

# MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

## COMMUNE DE BOIS-GUILLAUME

### Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par Déclaration de Projet



PLU approuvé le 17 janvier 2008

Modification n°1 approuvée le 17 juin 2009

Modification simplifiée n°1 approuvée le 18 septembre 2014

Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 octobre 2016

Mise à jour le 6 janvier 2017

# SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	3
<b>PARTIE 1 : DÉCLARATION DE PROJET</b> .....	4
1. Présentation du site retenu .....	5
<b>1.1 Photos de l’environnement proche</b> .....	6
<b>1.2 Les accès au site</b> .....	6
<b>1.3 Localisation du site au regard des documents d’urbanisme</b> .....	6
<b>1.4 Les réseaux</b> .....	9
<b>1.5 Justifications du site retenu</b> .....	11
2. Caractéristiques du projet .....	12
<b>2.1 Le porteur de projet</b> .....	12
<b>2.2 Programme</b> .....	12
<b>2.3 Les principes d’aménagement</b> .....	13
3. Intérêt général du projet.....	16
<b>3.1 La pertinence du site</b> .....	16
<b>3.2 La pertinence du projet</b> .....	16
<b>3.3 Responsable du projet</b> .....	18
<b>3.4. Conclusion justifiant de l’intérêt général du projet</b> .....	18
<b>PARTIE 2 : MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU</b> .....	19
1. Cadre législatif.....	20
<b>1.1 La procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet</b> .....	20
<b>1.2 L’enquête publique</b> .....	21
2. Objet de la procédure de mise en compatibilité du PLU .....	22
<b>2.1 Présentation du PLU et des évolutions envisagées</b> .....	22

# INTRODUCTION

La Métropole Rouen Normandie (MRN) est constituée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et rassemble 71 communes pour plus de 495 000 habitants. Entre Seine et forêts, zones d'activités dynamiques et espaces naturels, la collectivité est forte d'une identité à la fois urbaine et rurale.

Le projet à l'origine de la présente procédure se situe sur la commune de Bois-Guillaume, qui compte environ 13 500 habitants et constitue un pôle de développement majeur au nord du territoire métropolitain. Environ 7645 personnes travaillent sur le territoire communal.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (SRU) impose aux communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20% de logements sociaux. Si la commune ne respecte pas ses objectifs, des mesures de rattrapage pour les communes déficitaires sont mises en œuvre.

Constatant un retard dans l'application de cette loi, l'État, par une instruction du Gouvernement en date du 30 juin 2015, a élaboré un plan d'actions visant à renforcer l'application des obligations par les communes concernées. Ce cadre opérationnel d'actions pour la commune prend la forme d'un « contrat de mixité sociale » afin d'atteindre ses obligations légales en matière de production de logements sociaux à l'horizon 2025 en précisant les moyens de rattrapage prévus à l'article L302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, que la commune s'engage à mobiliser pour atteindre ses objectifs. Il dresse la liste des outils et actions à déployer, les conditions d'intervention des partenaires locaux ainsi que leurs engagements pour accompagner la commune dans cette perspective.

Ce contrat est signé par la commune et l'État ; les EPCI délégataires des aides à la pierre ou disposant de la maîtrise des documents d'urbanisme doivent être associés à sa signature.

Eu égard à ses obligations au regard de la loi SRU, la commune de Bois-Guillaume s'est inscrite dans l'élaboration d'un contrat de mixité sociale, en association avec la MRN au titre de ses différentes compétences : PLH et ses financements, délégation des aides à la pierre de l'État, PLU et DPU, notamment. Ce contrat a été signé par toutes les parties le 6 juillet 2017.

Dans ce contexte, la MRN s'est engagée, par délibération du conseil métropolitain en date du 26 juin 2017, à mettre en œuvre sur le territoire Bois-Guillaumais tous les moyens financiers et réglementaires nécessaires à la réalisation de logements sociaux afin de résorber le déficit identifié.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bois-Guillaume approuvé le 17/01/2008, modifié les 17/06/2009, 18/12/2014 et 10/10/2016 et mis à jour le 06/01/2017, ne permet pas la mise en œuvre de certains projets. C'est pourquoi il convient de le faire évoluer par le biais d'une déclaration de projet emportant sa mise en compatibilité. Cette procédure est régie par les dispositions de l'article L300-6-1 du Code de l'urbanisme.

La présente déclaration de projet, emportant la mise en compatibilité du PLU de Bois-Guillaume, est l'un des premiers moyens engagés par la MRN et la commune de Bois-Guillaume pour résorber le déficit de logement social sur le territoire communal.

# ***PARTIE 1 : DÉCLARATION DE PROJET***

# 1. Présentation du site retenu

---

Le site, objet de la présente déclaration de projet, se situe à l'est de la commune de Bois-Guillaume, le long de la rue Herbeuse et en vis-à-vis avec la rue Vittecoq.

Il est constitué de 2 parcelles cadastrales référencées AK108 et AK113, actuellement non bâties et en nature d'herbage, et représente une superficie totale de 2,9 hectares.

Le bailleur social Habitat 76 qui possède un patrimoine de 187 logements sur les 505 logements sociaux décomptés sur la commune est propriétaire de ces parcelles et porte ce projet de construction en liens étroits avec la Commune.

Le site est bordé :

- au nord, par des parcelles similaires, non bâties et en nature d'herbage,
- au sud, par un habitat pavillonnaire assez dense, et notamment par la résidence « La Madeleine »,
- à l'est, par la N28 – rocade reliant Rouen à Isneauville avant de se transformer en A28 jusqu'à Abbeville (80),
- à l'ouest, par la rue Herbeuse et au-delà, par de l'habitat de type mixte collectif et pavillonnaire relativement récent.

À environ 300 mètres à l'ouest du site se situent le collège Léonard de Vinci et le parc sportif des Cosmonautes, ainsi que la crèche des Comètes.



## 1.1 Photos de l'environnement proche

Au sud et à l'ouest du terrain, le long de la rue Herbeuse s'est développé depuis longtemps un habitat individuel de type pavillonnaire.



## 1.2 Les accès au site

Les seuls accès au site ne peuvent se faire que par la rue Herbeuse. En fond de parcelle, on aperçoit des plantations hautes sur le talus qui sépare le site de la RN28 mais aucun accès sur cette voie à grande circulation ne peut y être envisagé.



## 1.3 Localisation du site au regard des documents d'urbanisme

### a) Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Rouen Normandie

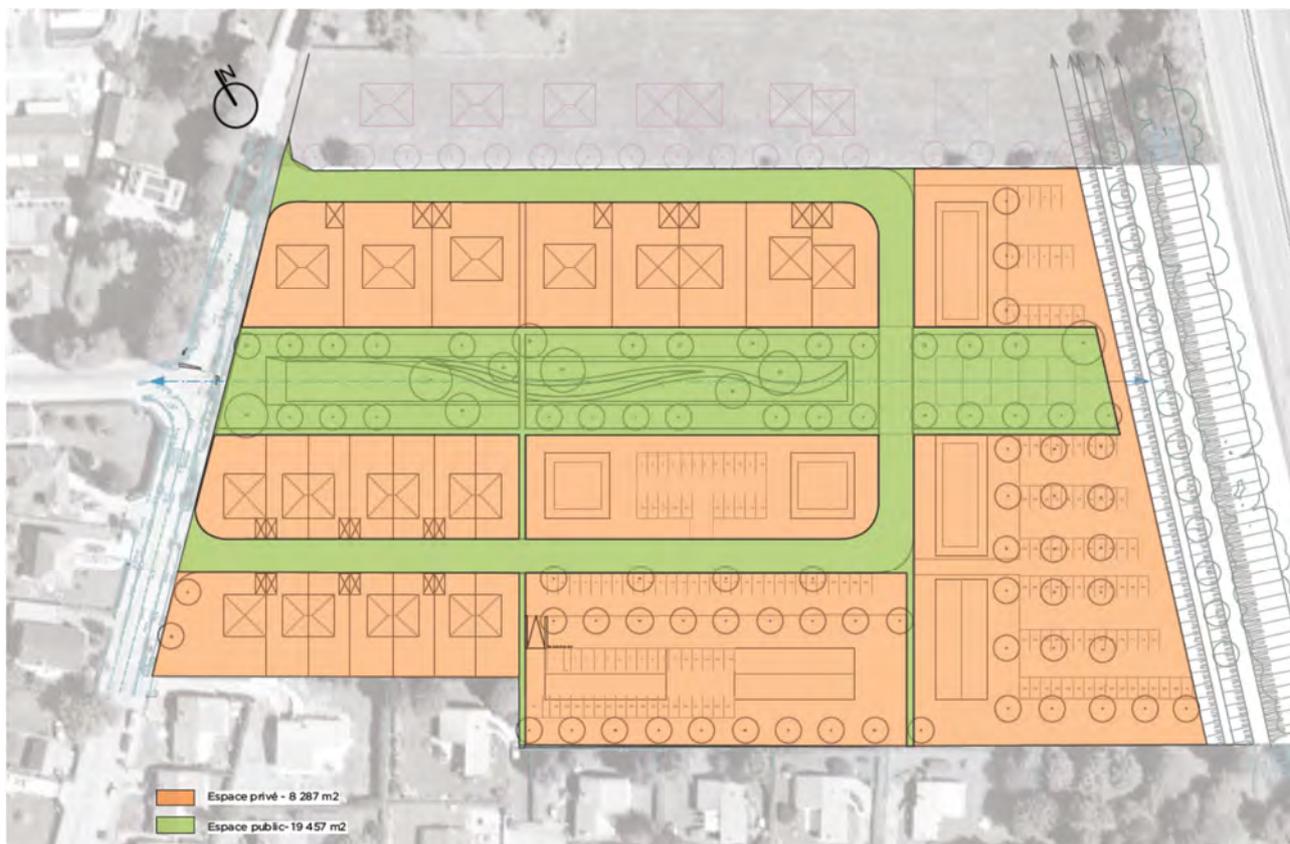
Le SCOT définit une armature urbaine pour l'ensemble du territoire métropolitain composée de niveaux pour lesquels sont fixés des orientations différenciées. Dans la perspective d'un fonctionnement durable du territoire, le développement urbain est intensifié dans les cœurs d'agglomération, amplifié dans les espaces urbains, conforté dans les pôles de vie et modéré dans les bourgs et villages.

Bois-Guillaume est identifié en tant qu'« espace urbain » par le SCOT. À ce titre, le territoire communal est privilégié pour accroître les capacités d'accueil en matière d'emploi et d'habitat en augmentant et en diversifiant l'offre de logements et en renforçant la mixité et la diversité des fonctions urbaines.

L'ouverture à l'urbanisation de ce nouveau quartier dédié à l'habitat doit répondre à l'effort de densification et d'optimisation de l'usage des sols et aux objectifs de production de logements fixés pour chacune des trames de l'armature urbaine, et notamment celui fixé pour les espaces urbains de l'ordre de 50 logements par hectare.

Il est ici précisé, pour l'application de l'objectif de densité du SCOT, que la densité de la zone s'apprécie de manière « nette », c'est-à-dire qu'il y a lieu de retirer pour le calcul tous les espaces destinés à être intégrés à terme au domaine public, et donc notamment la voirie et autres espaces publics.

La zone de projet se situe très légèrement au-delà du périmètre d'attractivité des transports en communs structurants (environ 500 mètres) qui majore l'objectif de densité d'au moins 10% (soit 55 logements / ha).



Ici le projet se développe sur une surface de 28 970 m<sup>2</sup>.

Les espaces publics représentent environ 8 200 m<sup>2</sup>.

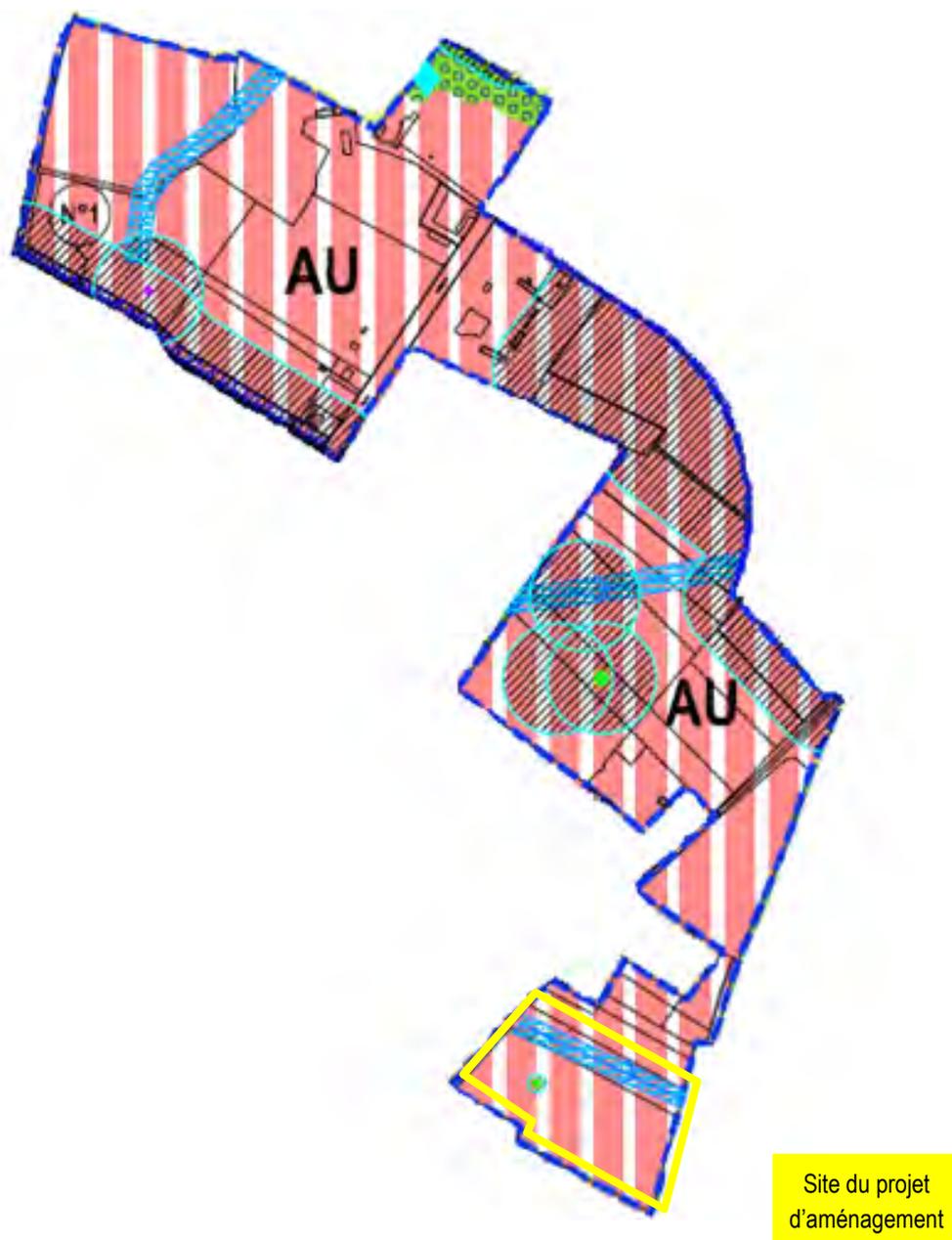
$$28\,970 - 8\,200 = 20\,770 \text{ m}^2 \times 50 \text{ logements/hectare} = 103$$

$$28\,970 - 8\,200 = 20\,770 \text{ m}^2 \times 55 \text{ logements/hectare} = 114$$

Le projet prévoyant la production de 113 logements répond donc parfaitement à l'objectif de densité du SCOT.

## b) Le PLU

Dans le PLU de la commune de Bois-Guillaume, le site concerné par la déclaration de projet se situe en extrémité sud d'une vaste zone AU dite « des Rouges Terres » d'une surface globale de 36 hectares. La zone du projet d'aménagement, d'une surface de moins de 3 hectares, représente donc une emprise très faible de la zone à urbaniser (moins de 10 %).



## 1.4 Les réseaux

L'ouverture de cette partie de la zone est envisageable au regard de la présence de l'ensemble des réseaux en bordure du site.

### Les réseaux

#### Gaz

Site	Raccordement
Parcelle n° 108	Canalisation MPB DN 40 en PE sous-trottoir côté impair de la Rue Herbeuse
Parcelle n° 113	Canalisation MPB DN 80 en acier sous-chaussée de la Rue Herbeuse



Raccordement gaz – Cube<sup>2</sup>

#### Electricité – Haute Tension et Basse Tension

Présence d'un réseau HTA (côté impair) et BT (côté pair) sous-trottoir sur la rue Herbeuse.

Site	Raccordement
Parcelle n° 108 et 113	Depuis le poste HTA situé Résidence de la Madeleine (suivant puissance) Piquage sur la Rue Herbeuse



Raccordement électricité – Cube<sup>2</sup>

## Télécommunication

Présence d'un réseau et un génie civil sous-trottoir côté impair et sous chaussée de la Rue Herbeuse.

Site	Raccordement
Parcelle n° 108 et 113	Depuis la chambre TC existante



Raccordement télécommunication – Cube<sup>2</sup>

## AEP

Un poteau incendie est situé devant le n°1427 Rue Herbeuse.

Site	Raccordement
Parcelle n° 108 et 113	Piquage sur la canalisation DN 100 en Fonte sous-trottoir côté impair de la Rue Herbeuse
	Présence d'une canalisation DN 500 en Fonte sous-chaussée de la Rue Herbeuse



Raccordement aep – Cube<sup>2</sup>

## Assainissement

Présence d'un réseau séparatif sur le Rue Herbeuse.

Une canalisation de refoulement des EU Ø80 vient se jeter sur le regard au niveau de l'intersection de la Rue Herbeuse et de la Rue Vittecop.

Site	Raccordement
Parcelle n° 108 et 113	Piquage sur le réseau EP Ø600 Piquage sur le réseau EU Ø200 Aucun raccordement possible sur la canalisation de refoulement des EP



Raccordement assainissement – Cube²

## Assainissement

Présence d'un réseau séparatif sur le Rue Herbeuse.

Une canalisation de refoulement des EU Ø80 vient se jeter sur le regard au niveau de l'intersection de la Rue Herbeuse et de la Rue Vittecop.

Site	Raccordement
Parcelle n° 108 et 113	Piquage sur le réseau EP Ø600 Piquage sur le réseau EU Ø200 Aucun raccordement possible sur la canalisation de refoulement des EP



Raccordement assainissement – Cube²

### 1.5 Justifications du site retenu

Plusieurs raisons militent pour une urbanisation rapide du site retenu :

- La principale est liée au fait que le bailleur social Habitat 76 est propriétaire des parcelles depuis plusieurs années et qu'il porte le projet de construction, en lien étroit avec la commune. Ainsi, aucune déclaration d'utilité publique nécessaire à l'expropriation n'est nécessaire.
- La second revient au positionnement stratégique des parcelles, à savoir, en extrémité d'une zone AU, en frange d'une zone urbaine et en bordure de rue avec la présence de réseaux viaires suffisants pour desservir une opération de construction.

## 2. Caractéristiques du projet

Afin de satisfaire aux obligations instituées par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui imposent aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer à l'horizon des années 2025 d'une taux de 20 % de logements locatifs sociaux parmi leurs résidences principales, la commune de Bois-Guillaume souhaite pouvoir mettre en œuvre un projet qui tende à résorber le déficit actuel, en augmentant et en diversifiant le parc social et l'offre en logements sur son territoire.

### 2.1 Le porteur de projet

Habitat 76 étant propriétaire des parcelles référencées AK108 et AK113 depuis plusieurs années et souhaitant proposer un panel de logements plus important sur le territoire communal s'est vite inscrit dans la démarche de mise en œuvre d'une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU. Le fait d'avoir la maîtrise foncière évite de recourir à la procédure de déclaration d'utilité publique.

C'est dans ce contexte qu'après plusieurs mois d'études collaboratives entre la commune de Bois-Guillaume et Habitat 76, l'esquisse du projet a pu être finalisée. Il consiste à construire 113 logements dont 64 logements sociaux de financement divers (PLUS, PLAI, PLS, PSLA) à hauteur de 56,6% et de typologie variée (T2 à T4). L'opération permet la création d'une surface de plancher globale d'environ 9.300 m<sup>2</sup>.

Habitat 76 possède un patrimoine de 187 logements sur les 505 logements sociaux décomptés sur la commune. Le parc se décline comme suit :

		T1	T2	T3	T4	T5	T6	Autres	Totaux
Parc existant	nombre	5	44	64	57	9	8	0	187
	%	3%	24%	34%	30%	5%	4%	0%	100%
Demande de logement	nombre	53	206	206	117	28	2	0	612
	%	9%	34%	34%	19%	5%	0.33%	0%	100%

### 2.2 Programme

Afin de répondre au mieux à la demande des habitants de la commune et du secteur géographique, les services de l'Office se sont attachés à prendre en compte, d'une part, le parc existant et les typologies associées et, d'autre part, les demandes locatives enregistrées sur le recensement national pour les logements locatifs.

Il en ressort un besoin exprimé de petits logements, principalement des T2 et T3 à hauteur de 80%. Cela résulte des phénomènes de décohabitation liés aux séparations/divorces, mais également au vieillissement de la population qui souhaite rester autonome dans un logement, sans entretien de jardin par exemple. Ces catégories de logements permettent aussi d'accueillir des jeunes couples qui débudent dans la vie active.

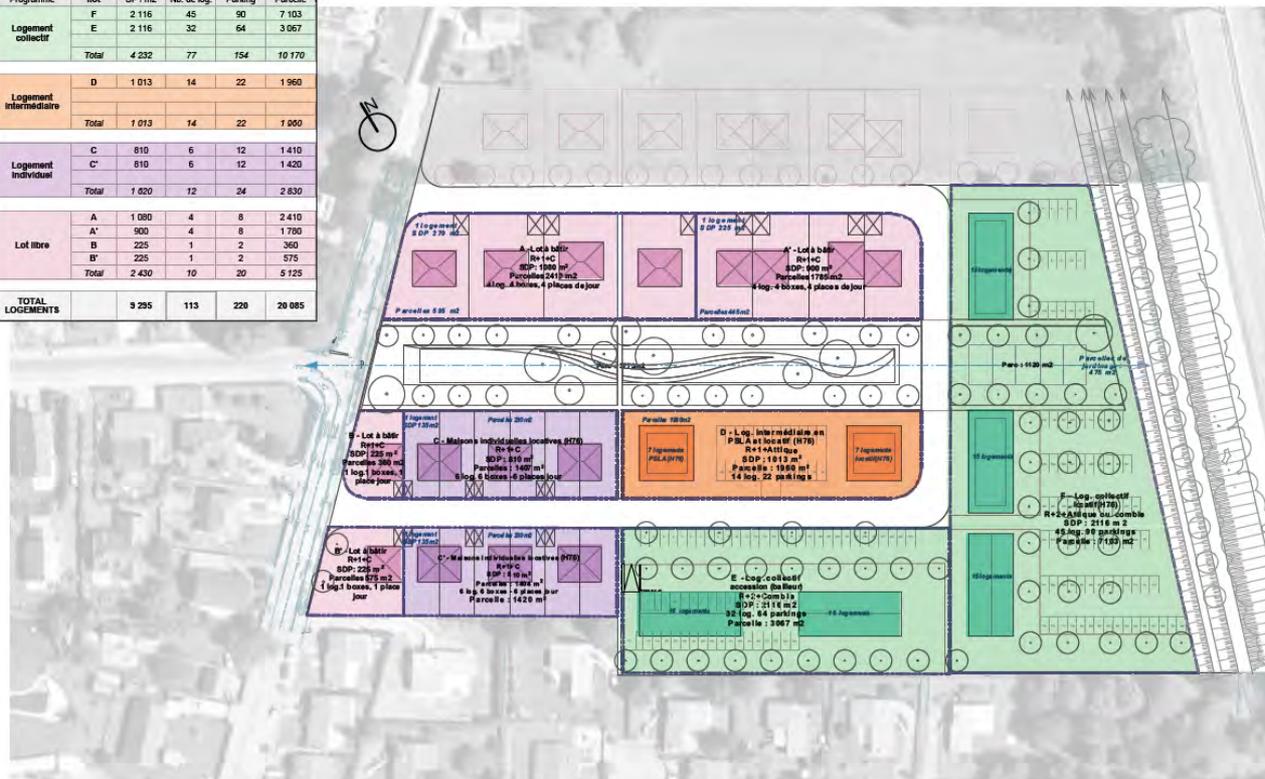
Les 20% restants de la typologie seront dédiés à la production de logements de type T4 permettant d'accueillir des familles avec enfants.

		T1	T2	T3	T4	T5	T6	Autres	Totaux
Répartition proposée	nombre	0	25	16	10	1	0	0	52
	%	0%	48%	31%	19%	2%	0%	0%	100%

Enfin, s'agissant des lots libres de constructeur et des immeubles en promotion privée, les typologies seront laissées au libre choix des constructeurs et/ou acquéreurs, selon la demande de leur clientèle.

SCENARIO					
Programme	lot	SP / m2	Nb. de log.	Parking	Parcelle
Logement collectif	F	2 116	45	90	7 103
	E	2 116	32	64	3 067
	<b>Total</b>	<b>4 232</b>	<b>77</b>	<b>154</b>	<b>10 170</b>
Logement intermédiaire	D	1 013	14	22	1 960
	<b>Total</b>	<b>1 013</b>	<b>14</b>	<b>22</b>	<b>1 960</b>
Logement individuel	C	810	6	12	1 410
	C'	810	6	12	1 420
	<b>Total</b>	<b>1 620</b>	<b>12</b>	<b>24</b>	<b>2 830</b>
Lot libre	A	1 080	4	8	2 410
	A'	900	4	8	1 700
	B	225	1	2	360
	B'	225	1	2	575
	<b>Total</b>	<b>2 430</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>5 125</b>
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>		<b>9 295</b>	<b>113</b>	<b>220</b>	<b>20 085</b>

## PROGRAMME



## 2.3 Les principes d'aménagement

### Forme urbaine

Cinq typologies d'habitat seront présentes sur le site, avec des volumes augmentant de hauteur au fur et à mesure que l'on s'approche du talus bordant la NR 28. Ce parti pris permet une insertion discrète dans l'environnement proche, et d'un point de vue acoustique les bâtiments les plus hauts feront barrage au bruit et protégeront ainsi les maisons plus basses.

Ainsi, le site sera agrémenté :

- des grandes maisons individuelles dont les volumes rappellent les maisons bourgeoises rouennaises, (toitures à quatre pans)
- des grandes maisons bourgeoises, divisées en deux logements,
- des maisons mitoyennes de forme carrée,
- des petits plots carrés avec des hauteurs identiques aux maisons individuelles,
- des immeubles « longère » (toitures à deux pans) organisés sur trois niveaux
- des immeubles avec une écriture plus contemporaine

### ***Un cœur de quartier paysager et écologique***

Le projet s'accompagne d'un mail planté, dont le cœur est un jardin en creux permettant de recueillir les eaux pluviales et d'endiguer l'axe de ruissellement identifié sur le site. Le long de ce mail des chemins piétons longent les maisons individuelles et permettent de traverser le quartier de manière paisible.

Ce mail, constitué de grands espaces conviviaux doit être un vecteur de socialisation, et pour cela une partie pourra être consacrée au jardinage collectif.

### ***Voiries***

Le nouveau quartier sera desservi par une voie double sens de bouclage de type enrobé. Ponctuellement, celle-ci pourra être partagée entre piétons et véhicules. Ce système viaire permet de desservir l'ensemble des lots tout en préservant l'avenir puisque la voie au nord sera en limite de propriété, afin de desservir une éventuelle extension du quartier vers la parcelle communale à moyen terme. Les voiries pourront à terme être classées comme voies publiques métropolitaines.

### ***Circuits doux***

Des voies douces transversales pour piétons et/ou vélos seront créées à l'échelle du site. Deux liaisons ouest/est, de part et d'autre du parc central et une liaison nord/sud, à l'interface du chemin piéton existant du lotissement de la Madeleine, permettent ainsi d'assurer la continuité jusqu'aux équipements publics (stade, collège, écoles). Un dernier chemin piéton est à l'étude le long du talus à réaménager.

### ***Stationnement***

Les places de stationnement situées sur l'emprise ouverte au public sont revêtues de pavés joint-gazons réduisant ainsi l'impact visuel de la rue et favorisant l'infiltration des eaux de pluie à la source.

164 places de stationnement privatives sont dévolues aux logements (1 par logement social et 2 places par logement privé). En complément, des places de stationnement public seront aménagées le long de la voie principale.

### ***Aménagement paysager et sonore***

Un merlon permettra de limiter les nuisances sonores générées par la circulation des véhicules sur la RN28. Une étude acoustique a démontré que cette solution technique permettait d'obtenir une dérogation au titre de la loi Barnier. Avec cet équipement, les isolements des façades des logements collectifs demeurent dans un seuil admissible réglementaire. Afin de préserver la qualité de vie des futurs habitants, ce talus sera planté d'arbres et arbustes d'essences locales. Il doit être complété par un cheminement piéton. En cas de difficulté technique une alternative devra être recherchée.

## Principes d'aménagement



## 3. Intérêt général du projet

---

### 3.1 La pertinence du site

Le site du projet d'aménagement de la rue Herbeuse est localisé à l'extrémité sud d'une vaste zone AU dite « Les Rouges Terres », pour laquelle l'urbanisation globale a déjà été étudiée mais n'est pas encore programmée et dont l'étude demande à être affinée. Cette nouvelle zone UH ne doit pas préfigurer la partie restante de cette zone AU.

Il a ainsi été jugé opportun de mettre en œuvre, sans attendre, une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Bois-Guillaume.

En effet, le terrain ciblé ne constitue qu'une portion de la zone AU des Rouges Terres ; il n'est pas constructible immédiatement. C'est la raison pour laquelle une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Bois-Guillaume est mise en œuvre par la Métropole Rouen Normandie, afin de faire évoluer le zonage du terrain concerné et permettre ainsi au Bailleur social d'obtenir une autorisation d'aménager dans les meilleurs délais.

La pertinence du site retenu s'illustre par les critères suivants :

- la maîtrise foncière du site par un bailleur social,
- la proximité directe du site avec l'environnement bâti,
- la desserte du site par un réseau viaire significatif, constitué par la rue Herbeuse et la rue Vittecoq,
- la proximité avec les équipements publics scolaires et sportifs tels que, la crèche, le collège Léonard de Vinci et le parc des Cosmonautes (nombreux équipements de sport) situés à moins de 500 mètres,
- la proximité avec plusieurs commerces et services de proximité, localisés principalement route de Neufchâtel distante d'environ 500 m,
- une desserte en transport en commun par la ligne « FAST » F1 située à moins de 10 minutes à pieds.

### 3.2 La pertinence du projet

La commune de Bois-Guillaume présente une offre de logements sociaux insuffisante au regard des obligations liées à l'application de l'article 55 de la loi SRU, qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer à terme de 20% de logements locatifs sociaux parmi leurs résidences principales.

Les décomptes de logements sociaux effectués par le service Habitat de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Seine-Maritime, montrent que la commune de Bois-Guillaume a atteint au 1<sup>er</sup> janvier 2016 un taux de 8,90%, et c'est dans ce contexte qu'elle souhaite augmenter et diversifier le parc social et l'offre en logements. Cette volonté d'augmenter le parc social s'inscrit par ailleurs dans les objectifs fixés par les documents de planification urbaine de la Métropole Rouen Normandie.

La commune de Bois-Guillaume a signé un contrat de mixité sociale, lequel recense la programmation des différentes opérations de construction de logements favorisant la production de logements sociaux.

Parmi cette programmation figure l'opération de construction de logements élaborée conjointement avec Habitat 76.

## BOIS GUILLAUME Rue Herbeuse

### 1 / Répartition envisagée par financement et morphologie

		PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autres	
collectifs	77	32	13	0	0	32	<i>réalisés par des promoteurs</i>
individuels	12	9	3	0	0	0	
intermédiaires	14	7	0	0	7	0	
parcelles libres	10	0	0	0	0	10	
	<b>113</b>						

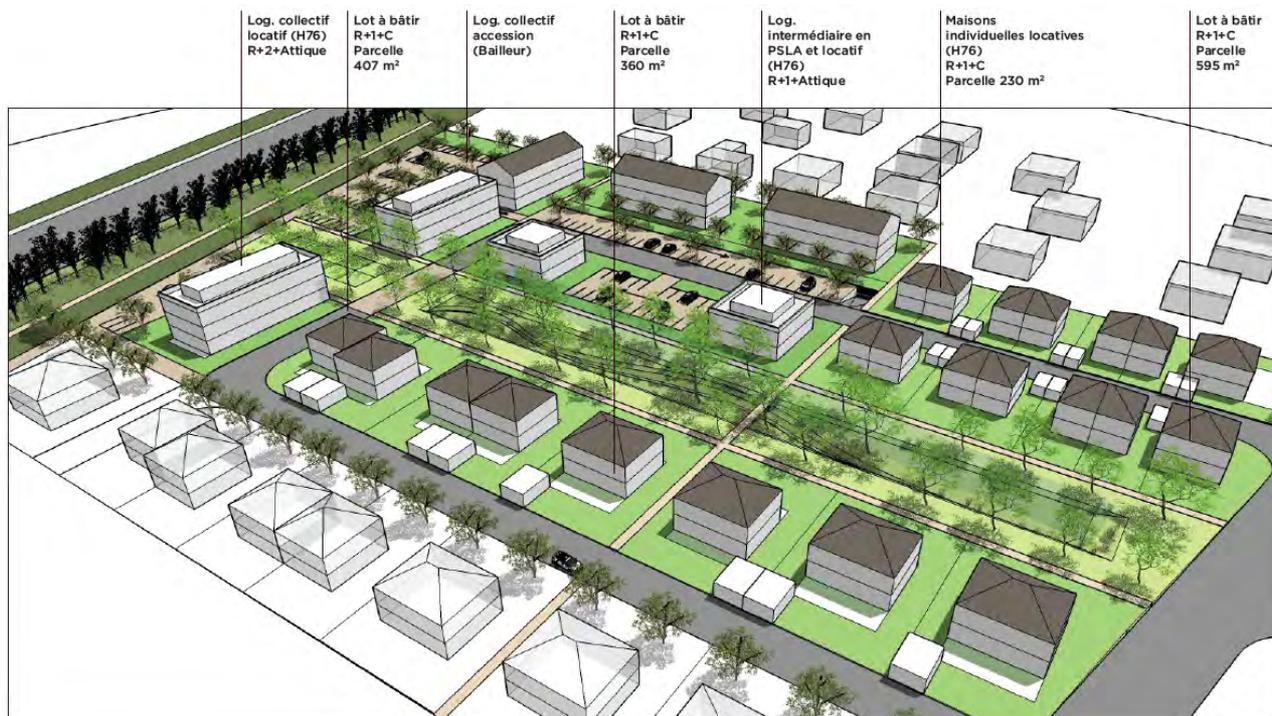
**Taux de logements sociaux (hors PSLA) :** **56,64%**

Taux de logements réalisés par habitat 76 : 62,83%

### 2 / Répartition envisagée par typologie pour les logements réalisés par habitat 76

		T2	T3	T4	T5
collectifs	45	23	13	8	1
individuels	12	0	4	8	0
intermédiaires	14	4	6	4	0
logements collectifs promoteurs		Sans Objet			
parcelles libres		Sans Objet			
	<b>71</b>				

#### vii. répartition des typologies de logements selon leur financement et leur typologie



Cette programmation vise à proposer divers financements et de nombreuses typologies, afin de permettre une véritable mixité sociale au sein du nouveau quartier.

### 3.3 Responsable du projet

Habitat 76 dispose d'un patrimoine de 187 logements sur les 505 logements sociaux décomptés sur la commune.

Habitat 76

17 rue de Malherbe – CS 72042

76040 ROUEN CEDEX 1

### 3.4. Conclusion justifiant de l'intérêt général du projet

La croissance démographique de Bois-Guillaume est due à un cadre de vie favorable : proximité de Rouen et de son centre historique, trame verte et paysagère valorisée (forêt domaniale Verte en limite communale, zones d'activités, nombreux commerces, équipements, services de proximité, ainsi qu'une bonne desserte par les transports en commun.

Cependant, la commune est assujettie à la loi Solidarité et Renouveau Urbains et plus particulièrement à son article 55 dont l'objectif est l'atteinte d'une proportion de 20% de logements sociaux dans le parc de logements. La Commune ne comprend actuellement sur son territoire que 8,8 % de logements sociaux.

Afin d'atteindre le seuil des 20 % de logements sociaux fixé par la Loi, la Municipalité met en œuvre progressivement les orientations du PLU, notamment à travers une politique volontaire de maîtrise foncière. C'est dans ce cadre que s'inscrit la volonté pour la Ville et Habitat 76 d'urbaniser les parcelles objets de la Déclaration de projet.

Le site identifié s'inscrit dans la continuité urbaine de lotissements des années 80 et en jonction immédiate avec le parc de Halley, urbanisé récemment et des équipements publics disponibles à proximité.

Le projet, réfléchi en partenariat avec la municipalité, s'inscrit dans les objectifs du SCOT en termes de nombre de logements par hectares, a été mené sur un principe de mixité tout en privilégiant le logement locatif social permettant à la commune de combler son déficit en matière de logements sociaux

La déclaration de projet relative à l'aménagement du site rue Herbeuse doit nécessairement emporter la mise en compatibilité du PLU de la commune de Bois-Guillaume, laquelle consiste à reclasser deux parcelles AU en une nouvelle zone Uh permettant la mise en œuvre d'un projet de construction de logements, et notamment du logement aidé.

Le projet sera présenté aux Personnes Publiques Associées à l'occasion d'une réunion d'examen conjoint, avant d'être soumis à enquête publique. Le projet pourra être modifié afin d'intégrer les remarques des Personnes Publiques Associées et du commissaire enquêteur le cas échéant, puis sera proposé à l'approbation du Conseil métropolitain.

## ***PARTIE 2 : MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU***

---

# 1. Cadre législatif

---

La mise en compatibilité du PLU de la commune de Bois-Guillaume introduite par la déclaration de projet rue Herbeuse répond aux dispositions de l'article L300-6-1 du Code de l'urbanisme, qui précise :

*« (...) I.-Lorsque la réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction **comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général** nécessite la mise en compatibilité ...d'un plan local d'urbanisme ...cette mise en compatibilité peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement définie au présent article.*

*L'opération d'aménagement ou la construction bénéficiant de la procédure intégrée pour le logement doit concourir, à l'échelle de la commune, à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, conformément aux dispositions du 3° de l'article L. 101-2. Elle peut relever d'un maître d'ouvrage public ou privé. Les unités urbaines sont celles mentionnées au III de l'article L. 5210-1-1 du code général des collectivités territoriales. »*

## 1.1 La procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet

La réalisation de cette opération de construction de logements nécessite de modifier le PLU de la commune de Bois-Guillaume et notamment de mener une procédure de mise en compatibilité n°2 par déclaration de projet. En effet, le document d'urbanisme en vigueur ne permet pas la mise en œuvre du projet de construction décrit précédemment. C'est dans ce contexte que le Président de la MRN a prescrit la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Bois-Guillaume par arrêté PPPR.17.127 en date du 17 juin 2017.

Compte-tenu des différentes modifications à opérer dans le document d'urbanisme, la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet est réalisée conformément aux dispositions de l'article L.153.54 du Code de l'urbanisme.

En effet, lorsque l'opération d'aménagement, objet de la procédure est à l'initiative de la commune, menée avec l'EPCI compétent en matière de PLU, la procédure de mise en compatibilité est menée par le Président de l'organe délibérant.

Par ailleurs, l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme prévoit que lorsque l'opération qui fait l'objet de la déclaration de projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les modifications du PLU visant à mettre en compatibilité avec la déclaration de projet, doivent faire l'objet d'une évaluation en environnementale.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnement a ainsi été saisie par mail afin de savoir si le projet était soumis à Evaluation Environnementale

Préalablement à l'enquête publique prévue au cours du mois d'octobre 2017, et conformément aux articles L.153.52 et R.153.13 et suivants du Code de l'urbanisme, les dispositions proposer pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Bois-Guillaume font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI compétent, de la commune de Bois-Guillaume et des personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-7 ;

En l'espèce, la réunion d'examen conjoint se tiendra en mairie de Bois-Guillaume le 27 septembre 2017.

## 1.2 L'enquête publique

Selon l'article L.153.55 du Code de l'Urbanisme, le projet de mise en compatibilité est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>ER</sup> du Code de l'environnement.

L'enquête sera ouverte et organisée par arrêté Président de la Métropole Rouen Normandie. Elle se déroulera pendant une période d'un mois, au courant du mois d'octobre 2017, en mairie de Bois-Guillaume, désignée siège de l'enquête, ainsi qu'au siège de la Métropole Rouen Normandie. Le commissaire enquêteur sera désigné par le Tribunal Administratif de Rouen.

Les pièces du dossier, avec notamment le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, ainsi qu'un registre d'enquête, seront tenus à disposition du public, en mairie de Bois-Guillaume et au siège de la Métropole Rouen Normandie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Mairie de Bois-Guillaume, place de la Libération, Bois-Guillaume  
Métropole Rouen Normandie, « le 108 », 108 allée François Mitterrand, Rouen

Pendant la durée de l'enquête, les observations, propositions et contres proposition du public, relatives à l'intérêt du projet et à la mise en comptabilité du PLU de Bois-Guillaume, seront consignés sur les registres ouverts à cet effet. Elles pourront être formulées par courriel auprès de : [sophie.pinot@metropole-rouen-normandie.fr](mailto:sophie.pinot@metropole-rouen-normandie.fr).

Conformément aux articles L.123-10 et R.123-11 du Code de l'environnement, la Métropole Rouen Normandie informera le public de l'enquête via deux parutions dans deux journaux locaux, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours, par affichage d'un avis d'enquête publique, en mairie, au siège de la Métropole Rouen Normandie, sur les sites internet de la commune et de la Métropole Rouen Normandie, ainsi que sur le site, rue Herbeuse.

Dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rédigera un rapport et des conclusions motivées sur la mise en comptabilité du PLU de Bois-Guillaume. Le dossier de mise en compatibilité du PLU ainsi que le rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, seront tenus sans délai à la disposition du public, en mairie de Bois-Guillaume et au siège de la Métropole Rouen Normandie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

À l'issue de l'enquête publique, le conseil métropolitain sera amené à se prononcer par délibération sur l'adoption de la déclaration de projet, qui emportera la mise en compatibilité du PLU de Bois-Guillaume. Cette décision fera l'objet d'un affichage, en mairie et au siège de la Métropole Rouen Normandie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

La décision de mise en compatibilité deviendra exécutoire dès l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité et d'affichage.

## 2. Objet de la procédure de mise en compatibilité du PLU

---

Dans le PLU de Bois-Guillaume en vigueur, approuvé le 17/01/2008, modifié les 17/06/2009, 18/12/2014 et 10/10/2016 et mis à jour le 06/01/2017, le périmètre du projet d'aménagement de la rue Herbeuse, objet de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU, s'inscrit au sein de la zone AU. Ainsi, certaines pièces du document d'urbanisme doivent être modifiées, ou complétées, afin de permettre sa réalisation.

### 2.1 Présentation du PLU et des évolutions envisagées

#### ➤ Le PADD

Le PADD de Bois-Guillaume s'organise autour de 6 axes, dont le 4<sup>e</sup> est précisé ci-dessous :

#### 4. **Favoriser l'habitat pour l'accueil d'une population croissante**

La population de Bois-Guillaume croît régulièrement : croissance naturelle d'une part qui est le reflet du dynamisme et la jeunesse et croissance migratoire d'autre part, reflet de l'attractivité de notre territoire et de ses nombreuses entreprises.

Nous devons être en mesure d'accueillir ces populations nouvelles, pour assurer l'équilibre entre emploi et habitat et réduire les déplacements.

Cette offre de nouveaux logements doit permettre l'accueil de tous et en particulier des ménages aux revenus plus modestes pour réduire notre déficit en matière de logements sociaux.

Nous prévoyons d'ouvrir deux zones à urbaniser pour la construction d'environ 350 logements dont environ 30% seront à caractère social.

Le projet consistant à produire du logement, et notamment du logement aidé par l'Etat, il s'adresse entre autre aux ménages aux revenus plus modestes de venir habiter dans ce nouveau secteur d'habitat de la commune. De ce fait, le projet de construction « rue Herbeuse » est compatible avec le PADD de la commune.

#### **Le PADD n'a pas vocation à être modifié**

## ➤ Le Rapport de Présentation

Le rapport de présentation du PLU en vigueur précise :

### **Page 107 / en vigueur**

#### **5.1 Le découpage en zones**

*Pour atteindre les objectifs d'aménagement avec la prise en compte des contraintes et des atouts de la commune, le PLU prévoit la division du territoire en différentes zones à l'intérieur desquelles s'applique un règlement propre à chacune d'elles. La présente élaboration du PLU propose une simplification du découpage en zone et une plus grande cohérence et harmonisation de chacune d'elles.*

*Pour cela, il a été nécessaire de renommer une partie des zones pour afficher clairement la densification décroissante et son affectation correspondante depuis la zone la plus dense jusqu'à la zone la moins dense.*

*Quatre types de zones ont été définis, réparties en trois grandes catégories :*

- Une zone urbaine U qui se décline en 7 zones et secteurs : UD, UE, UEa, UF, UG, UGa et UZ
- Une zone à urbaniser AU qui se décline en 3 secteurs : AUe, AUy et AUz
- Une zone agricole A
- Une zone naturelle N qui se décline en 6 zones et secteurs : N, NC, NH, NL, NLa et Nv

##### **5.1.1 Définition et répartition des différents types de zones**

###### ➤ **Les zones urbaines**

*Elles ont pour vocation d'assurer le développement des constructions à usage d'habitation ou d'activités en harmonie avec le tissu urbain existant, en incluant les lotissements récents, les équipements publics et les programmes d'activité économique.*

*Elles sont réparties en 5 grands types suivant la forme urbaine existante à développer et suivant la nature des occupations des sols dominantes (habitat collectif, habitat individuel et activités).*

La création d'une nouvelle zone UH en limite de la zone AU des Rouges Terres d'une surface de 36 hectares, n'a pas de réel impact sur le développement à terme de cette vaste zone AU. Cette nouvelle zone UH, située en limite de la zone urbaine, bénéficie de toutes les infrastructures pour permettre une opération de construction sans avoir à recourir à un renforcement significatif des réseaux.

Ainsi, il convient de modifier le rapport de présentation comme suit :

### **5.1 Le découpage en zones**

*Pour atteindre les objectifs d'aménagement avec la prise en compte des contraintes et des atouts de la commune, le PLU prévoit la division du territoire en différentes zones à l'intérieur desquelles s'applique un règlement propre à chacune d'elles. La présente élaboration du PLU propose une simplification du découpage en zone et une plus grande cohérence et harmonisation de chacune d'elles.*

*Pour cela, il a été nécessaire de renommer une partie des zones pour afficher clairement la densification décroissante et son affectation correspondante depuis la zone la plus dense jusqu'à la zone la moins dense.*

*Quatre types de zones ont été définis, réparties en trois grandes catégories :*

- *Une zone urbaine U qui se décline en 8 zones et secteurs, UD, UE, UEa, UF, UG, UGa, UH et UZ*
- *Une zone à urbaniser AU qui se décline en 3 secteurs : AUe, AUy et AUz*
- *Une zone agricole A*
- *Une zone naturelle N qui se décline en 6 zones et secteurs : N, Nc, Nh, Nl, Nla et Nv*

#### **5.1.1 Définition et répartition des différents types de zones**

##### **➤ Les zones urbaines**

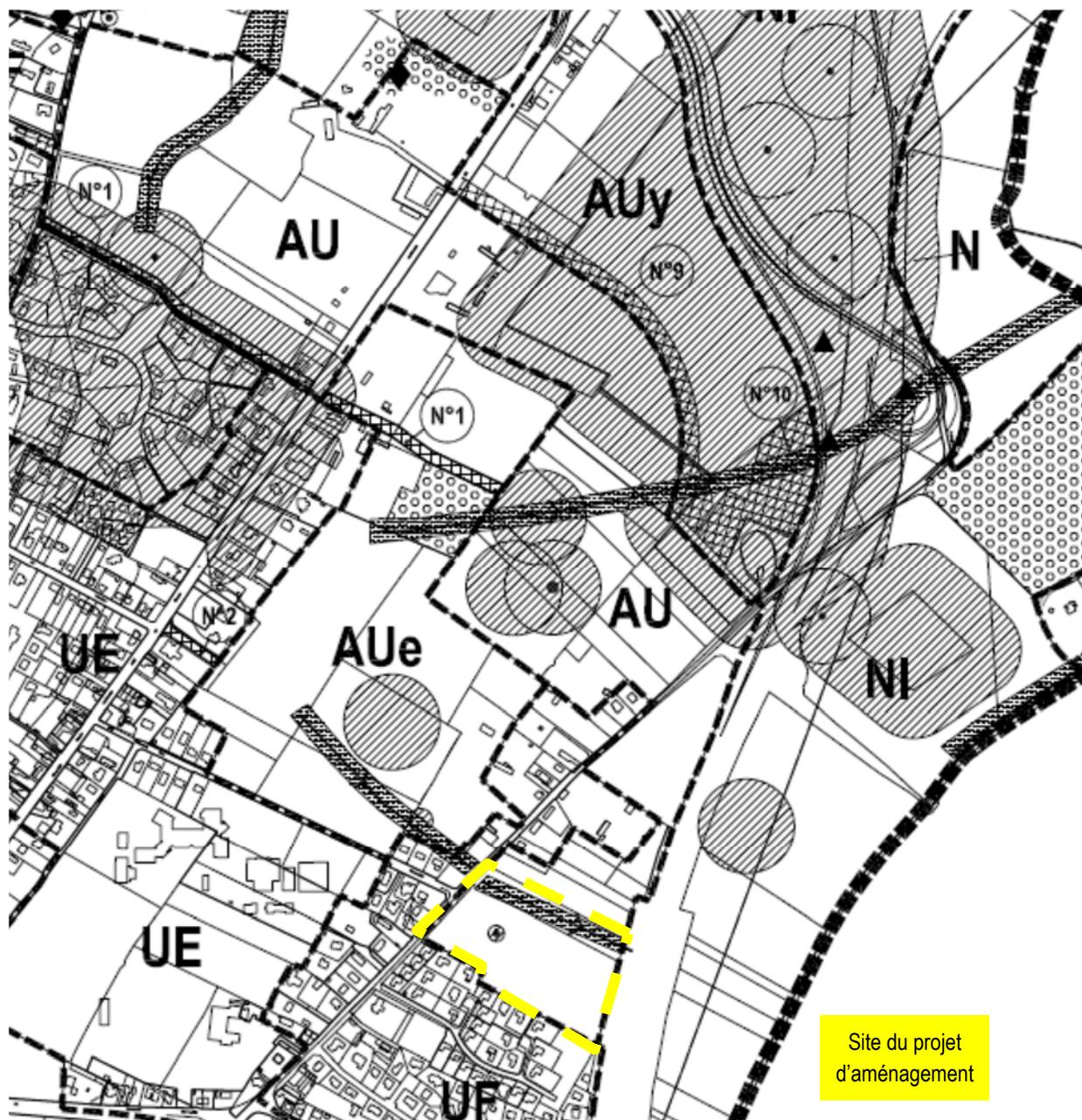
*Elles ont pour vocation d'assurer le développement des constructions à usage d'habitation ou d'activités en harmonie avec le tissu urbain existant, en incluant les lotissements récents, les équipements publics et les programmes d'activité économique.*

*Elles sont réparties en 6 grands types suivant la forme urbaine existante à développer et suivant la nature des occupations des sols dominantes (habitat collectif, habitat individuel et activités).*

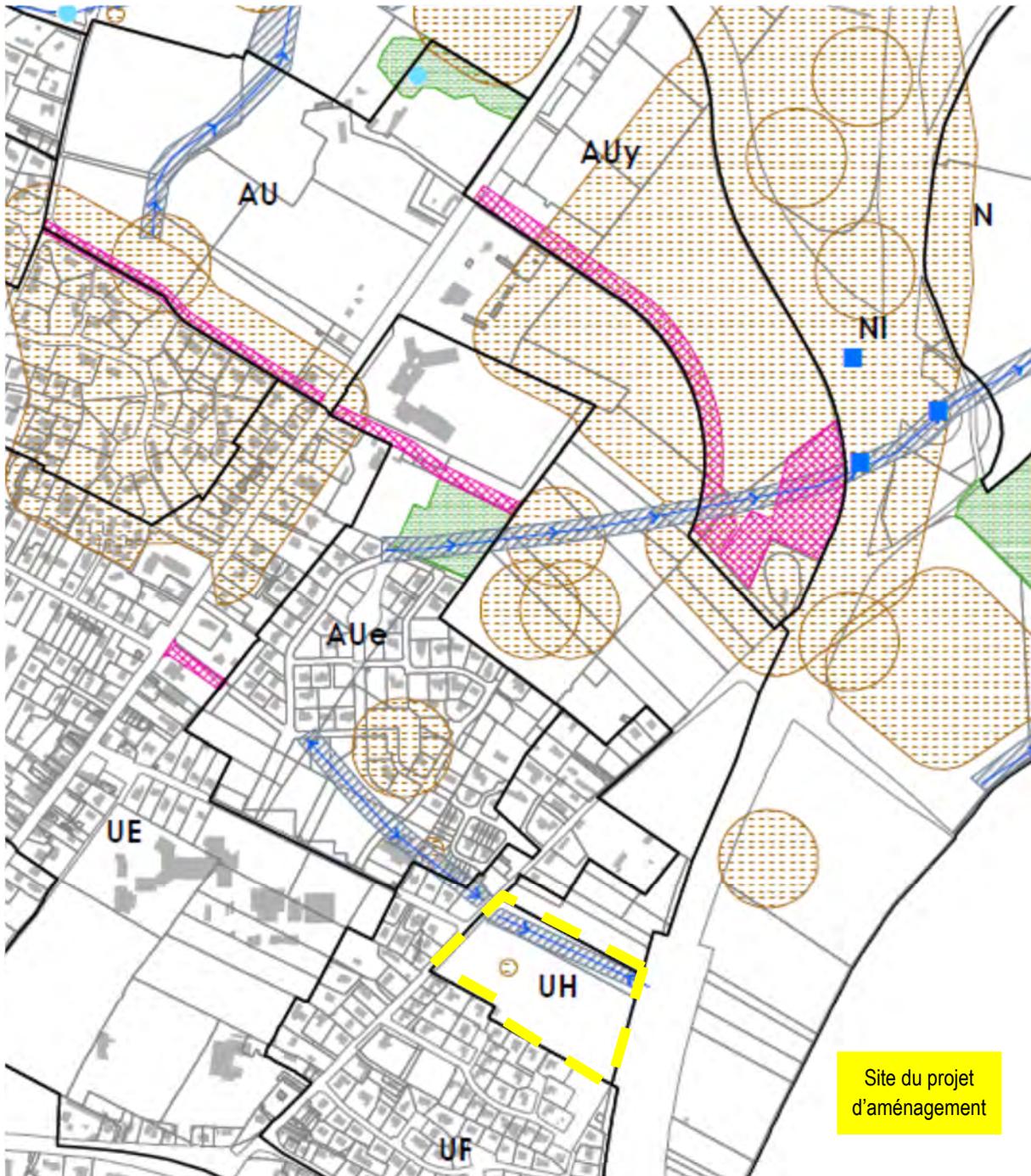


## ➤ Le Plan de zonage

Le plan de zonage en vigueur intègre l'emprise foncière, objet de la présente déclaration de projet, est à la zone A Urbaniser dite « Les Rouges Terres » :



Pour que puisse être réalisé le projet il convient de faire évoluer le plan de zonage et notamment les limites de zones, en réduisant la zone AU et en créant une nouvelle zone UH au droit de parcelles constituant le site d'assiette du projet :



**Le plan de zonage à vocation à être modifié comme ci-dessus**

## ➤ Le Règlement Écrit – complété

Le PLU en vigueur, et notamment ses dispositions réglementaires, ne permet pas la réalisation de l'opération de construction de logements rue Herbeuse. Les parcelles constituant le site d'assiette du projet d'aménagement sont donc à reclasser en zone urbaine dite UH pour laquelle des dispositions réglementaires ad hoc sont créées, et détaillées ci-après :

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE UH 1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits**

**1.1.** - Toutes constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (installations classées, camping, dépôts, carrières, etc...).

**1.2.** - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole.

**1.3.** - Les prescriptions du présent article s'appliquent également aux changements de destinations des locaux existants visés ci-dessus.

**1.4.** - Les dépôts de toute nature.

### **ARTICLE UH 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

**2.1.** - Nonobstant les dispositions de l'article UH 1 sont autorisés :

- les établissements à usage de services, de bureaux et d'équipements, à condition qu'ils offrent toutes les garanties de protection contre les nuisances,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.

**2.2.** - Mixité des programmes de logements

Toute opération de construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social au minimum.

Toute opération de plus de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter **au moins** 30 % de logements locatifs sociaux.

En cas de permis d'aménager, la répartition des logements sociaux s'appréciera sur l'ensemble du permis d'aménager et non pas à la parcelle.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UH 3 - Accès et voirie**

**3.1.** - Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble à édifier en ayant une largeur minimale de 3 mètres. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

**3.2.** - Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement futur.

**3.3.** - Les voies et rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

**3.4.** - Toute voie nouvelle devra être conçue pour assurer la desserte de l'ensemble des propriétés par les véhicules Poids Lourds des services publics : protection civile, lutte contre l'incendie, collecte des déchets et nettoyage en ayant une largeur minimale de 3 mètres.

**3.5.** - Les impasses sont interdites.

**3.6.** - Pour chaque parcelle d'habitat individuel, une entrée privative de 5m de profondeur et d'au moins 2,50m de largeur sera réalisée.

#### **ARTICLE UH 4 - Desserte par les réseaux**

**4.1.** - Tous les nouveaux réseaux seront enterrés.

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

**4.3.** - Gestion des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, 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.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, citernes, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur à la date du dépôt des demandes d'autorisation de construire ou d'aménager, ils seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha.

**4.4.** - Gestion des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

**4.5.** - Réseau de chaleur :

Les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau de chaleur réalisé ou en projet.

#### **ARTICLE UH 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **ARTICLE UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** – Les constructions devront être implantées dans les zones constructibles visées sur le règlement graphique du permis d'aménager.

#### **ARTICLE UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** - Les distances se calculent horizontalement en tout point de la construction

**7.2.** - Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie principale / au mail paysager desservant l'ensemble des parcelles.

L'implantation et l'orientation des bâtiments devront être choisies de manière à maximiser les apports solaires en hiver et à bénéficier d'un grand jardin au Sud.

**7.3.** - Les constructions d'habitat individuel peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

**7.4.** - Les constructions d'habitat collectif peuvent seulement être implantées :

- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction

**7.5.** - Tout autre construction devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

## **ARTICLE UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

## **ARTICLE UH 9 - Emprise au sol**

**9.1.** - L'emprise au sol des constructions de toute nature à l'exclusion des ouvrages techniques, devra être inférieure à 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

## **ARTICLE UH 10 - Hauteur des constructions**

**10.1.** - La hauteur des constructions est la mesure verticale séparant la surface du sol naturel (avant remodelage du terrain) d'une surface parallèle passant par le point le plus haut de la construction.

**10.2.** – L'attique correspond à l'étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de la façade principale. Il ne pourra représenter plus de 50% de l'emprise au sol de la construction.

**10.3.** - La hauteur maximale ne peut dépasser 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14m au faîtage ou au point le plus haut de l'attique

**10.4.** – Le nombre de niveau hors-sol ne devra pas dépasser R+3

## **ARTICLE UH 11 - Aspect extérieur**

### **11.1. Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.

### **11.2. Prescriptions architecturales**

#### **11.2.1 - Façades**

Les matériaux et teintes employés seront uniquement choisis parmi ceux proposés dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères situé en annexe du règlement.

L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les matériaux de couleurs criardes, et/ou d'aspects brillants sont interdits. Des tons vifs sont autorisés en petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet un parti pris architectural.

### **11.2.2 - Toitures**

Les débords de toit de minimum 30 cm (en long pan et en pignon) sont obligatoires. Ils sont interdits en limite séparative.

Les toitures de plus de deux pentes sont interdites et devront en cas de réalisation être comprises entre 35° et 45°.

#### **Faîtage**

Les faitages devront être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte.

#### **Aspect**

Doivent être employés des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures. Les matériaux de couvertures devront être d'une tonalité s'harmonisant avec le ton de l'ardoise naturelle et la tuile de terre cuite brune. Une unité d'aspect sera recherchée.

#### **Sont interdits :**

- La tuile mécanique,
- L'ardoise modèle carrée posée en diagonale,
- Les plaques de fibrociment,
- La tôle ondulée ou d'aspect industriel.

Les matériaux de couleurs criardes, et/ou d'aspects brillants sont interdits.

Les superstructures techniques, les gaines de ventilation et d'évacuation de fumée doivent être regroupées et intégrées à l'intérieur du bâtiment.

Seuls les conduits de sortie non éblouissants sont autorisés.

Les garde-corps des toitures terrasses doivent être totalement dissimulés des vues.

### **11.2.3 – Clôtures**

Type de clôture autorisé : Elles seront réalisées par une clôture grillagée rigide de coloris gris anthracite. Pour des raisons techniques, des soubassements d'une hauteur de 25 cm peuvent être autorisés

Les brises vues souples sont interdits (bâches, tissu, etc.).

Les hauteurs totales de clôture sont définies ainsi :

- à l'alignement, hauteur maximum de 1,50m par rapport au niveau du domaine public,
- en limites séparatives de propriétés, hauteur maximum de 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

En limite du domaine public, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être ponctuellement rehaussées d'arbustes à fleurs. Le grillage devant être situé à l'intérieur de la parcelle. Aucun débord de végétation ne devra empiéter sur le domaine public. Il appartient au propriétaire ou à l'occupant de la parcelle d'entretenir correctement et régulièrement la haie.

Les clôtures végétales devront être réalisées avec des essences locales (voir cahier des prescriptions architecturales et paysagères situé en annexe du règlement).

### **11.2.4 – Portails**

Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci. Ils devront assortis à la couleur des menuiseries de l'habitation. Ils ne devront pas excéder 1,60 m de hauteur.

Les piliers maçonnés sont interdits et ne devront pas excéder une hauteur de 1.80 m.

Les portails devront être situés :

- soit à l'extrémité intérieure de l'entrée charretière, à 5 mètres de l'alignement.
  - soit à l'extrémité extérieure de l'entrée charretière, en continuité de la clôture en limite d'emprise publique.
- Dans ce cas, le portail devra être automatisé

#### **11.2.5 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tient compte du style et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les climatisations et pompes à chaleur devront être cachées des vues environnantes. Pour les nouvelles constructions leur emplacement devra figurer dans le permis de construire ou dans la déclaration préalable de travaux.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, les linteaux devront être insérés à l'intérieur du bâti et non en façade. Leur couleur devra être identique à celle des portes et fenêtres.

L'installation d'ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics (antennes, zone technique, garde-corps de toitures terrasse, etc.) est interdite sur les façades des bâtiments. Ils devront être non visibles depuis les espaces publics et privatifs.

#### **11.2.6 - Stockage des ordures ménagères**

Les nouvelles opérations d'aménagement et les nouvelles constructions comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir le stockage temporaire des poubelles ou containers d'ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitation individuelle.

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

#### **11.2.7 - Abris de jardin**

Les abris de jardin devront être en harmonie avec l'habitation principale.

Les abris de jardins en métal sont interdits. Ils seront de teinte sombre afin de se fondre dans l'environnement végétal sauf dans le cas d'une justification architecturale motivée. La couleur du toit doit être identique à celui de la construction principale.

#### **11.2.8 - Citernes et stockages**

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

#### **11.2.9 - Systèmes d'énergie renouvelable et réseau de chaleur**

##### **Capteurs solaires**

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

## **Pompes à chaleur**

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences.

## **Eoliennes**

Les éoliennes sont interdites.

## **Piscines**

Les margelles de piscines devront être situées à une distance minimale de 3m par rapport aux limites d'emprise publique et aux limites séparatives.

Concernant les installations en lien avec la piscine, toutes précautions devront être prises afin de ne pas occasionner de nuisances sonores vis-à-vis du voisinage.

La gestion des eaux de la piscine se fera sur la parcelle.

## **ARTICLE UH 12 - Stationnement des véhicules**

### **12.1. - Principes généraux**

Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à être dissimulées au maximum des vues environnantes.

Les parkings de plus de 10 places de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager et devront être traités de manières qualitatives conformément au cahier des prescriptions architecturales et paysagères situé en annexe du règlement.

.

### **12.2. - Pour les constructions à usage d'habitation :**

Pour l'ensemble des logements excepté les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'état

2 places minimum dont une place couverte

Logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État :

Une place minimum par logement.

60 % des places dédiées aux logements sociaux devront être traitées de manières qualitatives conformément au cahier des prescriptions architecturales et paysagères situé en annexe du règlement.

### **12.3. - Autres**

Stationnement des deux-roues et poussettes

Un local vélo devra être créé dans chaque construction de logements collectifs.

Les locaux destinés au stationnement des vélos et des poussettes doivent être distincts.

Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ils seront équipés de dispositifs internes permettant aux vélos d'être attachés par des antivols individuels.

## Suppression

Les places éventuellement supprimées doivent obligatoirement être remplacées sur la même parcelle afin de ne pas engendrer de report de stationnement sur l'espace public.

## **ARTICLE UH 13 - Espaces libres et plantations**

**13.1.** - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces des aires de stationnement devront être plantés et soigneusement entretenus : ils ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

L'emplacement des conteneurs de stockage des déchets devra figurer dans chaque permis de construire des constructions de logements collectifs.

**13.2.** - Lorsque l'abattage d'arbres se révèle nécessaire, le remplacement par une plantation d'essence locale de développement similaire est obligatoire.

**13.3.** - Pour toute opération de construction un minimum de 40 % de la superficie des terrains devra être traité en espaces verts d'accompagnement. Pour les parcelles de moins de 300 m<sup>2</sup> un minimum de 30% d'espaces verts est autorisé.

**13.4.** - L'emploi d'essences locales pour les haies vives est obligatoire. (Voir cahier des prescriptions architecturales et paysagères).

**13.5.** - Dans l'espace vert des constructions de logements collectifs seront incluses des zones aménagées pour les aires de jeux d'enfants, isolées des allées de circulation voitures et des aires de stationnement. La surface minimum sera établie sur la base de 6 m<sup>2</sup> par logement.

**13.6.** Dans l'espace vert seront inclus :

- les murs de façade végétalisés, s'ils présentent un impact significatif sur l'environnement, c'est-à-dire une bonne visibilité depuis l'espace public et une implantation sur toute la hauteur de la façade avec une largeur minimum de 3 mètres.

- les toits-terrasses, s'ils sont aménagés avec des végétaux pérennes et s'ils présentent par unité respective, une surface minimum de 100 m<sup>2</sup>.

**13.7.** Un arbre devra être planté tous les 200m<sup>2</sup> d'espaces verts.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **ARTICLE UH 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Sans objet.

Les dispositions règlementaires applicables à la nouvelle zone UH précisées ci-dessus seront intégrées au document.

### **Le règlement écrit à vocation à être complété comme ci-dessus**

## ➤ Les Orientations d'Aménagement

Aucune disposition particulière n'est prévue pour la nouvelle zone UH

### Les Orientations d'Aménagement n'ont pas vocation à être complétées

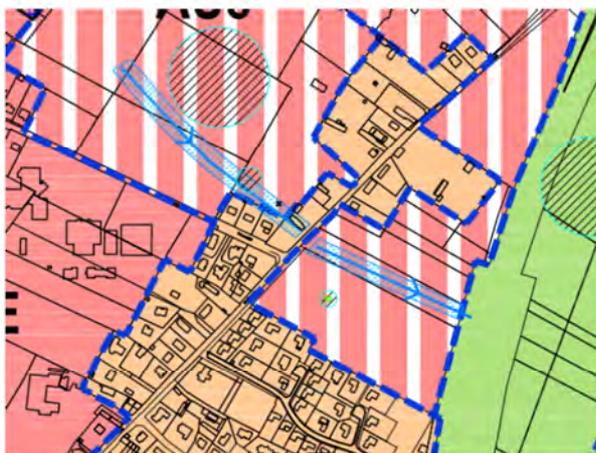
## ➤ Les Annexes

### Concernant le positionnement de l'axe de ruissellement

Le bilan hydrologique annexé au PLU indique: « En futures zones constructibles, les axes d'écoulement devront être définis avec une plus grande précision afin de définir précisément les zones inondables et donc d'éviter toute construction en zone à risque. Il sera nécessaire de mener une véritable étude hydraulique sur la base de levés topographiques précis et d'hypothèses de ruissellement adaptées à la vulnérabilité sur l'ensemble du bassin-versant. Il faudra notamment vérifier la localisation et la largeur des écoulements en cas de crue, afin de s'assurer de l'absence du risque inondation. Ceci est valable si un talweg traverse la zone constructible ou s'il se situe à proximité d'une telle zone ».

Il conviendra donc que le bureau d'études s'attache à respecter les conditions fixées par le bilan hydrologique pour déplacer, éventuellement, cet axe.

### Risque d'inondation



MARE À PRÉSERVER  
Au titre de l'article L. 321-7 du Code de l'urbanisme

BASSIN PLUVIAL

AXE DE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES  
ET SECTEUR D'EXPANSION DU RUISSELLEMENT (Bâtiées indicatives)

PÉRIMÈTRE AUTOUR DES NŒUDS DE CAVITÉS SOUTERRAINES NATURELLES OU ARTIFICIELLES  
RECELVES PAR LE CÉTÉ. (see reporter aux annexes du rapport de présentation)

ZONE "A RIBOUVE" SUR LAQUELLE LA CONSTRUCTIBILITÉ EST INTERDITE OU LIMITÉE.

Zonage - PLU

Un axe de ruissellement des eaux pluviales traverse le projet notamment sur la parcelle n°113.



Rue Herbeuse - googlemaps

Le projet prévoira la gestion des eaux pluviales pour une pluie centennale avec un principe de rejet à débit régulé à 2L/s/ha compte tenu des perméabilités moyenne du terrain. Les parcelles privées devront stocker une pluie décennale sur leur parcelle, le delta entre une pluie décennale et centennale rejoindra l'espace public pour y être stockée.

Les eaux pluviales de l'espace public seront stockées dans des noues attenantes aux voiries, ces noues ne permettront pas de stocker l'intégralité d'une pluie centennale. De ce fait, un bassin complémentaire sera mis en place au droit du

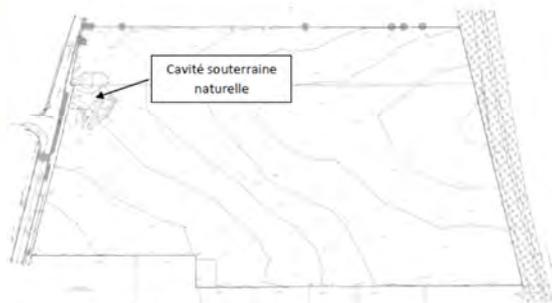
projet. Ce bassin permettra de stocker les pluies extrêmes de type centennales et stocker le delta entre pluie décennale et centennale issu des parcelles privées. Ce bassin sera positionné au droit de l'axe de ruissellement indiqué dans le PLU, il permettra par sa taille de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et le stockage des pluies extrêmes. Sa grande emprise permettra d'avoir un volume complémentaire dédié à la collecte des eaux pluviales du bassin versant amont ne pouvant être reprises par le réseau pluvial de la rue Herbeuse.

### Risque de cavités souterraines



Carte des cavités souterraines- géorisque

La commune de Bois-Guillaume présente d'anciennes carrières souterraines ainsi que des cavités souterraines naturelles. Une cavité souterraine est présente dans l'emprise du projet.



Plan topographique- Cube²

Pour cet indice de présomption de cavité souterraine, une étude de sol a été réalisée afin de préciser son origine et son positionnement exact : la cavité repérée sur le terrain correspond à une béttoire.

Au stade de la rédaction de la présente note il semble qu'un comblement soit envisagé. Celui sera réalisé selon les préconisations ad hoc fournies par le bureau d'études.

### **Application de la Loi Barnier**

Le site du projet se situe le long de la N28, route classée à grande circulation.

L'ouverture à l'urbanisation devra être justifiée eu égard à l'article L111-6 du code de la voirie routière. Une étude spécifique, constituant une demande de dérogation, sera nécessaire si les constructions devaient être implantées en deçà de la bande de 100 mètres.

Article L111-6 : *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.*