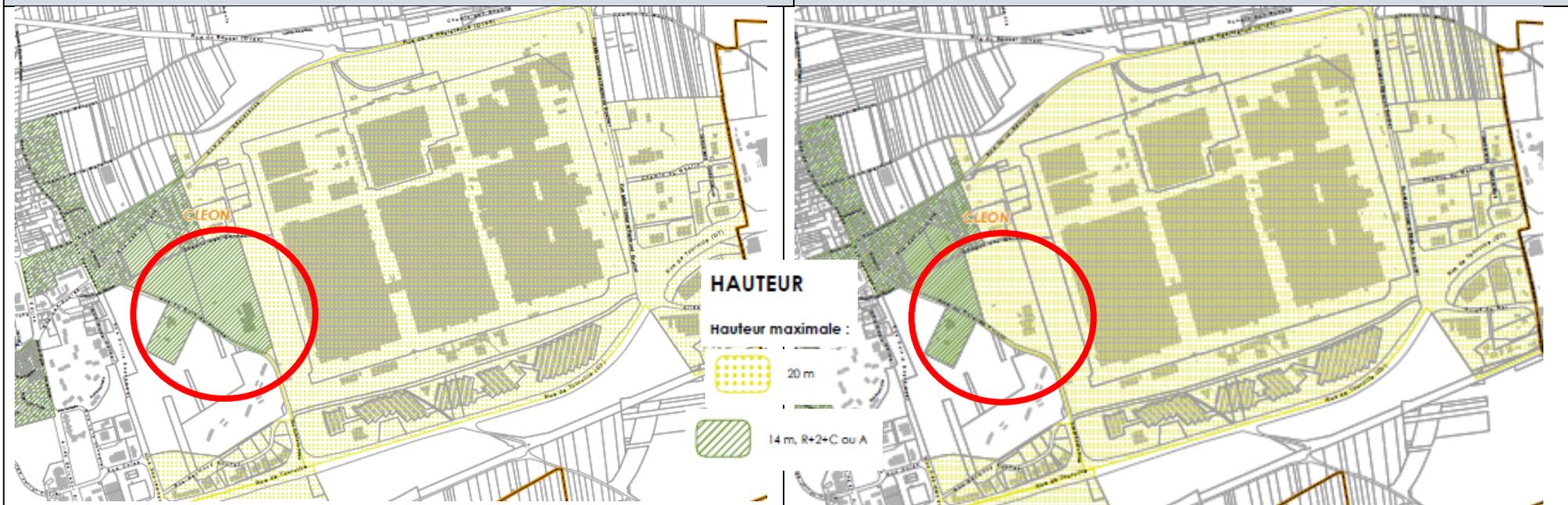
APRÈS MODIFICATION



4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 64

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION

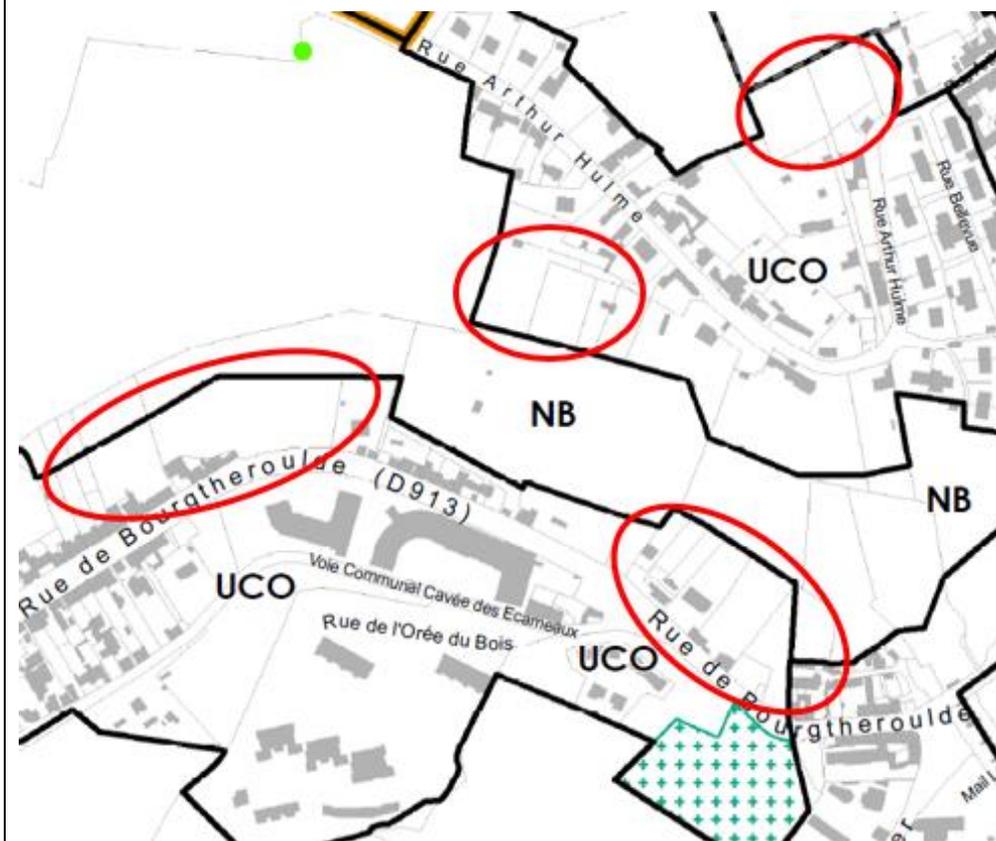


Extension de la zone boisée

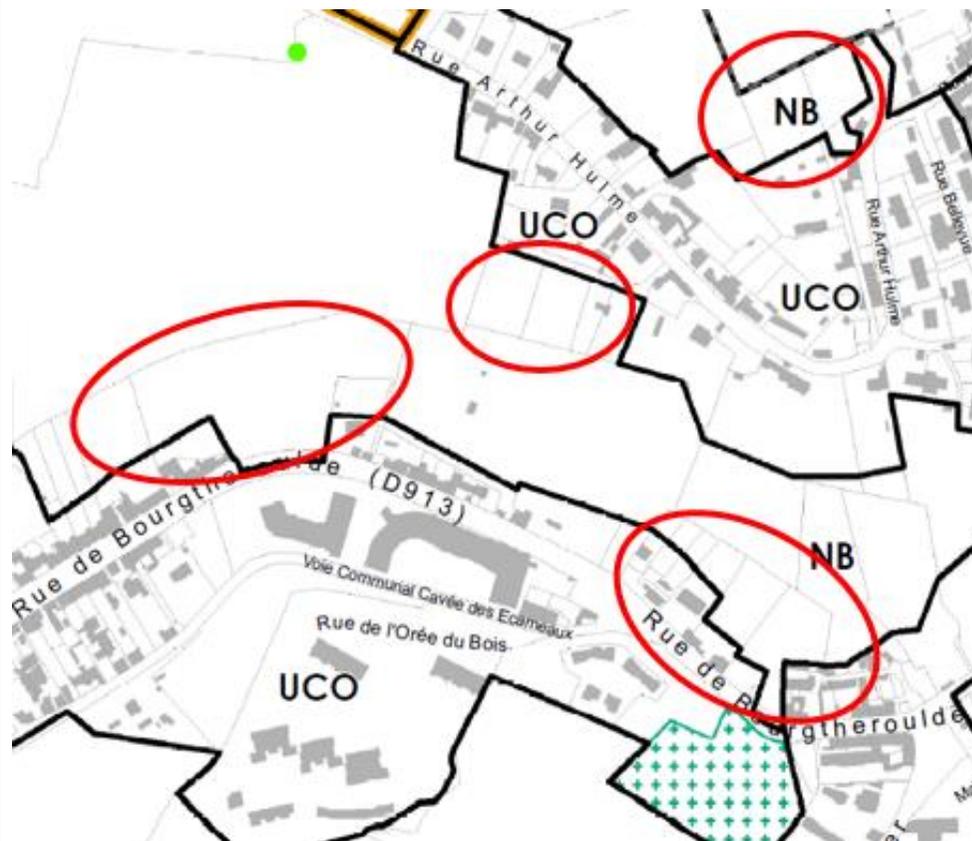
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 67	Reclassement en zone Naturelle boisée (NB) de parcelles classées en zone de coteaux boisés (UCO)	Évolution du zonage : reclassement en zone NB des parcelles BL136p, BL223p, BL247p, BL142p, BL143, BL144p, BL173p, BL172p, BL219p, BL220p, BL167p, BL168p, BL169p, BL123p, BL122p, BL119, BL40p, BL41, BL43, BL213, BL230p, BL231, BL 232, BL227, BL233, AY187, AY186 classées en zone UCO.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<p>Zone urbaine de coteau UCO – Parcelles BL136p, BL223p, BL247p, BL142p, BL143, BL144p, BL173p, BL172p</p> <p>UCO – Parcelles BL219p, BL220p, BL167p, BL168p, BL169p, BL123p, BL122p, BL119</p> <p>UCO – Parcelles BL40p, BL41, BL43, BL213, BL230p, BL231, BL232, BL227, BL233p</p> <p>UCO – Parcelles AY187, AY186 (Rue de la Saussaye)</p>	<p>Le classement en zone NB de parcelles classées en zone UCO concerne 4 quartiers de la commune d’Elbeuf. Cette modification vise à mieux adapter le zonage aux caractéristiques de terrains présentant une prédominance de boisements sur site, avec parfois une déclivité assez importante, ou avec des contraintes d’accessibilité. Il s’agit pour certaines de parcelles bâties sur lesquelles les boisements occupent le fond du terrain. L’ensemble de ces 4 quartiers totalise 1,7 ha. L’application d’un zonage NB permettra de préserver le contexte boisé des terrains en cohérence avec la proximité de grands boisements existants, répondant ainsi à la stratégie métropolitaine de protection des arbres.</p> <p>Les parcelles (BL136, BL223, BL247, BL142, BL143, BL144, BL173, BL172) représentant environ 6000 m², situées rue de Bourgtheroulde (RD313) sont boisées et limitrophes à une zone classée NB. Il s’agit principalement de fonds de jardin présentant un fort dénivelé.</p> <p>Les parcelles (BL219, BL220, BL167, BL168, BL169, BL123, BL122, BL119) représentant environ 3 700m², situées rue de Bourgtheroulde (RD313) sont également boisées et présentent une forte pente à proximité de la zone de risque falaise rendant leur accès difficile.</p> <p>Les parcelles (BL41, BL43, BL213, BL230, BL231, BL 232, BL227, BL233) d’environ 6 000m², situées entre la rue Arthur Hulme et l’emprise du cimetière présentent un contexte boisé et sont limitrophes à une zone classée NB.</p> <p>Les parcelles AY187 et AY186 situées rue de la Saussaye d’environ 3678 m² sont boisées et non-urbanisées, en pente et limitrophes à une zone NB. Leur accès dans le virage est dangereux.</p> <p>Ainsi, au vu des caractéristiques de ces différents quartiers, les parcelles ci-dessus sont reclassées en totalité ou en partie en zone NB afin de préserver des espaces naturels et non bâtis et en cohérence avec les espaces boisés situés en continuité.</p> <p>Cette évolution du zonage a pour conséquence une modification de la vocation du secteur passant d’une vocation principale mixte d’habitat à une vocation de protection des milieux boisés, limitant fortement les nouvelles constructions qui ne sont pas en lien avec l’activité forestière.</p>	

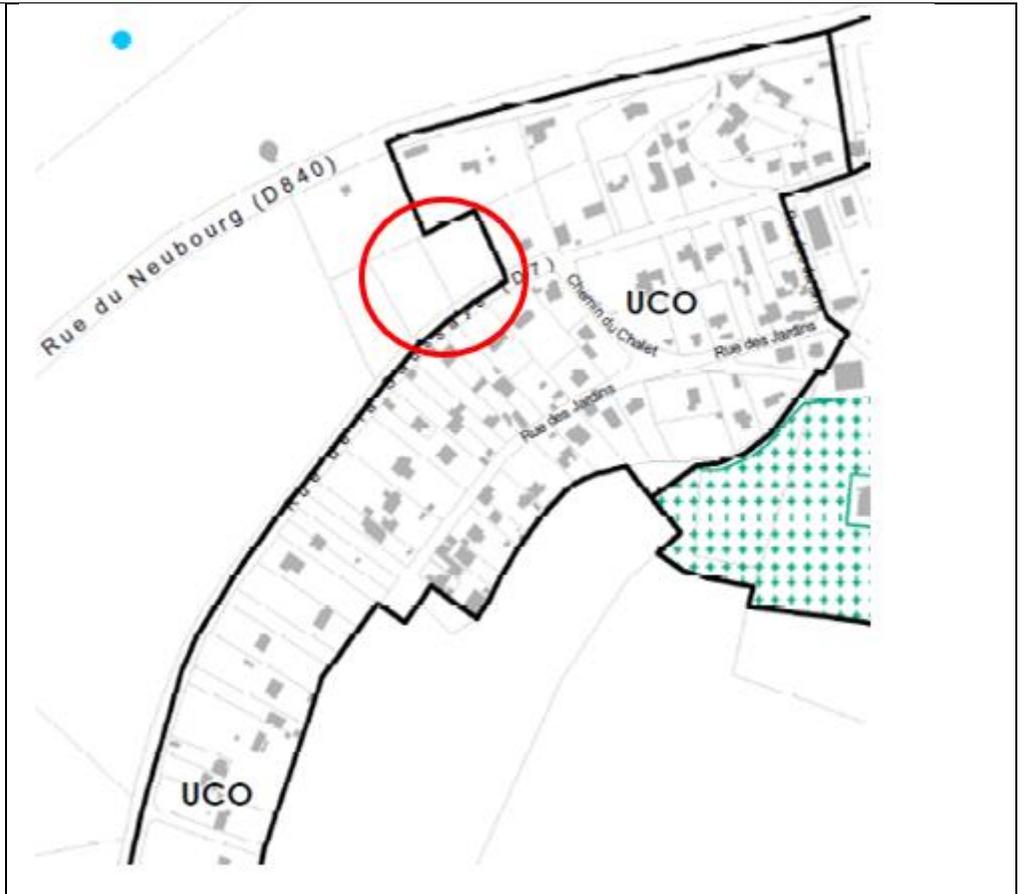
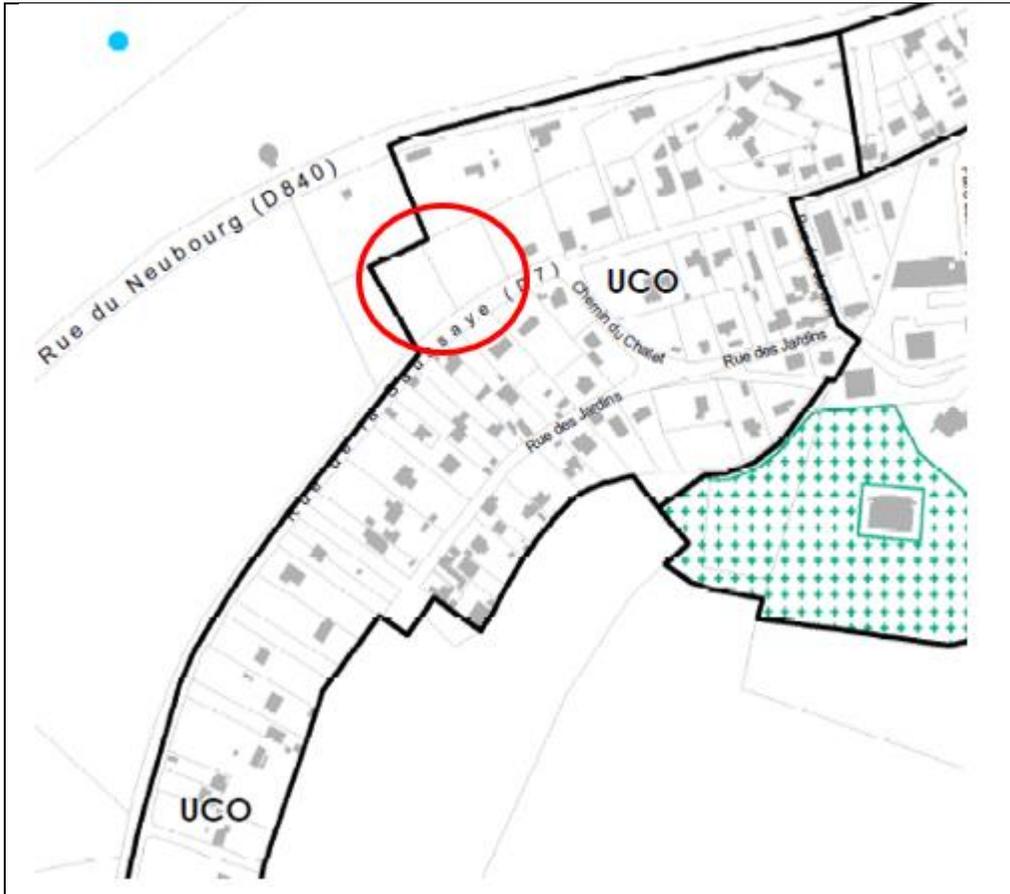
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 67

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



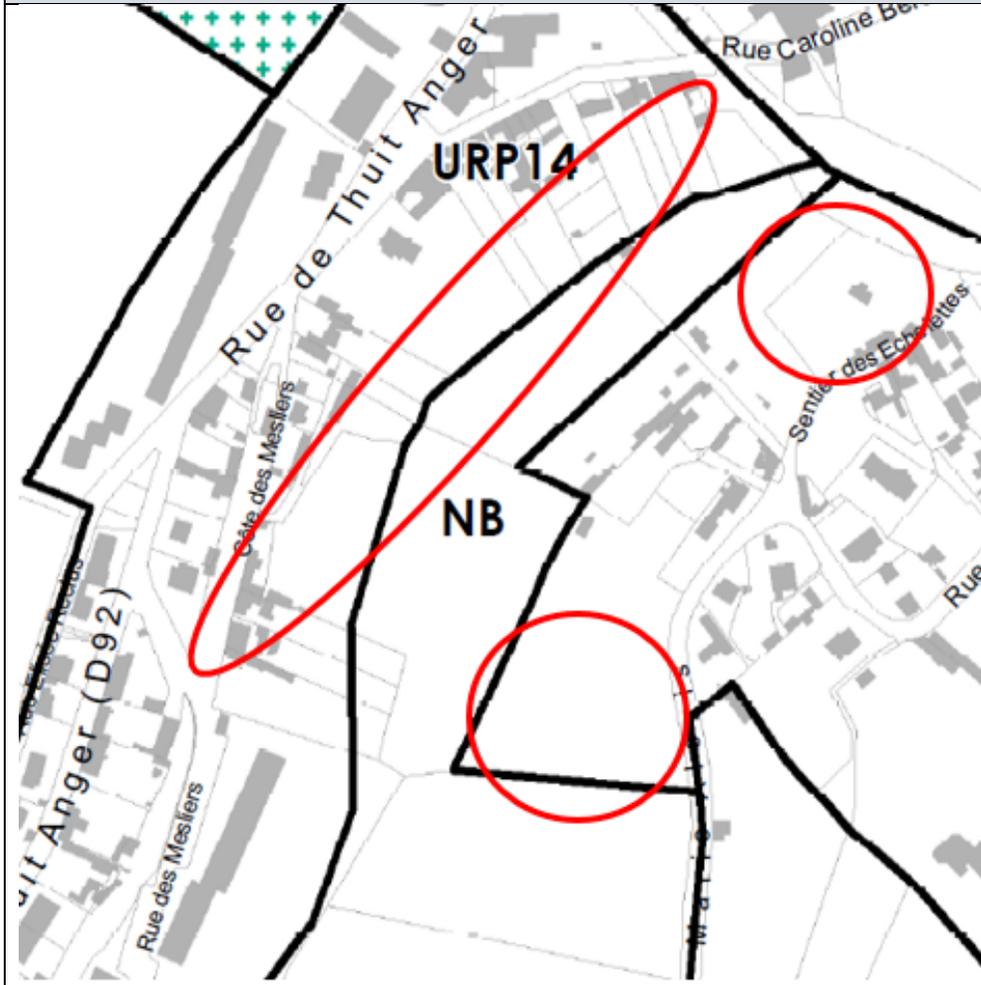


Extension de la zone boisée

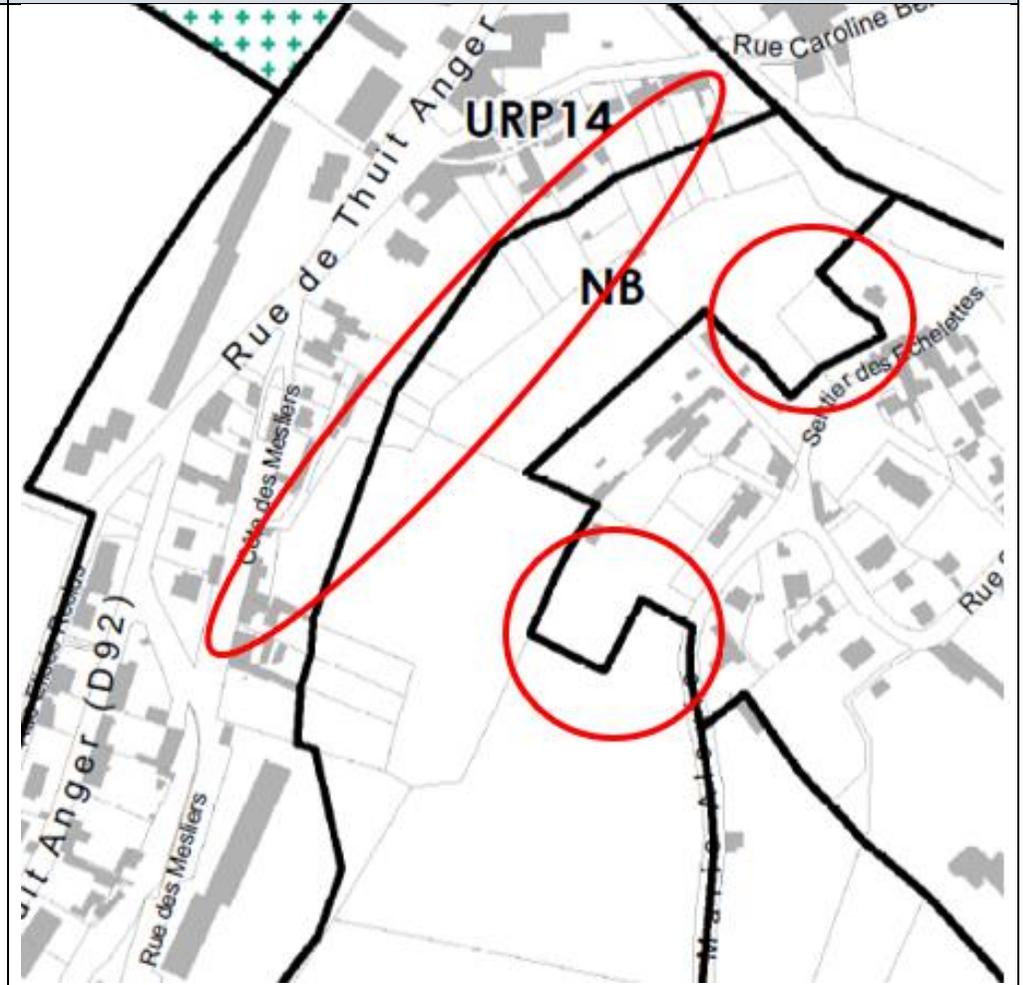
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 67	Modification de zonage : reclassement en zone Naturelle Boisée (NB) de parcelles classées en zone de secteur de renouvellement urbaine et de projet (URP14).	Évolution du zonage : reclassement en zone NB des parcelles AI250p, AI152p, AI153p, AI48, AI49, AI50p, AI52p, AI53p, AI54p, AI55p, AI33p, AI32p, AI35p, AI37p, AI184p, AI185p, AI121p, AI123p, AI124p, AI125p, AI241p classées en zone URP14.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>		<i>Justification de la modification</i>
Zone urbaine de renouvellement urbain URP14 – Parcelle AI250p, AI152p, AI153p, AI48, AI49, AI50p, AI52p, AI53p, AI54p, AI55p, AI33p, AI32p, AI35p, AI37p, AI184p, AI185p, AI121p, AI123p, AI124p, AI125p, AI241p	<p>Le classement en zone NB de parcelles classées en zone URP14 concerne 3 quartiers de la commune d’Elbeuf. Cette modification vise à mieux adapter le zonage aux caractéristiques de terrains jouxtant ou présentant un boisement important, avec parfois une déclivité assez importante. Il s’agit pour certaines de fonds de parcelles non bâties en bordure de boisements ou de lisières. L’ensemble de ces 3 quartiers totalise 1,5 ha. L’application d’un zonage NB permettra de conforter la préservation des lisières renforçant également la protection de l’ensemble de ces massifs boisés.</p> <p>La parcelle AI250 représentant environ 5 000 m², située rue Sœur Marie Alexis, se trouve actuellement à 55% en zone NB et 45% en zone URP14. La route d’accès est étroite et la topographie du terrain difficile pour une urbanisation. À ce titre, une modification de zonage permet de réintégrer cette partie de la parcelle en zone NB et de préserver la frange naturelle de cette parcelle en cohérence avec le site boisé attenant.</p> <p>Les parcelles (AI152 et AI53) représentant environ 2 800 m², situées entre des Echelettes sont mitoyennes à une zone classée NB. Elles présentent de grands espaces verts en limite de la frange naturelle existante. Une partie est reclassée en zone NB afin de conforter la préservation des lisières des boisements.</p> <p>Les parcelles (AI48, AI49, AI50, AI52, AI53, AI54, AI55, AI33, AI32, AI35, AI37, AI184, AI185, AI121, AI123, AI124, AI125, AI241) représentant environ 7 000 m², situées rue Bertaud et rue des Mesliers sont fortement boisées et sont limitrophes à une zone classée NB. Compte tenu de leur caractéristique boisée et afin de préserver ces espaces de nature, ces parcelles sont en partie reclassées NB. Un recul de 10m par rapport au bâti existant est conservé afin de ne pas limiter l’évolution potentielle des constructions présentes sur site.</p> <p>Cette évolution du zonage a pour conséquence une modification de la vocation du secteur passant d’une vocation renouvellement urbain à dominante résidentielle à une vocation de protection des milieux boisés. Le règlement contraint fortement l’urbanisation en interdisant les nouvelles constructions qui ne sont pas en lien avec l’activité forestière.</p>	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 67

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION

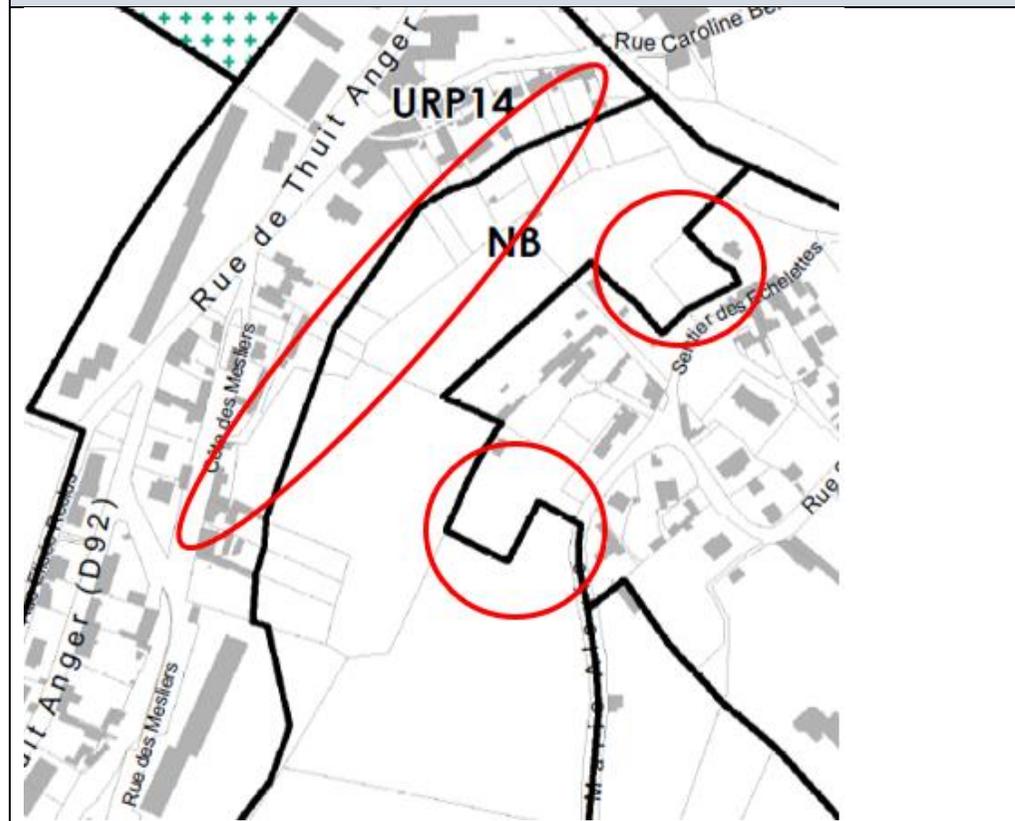


Extension de la zone boisée / modification apportée suite à l'enquête publique

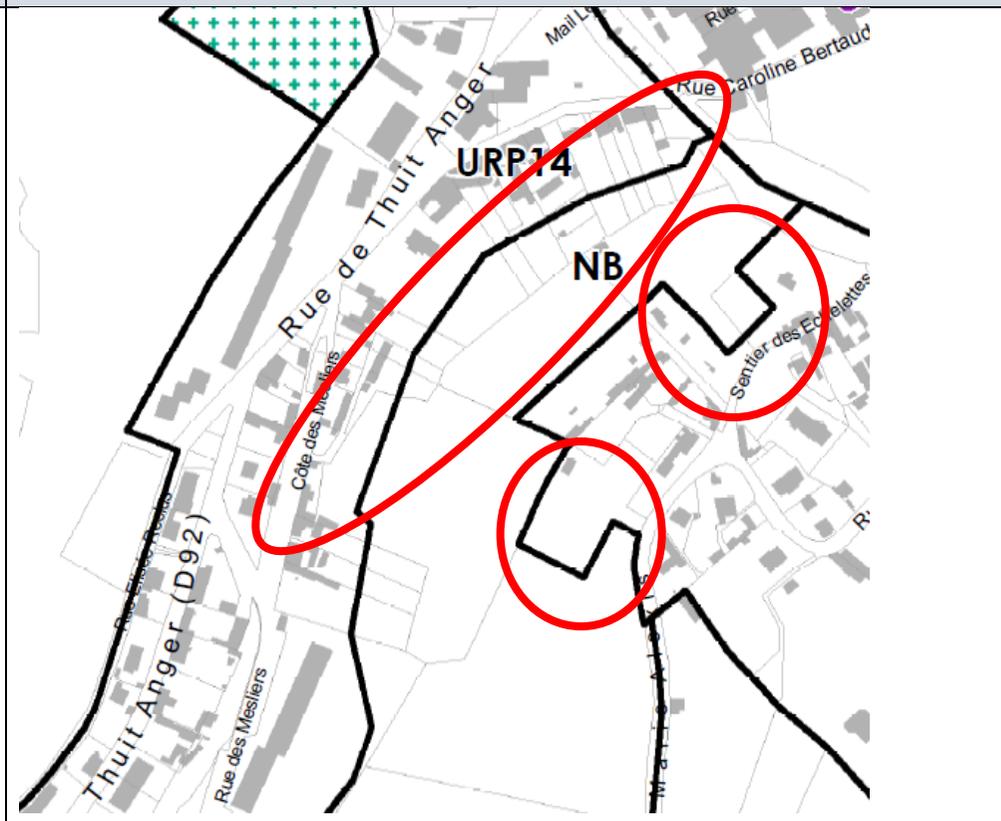
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 67	Adaptation du zonage : reclassement en zone Naturelle Boisée (NB) de parcelles classées en zone de secteur de renouvellement urbaine et de projet (URP14).	Adaptation du zonage : reclassement en zone NB des parcelles AI250p, AI152p, AI153p, AI48, AI49, AI50p, AI52p, AI53p, AI54p, AI55p, AI33p, AI32p, AI35p, AI37p, AI184p, AI185p, AI121p, AI123p, AI124p, AI125p, AI241p classées en zone URP14.

Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification
Zone urbaine de renouvellement urbain URP14 – Parcelle AI250p, AI152p, AI153p, AI48, AI49, AI50p, AI52p, AI53p, AI54p, AI55p, AI33p, AI32p, AI35p, AI37p, AI184p, AI185p, AI121p, AI123p, AI124p, AI125p, AI241p	Suite à l'enquête publique, le périmètre de la zone NB est adapté afin qu'un recul de 10 mètres vis-à-vis des constructions existantes, tel que mentionné dans la justification de la modification ci-avant, soit effectif.

Périmètre à l'enquête publique



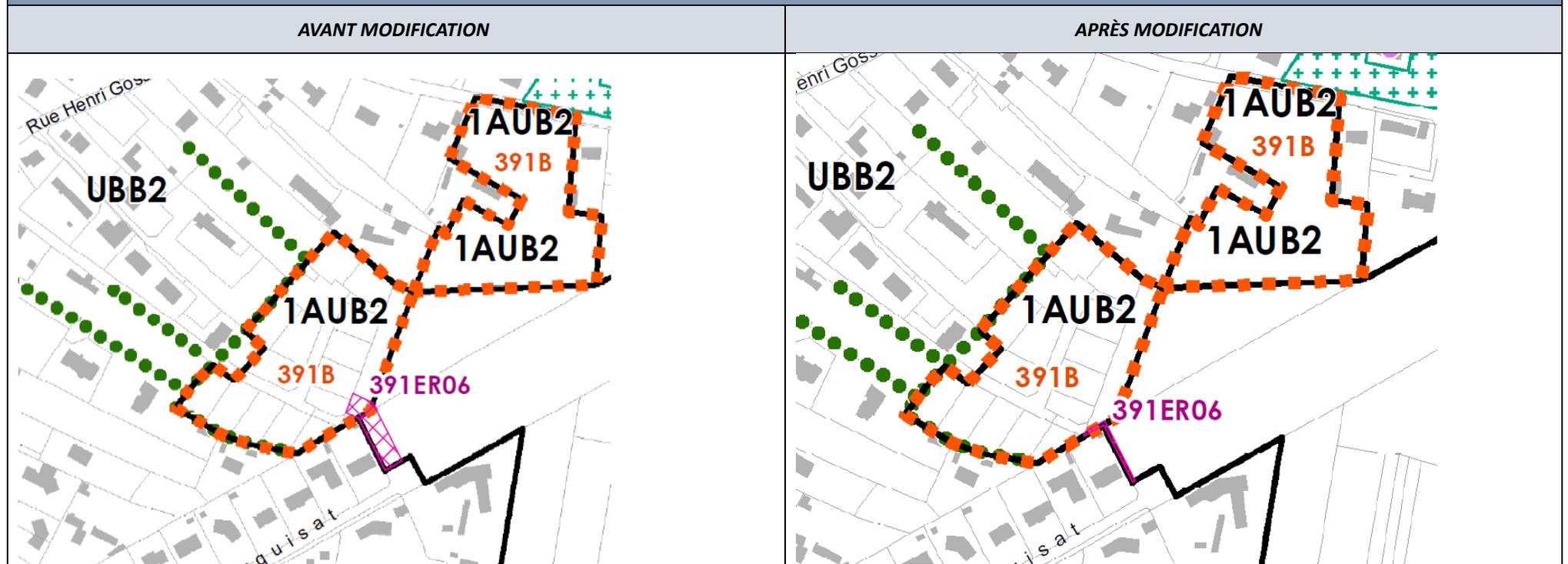
Périmètre suite à l'enquête publique



Modification de l'emplacement réservé situé entre la rue Gosselin et l'allée du Marquisat

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 71 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Modification de l'emplacement réservé n°391ER06.	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°391ER06 afin de le redimensionner et l'ajuster à la zone d'habitation réalisée.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Parcelles AD145, AD124 et AD22	L'emplacement réservé 391ER06 situé sur les parcelles AD145, AD124 et AD22 a pour vocation la création d'un bouclage viaire entre la rue Gosselin et l'allée du Marquisat. L'opération réalisée sur une partie de la zone 1AUB2 a prévu de permettre cette jonction sur un espace situé un peu plus au sud nécessitant d'adapter le positionnement de l'emplacement réservé. Au regard des circulations viaires sur ce secteur et dans un souci de promouvoir les mobilités actives et de préserver le cadre vie sur un secteur limitrophe d'une zone agricole, une jonction piétonne est privilégiée, ce qui modifie le tracé de la liaison prévue par l'emplacement réservé. De ce fait, les dimensions du cheminement sont réduites à une largeur de 1,80 m. Ainsi, le tracé de l'emplacement réservé a été modifié de sorte à être adapté à la configuration actuelle du secteur et son emprise a été diminuée de 572 m ² à 87 m ² , permettant ainsi de réduire l'impact lié à la modification du terrain.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 71



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER01	Equipements	Commune	3 388	Extension de l'école – Rue Frété	LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER01	Equipements	Commune	3 388	Extension de l'école – Rue Frété
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER02	Voirie	MRN	1 356	Elargissement de voirie – Rue Frété	LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER02	Voirie	MRN	1 356	Elargissement de voirie – Rue Frété
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER03	Voirie	MRN	119	Création d'un chemin de maillage piétonnier	LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER03	Voirie	MRN	119	Création d'un chemin de maillage piétonnier
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER04	Voirie	MRN	137	Création d'un chemin de maillage piétonnier	LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER04	Voirie	MRN	137	Création d'un chemin de maillage piétonnier
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER05	Voirie	Commune	1 551	Création d'un chemin rural rue de la Croix Choppin	LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER05	Voirie	Commune	1 551	Création d'un chemin rural rue de la Croix Choppin
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER06	Voirie	MRN	572	Création d'un bouclage viaire entre la rue Gosselin et l'allée du Marquisat	LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER06	Voirie	MRN	87	Création d'un bouclage viaire piéton entre la rue Gosselin et l'allée du Marquisat
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER07	Voirie	MRN	70	Création d'un trottoir – Rue Roger Bontemps	LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER07	Voirie	MRN	70	Création d'un trottoir – Rue Roger Bontemps
LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER08	Equipements	Commune	1 349	Création d'équipement public communal – Rue Alfred Berrier	LA LONDE	VAL DE SEINE	391ER08	Equipements	Commune	1 349	Création d'équipement public communal – Rue Alfred Berrier

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Mare Pérot » / Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP sectorielles – Tome 3 – OAP 391D « La Mare Pérot » (page 19 à 22)	Modification de l'OAP 391D « La Mare Pérot » : adaptation de l'OAP dans le cadre de la conception de l'opération	Modification de l'OAP 391D « La Mare Pérot » pour mettre en cohérence l'OAP avec l'avis de la DREAL concernant la sensibilité environnementale du site, la préservation d'espèces protégées et de leur habitat. Volet écrit : ajout d'éléments relatifs à la préservation des espèces et adaptation des principes de composition urbaine, desserte et organisation viaire, orientations paysagères et environnementales. Volet graphique : suppression du maillage principale et du parking, ajout de haie à préserver et extension de la zone à dominante végétale.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone à urbaniser à vocation d'habitat / Parcelles AA16, AA17, AA21, AA360	<p>La modification de l'OAP s'appuie sur la volonté de prendre en compte les conclusions de l'avis de la DREAL sur le projet d'aménagement en cours de conception sur ce site. Il s'agit en conséquence d'adapter l'OAP pour préserver les espèces protégées et leur habitat dont la mare.</p> <p>Un inventaire faune/flore réalisé en 2020 après l'approbation du PLU relève notamment la présence de 3 espèces de libellules et de 6 espèces d'amphibien dont la grenouille rousse et la grenouille agile, espèces protégées au titre de l'article L411-1 du code de l'environnement. Ces deux espèces demandent une attention toute particulière, notamment sur la préservation des espaces favorables à leurs déplacements vers la forêt située en partie Nord. La liaison entre la mare et la forêt est donc essentielle et nécessite d'être renforcée.</p> <p>Le principe de liaison viaire autour de la mare proposée dans l'OAP de la Mare Pérot du PLU approuvé en 2020 et l'espace de stationnement dessinés sur le schéma de l'OAP doivent être adaptés pour assurer la pérennité du corridor écologique entre la mare et la forêt dans le futur projet.</p> <p>Il s'agit donc de modifier le volet graphique en supprimant le schéma du maillage à créer ainsi que l'espace de stationnement prévu à côté de la mare et d'élargir la zone à dominante végétale afin de garantir une connexion entre la mare et la forêt. Il convient également de modifier le volet écrit de l'OAP pour une cohérence avec le schéma modifié, notamment sur les principes de composition urbaine, la desserte et l'organisation viaire ainsi que sur les orientations paysagères et environnementales.</p>	
3.2 OAP sectorielles – Tome 3 – OAP 391D « La Mare Pérot » - Volet écrit		
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION	
<p><u>Extrait du volet écrit :</u> Le site de la Mare Pérot totalise une superficie de 1,5 hectare environ au cœur d'un quartier d'urbanisation récente. Il se développe en longueur entre les nombreuses voiries, « veines » de distribution de ce quartier en peigne, et la forêt. A proximité d'une mare protégée, l'aménagement de ce secteur en dent creuse s'appuiera sur la mise en valeur des liens avec la forêt, élément majeur du paysage communal.</p> <p><u>Vocation et typologie</u> [...]</p> <p><u>Principes de composition urbaine</u> Le village de La Londe, dans sa partie urbaine, s'est développé entre la forêt et les espaces agricoles en bordure du Plateau du Roumois. La programmation d'un projet sur le site de la Mare Pérot viendra terminer l'urbanisation de ce quartier avec l'enjeu de préserver le corridor vert entre la mare et la forêt.</p> <p>Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :</p>	<p><u>Extrait du volet écrit :</u> Le site de la Mare Pérot totalise une superficie de 1,5 hectare environ au cœur d'un quartier d'urbanisation récente. Il se développe en longueur entre les nombreuses voiries, « veines » de distribution de ce quartier en peigne, et la forêt.</p> <p>A proximité Au regard de la mare identifiée comme élément naturel à protéger sur le plan de zonage l'aménagement de ce secteur en dent creuse s'appuiera sur la mise en valeur des liens avec la forêt, élément majeur du paysage communal. confortera les moyens de préservation des atouts écologiques et paysagers du site.</p> <p><u>Vocation et typologie</u> [...]</p> <p><u>Principes de composition urbaine</u> Le village de La Londe, dans sa partie urbaine, s'est développé entre la forêt et les espaces agricoles en bordure du Plateau du Roumois. La programmation d'un projet sur le site de la Mare Pérot viendra terminer l'urbanisation de ce quartier avec l'enjeu de préserver le corridor vert entre la mare et la forêt.</p>	

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier. L'insertion fonctionnelle dans le maillage viaire du secteur cherchera à créer une liaison transversale dans l'épaisseur du quartier, à la faveur de la mare et de ses attraits écologiques.

- La cohérence architecturale et paysagère : en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti par rapport aux constructions environnantes, et au niveau de la trame paysagère ambiante entre jardins paysagers et armature forestière, tout en prenant en compte les enjeux liés à la lisière.

Un espace de lien social est à projeter autour de la mare. Cet espace servira d'appui à la mise en valeur de ce réservoir de biodiversité. En continuité, une liaison écologique entre la mare et la forêt est à programmer.

Desserte et organisation viaire

La structuration viaire existante majoritairement constitués de voies en impasses participe à cloisonner le quartier. L'objectif du projet à venir sur le site de la Mare Pérot est de remettre en question ce fonctionnement, et de proposer la création d'une connexion entre la voie à créer et la rue distribuant l'ensemble urbain voisin.

Le site sera desservi en priorité depuis la rue de la Mare Pérot au sud. La voirie connectera l'ancienne impasse de la Mare Pérot, ainsi désenclavée. Un axe secondaire viendra irriguer le projet dans son épaisseur.

Le maillage principal de l'opération sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés), induit par la nature du projet.

La configuration de la voirie laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transport public les plus proches.

Un cheminement doux mettra ainsi en connexion l'opération, le quartier et le chemin forestier existant.

Un espace de stationnement mutualisé, à destination des visiteurs du quartier sera aménagé à proximité de l'espace de lien social, en respectant le périmètre de protection de la mare.

Orientations programmatiques

[...]

Orientations paysagères et environnementales

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

L'interface avec le bois sera prise en compte par la valorisation de la zone de lisière, en respectant notamment la zone de non-constructibilité de 30m.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir ~~en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces~~ : Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, ~~et de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.~~ L'insertion fonctionnelle dans le ~~quartier maillage viaire du secteur~~ ~~consistera cherchera~~ à créer une liaison transversale ~~dans l'épaisseur du quartier vers la forêt~~, à la faveur de la mare et de ses attraits écologiques.

- La cohérence architecturale et paysagère : en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti par rapport aux constructions environnantes, et au niveau de la trame paysagère ambiante entre jardins paysagers et armature forestière, tout en prenant en compte les enjeux liés à la ~~préservation de la lisière, au maintien d'un corridor écologique entre la mare et la forêt, ainsi que la préservation des habitats des espèces recensées.~~

Un espace de lien social est à projeter autour de la mare. Cet espace servira d'appui à la mise en valeur de ce réservoir de biodiversité. ~~En continuité, une liaison écologique entre la mare et la forêt est à programmer.~~

Desserte et organisation viaire

La structuration viaire existante ~~dans ce secteur de la ville est~~ majoritairement constituée de voies en impasses ~~irriguant le lotissement ce qui~~ participe à cloisonner ~~le quartier les espaces de vie.~~ ~~L'objectif du projet à venir sur le site de la Mare Pérot est de remettre en question ce fonctionnement, et de proposer la création d'une connexion entre la voie à créer et la rue distribuant l'ensemble urbain voisin.~~

~~Le site sera desservi en priorité depuis la rue de la Mare Pérot au sud. La voirie connectera l'ancienne impasse de la Mare Pérot, ainsi désenclavée. Un axe secondaire viendra irriguer le projet dans son épaisseur.~~

~~Le maillage principal de l'opération sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés), induit par la nature du projet.~~

~~La configuration de la voirie laissera une large place~~ sera ainsi offerte aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transport public les plus proches.

Un cheminement doux mettra ainsi en connexion l'opération, le quartier et le chemin forestier existant. ~~Un espace de stationnement mutualisé, à destination des visiteurs du quartier sera aménagé à proximité de l'espace de lien social, en respectant le périmètre de protection de la mare.~~

Orientations programmatiques

[...]

Orientations paysagères et environnementales

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

~~Le projet favorisera des liens avec la forêt, élément majeur du paysage communal, et la préservation de l'habitat des espèces recensées.~~

~~La mare a fait l'objet de travaux récents de restauration/renaturation. La présence attestée entre-autre du~~

<p>Des aménagements paysagers seront réalisés entre la mare et la lisière forestière, dans le but de favoriser les connexions écologiques entre zone humide et forêt.</p> <p>Ils conforteront ainsi l'armature verte de la commune en assurant la transition entre les espaces bâtis et les boisements. La végétalisation à créer sera constituée d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales.</p> <p>D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage naturel, et afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.</p> <p><u>Principes particuliers</u> [...]</p>	<p>triton palmé, du crapaud commun mais surtout de la Grenouille agile. Cette dernière est protégée à l'article 2 de l'arrêté ministériel du 8 janvier 2021 ce qui confère un statut de protection aux individus mais également à ses habitats aquatiques et terrestres. La mare et donc la haie à proximité sont à considérer comme des habitats protégés.</p> <p>L'interface avec le bois la forêt sera prise en compte par la valorisation de la zone de lisière, en respectant notamment la zone de non-constructibilité de 30m.</p> <p>Afin de conforter l'armature existante, Des aménagements paysagers seront pourront être réalisés entre la mare et la lisière forestière, dans le but de favoriser les connexions écologiques entre zone humide et forêt.</p> <p>Ils conforteront ainsi l'armature verte de la commune en assurant la transition entre les espaces bâtis et les boisements. La végétalisation à créer sera constituée d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales.</p> <p>D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage naturel, et afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.</p> <p><u>Principes particuliers</u> [...]</p>
3.2 OAP sectorielles – Tome 3 – OAP 391D « La Mare Pérot » - Volet graphique	
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION



La Mare Pérot - 391D

La Londe - Traduction graphique de l'OAP



<p>Programme</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Vocation ■ Habitat <p>■ Morphologie</p> <p>Type de construction</p> <ul style="list-style-type: none"> ▨ Individuel <p>■ Insertion urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aménité ● Espace de lien social 	<p>Desserte et organisation viaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Liasons existantes ➤ Cheminement doux (piétons et/ou vélos) <ul style="list-style-type: none"> ■ Mallage à créer ➤ Mallage principal ➤ Mallage secondaire <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cheminement doux <ul style="list-style-type: none"> ■ Desserte ➤ Accès prioritaire au site ➤ Point d'accès éventuel <ul style="list-style-type: none"> ■ Stationnement ■ Parking collectif 	<p>Qualité paysagère et environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Éléments à préserver / à protéger ● Haie ● Arbre ■ Zone humide ■ Lisière de forêt ■ Zone à dominante végétale 	<p>Indicateurs informatifs</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ Limites cadastrales ▭ Périmètre de l'OAP
---	---	---	--



La Mare Pérot - 391D

La Londe - Traduction graphique de l'OAP



<p>Programme</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Vocation ■ Habitat <p>■ Morphologie</p> <p>Type de construction</p> <ul style="list-style-type: none"> ▨ Individuel <p>■ Insertion urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aménité ● Espace de lien social 	<p>Desserte et organisation viaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Liasons existantes ➤ Cheminement doux (piétons et/ou vélos) <ul style="list-style-type: none"> ■ Mallage à créer ➤ Cheminement doux <ul style="list-style-type: none"> ■ Desserte ➤ Accès prioritaire au site 	<p>Qualité paysagère et environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Éléments à préserver / à protéger ● Haie ● Arbre ■ Zone humide ■ Lisière de forêt ■ Zone à dominante végétale 	<p>Indicateurs informatifs</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ Limites cadastrales ▭ Périmètre de l'OAP
---	---	---	--

Évolution du zonage sur le site du Clos du Père Jules

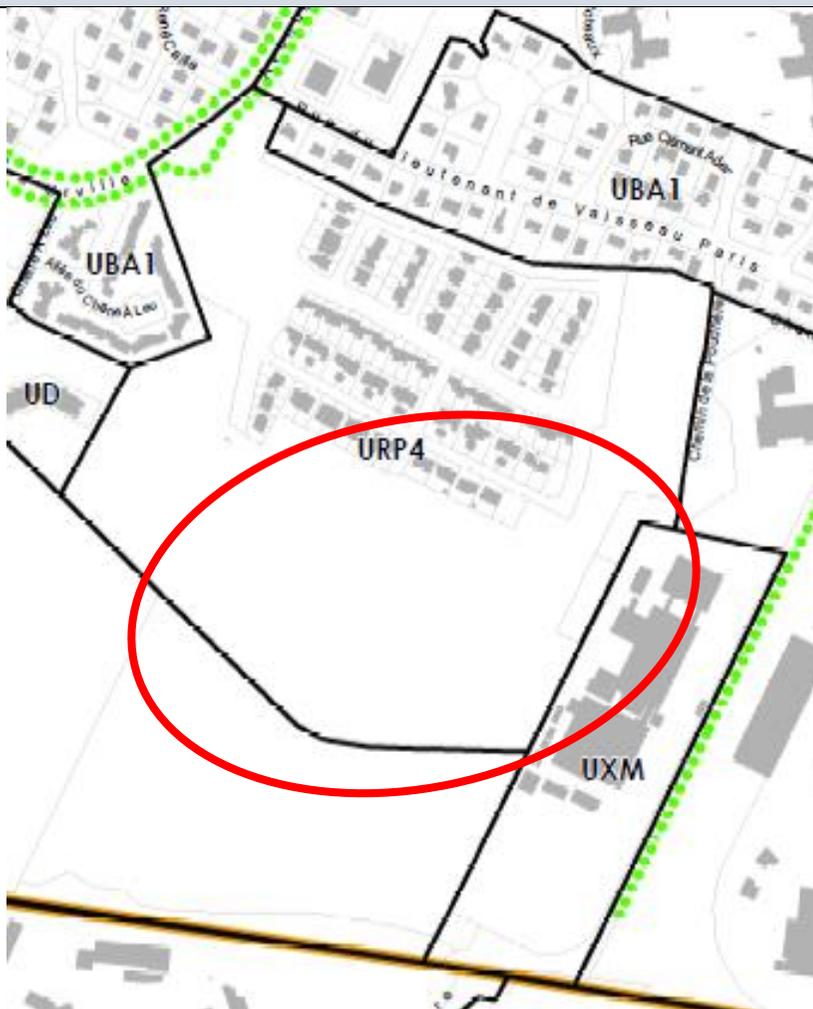
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 82	Reclassement de la zone NB et UXM d'un site classé en URP4	Évolution du zonage : reclassement en zone NB de la parcelle BD 286 sur le site du Clos du Père Jules classé en zone URP4 afin de préserver la forêt du Chêne à Leu située à proximité de l'opération d'habitat et de l'entreprise Ethypharm. Évolution du zonage : reclassement en zone UXM-e des parcelles BD 160 et BD 162 classées en zone URP4 et faisant partie de la propriété d'Ethypharm, pour assurer une cohérence du zonage du site.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de renouvellement urbain URP4 / parcelles BD286p, BD160 et BD162	<p>- Reclassement pour partie de la zone URP4 en zone NB (parcelle BD 286) et pour partie en zone UXM le long de l'entreprise Ethypharm</p> <p>Le Clos du Père Jules est une opération d'aménagement dédiée à l'habitat faisant l'objet d'une zone de renouvellement urbain et de projets mixtes identifiée sous le zonage URP4. Composée de plusieurs tranches, l'opération initialement autorisée se composait d'habitat individuel et intermédiaire se développant pour partie sur des parcelles boisées. Située en bordure de la forêt du Chêne à Leu dans un environnement de qualité, la réorientation du projet vers la préservation des parcelles boisées situées au Sud de toute urbanisation s'inscrit dans la recherche d'un nouvel équilibre entre l'urbanisation du site du Clos du Père Jules et la préservation du caractère naturel et boisé du site du chêne à Leu situé à proximité.</p> <p>En réduisant le périmètre de l'opération d'aménagement d'une partie de la parcelle BD 286 d'une surface de 34 100 m², l'enjeu consiste à pouvoir préserver le prolongement naturel de la forêt. Dans le souci d'assurer un zonage cohérent sur ce site et dans la perspective d'intégrer cette nouvelle surface dans un plan de gestion durable au titre du code forestier déjà en place sur le massif boisé adossé, la modification du règlement graphique consiste à reclasser cette partie de parcelle de 34 000 m² en zone NB dans le prolongement du massif boisé déjà identifié sous ce zonage.</p> <p>Cette évolution du zonage a pour conséquence une modification de la vocation du secteur passant d'une zone de projet à destination principale d'habitat à une vocation de protection des milieux boisés, limitant fortement les nouvelles constructions qui ne sont pas en lien avec l'activité forestière.</p> <p>Le reclassement en zone NB génère également au titre de la protection des lisières boisées une obligation de respecter un recul de 15 m pour toutes nouvelles constructions. Etant limitrophe de l'opération d'aménagement du Clos du Père Jules ainsi que de l'entreprise Ethypharm, une distance de 15 mètres a été calculée en retrait de la limite boisée afin de ne pas impacter par ce reclassement les constructions déjà en place.</p> <p>Dans le prolongement de la zone UXM attenante, cette bande de 15 mètres de lisière est à classer en zone UXM afin d'assurer une cohérence dans la délimitation du zonage, passant ainsi d'une zone de projet à vocation principale d'habitat à une zone urbaine à vocation économique. Cette bande étant impactée par un recul de 15 mètres destinés à protéger les lisières forestières, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à l'exclusion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des annexes inhabitables et ne pouvant constituer des pièces à vivre et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² (tel qu'abris de jardin, local technique, abris à bois, abris à vélo...), - les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> o l'accès pour les besoins de la gestion forestière, o l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois. <p>- Reclassement de la zone URP4 (des parcelles BD 160, BD 162) en zone UXM-e</p> <p>Sur ce site se trouvent les parcelles BD 160 et BD 162 d'une superficie de 2706 m² classées en zone URP4 dans le cadre de l'opération d'aménagement du Clos du Père Jules. Propriété depuis plusieurs années de l'entreprise Ethypharm, ces deux parcelles ont vocation à accueillir l'installation d'un champ solaire</p>	

thermique en complémentarité du site principal de l'entreprise attenant. Afin de permettre la réalisation de ce projet, un zonage UXM-e est affecté aux parcelles BD160 et 162. Cette adaptation permet également de répondre aux enjeux de transition écologique et énergétique, ce projet de champ solaire thermique, s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD (notamment "axe 3.4.1 Promouvoir la sobriété et l'efficacité énergétiques : Favoriser le développement des énergies renouvelables").

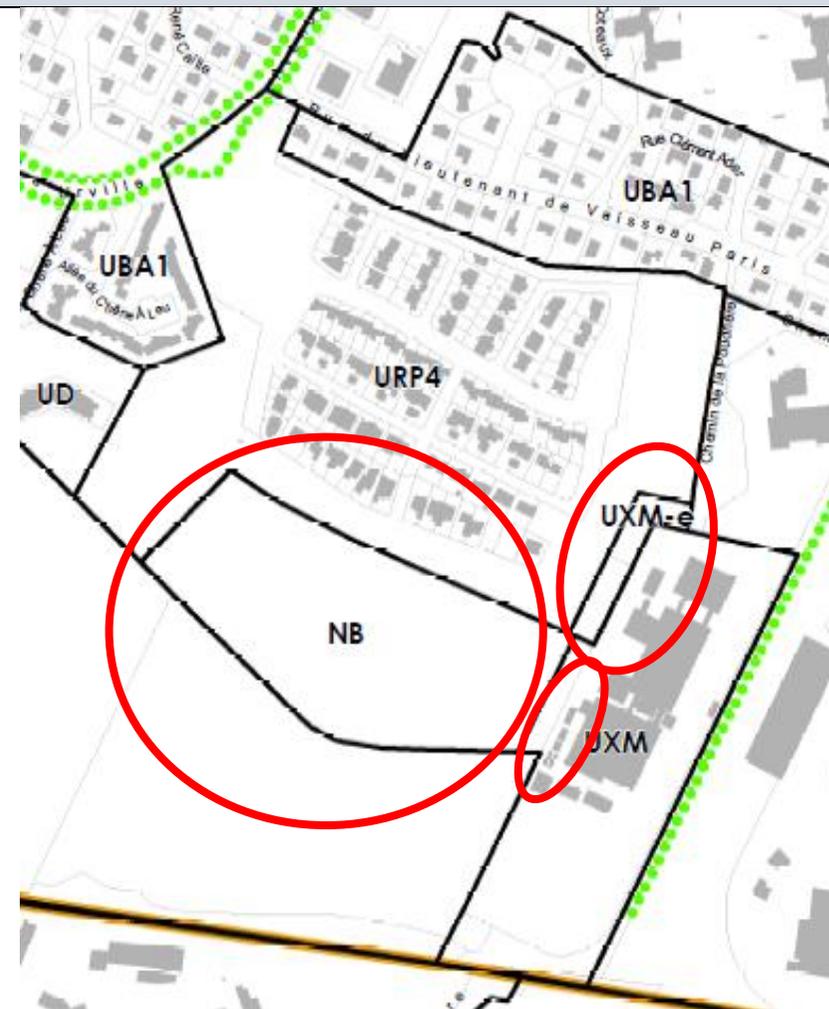
Ce reclassement en zone UXM-e permet de passer d'une zone de projet à destination principale d'habitat à une zone urbaine à vocation économique au sein de laquelle sont autorisés toute construction, installation et aménagement nécessaire à la production d'énergies renouvelables ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations à condition d'une bonne intégration paysagère des dispositifs techniques.

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 82

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION

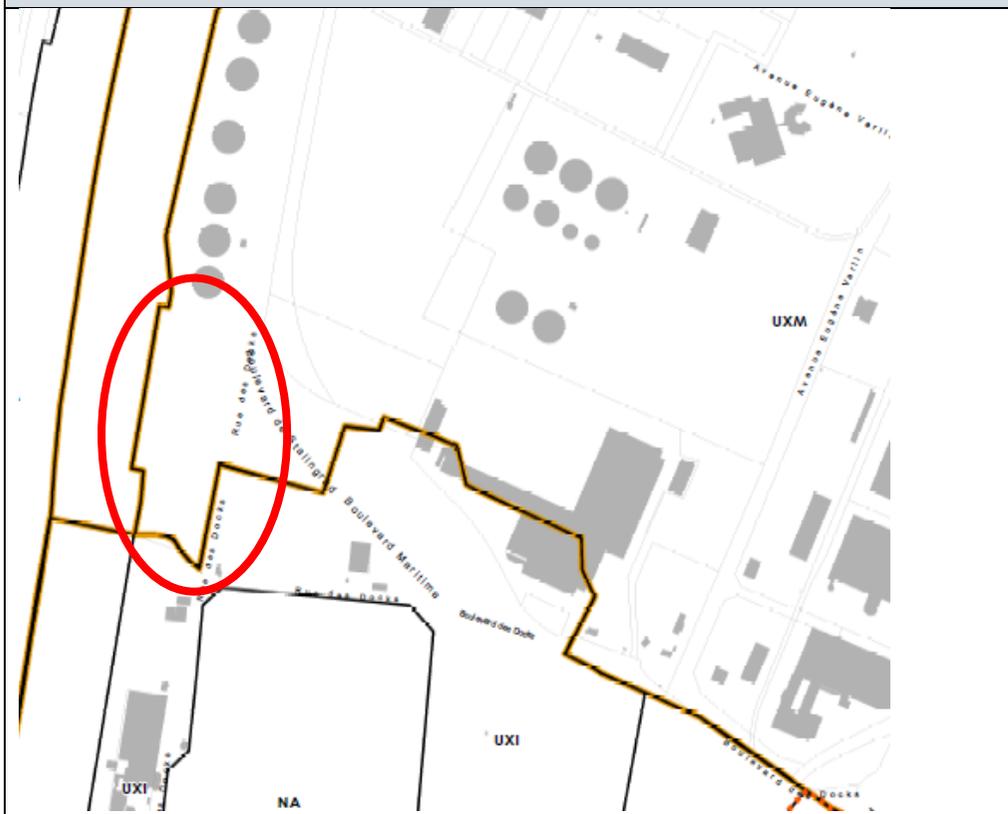


Création d'un secteur en zone urbaine économique autorisant l'installation de panneaux photovoltaïque au sol

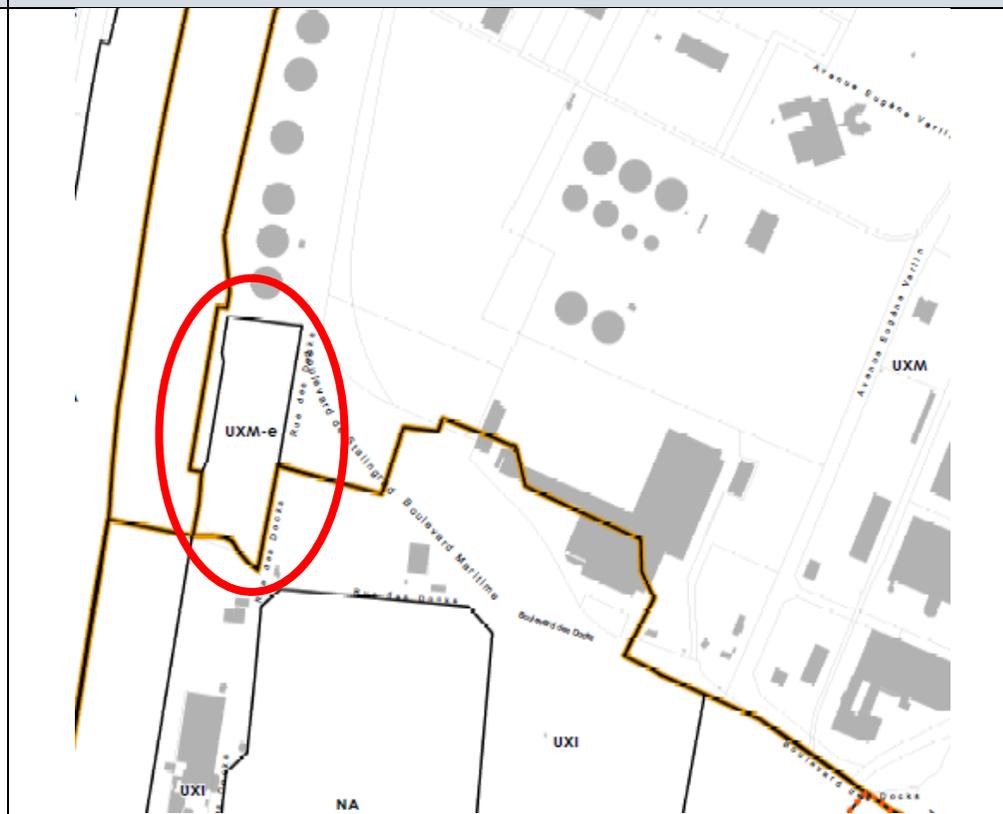
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 81	Création d'un secteur « e » en zone urbaine économique UXM autorisant l'installation de panneaux photovoltaïque au sol	Création d'un sous-secteur UXM indicé « e » visant à permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur un périmètre limité au sein d'une zone à vocation d'activités mixtes, dont les caractéristiques rendent les terrains inconstructibles pour l'accueil d'activités créatrices d'emplois.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'activités mixtes UXM	<p>Permettre la reconversion d'un terrain, situé en zone UXM du PLU, actuellement en friche et soumis à plusieurs contraintes industrielles et environnementales (SEVESO, pollution et PPRI), pour lequel HAROPA PORT projette la réalisation d'une centrale photovoltaïque dans une logique de production d'énergie renouvelable et décarbonée.</p> <p>La création d'une zone UXM indicée « e » permet ainsi d'autoriser toute construction, installation et aménagement nécessaire à la production d'énergies renouvelables ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations ; ce qui n'était pas permis en zone UXM, à la condition d'assurer une bonne intégration paysagère des dispositifs techniques.</p>	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 81

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



Correction de deux fiches patrimoine bâti

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.2.1 Règlement écrit – fiches patrimoine bâti	Correction de deux fiches patrimoine bâti	Les fiches du patrimoine bâti E1 et E2 présentent une inversion des mentions relatives à l’adressage et à la description de l’ensemble bâti identifié. Il s’agit de corriger cette erreur matérielle
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
	<p>Les fiches E1 et E2 présentant une inversion de leur adresse et caractéristiques, il convient de rectifier les mentions erronées afin que les informations référencées dans les deux fiches correspondent aux deux ensembles bâtis identifiés. Les mentions étant inversées, il convient de les rectifier.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pour l’ensemble E1, il est corrigé les mentions suivantes : Adresse : Rue Roger Vaillant / Rue Marx Jacob Caractéristiques : Ensemble de maisons – Lotissement concerté d’ouvriers – Ensemble construit par Le Briand Jean – Pour l’ensemble E2, il est corrigé les mentions suivantes : Adresse : Rue Louis Cantons Caractéristiques : Ensemble de maisons – Lotissement de la PEC de la Cavée des Essarts 	

4.1.2.1 Règlement écrit – fiches patrimoine bâti

AVANT MODIFICATION

Fiche Descriptive

Grand-Couronne

Patrimoine bâti

n° : E1

Identification



Source : Google Street View

Adresse

Rue Louis Cantons

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Ensemble bâti homogène préservé

Description

Ensemble de maisons
Lotissement de la PEC de la Cavée des Essarts

XXe

APRÈS MODIFICATION

Fiche Descriptive

Grand-Couronne

Patrimoine bâti

n° : E1

Identification



Source : Google Street View

Adresse

Rue Roger Vaillant / Rue Marx Jacob

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Ensemble bâti homogène préservé

Description

Ensemble de maisons
Lotissement concerté d'ouvriers

XXe

Ensemble construit par Le Briand Jean

Fiche Descriptive

Grand-Couronne

Patrimoine bâti

n° : E2

Identification



Source : Google Street View

Adresse

Rue Roger Vaillant / Rue Marx Jacob

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Ensemble bâti homogène préservé

Description

Ensemble de maisons
Lotissement concerté d'ouvriers

XXe

Ensemble construit par Le Briand Jean

Fiche Descriptive

Grand-Couronne

Patrimoine bâti

n° : E2

Identification



Source : Google Street View

Adresse

Rue Louis Canton

Niveau de protection indiqué au plan de zonage

Ensemble bâti homogène préservé

Description

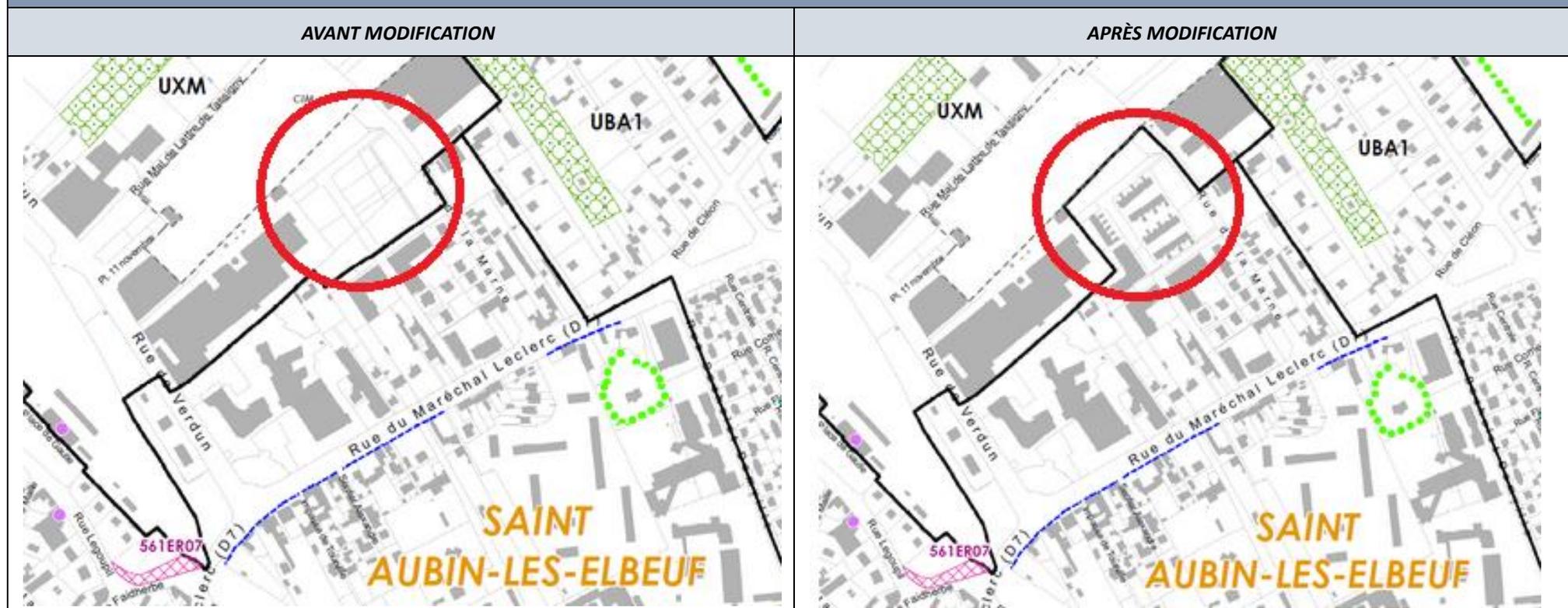
Ensemble de maisons
Lotissement de la PEC de la Cavée des Essarts

XXe

Extension d'une zone à vocation d'habitat

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 65	Reclassement en zone UAB de parcelles classées en zone UXM	Évolution du zonage : reclassement en zone UAB (zone mixte d'habitat) d'un site classé en zone UXM d'une zone économique mixte pour correspondre à la réalité de l'urbanisation existante.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone urbaine d'activités mixtes UXM – Parcelles AD331, AD333, AD351, AD353, AD356, AD361, AD362, AD402, AD403, AD413, AD415, AD417, AD422, AD369	<p>Lors de l'approbation du PLU de la Métropole, l'opération dite ABX2 était autorisée mais non réalisée sur le site. Suite à cet aménagement situé entre la Rue du chemin des dames et la rue de la Marne, représentant environ 1,3 hectares, les habitations construites se trouvent localisées en zone UXM. Cette zone est limitrophe à une zone d'habitat classée UAB, avec laquelle elle forme une zone urbaine de centralité à dominante habitat, à proximité des services et notamment comprises dans le périmètre du réseau structurant de transport en commune et des gares.</p> <p>Il convient de mettre en conformité le plan de zonage en cohérence avec la forme urbaine de l'opération réalisée et l'occupation du site qui n'a pas de vocation économique en étendant la zone UAB existante. Ainsi, les parcelles actuellement classées en zone UXM sont à reclasser en zone UAB.</p> <p>Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification du type d'activités et de destinations autorisées sur le site, une modification du coefficient d'emprise au sol qui passe de non réglementée à 70%, une modification de la hauteur qui passe de 15 mètres à 17 mètres, une modification du taux d'espaces verts qui passe de 25% à 20% - se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone.</p>	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 65



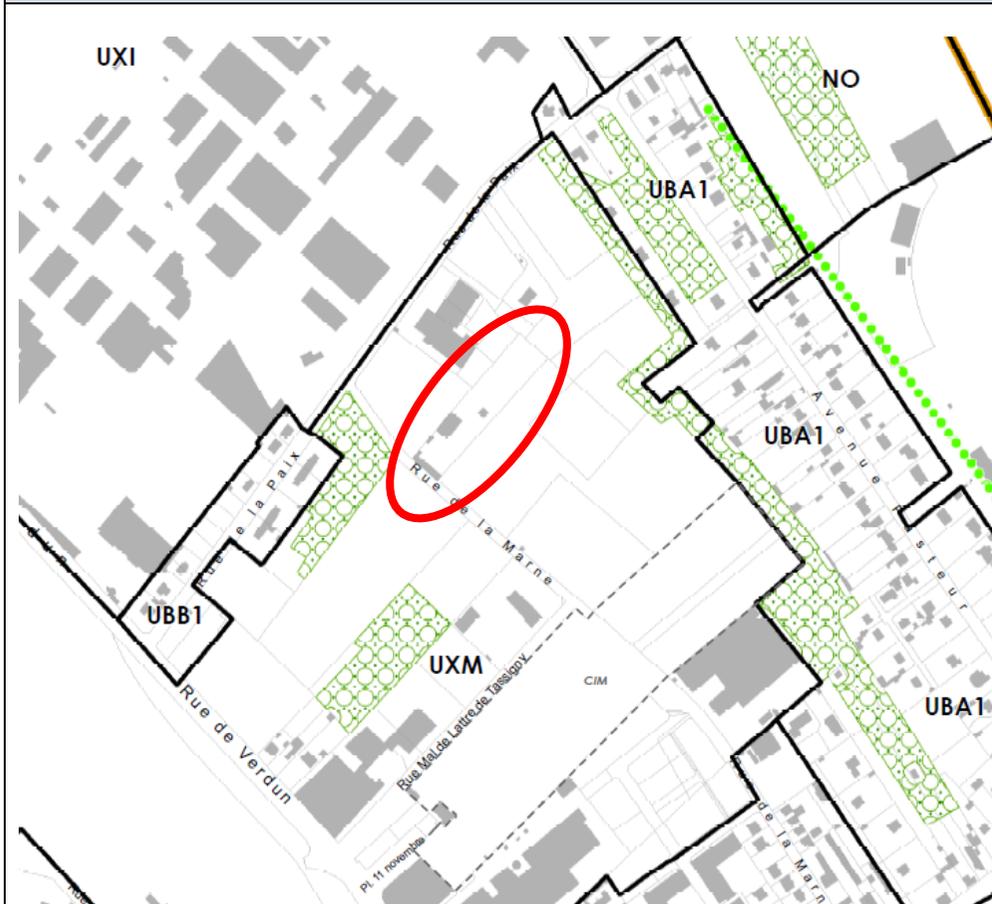
Création d'une aire d'accueil des gens du voyage

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 65	Création d'une zone UXM-a	Modification du zonage : reclassement en zone UXM-a d'une zone UXM pour permettre la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'activités mixtes UXM / parcelle AB421	<p>La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prévoit l'établissement, dans chaque département, d'un schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Ce document fixe, pour les communes de plus de 5000 habitants et plus, des prescriptions, portant sur les secteurs géographiques d'implantation où doivent notamment être réalisés les aires permanentes d'accueil des gens du voyage et leur capacité.</p> <p>Dans le Schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-Maritime, la commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf est identifiée comme commune de plus de 5000 habitants ne disposant d'aucune aire d'accueil.</p> <p>La parcelle cadastrée AB 421, d'une superficie de 4 212 m² est située au sein d'un site faisant l'objet d'un zonage UXM à vocation urbaine d'activités économiques, identifié pour l'implantation d'activités économiques sans typologie particulière. A ce jour, les terrains à proximité directe de la parcelle AB 421 présentent peu de constructions et notamment d'occupations à vocation d'activités. La localisation de la parcelle AB 421 laisse par ailleurs une</p>	

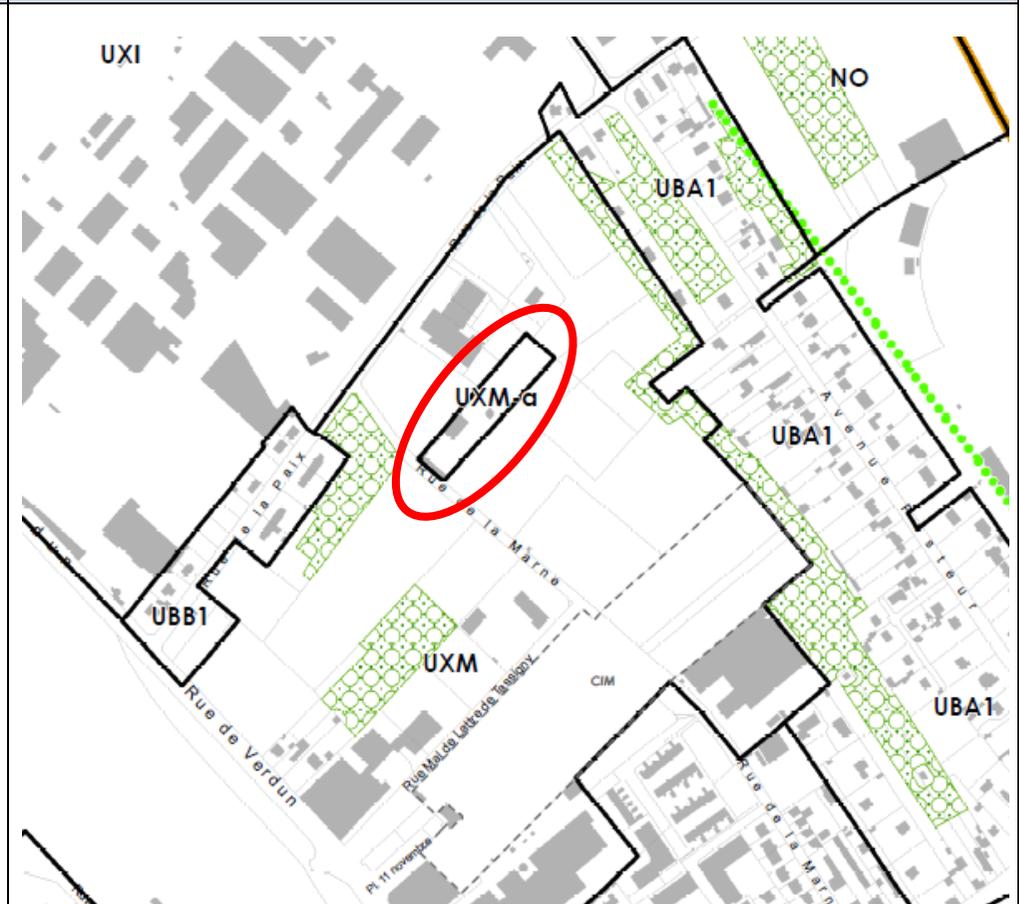
emprise importante de la zone UXM d'un seul tenant pour permettre l'implantation future d'activités.
 A une échelle plus large, la parcelle se situe dans un environnement industriel couvert par un plan de prévention des risques technologiques. La parcelle est située en dehors des périmètres de risque du PPRT ; lequel prévoit des recommandations pour l'aménagement des terrains non concernés directement par les risques, compatible avec le projet de création d'une aire d'accueil.
 Pour permettre l'implantation de cette aire ainsi que celle des caravanes des familles, la zone UXM doit évoluer vers une zone UXM-a permettant ce type d'installation. Cette création d'une zone UXM indiquée « a » autorise les caravanes et résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sein de terrains aménagés ; qui à la différence de la zone UXM n'étaient pas permises.

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 65

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



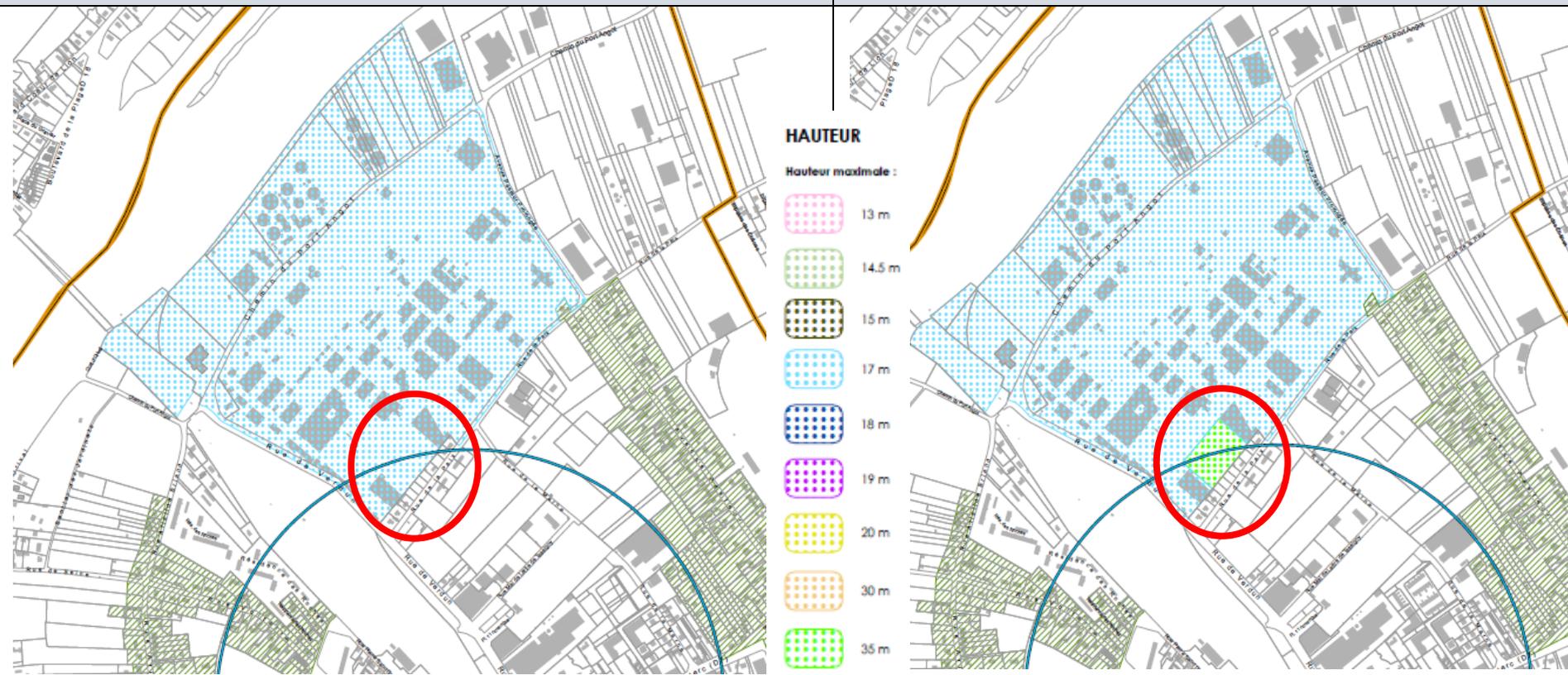
Évolution des règles de hauteur en zone industrielle

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 65	Modification du plan de la morphologie urbaine	Modification de la trame de hauteur maximale dans une zone UXI. Augmentation de la hauteur maximale autorisée de 17m à 35m.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone urbaine à vocation industrielle UXI / parcelle AB428	<p>L'entreprise EUROAPI est spécialisée dans la production et de développement de principe actifs pharmaceutiques. L'usine de Saint-Aubin-lès-Elbeuf est l'un des 6 sites de production européen. Aujourd'hui, pour ses besoins en énergie, deux chaudières gaz alimentent ce site par la production de vapeur. Afin de limiter cet impact et d'engager l'entreprise dans une démarche d'efficacité énergétique, la société EUROAPI porte l'ambition de décarboner la vapeur produite sur site et de sécurisé sa production en substituant la part de la vapeur produite par les 2 chaudières gaz.</p> <p>La création d'une chaudière biomasse bois permet de répondre à ces objectifs en assurant une réduction de près de 76% des émissions de CO2 du site, correspondant à une réduction de 20 000 tonnes par an de CO2.</p> <p>La Métropole Rouen Normandie souhaite accompagner cette démarche, en lien avec sa politique de transition sociale écologique et notamment sa politique de développement des énergies renouvelables.</p> <p>Avec une production de vapeur de 12 tonnes à 22 tonnes/heure par la consommation de 30 000 tonnes de déchets bois par an, ce projet permet à la société EUROAPI d'accroître son autonomie énergétique mais également de développer la cogénération d'électricité verte par l'alimentation pour partie d'un futur réseau de chauffage urbain déployé par la Métropole sur les communes de Saint-Aubin-lès-Elbeuf et de Cléon.</p> <p>Ce projet permet également d'engager l'entreprise vers une complète décarbonation de son énergie à horizon 2050.</p> <p>Le site de l'entreprise est classé en zone urbaine d'économie industriel (UXI). Dans cette zone, la hauteur maximale autorisée a été limitée à 17m pour tenir compte du paysage de falaise en arrière-plan. Cette hauteur maximale de 17 mètres n'est pas suffisante pour ce type de chaudière, qui au-delà d'une production de vapeur de 15 000 tonnes/heure nécessite des installations d'une hauteur moyenne de 32 mètres. Le site EUROAPI / BASF représente une surface globale de plus de 30 hectares. L'emprise nécessaire au développement d'une chaudière biomasse est de 7000 m² soit environ 2% du site actuel. Sur ces 7000 m², 5 constructions et une cheminée doivent être édifiées : 1 silo, 2 bâtiments pour le dépotage et le déferrailage du bois, 1 bâtiment chaudière et 1 bâtiment tertiaire. L'ensemble représentera une emprise au sol de près 2500 m². En termes de hauteur seuls la cheminée et le bâtiment chaudière d'environ 500 m² d'emprise au sol dépassent la hauteur de 17 m avec une hauteur d'environ 30-32 mètres,</p> <p>La présente modification consiste à modifier la règle de hauteur maximale autorisée uniquement sur l'emprise du projet de chaudière biomasse de 7000m². Il s'agit de porter la hauteur maximale à 35 mètres au lieu de 17 mètres sur la planche n°2 du règlement graphique : plan de la morphologie urbaine.</p>	

4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 65

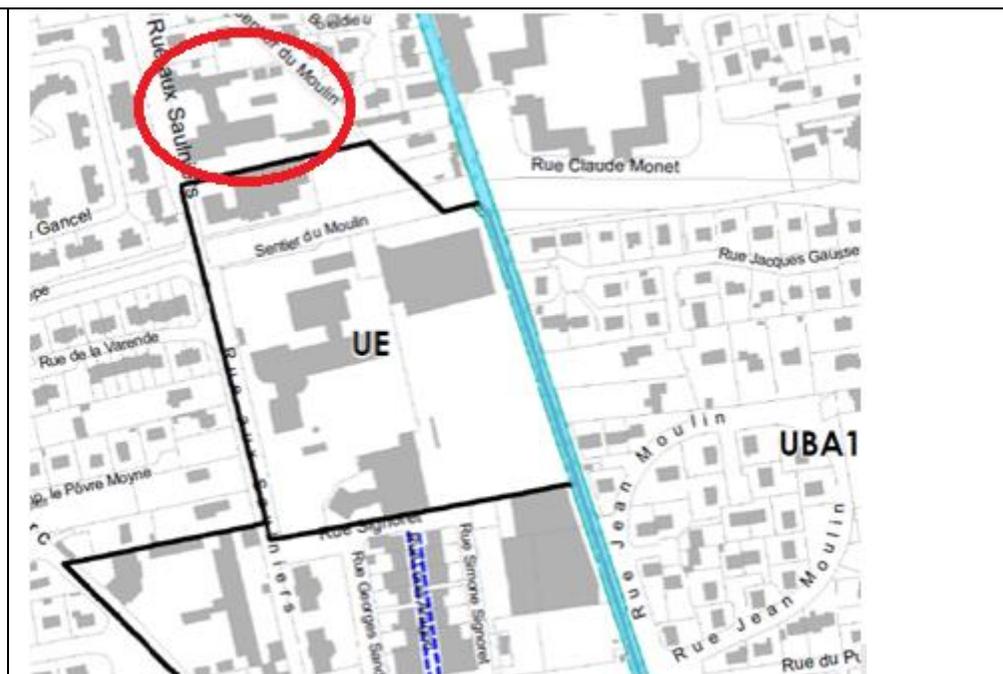
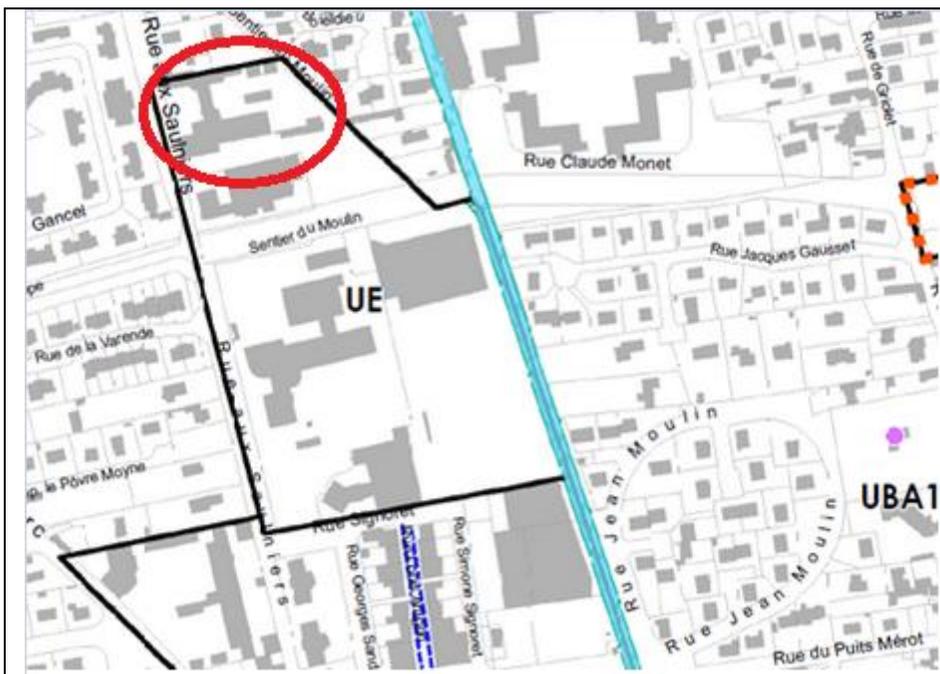
AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION



Évolution du zonage sur une parcelle située entre la rue aux Saulniers et le sentier du Moulin

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 66 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 66	Reclassement en zone UBA1 d'une portion de parcelle classée en zone UE	Évolution du zonage : reclassement en zone UBA1 d'une portion de la parcelle AC607 classée en zone UE pour permettre un projet de renouvellement urbain. Modification du plan de la morphologie urbaine : création d'une règle graphique de hauteur sur la portion de la parcelle faisant l'objet d'une évolution de zonage, autorisant une hauteur maximale de 14m, R+2+C ou A.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone urbaine à vocation d'équipement UE / parcelle AC607p	<p>Cette parcelle située entre la rue aux Saulniers et le sentier du Moulin, représentant une surface d'environ 4 500 m² est aujourd'hui imperméabilisée et composée d'un ancien orphelinat inoccupé, d'une bibliothèque, d'une salle des fêtes, d'une ancienne caserne de pompiers (accueillant dorénavant une association redistribuant des dons) ainsi que des anciens garages inoccupés. Tous ces bâtiments sont vétustes (à des degrés différents) et ne peuvent faire l'objet de réhabilitation. Actuellement située en zone UE, elle est mitoyenne à un quartier d'habitat individuel fortement bâti.</p> <p>Le projet municipal prévoit la construction d'une nouvelle salle des fêtes éloignée du centre-ville pour éviter les nuisances sonores, et la construction d'une médiathèque. Cette dernière a fait l'objet d'une étude de faisabilité pour adosser la médiathèque au centre culturel Philippe Torreton. Ainsi, la parcelle AC607 n'a plus vocation à accueillir uniquement de nouveaux projets d'équipements publics, mais également du logement.</p> <p>En effet, le souhait de la Municipalité est d'éviter l'étalement urbain et de favoriser la construction de la ville sur la ville. Ainsi la parcelle AC607, à proximité immédiate du centre-ville, à proximité d'équipements publics existants : écoles, collège, gymnases, centre culturel, ou encore proche des axes de circulation dont les modes doux, bénéficie d'un emplacement propice à la venue de nouveaux logements.</p> <p>Afin de permettre à la commune de mener un projet de mixité fonctionnelle dans le cadre de sa réflexion sur le renouvellement urbain de ce site, une partie de la parcelle AC607 est reclassée en zone UBA1, en cohérence avec la zone urbaine mixte attenante à dominante d'habitat. En effet, le reclassement en zone UBA1 ouvre la possibilité d'accueillir à la fois de l'habitat ainsi que des équipements, services et commerces de proximité, que le zonage actuel UE ne permet pas. Il s'agit d'étendre la zone mixte d'habitat (UBA1) en partie à cette parcelle pour permettre son renouvellement urbain.</p> <p>La hauteur maximale autorisée des constructions est de 11 mètres en zone UBA1. Afin de permettre la réalisation d'équipements sur cette parcelle, il convient d'inclure la parcelle en partie dans le périmètre du plan de morphologie urbaine permettant une hauteur de 14 mètres ou R+2+C ou A.</p> <p>Cette évolution du zonage a notamment pour conséquences une modification du type d'activités et de destinations autorisées sur le site, une modification du coefficient d'emprise au sol qui passe de 60% à 45%, une modification du taux d'espaces verts qui passe de 20% à 35% et une modification de la hauteur qui passe de 15m à 14m – se référer aux dispositions du règlement écrit de chaque zone.</p>	
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 66		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION



4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 66

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION

