

COMMUNE DE BELBEUF

RÉVISION SELON DES MODALITÉS SIMPLIFIÉES n°2 Secteur des Ondelles

Notice de présentation avec évaluation environnementale

Approuvée par le Conseil Métropolitain en date du 23 mars 2016

ÉLABORATION DU PLU	Approuvée le	28/02/2008
MODIFICATION N°1	Approuvée le	26/03/2009
MODIFICATION N°2	Approuvée le	07/11/2013
MODIFICATION N°3	Approuvée le	29/06/2015

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA RÉVISION ET CHOIX DE LA PROCEDURE selon les modalités simplifiées prévues à l'article L 123-13- II du code de l'urbanisme	3
2. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE LA RMS SUR LE SECTEUR DES ONDELLES.....	5
3. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE OU DE LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS D'URBANISME CADRES DANS LE PROJET DE RMS.....	9
4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU PROJET ET SES PERSPECTIVES D'EVOLUTION	10
Gestion économe des ressources naturelles :	15
Maitrise des pollutions et des nuisances :	15
Prévention et prise en compte des risques naturels et technologiques:	15
Cadre de vie:	15
5. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE RMS SUR L'ENVIRONNEMENT:	15
Les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité:.....	15
Les incidences sur les sites Natura 2000 :	16
Les incidences sur le paysage :	16
Les incidences sur la gestion de l'espace et les ressources naturelles:	17
Les incidences sur le cadre de vie:	17
6. EXPOSE DES MOTIFS DE LA RMS	18
7. RESUME NON TECHNIQUE	18
8. ANNEXES.....	19

1. OBJET DE LA RÉVISION ET CHOIX DE LA PROCEDURE selon les modalités simplifiées prévues à l'article L 123-13- II du code de l'urbanisme

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Belbeuf approuvé en 2008, a été prescrite lors du Conseil Municipal du 20/02/2014. Elle a pour objet de **corriger une erreur manifeste d'appréciation** en reclassant des zones Na, N et A en zone UI sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD.

Par conséquent et tel que le prévoient les textes, la procédure choisie est une procédure de révision selon des modalités simplifiées en application de l'article L123-13 du Code de l'urbanisme et modifié par ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 (RMS).

L'objet de l'évolution du PLU porte sur la nécessité de reclasser une partie de zones N, Na et A situées au lieudit des « ONDELLES » (la première zone réunit les sites sensibles, naturels et forestiers, la deuxième est à destination de reconversion future visant le renforcement du paysage et de l'activité agricole et horticole, la troisième assure la pérennité de l'activité agricole et le maintien de la qualité des paysages) en zone UI (accueillant de manière spécifique des installations et bâtiments d'activités liées à l'artisanat, l'industrie et aux commerces) comme la zone qui lui est limitrophe.

Ce reclassement a pour objectifs de:

- **Rendre compte de la réalité d'occupation** de ce secteur qui, **depuis 1991, est occupé (avec une forte artificialisation des sols)** par une entreprise ayant comme objet les travaux publics *Activert* (Code APE : 4120b/ BTP et construction). Ainsi, cette occupation antérieure à la révision générale du PLU approuvée en 2008 révèle de toute évidence d'une erreur manifeste d'appréciation. En effet, cette zone n'a jamais revêtu depuis 1991 de caractère paysager singulier, ni d'activité agricole ou horticole comme le prévoit les zonages Na, N et A.
- **Maintenir et soutenir cette activité économique** sur le territoire communal, d'autant que celle-ci y est implantée depuis 1991. En effet, la SCI les Ondelles Roquigny a fait part de ses craintes, quant à une éventuelle cessation d'activité de l'entreprise exploitante si les parcelles sont maintenues en zone Na, N et A car ces classements limitent le développement et la gestion de ce site pour son activité.

De fait, **le zonage actuel n'est pas en cohérence avec les réalités territoriales** qui s'exercent depuis plus de 20 ans sur le secteur des Ondelles.

Par conséquent, afin de **redonner de la cohérence au PLU et dans le respect du PADD**, il est nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLU en **corrigeant l'erreur manifeste d'appréciation** par la modification du zonage. Cette évolution a pour seul objet de **réduire deux zones naturelles (N et Na) et une agricole et de les reclasser en zone d'activité économique** en vue de rendre compte d'une réalité du territoire et ce, sans qu'il ne soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD.

Par ailleurs, ce reclassement sera accompagné de la création d'une OAP visant à accompagner l'insertion urbaine et paysagère de l'entreprise *Activert* dans son environnement proche en préservant et en favorisant la création d'éléments végétaux remarquables qui participent à la transition paysagère de cette zone d'activité dans le paysage de la commune.

Dans le cadre de cette révision selon des modalités simplifiées, les modifications à apporter sur le PLU portent sur :

- Le règlement graphique : en permettant le reclassement de 4817 m² de zone N en zone Ui, afin de maintenir le hameau dans le temps tout en le contraignant dans l'espace.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : en en créant une nouvelle sur le secteur des Ondelles.

Article L123-13 du code de l'urbanisme

- Modifié par [Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3](#)

I.-Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une RMS lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La RMS est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II.-La RMS est effectuée selon les modalités définies aux [articles L. 123-6 à L. 123-12](#).

Lorsque la RMS a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de RMS arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de [l'article L. 121-4](#).

III.-Entre la mise en RMS d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette RMS, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement

La procédure de Révision à Modalités Simplifiées donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L.123-7 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, conformément à l'article L123- 21 du Code de l'urbanisme, elle est également soumise à enquête publique.

Le dossier de l'enquête publique est complété par ce présent document qui présente, sous forme de notice, l'objet de la Révision à Modalités Simplifiées ainsi qu'une Evaluation Environnementale Stratégique proportionnée aux enjeux de la commune compte tenu de la présence de deux sites Natura 2000 sur la commune.

La présente Révision à Modalités Simplifiées est prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 20 février 2014.

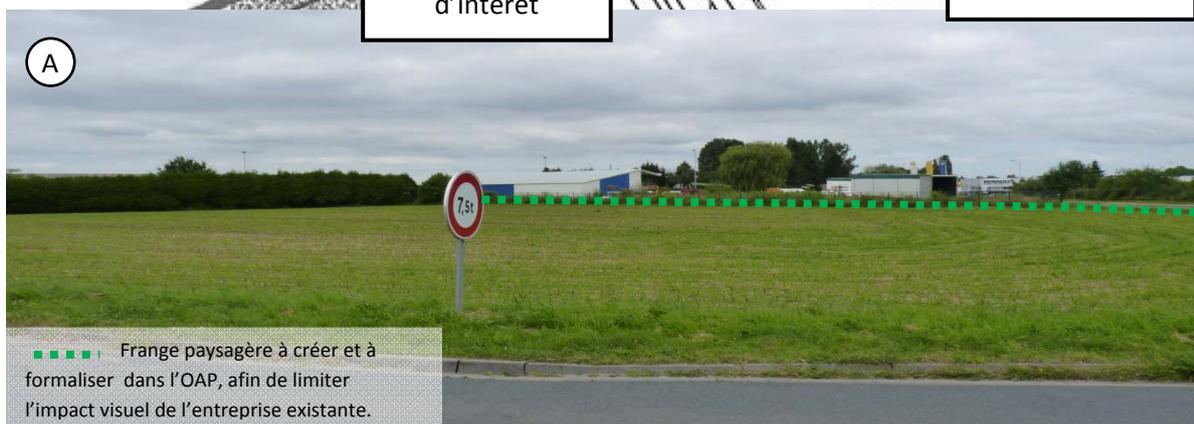
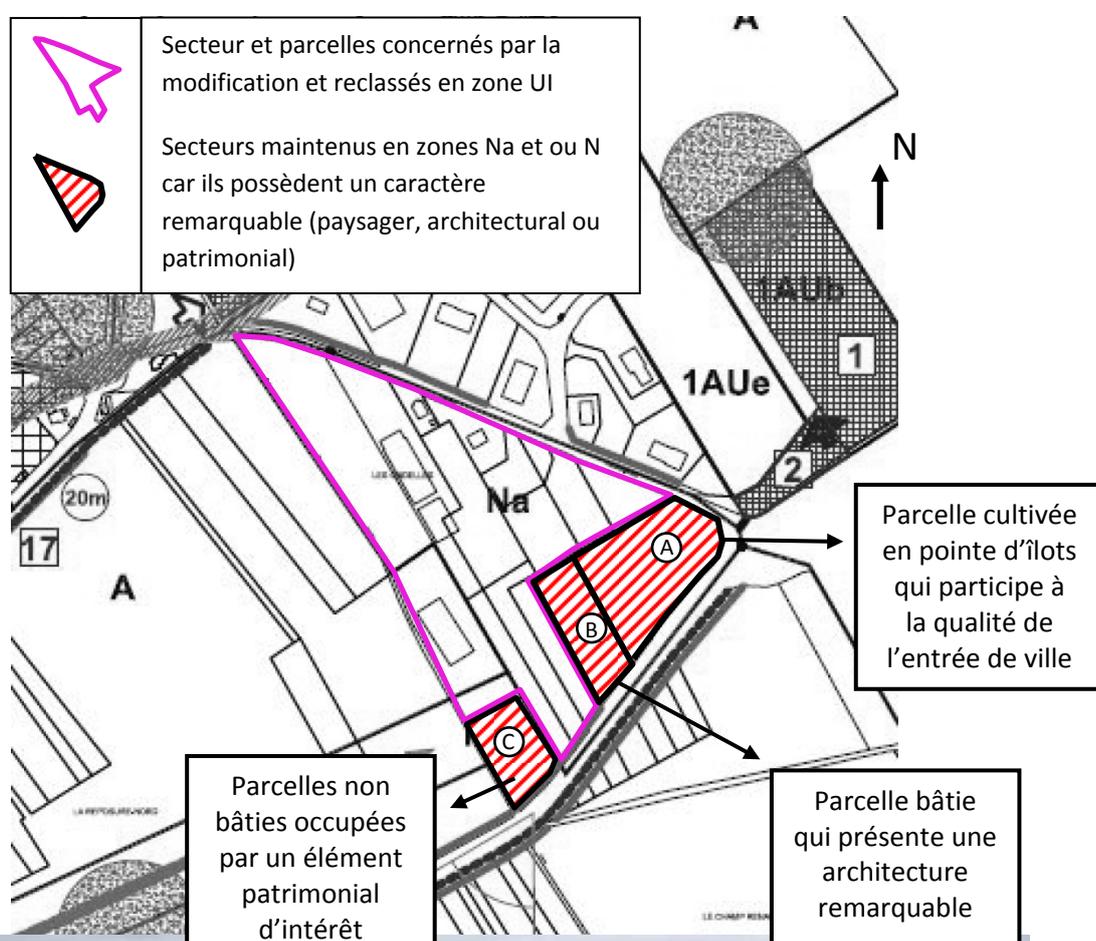
2. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE LA RMS SUR LE SECTEUR DES ONDELLES

L'objet de la procédure de Révision à Modalités Simplifiées exposé en I- : est compatible avec le PADD..

L'objet de la procédure de Révision à Modalités Simplifiées porte sur le reclassement de parcelles actuellement classées en zones Na, N et A en zone UI consécutivement à une erreur manifeste d'appréciation.

Il apparaît que le découpage du zonage du PLU de 2008 soit erroné au regard de l'occupation parcellaire et au regard du PADD :

- D'une part : les parcelles concernées, correspondent à des terrains classés en Na, N et A. Or, ce secteur localisé au lieu-dit des « Ondelles » se caractérise par **une artificialisation des sols** du à la présence d'une entreprise de BTP implantée depuis 1991. Cette entreprise ne revêt pas les caractéristiques prévues par le règlement en zone naturelle ou agricole dans le sens où l'activité implantée n'a ni de vocation agricole ni horticole.



Parcelle cultivée en pointe d'îlot qui offre une entrée de ville ouverte et qui participe à la qualité

des paysages communaux – Secteur à maintenir en zone Na.



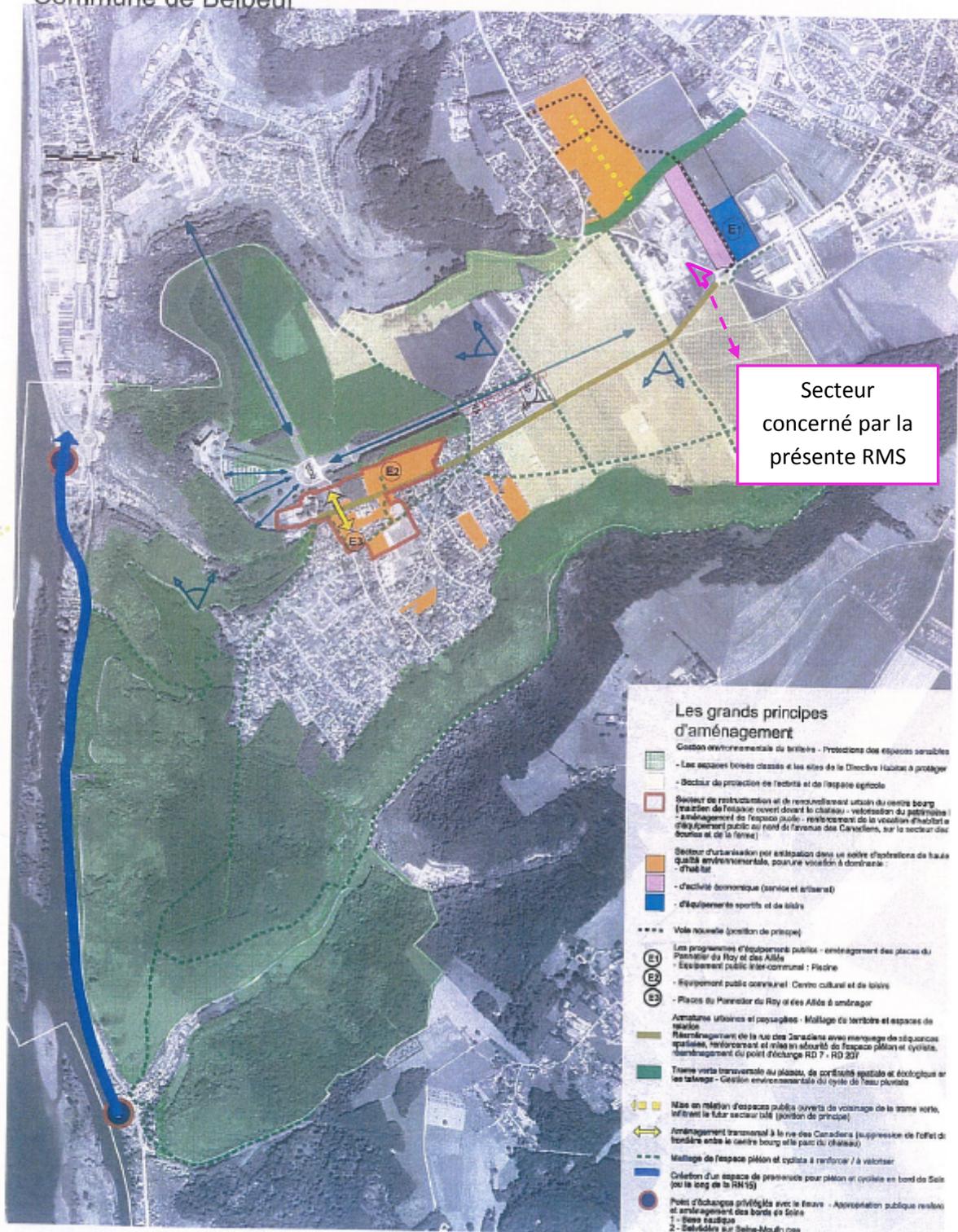
Maison qui présente une architecture remarquable et un traitement des espaces verts privés de qualité – A maintenir en zone Na.



Croix de pierre qui contribue au patrimoine communal –
Secteur à maintenir en zone N

- D'autre part : le PADD (cf. figure ci-dessous), ne prévoit pas de protection particulière du secteur concerné par la modification du zonage, contrairement à d'autres secteurs limitrophes.

Le Projet d'aménagement et de développement durable Commune de Belbeuf



A contrario, d'un point de vue réglementaire, seules les zones UI ont vocation à accueillir des installations et bâtiments d'activités liées à l'artisanat, l'industrie et aux commerces ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements (Cf. règlement écrit en annexe).

Le projet de modification du zonage sur les Ondelles, correspond à une volonté de rendre compte de l'artificialisation et de l'occupation réelle de ce secteur. Ce secteur est aujourd'hui situé majoritairement en zone naturelle (Na et N) et en zone agricole, leurs règlements respectifs renvoient les constructions y sont donc fortement réglementée hormis les installations liées aux activités agricole, horticole et aux milieux naturels

Afin de rendre compte et de pérenniser l'activité de BTP présente sur ce secteur depuis plus de 20 ans, ce dernier sera classé dans le règlement graphique du PLU en secteur UI. En effet, d'un point de vue réglementaire, seules les zones urbaines (UI) peuvent accueillir une telle activité.

Ce projet va permettre :

- De **rendre compte de la réalité d'occupation du secteur**, tout en s'inscrivant dans le prolongement de la zone d'activités limitrophe.
- De **maintenir et soutenir l'activité déjà présente sur ce secteur**, tout en la contraignant dans l'espace et dans sa constructibilité tel que le prévoit le règlement de la zone UI.
- De **maintenir l'extrémité de îlot en zone Na** afin de maintenir une entrée de ville de qualité et de préserver une continuité agricole au regard des parcelles limitrophes.

Au regard des différents éléments évoqués précédemment, ce projet de reclassement ne remet pas en cause le PADD. A contrario, en reclassant ces parcelles déjà occupées par une entreprise de BTP et situées à proximité immédiate d'un îlot à vocation économique, ce projet permettra de tendre vers une plus grande cohérence du plan de zonage tout en respectant et traduisant les volontés du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

3. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE OU DE LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS D'URBANISME CADRES DANS LE PROJET DE RMS

Afin de pouvoir mettre en œuvre ce projet, il y a donc lieu de faire évoluer le PLU actuel sur le secteur concerné.

Après la réalisation d'un état des lieux (sur le plan urbain, paysager et réglementaire), une analyse des conséquences de cette procédure de Révision à Modalités Simplifiées sur le PLU, permettra de justifier le choix de modifications réglementaires à apporter au PLU.

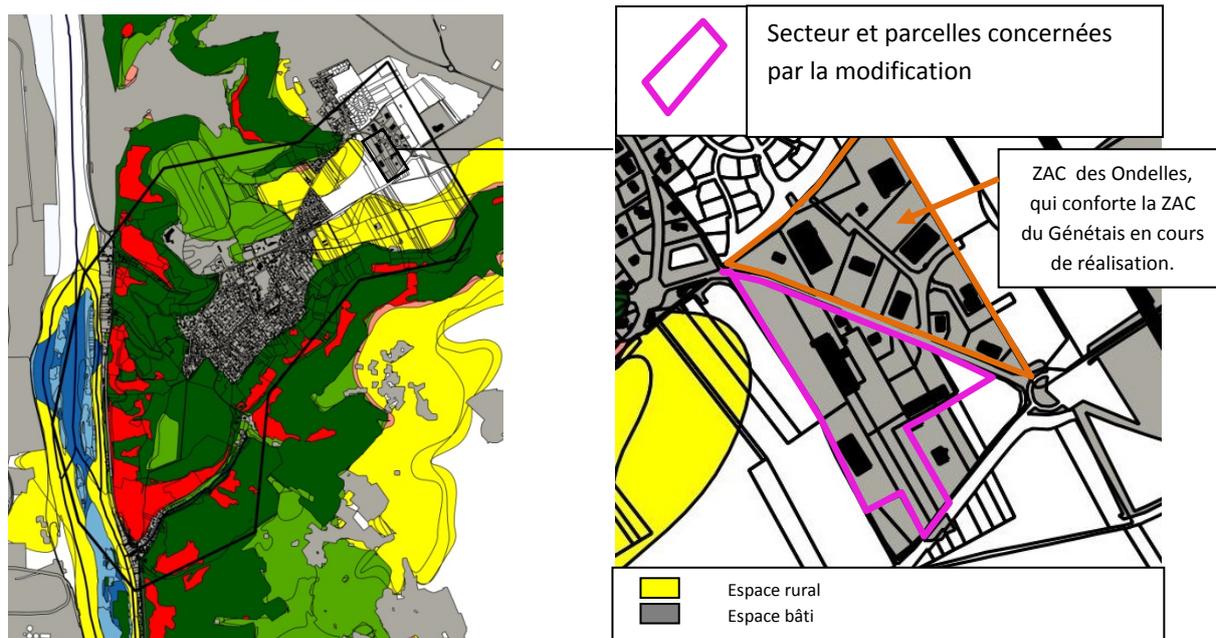
Par ailleurs, une attention toute particulière sera portée aux documents supra communaux afin de montrer que le projet de reclassement de parcelles Na, N et A en zone UI :

- Est compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine, le SDAGE et le SAGE.
- Prend en compte les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Schéma de Cohérence Territorial de la Métropole Rouen Normandie (notamment sur la question de la qualité des entrées de ville).

Afin de démontrer que l'objet de cette RMS prend en compte et ne porte pas atteinte aux objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique à l'échelle de notre secteur de projet, la base de données SIG et sa notice explicative, fournies par la DREAL ont été utilisées afin de réaliser une analyse fine des secteurs à enjeux.

Ainsi, comme l'illustrent les cartes ci-dessous, le schéma régional de cohérence Ecologique a identifié le secteur des Ondelles comme appartenant au tissu bâti (figuré gris) ; il n'a donc pas vocation à assurer la continuité écologique. Cet argument supplémentaire vient appuyer la démarche

dans le sens où ces parcelles ne présentent aucune valeur paysagère, écologique ni agricole particulière.



Source : Schéma Régional de Cohérence Ecologique, DREAL.

Par ailleurs, les parcelles concernées par la RMS se situent à proximité immédiate du secteur stratégique identifié dans le PADD pour porter le développement d'activités économiques de la commune. Ainsi, si d'un point de vue paysager et écologique ces parcelles ne constituent pas un enjeu, il en est tout autre pour l'activité qui y est implantée depuis plus de 20 ans

La réduction de ce secteur des zones Na, N et A au profit de la zone UI, n'est pas de nature à avoir un impact sur l'environnement, puisque d'un point de vue sensible et écologique, cette RMS n'entrave pas l'équilibre des milieux, la qualité et la nature du paysage dans le sens où les sols sont déjà artificialisés.

4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU PROJET ET SES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

L'état initial de l'environnement du projet ainsi que ses perspectives d'évolution **sont présentés par thématiques** et se concentrent principalement sur le site du projet et ses abords.

Le secteur des zones Na, N et A concerné par la RMS est localisé sur le plateau Est, le long de la route des Ondelles aux abords du rond point qui constitue l'une des entrées de ville du territoire de Belbeuf. Celui-ci est bordé au nord par une zone d'activités et au sud par une zone agricole.

Aucun site naturel d'intérêt n'est recensé sur l'emprise même du projet. Toutefois, la commune de Belbeuf recense de nombreux milieux naturels présentant un intérêt écologique et/ou paysager sur lesquels le projet n'a pas d'impact au regard de leur éloignement.

Biodiversité et milieux naturels : ZNIEFF, sites Natura 2000 et autres éléments réglementaires :

Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) identifient, localisent et décrivent les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats qui y sont liés.

L'inventaire des milieux naturels sur la commune de Belbeuf s'est concrétisé par la définition de quatre ZNIEFF dont trois d'entre elles sont de type 1 ; elles relèvent donc de secteurs de grande sensibilité.

- **Le coteau de Saint-Adrien – ZNIEFF de type 1**

Ce coteau est l'un des plus intéressants de la vallée de la Seine. Il est composé d'une pelouse calcicole, d'éboulis et d'une hêtraie. La pelouse possède un intérêt floristique remarquable de par les espèces rarissimes et protégées que l'on peut y trouver : l'épipactis atrorubens, l'ophrys frelon, l'ophrys araignée, trois orchidées protégées à l'échelon régional, l'hélianthème des chiens, ainsi que l'alisier à larges feuilles et la violette de Rouen.

Ce site possède également un intérêt faunistique remarquable avec la présence notamment du Machaon ou encore de la callimorphe. Enfin, il convient également de mentionner que ce secteur est emprunté pour la migration des passereaux.

- **Le fond de Brunval – ZNIEFF de type 1**

Ces bois, pelouses et pentes calcicoles, proches de la vallée de la Seine et situés dans un vallon orienté Nord Est-Sud Ouest, présentent un cortège floristique très diversifié où l'on note la présence d'espèces rares et protégées comme l'ophrys frelon, l'orchis pourpre, la céphalanthère à grandes fleurs ou encore l'ophrys abeille. De plus, cette zone est fréquentée par des insectes rares tels que le machaon et la mante religieuse. On peut également y apercevoir des oiseaux caractéristiques de ces milieux à savoir, la brondée apivore ou encore la fauvette babillarde.

Si ce site forme un ensemble remarquable très riche d'un point de vue écologique, il possède aussi un très grand intérêt paysager.

- **Les îles de Merdray et le bras de Fallais – ZNIEFF de type 1**

Ce site est composé de milieux variés où cohabitent une large vasière, un milieu alluvial fluvatile, une rive abrupte avec souches et arbres effondrés, des roselières, des forêts alluviales et une ancienne prairie abandonnée. Cette grande diversité abrite notamment deux espèces protégées au niveau régional : le sénécion des marais et le scirpe piquant.

- **La côte d'Amfreville-la-Mivoie – ZNIEFF de type 2**

Les zones de type II correspondent à des grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallée, plateau, estuaire...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice. Ce site peut être considéré comme exceptionnel tant sur les plans botanique, ornithologique, entomologique que paysager. Ainsi, on y note la présence de nombreuses espèces rares et protégées tels que l'épipactis atrorubens, l'ophrys frelon, l'ophrys araignée, l'hélianthème des chiens, ainsi que l'alisier à larges feuilles et la violette de Rouen.

Ce site abrite également de nombreux insectes inféodés à ce milieu comme plusieurs lépidoptères (le machaon, la callimorphe et la zérène de l'orme). Outre le fait que cette zone constitue un réservoir de biodiversité, elle possède également un rôle fonctionnel déterminant. En effet, la partie boisée constitue une protection contre l'érosion et joue un rôle de régulation des facteurs climatiques.

- **Les boucles de Seine amont, coteau de Saint-Adrien – Site Natura 2000**

Ce périmètre a été défini au titre de la Directive européenne Habitat Faune Flore du 21 mai 1992. Bien que très proche de la Métropole Rouen Normandie, le coteau de Saint-Adrien est l'un des plus riches puisqu'on y décompte neuf habitats et cinq espèces d'intérêt communautaire.

Habitats
Formations stables xérothermophiles à buxus sempervirens des pentes rocheuses
Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires
Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alyso-Sedion albi
Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
Eboulis médio-européens calcaires des étages collinéen à montagnard
Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique
Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum
Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion
Espèces
Lucane cerf-volant (<i>Lucanus cervus</i>)
Ecaille chinée (<i>Euplagia quadripunctaria</i>)
Le Damier de la Succise (<i>Euphydryas aurinia</i>)
Violette de Rouen (<i>Viola hispida</i>)

- **Iles et berges de Seine en Seine-Maritime – Site Natura 2000**

Malgré la pression anthropique, la Seine possède encore, notamment en amont de Rouen, des milieux naturels aquatiques et rivulaires dignes d'intérêt et ce, notamment au niveau des îles qui ont été préservées. Trois types de milieux s'avèrent être des habitats d'intérêt communautaire : les milieux aquatiques et de vasières, les groupements de hautes herbes du bord des eaux et les forêts alluviales.

Sur la commune de Belbeuf, les milieux aquatiques et de vasières prennent la forme soit de milieux vaseux liés à la marée dynamique où il est possible d'observer le scirpe piquant (espèce remarquable), soit d'herbiers flottants de lentilles d'eau ou de renoncules aquatiques. Les groupements de hautes herbes du bord des eaux, quant à eux, se localisent sur les berges et dans les trouées des boisements alluviaux. Le séneçon des marais, la custute ou encore l'euphorbe des marais sont des espèces qui s'y développent. Enfin, les forêts alluviales constituent une strate arborée constituée de saule blanc et une strate herbacée dominée par l'ortie. En certains endroits plus élevés, la saulaie laisse place à l'aulnaie.

L'emprise des parcelles concernées par la procédure de révision à modalités simplifiées ne touche ni un périmètre de ZNIEFF ni un secteur Natura 2000. En effet, l'ensemble des protections réglementaires et inventaires liés à la biodiversité et au paysage évoqués précédemment, se situent dans leur grande majorité sur le versant Est de la commune ; or le secteur des Ondelles est localisé à l'Ouest du territoire communal (soit à une distance approximative de 600 mètres).

Par ailleurs, comme nous le montrent les documents ci-dessous les parcelles concernées par la RMS ne revêtent en aucun cas un caractère naturel ou agricole et pour cause, elles sont artificialisées et occupées par une entreprise de travaux publics depuis plus de 1991. On note également l'absence de mare, trou d'eau ou de fossé sur ce secteur, ce qui permet d'affirmer qu'il ne présente pas d'enjeu de biodiversité prégnant et qu'il n'est pas concerné par la problématique amphibienne. Toutefois, il convient de noter la présence d'une strate arborée de qualité qui joue un rôle paysager et écologique via le dessin d'une interface qualitative. Enfin, l'approche sensible permise par un travail de terrain a pu mettre en évidence que ce secteur ne présentait aucun caractère agricole particulier,

contrairement à la pointe de l'îlot conservée en zone Na. En effet cette parcelle, aujourd'hui occupée par de l'activité agricole, assure une transition paysagère qui participe à la qualité de l'entrée de ville.



Parcelles concernées par la RMS : artificialisées depuis 1991 par de l'activité BTP elles ne présentent aucune valeur paysagère
 Notice de présentation – Révision selon les modalités simplifiées n° 2 – mars 2016

3



4



Parcelles concernées par la RMS : la présence d'engins et de véhicules lourds conforte l'aspect peu qualitatif du secteur

5



6



Pointe de l'îlot cultivée à préserver en zone Na car cette parcelle participe à la qualité de l'entrée de ville

Parcelle à préserver en zone Na car la maison qui présente une architecture remarquable et le traitement des espaces verts privés participe à la qualité du paysage

7



8



Parcelle à préserver en zone N et A car elle constitue une transition entre le terrain artificialisé par l'activité de BTP à l'Est et l'espace agricole cultivé à l'Ouest

Zone d'activités des Ondelles qui fait face au secteur concerné par la RMS

Gestion économe des ressources naturelles :

- **Consommation d'espace**

Le site du projet se situe sur un secteur classé aujourd'hui en espace naturel (N et Na) et agricole (A). Toutefois, il convient de préciser que ce reclassement de zone n'entraîne pas pour autant une consommation des terres agro-naturelles dans la mesure où ce secteur est, depuis 1991, artificialisé par une activité de BTP.

- **Consommation d'énergie :**

Sans objet.

- **Ressource en eau :**

Le site du projet ne se situe pas dans un périmètre de protection de captage.

Maitrise des pollutions et des nuisances :

Le site du projet n'est pas concerné par la présence de facteurs polluants, de zone de bruit ou autre périmètre de nuisance.

Prévention et prise en compte des risques naturels et technologiques:

Le site du projet n'est pas concerné par un risque technologique ni par la présence de risques naturels (Champ d'expansion des ruissellements, aléa de remontée de nappe, indice de cavité souterraine). En effet, l'analyse du règlement graphique actuellement en vigueur confirme que l'assiette du secteur de projet n'est pas traversée par un couloir de ruissellement ni une cavité souterraine.

Cadre de vie:

Le projet se situe dans un cadre paysager de qualité marqué par un caractère rural prégnant offrant de larges perspectives sur les paysages ouverts et cultivés du plateau. Néanmoins, l'occupation parcellaire du secteur de projet tend à opérer une rupture avec ce paysage environnant ; c'est pourquoi il a été fait le choix de préserver, au titre de l'article L 123-1-5-III 2°, la strate arborée et de créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'accompagner l'insertion urbaine et paysagère de l'entreprise *Activert* dans son environnement proche, en préservant et en favorisant la création d'éléments végétaux remarquables qui participent à la transition paysagère de cette zone d'activité dans le paysage de la commune.

5. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE RMS SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité:

Le projet de reclassement de zone se situe sur un secteur artificialisé depuis 1991, il n'impacte pas ou très peu le milieu naturel, par son implantation physique. En effet, le reclassement en zone UI de parcelles actuellement classées en zone N, Na et A concerne un secteur déjà occupé par une entreprise de BTP. Au regard des investigations, le site ne présente a priori pas d'intérêt écologique particulier (absence de la problématique amphibienne notamment). L'emprise au sol de ce secteur ne pourra à terme excéder 21 981 m² (cf. règlement écrit de la zone UI).

Concernant les milieux naturels environnants, ce reclassement de zone veille à s'inscrire strictement dans l'esprit du PLU de 2008, puisqu'il tend à valoriser le développement mesuré et qualitatif d'activités économiques en ayant comme objectif de mieux répartir les zones d'emploi sur le territoire communal, notamment au regard des secteurs d'habitat. L'intérêt principal de ce rééquilibrage est de réduire les nuisances occasionnées par ces zones d'activités (mouvements migratoires, congestion, pollutions, etc.). Ainsi, la commune a fait le choix de localiser ces zones d'activités sur le plateau Est de Belbeuf, à proximité immédiate des parcelles concernées par cette RMS. Cette démarche est confortée par la ZAC du Génétais en cours de réalisation sur les secteurs AUa, N et AUe.

Par ailleurs, l'objet de cette révision selon des modalités simplifiées, sera également l'occasion de préserver et de développer les écosystèmes présents sur le site, tout en renforçant leur insertion paysagère au regard de leur environnement immédiat.

La commune de Belbeuf présente plusieurs sites naturels ayant un intérêt écologique : ZNIEFF de type I et de type II, sites Natura 2000. Toutefois, le projet en est suffisamment éloigné pour ne pas avoir d'impact sur ces derniers.

En définitive, au regard des investigations menées, l'impact a priori du projet sur les milieux naturels et la biodiversité est très faible.

Les incidences sur les sites Natura 2000 :

Comme présenté précédemment, la commune de Belbeuf est concernée par la présence de deux sites Nature 2000 :

- Les boucles de Seine amont, coteau de Saint-Adrien
- Iles et berges de Seine en Seine-Maritime

Le projet de reclassement de parcelles actuellement classées en zone N, Na et A en zone UI, objet de la présente révision du PLU selon des modalités simplifiées, ne concernera pas ces deux sites dans la mesure où ils sont relativement éloignés. En effet, le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 600 mètres du secteur des Ondelles.

Les incidences sur le paysage :

L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur a bien évidemment un impact sur le paysage, d'autant plus quand il est situé à proximité d'un vaste espace agricole. En effet, cette portion de territoire de Belbeuf peut être caractérisée par sa forte identité rurale (activité agricole et présence de hameaux), avec en arrière plan une zone d'activité.

Par ailleurs, une attention particulière a été apportée quant au maintien de la pointe de l'îlot en zone Na, permettant d'assurer ainsi la qualité de l'entrée de ville et une transition paysagère.

Enfin, si l'impact sur le paysage (qui préexistait à cette procédure) est évident, il est toutefois atténué par la création d'une Orientation d'Aménagement et Programmation qui vise à :

- accompagner l'insertion urbaine et paysagère de l'entreprise *Activert* dans son environnement proche en maintenant et en développant des franges de qualités assurant ainsi une intégration paysagère de la zone UI nouvellement définie.

Nouvelle OAP sur le secteur des Ondelles



Les incidences sur la gestion de l'espace et les ressources naturelles:

L'objet de cette révision selon des modalités simplifiées ne participe pas véritablement à la consommation de terres agro-naturelles dans la mesure où le secteur ne revêt en aucun cas les caractéristiques prévues par le règlement en zone naturelle ou agricole.

En ce qui concerne les impacts sur les ressources naturelles, ces derniers seront absents concernant le sol, le sous-sol et l'air.

Les incidences sur le cadre de vie:

Les incidences sur le cadre de vie sont relativement limitées dans la mesure où le secteur est déjà urbanisé et qu'il fera l'objet d'une OAP qui vise à améliorer son insertion dans son environnement proche.

6. EXPOSE DES MOTIFS DE LA RMS

« Aujourd'hui les parcelles AH14, AH15, AH16, AH17, AH18, AH19, AH20, AH21, AH22, AH28, AH29, AH30 et AH34 sont classées en zone naturelle (Na) et la parcelle AH23, est classée à la fois en zone N et A alors que plus des trois quarts de leur surface sont artificialisés par une entreprise ayant comme objet les travaux publics et ce depuis 1991.

L'objet même de cette RMS est d'assurer une cohérence parcellaire entre la réalité d'occupation du sol et le zonage au sein de ce secteur et de **corriger une erreur manifeste d'appréciation**.

Si les parcelles concernées sont situées en zones naturelle et agricole, une approche sensible du territoire et l'analyse du SRCE notamment ont permis de mettre en évidence qu'elles n'en présentent aucunement les caractéristiques et ce, tant d'un point de vue paysager qu'écologique.

Bien au contraire, ce secteur participe depuis 1991 au dynamisme économique local, d'où l'intérêt de la commune à soutenir cette activité d'autant plus qu'elle est située à proximité immédiate de la zone économique stratégique des Ondelles, identifiée par le PADD.

Ainsi, l'homogénéisation permise par cette RMS permettra d'assurer une cohérence entre le plan de zonage et l'occupation réelle des sols tout en s'inscrivant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle permettra également d'améliorer la qualité des limites de cette zone UI par la création d'une OAP. Cette dernière a pour objet la préservation et l'introduction d'éléments végétaux afin d'assurer une intégration paysagère de qualité de la zone UI et une transition progressive au regard des espaces limitrophes.

En effet, comme énoncé précédemment, l'impact sur l'environnement est nul, dans le sens où l'artificialisation de ce secteur est largement antérieure à la procédure actuelle. Par ailleurs, il semble évident que le classement de ce secteur en Na, A et N revêt une erreur manifeste d'appréciation puisque ces parcelles ne présentent aucun intérêt paysager particulier et ne participent pas au maintien de la trame écologique.

En définitive, cette procédure de RMS améliore même la qualité paysagère du site via la création d'une OAP qui préserve et protège la qualité de certains éléments participant à la valorisation du secteur et assurant le rôle de transition entre différentes affectations (haies, arbres, éléments remarquables, etc.).

Il s'agit donc de faire évoluer le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme et de modifier la pièce des Orientations d'Aménagement et de Programmation en ajoutant celle qui concerne le secteur des Ondelles.

7. RESUME NON TECHNIQUE

La commune de Belbeuf a engagé une révision de son PLU selon des modalités simplifiées, dans le but de corriger une erreur manifeste d'appréciation et de rendre compte de l'occupation réelle du secteur depuis 1991. Pour ce faire, le règlement graphique du PLU est modifié en permettant le reclassement de zones naturelles (Na), (N) et de zone agricole en zone d'activité économique (UI).

La commune de Belbeuf comprenant deux sites Natura 2000 sur son territoire, la procédure de révision du PLU selon des modalités simplifiées doit obligatoirement faire l'objet d'une évaluation environnementale stratégique. Dans ce cadre, ce projet a été étudié au regard de différentes thématiques : milieux naturels, risques, paysage, etc. Il s'avère que le projet ne porte pas atteinte à la préservation des milieux naturels et des espèces, et n'impacte pas la ressource en eau, le sol et l'air.

Des impacts existent sur le cadre de vie et le paysage, ils sont toutefois limités par la création d'une nouvelle OAP veillant à tendre vers une meilleure intégration paysagère du site de l'entreprise.

8. ANNEXES

Pour information - aucune modification du règlement écrit

ZONES N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SENSIBLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Qualification de la zone :

La zone N réunit les sites sensibles, naturels et forestiers.

La zone N comprend le parc du château, les coteaux boisés, le lit de la Seine et l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue écologique, et de leur caractère d'espaces naturels.

Dans l'espace d'encadrement du fleuve, des secteurs spécifiques ont été définis dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) de la Seine-Boucle de Rouen pour reprendre les dispositions réglementaires qui sont directement applicables (documents de référence en annexe).

La zone N comprend 4 secteurs :

- Le **secteur Na**, de reconversion future visant au renforcement du paysage et de l'activité agricole et horticole.
- Le **secteur Nf**, secteur particulièrement exposé aux mouvements de falaises ;
- Le **secteur Ni**, situé en bord de Seine, soumis aux risques d'inondation (référence aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations - P.P.R.I.) ;
- Le **secteur Np**, secteur patrimonial en limite de l'enceinte du parc du château, qui comprend l'église et le cimetière communal.

Les occupations et utilisations du sol ci-après exposées ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

Suite au vote de la loi n° 92-1444 relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 (article 13) et son décret d'application du 30 mai 1996 (parution le 28 juin 1996), un nouveau classement des voies bruyantes a été élaboré. Sont considérées comme voies bruyantes les voies dont le trafic moyen journalier annuel est supérieur à 5 000 véhicules par jour, ainsi que les voies ferroviaires.

L'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des nouveaux bâtiments. Ce nouveau classement modifie les Codes de l'Urbanisme et de la Construction et de l'Habitation.

Pour tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre, le certificat d'urbanisme devra indiquer que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit dans lequel existent des prescriptions d'isolement acoustique.

Nom de la voie	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit
RD 6015	totalité	2	250 m

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article N 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Sont interdits dans tous les secteurs :

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols ne répondant pas à l'article N 2 ;
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le remblaiement des mares, bassins et fossés.
- Les constructions dont l'implantation formerait un obstacle visuel dans les cônes de vue représentés sur le plan de zonage.

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont interdits :

- en l'absence de données complémentaires, les constructions nouvelles ;
- les remblais sauf ceux nécessaires pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ;
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus.

En particulier, sont interdits dans le secteur Ni :

- Les remblais ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions autres que celles strictement nécessaires à l'usage de la voie d'eau.

Article N 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

Rappels :

Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux, ouvrages et installations définis à l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (ex : ravalement, modification de vitrine, modification d'aspect de façade).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au plan de zonage annexé), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

Travaux à proximité des canalisations de transport de matières dangereuses :

Tous travaux prévus dans une bande de 100 mètres comptée de part et d'autre du pipeline qui traverse le hameau de Saint-Adrien doivent être précédés des procédures de Demande de Renseignements (DR) et de Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) définies par le décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 et par son arrêté d'application du 16 novembre 1994.

Protection autour des cavités souterraines :

A l'intérieur des périmètres de protection autour des cavités souterraines repérés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas augmenter les risques d'instabilité du sol ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol.

Protection des zones d'expansion des ruissellements

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes autorisées y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires pour contribuer à la lutte contre les ruissellements ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié au problème de ruissellement.

Sont admis en zone N, à l'exception des périmètres de protection autour des cavités souterraines recensées, des zones d'expansion des ruissellements et des zones Na, Ni et Nf :

- Les installations liées aux ressources naturelles (particulièrement pour l'exploitation forestière) ;
- Les constructions publiques légères de faible importance d'information sur le milieu naturel ;
- Les installations techniques d'intérêt général , sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 ;
- Les affouillements et exhaussements des sols exclusivement nécessaires à la réalisation des opérations précitées ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent

règlement détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de

l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une

autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des

autorisations d'urbanisme).

En dehors des espaces soumis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme :

- Le stationnement temporaire, par période de trois mois, de caravanes à condition que soit uniquement au bénéfice des propriétaires titulaires d'un Permis de Construire lié à la réhabilitation de tout bâtiment à usage d'habitation préexistant, ou délivré suite à une reconstruction après sinistre d'un immeuble à usage d'habitation.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve que leur superficie totale n'excède par 250 m² de surface de plancher par unité foncière.

- La construction d'annexes, uniquement si elles sont contiguës à une construction à usage d'habitation existante et sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 40 m² par unité foncière.
- Les changements de destination sont autorisés à condition,
 - que les bâtiments concernés présentent un caractère architectural justifiant leur reconversion ;
 - qu'ils soient compatibles avec l'usage projeté et avec le caractère des lieux environnants.

Sont admis spécifiquement,

En secteur Na :

- les activités et les services en relation directe avec les filières agricoles et horticoles ;
- L'extension mesurées des constructions existantes et la construction de petits bâtiments non jointifs.

Sont autorisées :

- Pour les logements, l'extension dans la limite de 20% supplémentaire par rapport à la surface de plancher déjà construite au moment de la date d'approbation de la révision du PLU ;
- Pour les activités et services autorisés, l'extension dans la limite de 20% supplémentaire par rapport à la surface de plancher déjà construite au moment de la date d'approbation de la révision du PLU.
- Les installations techniques d'intérêt général , sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent règlement détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

En secteur Nf :

- Les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas augmenter les risques d'instabilité du sol ;
- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée, dans le but d'améliorer le confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant.

En tout état de cause, ces extensions sont limitées à une surface de plancher de 20 m² utilisable une seule fois ;

- les annexes non jointives, à condition qu'elles soient le plus éloignées possible du pied de falaise ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- la reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié à un mouvement de falaise.

En secteur Ni inondable, dans le respect des servitudes édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (zone rouge et zone bleue du PPRi) :

- les usages liés à la voie d'eau ;
- les ouvrages destinés à réduire les conséquences du risque inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues ainsi que les aires de stationnement liées aux activités économiques implantées en zone bleue, sous réserve qu'elles se situent strictement au niveau du terrain nature ;
- les reconstructions de bâtiments agricoles après sinistre, sous réserve que celui-ci

ne soit pas lié au risque d'inondation. Toute transformation d'usage de bâtiments est par contre interdite ;

- les extensions limitées des habitations existantes sous réserve qu'elles ne concernent que la mise aux normes sanitaires et/ou la mise en sécurité des installations existantes et/ou l'agrandissement de famille. Elles ne peuvent avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements. Ces habitations doivent être accessibles par des voies submergées de moins d'un mètre par la crue de référence. En tout état de cause, ces extensions sont limitées à une surface de plancher de 20 m² utilisable une seule fois.

Les projets d'occupation et d'utilisation du sol intéressés par les zones à risques liés aux inondations figurant sur les plans de zonage, peuvent être repris ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales de façon à ne pas aggraver les risques existants, comme par exemple des mises aux cotes définies par les documents annexes concernant le premier niveau de plancher des futures autorisations ou utilisations du sol. Par ailleurs, sont interdits les affouillements et exhaussements des sols dans la zone inondable qui seraient de nature à entraver le libre écoulement des eaux dans une bande de 10 mètres à partir de l'axe de la rivière.

En secteur Np,

- Les équipements publics à vocation culturelle ou culturelle ;
- Les ouvrages techniques ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article N 3 - Accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

La constructibilité des terrains enclavés sera subordonnée à l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ou tout ruissellement résiduel extérieur ne les inondent.

En secteur Ni, les voiries et les accès futurs doivent répondre aux prescriptions du P.P.R.I. et ne sont autorisés que :

- Les accès routiers au-dessus du terrain naturel dès lors qu'ils sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes, sous réserve qu'ils soient praticables pour la crue de référence. Ils devront être dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux.
- Les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées, selon un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé pour les constructions isolées à condition de respecter la réglementation en vigueur et particulièrement l'arrêté interministériel du 6 mai 1996, ainsi que le schéma d'assainissement de la commune (cf. notice des annexes sanitaires). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

Assainissement eaux pluviales :

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à

prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration, . . .). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le **débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement devront être respectées.

Ordures ménagères

Le règlement de collecte communautaire doit être respecté ; ce document est joint en annexe du dossier de PLU.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

En cas de recours à l'assainissement non collectif, un minimum parcellaire de 1 000 m² est exigé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour le secteur Na :

Toute extension autorisée devra être édifiée à au moins 10 mètres de la limite d'emprise publique future ou existante.

Pour les autres secteurs :

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 15 mètres de l'axe des voies.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 3 m de la limite séparative et doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu des limites séparatives, compté à une hauteur de 3 mètres.



Gabarit constructible

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article N 9 - Emprise au sol

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions (balcons exclus), y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 20% % de la superficie totale de la parcelle.

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit de l'article 7 (notamment cheminées, clochers, etc.).

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 10 m à l'égout ou à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit de l'article 7 (notamment cheminées, clochers, etc.).

Article N 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les formes, les rythmes, les couleurs, les matériaux de l'environnement immédiat.

Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1,50 m. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 0,30 m de hauteur.

Aucune porte ni portillon ne pourront être aménagés en limites séparatives des forêts.

Sauf en cas d'impératifs techniques, sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux.

Clôtures et zones d'expansion des ruissellements :

Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

Article N 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus par des installations spécifiques (type arceau support) pour tout projet de construction à usage de d'équipements collectifs et publics.

Le nombre des équipements devra être considéré en fonction des besoins du personnel et des visiteurs.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le plan de zonage réglementaire sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces publics et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en privilégiant les essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE UI

DISPOSITIONS APPLICABLES

Qualification de la zone :

La zone UI accueille d'une manière spécifique des installations et des bâtiments d'activités liées aux activités artisanales, industrielles et commerciales existantes, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

La zone UI comprend un secteur :

- **Le secteur UIa**, regroupant des activités tertiaires et de bureaux intégrés dans le parc du château.

Article UI 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Sont interdites les occupations du sol non mentionnées à l'article UI 2 :

- Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UI 2.
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;
- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, à l'exception,
 - des aires permanentes de stationnement ;
 - des aires de jeux et de sports ;
 - des affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage technique.

Sont également interdits :

- Le remblaiement des mares, bassins et fossés.
- L'exploitation de carrières

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont interdits :

- en l'absence de données complémentaires, les constructions nouvelles ;
- les remblais sauf ceux nécessaires pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ;
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus.

Article UI 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements sont soumis à la déclaration de travaux prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage, en application de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

Réutilisation de sites pollués :

Avant toute nouvelle utilisation d'un site répertorié dans BASIAS, il conviendra de vérifier le niveau de pollution des sols et, en cas de pollution avérée, il faudra rendre le site compatible avec l'usage prévu.

Protection des zones d'expansion des ruissellements

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes autorisées y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires pour contribuer à la lutte contre les ruissellements ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié au problème de ruissellement.

En dehors des zones d'expansion des ruissellements,

Sont admis dans tous les secteurs :

- Les installations techniques d'intérêt général ;
- Les constructions et les extensions à usage d'habitation ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager une habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées ;
- La reconstruction à l'identique des constructions ne respectant pas les règles du présent règlement détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme), à l'exception de celles concernées par un emplacement réservé.

Sont admis, à l'exception du secteur UI a :

- Les constructions nouvelles, extensions, changements de destination à condition qu'ils soient liés au caractère général de la zone, tels que :
 - Les constructions à usage commercial,
 - Les constructions à usage industriel et artisanal,
 - Les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts,
 - Les restaurants,
 - Les stations-service et les garages associés.
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve :
 - qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont admis spécifiquement :

Dans le secteur UI a :

- Les constructions à usage d'activités tertiaires (bureaux et services)

- Les restaurants

Occupations des sols sous conditions spécifiques pour le secteur U1a :

Pour le secteur U1a, les occupations sont autorisées sous réserve du respect des cônes de vue sur le grand paysage, coïncidant avec les axes de composition du parc, centrés sur le château.

Les occupations induites précitées et exposées dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation,

- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,

- ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, les odeurs,

- n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UI 3 - Desserte par les voies et accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; pour les terrains enclavés, le propriétaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ou tout ruissellement résiduel extérieur ne les inondent.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Assainissement eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration, . . .). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le **débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement devront être respectées.

Ordures ménagères

Le règlement de collecte communautaire doit être respecté ; ce document est joint en annexe du dossier de PLU.

Les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les caractéristiques des terrains.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, au nu du mur de façade devront être implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

- avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite de chaussée de la RD 6015 ;
- avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de chaussée de la RD 94 ;
- avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite de chaussée dans tous les autres cas.

Les constructions qui suivent doivent être soit édifiées en limite de domaine public, soit respecter le recul imposé ci-dessus :

- les guérites et bureaux de gardiens.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées ;

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone à caractère d'habitat (zones UB, UC), la distance minimale à respecter sera portée à 10 mètres.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les distances entre les constructions.

Article UI 9 - Emprise au sol

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

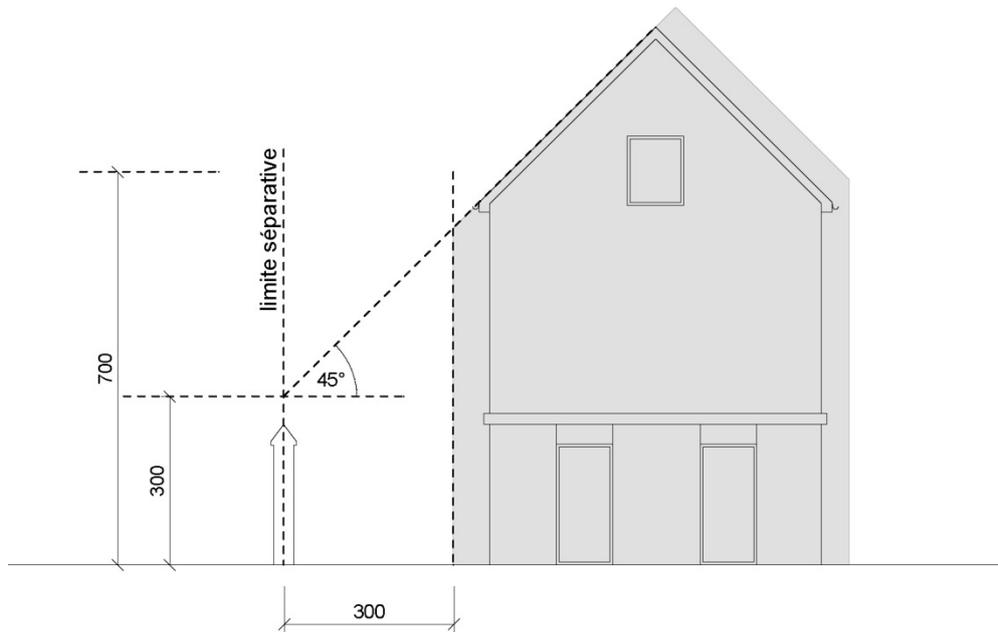
Article UI 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

A l'exception du secteur UIa :

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 9 mètres à l'acrotère pour les bâtiments industriels classiques (bureaux, artisanat...) et 15 mètres pour les bâtiments d'entreposage.

La hauteur maximale des constructions d'habitation sera fixée par la typologie correspondant à R+1+comble ou par une hauteur maximum de 7 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit ci-après (notamment cheminées, clochers, etc.).



Gabarit constructible

Prescription spécifique pour le secteur U1a :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 20 mètres.

Cependant, dans ce secteur, la hauteur des constructions devra être réglée de façon à respecter les cônes de vue sur le grand paysage, coïncidant aux axes de composition du parc, centrés sur le château.

Article UI 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

L'orientation du bâti et des lignes de faitage devra accompagner les lignes de composition et de structure urbaine données par les tracés (voies, passage, ...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les parois de façades

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Les couleurs des revêtements des parois de façades seront à choisir dans une gamme de couleurs annexée au présent document.

La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un espace planté ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

La clôture permet d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, en particulier en assurant la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

La clôture sur voies et emprises publiques sera réalisée à partir :

- Soit de treillages métalliques, ou bien de claires-voies, qui pourra être doublée d'une haie vive dans le respect des dispositions du Code Civil. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres ;
- Soit de la réutilisation d'un mur d'enceinte ancien, dont la qualité des matériaux justifie le maintien.

Toutefois, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

Les antennes paraboliques

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Enseignes

Les pré-enseignes ne sont autorisées que sur les éléments constituant le portail d'entrée.

L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

Clôtures et zones d'expansion des ruissellements :

Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements les clôtures devront être ajourées afin

de permettre la libre circulation des eaux.

Article UI 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage de bureaux et de services privés ou publics :

- Jusqu'à 100 m² de surface de plancher : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.
- Au-delà de 100 m² de surface de plancher : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Établissements destinés à l'artisanat :

Au moins une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Établissements commerciaux :

Jusqu'à 50 m² de surface de plancher : deux places de stationnement par établissement.

- Au-delà de 50 m² de surface de plancher : une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus par des installations spécifiques (type arceau support) pour tout projet de construction à usage de logements collectifs, de locaux d'activités, d'établissements commerciaux, d'équipements collectifs et publics.

Le nombre des équipements devra être considéré en fonction des besoins des habitants, du personnel et des visiteurs.

Article UI 13 - Obligations en matière d'espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées

par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

Pour le secteur U1a :

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES

Qualification de la zone :

La zone A réunit les espaces agricoles protégés.

Les préconisations dans cette zone ont pour objectif d'assurer la pérennité de l'activité agricole et le maintien de la qualité des paysages.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article A 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols ne répondant pas à l'article A 2.
- Le remblaiement des mares, bassins et fossés.

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont interdits :

- en l'absence de données complémentaires, les constructions nouvelles ;
- les remblais sauf ceux nécessaires pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ;
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus.

Article A 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

Protection autour des cavités souterraines :

A l'intérieur des périmètres de protection autour des cavités souterraines repérés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des constructions existantes exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris leur extension mesurée, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement ou de bâtiment agricole existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas augmenter les risques d'instabilité du sol ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol.

Protection des zones d'expansion des ruissellements

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;

- Les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires pour contribuer à la lutte contre les ruissellements ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié au problème de ruissellement.

En dehors des périmètres de protection autour des cavités souterraines et de l'emprise des zones d'expansion des ruissellements, sont généralement admis :

- Les constructions et extensions à usage d'habitation, exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;

- Les constructions à usage d'activités et les installations classées ou non, directement et exclusivement liées au secteur agricole ;

- Les constructions nouvelles liées à la mise en conformité des installations agricoles à l'intérieur des périmètres de risque ;

- Les agrandissements des bâtiments d'activités autorisées ;

- Les annexes jointives ou non, pour un usage complémentaire aux habitations (garage, abris de jardin ou de stockage du bois, ...);

- Les installations techniques d'intérêt général ;

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction, d'un ouvrage technique ou d'un aménagement routier.

Dans l'ensemble de la zone A, les occupations et les constructions précitées sont autorisées à condition que leur localisation, leur nature et leur utilisation,

- ne favorise pas une urbanisation dispersée ;

- ne compromette pas les activités agricoles en raison, notamment, des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols et des orientations technico-économiques des exploitations ;

- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens ;

- soient compatibles avec les caractéristiques des infrastructures existantes ;

- ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit ;

- n'affectent pas le caractère et le maintien de la qualité de l'environnement et des paysages.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article A 3 - Accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

La constructibilité des terrains enclavés sera subordonnée à l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ou tout ruissellement résiduel extérieur ne les inondent.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées, selon un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé pour les constructions isolées à condition de respecter la réglementation en vigueur et particulièrement l'arrêté interministériel du 6 mai 1996, ainsi que le schéma d'assainissement de la commune (cf. notice des annexes sanitaires). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

Assainissement eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration, . . .). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le **débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à

la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement devront être respectées.

Ordures ménagères

Le règlement de collecte communautaire doit être respecté ; ce document est joint en annexe du dossier de PLU.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

En cas de recours à l'assainissement non collectif, un minimum parcellaire de 1 000 m² est exigé.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 15 mètres de l'axe des voies.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives pour réinterpréter ou respecter la typologie du bâti des exploitations agricoles.

Dans les autres cas, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 m et doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu des limites séparatives compté à une hauteur de 5 mètres.

Aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à moins de 30 mètres d'un espace boisé classé porté aux plans de zonage.

Les distances de protection réciproque entre les limites de zone urbanisée ou à urbaniser et les installations des établissements classés ou de ceux qui relèvent du règlement sanitaire départemental, devront respecter les marges de recul imposés par la législation en vigueur.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article A 9 - Emprise au sol

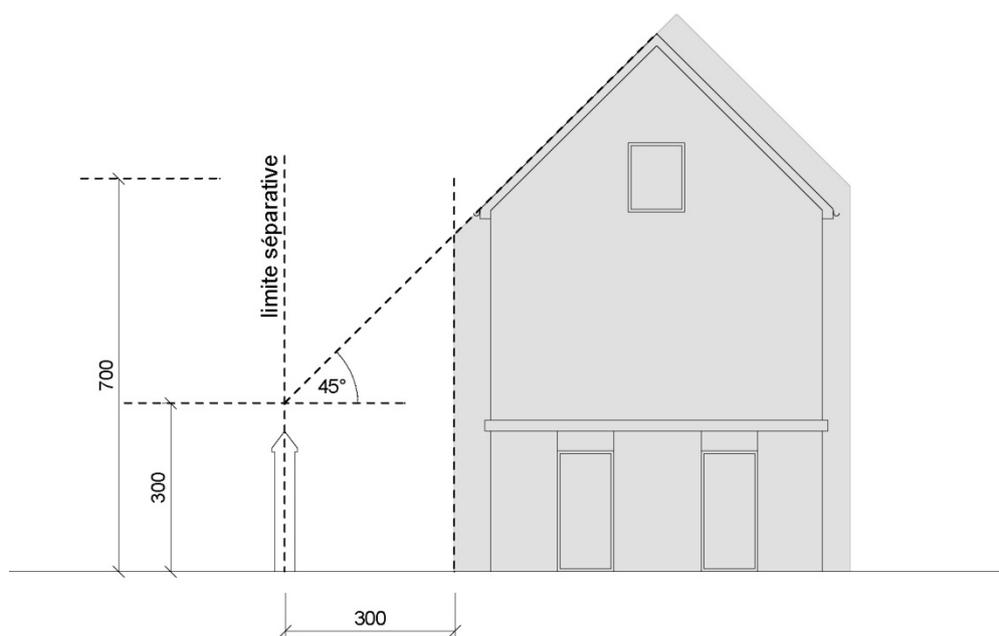
Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit ci-après (notamment cheminées, clochers, etc.).

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 10 m à l'égout ou à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit ci-après (notamment cheminées, clochers, etc.).



Gabarit constructible

Article A 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.

Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1,50 m. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 0,30 m de hauteur.

Sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne devra pas excéder 0,5 mètres au-dessus du sol naturel, avant travaux.

Clôtures et zones d'expansion des ruissellements :

Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

Article A 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Les fossés repérés sur le plan de zonage réglementaire sont identifiés et protégés au titre de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.