



MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

COMMUNE DE BOIS-GUILLAUME

Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°3

Notice explicative

PLU approuvé le 17 janvier 2008

PLU modifié le 17 juin 2009 et 10 octobre 2016

PLU modifié-simplifié le 18 décembre 2014

PLU mis en compatibilité le 12 février 2018

SOMMAIRE

1. Choix de la procédure	3
2. Contexte communal	3
3. Présentation du projet de modification simplifiée du PLU	4
4. Les modifications proposées au document d'urbanisme	5
5. Conclusion	9

1. Choix de la procédure

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant-lieu. L'exercice de cette compétence par la Métropole ne permet plus aux Communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Métropole peut toutefois engager des procédures simplifiées telles que des modifications ou mises en compatibilité.

C'est dans ce contexte que la Commune de BOIS-GUILLAUME a sollicité la Métropole afin que soit mis en œuvre la 3^{ème} procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme.

En effet, à l'aube d'un prochain PLU intercommunal, la commune Guillaume souhaite faire évoluer certaines règles du PLU, notamment celles concernant l'implantation des bâtiments par rapport au domaine public ou limites séparatives en zone UD, l'emprise au sol et les pourcentages d'espaces verts en zone UZ, et celles de la zone NL concernant l'aspect des constructions.

Ainsi, en application de l'article L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme, la Métropole Rouen Normandie engage une procédure qui permettra répondre à ces différentes demandes d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de BOIS-GUILLAUME.

Le dossier est composé de :

- la présente notice explicative développant l'objet de la procédure, présentant le projet et ses justifications,
- du règlement écrit faisant apparaître les différentes évolutions (ajouts et suppressions),

Ce dossier présentant le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de la Commune de Bois-Guillaume sera notifié aux personnes publiques associées et au Maire de la Commune de Bois-Guillaume pour avis avant la mise à disposition du public prévue du 28 février 2018 au 30 mars 2018.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de cette mise à disposition du public ont été définies par délibération du conseil métropolitain en date du 23 mars 2016 et par arrêté N°PPPR.17.312 du 11 janvier 2018.

À l'issue de la mise à disposition, le Conseil Métropolitain en présentera le bilan et sera amené à se prononcer par délibération sur l'approbation du projet modification simplifiée du PLU de la Commune de Bois-Guillaume, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public.

2. Contexte communal

La Commune de Bois-Guillaume fait l'objet de nombreux projets et permis de construire sur son territoire, notamment dans son cœur de ville, identifié en zone UD. Un certain nombre de ces dossiers font l'objet d'opération de démolition-reconstruction et s'inscrivent au titre d'opérations de renouvellement urbain du centre ville. Cependant, certaines règles d'implantation s'avèrent ne pas être parfaitement adaptées et il convient soit de les modifier, soit de les supprimer pour éviter toute ambiguïté réglementaire.

Pour ce qui concerne le développement des zones d'activités, - UZ – dans le même esprit, il s'agit de différencier certaines catégories de construction pour le calcul de l'emprise au sol, et par conséquent celles concernant le calcul des espaces verts, qui s'avèrent également être un frein au développement de certaines activités.

Enfin, concernant la zone NL, il s'agit principalement de compléter les dispositions concernant la volumétrie des constructions et les conditions de stationnement.

3. Présentation du projet de modification simplifiée du PLU

Le projet de modification simplifiée présenté traduit la volonté communale de permettre la réalisation de certains projets participant au développement du territoire communal, projets plus particulièrement situés en cœur de ville, en zone d'activités ou encore en zone naturelle de loisirs.

La modification proposée engendre plus particulièrement une évolution du règlement du PLU, plus particulièrement, au titre des dispositions applicables aux zones urbaines, UD et UZ, et naturelles, NL.

Permettre le renouvellement urbain en centre ville – zone UD –

La commune de Bois-Guillaume a entamé depuis plusieurs années une étude de requalification de son centre-ville afin de renforcer son attractivité. Ce projet passe par la création de nouveaux logements, le renforcement de l'armature commerciale de proximité et la pacification des voiries.

Afin d'anticiper les aménagements futurs de l'espace public, et notamment l'élargissement des trottoirs pour améliorer le confort des piétons et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, il est apparu nécessaire de modifier certaines règles du PLU, celles en vigueur ne permettant pas toujours le retrait suffisant.

Permettre le développement des bâtiments dédiés à la santé, en zone d'accueil d'activités – zone UZ

On compte sur le territoire communal plusieurs zones dédiées à l'accueil d'activités non polluantes, telles que l'artisanat, bureaux, services, commerces et équipements collectifs (publics et privés). Sur ces zones ont pu se développer plusieurs structures liées à la santé.

La commune souhaite maintenir ces équipements de santé aujourd'hui nombreux sur son territoire. Pour garantir ce maintien et permettre leur développement, il apparaît nécessaire de modifier certaines règles du PLU, celles en vigueur ne permettant pas toujours la mise en œuvre d'une extension.

Permettre un développement maîtrisé en zone naturelle de loisir

Le territoire communal est couvert de vastes zones naturelles, dont certaines sont dédiées développement des activités directement liés aux loisirs et activités sportives. Pour mieux encadrer le développement de certains projets il apparaît nécessaire de compléter certaines dispositions tendant à garantir une bonne intégration dans l'environnement des nouveaux projets.

4. Les modifications proposées au document d'urbanisme

L'objectif de cette procédure consiste donc uniquement à apporter des ajustements au règlement écrit du PLU, principalement pour les zones UD, UZ et NL

4.1. Les modifications apportées au projet d'aménagement et de développement durables

La modification simplifiée n'a pas d'incidence sur cette pièce du PLU en vigueur

4.2. Les modifications apportées au rapport de présentation

La présente notice viendra compléter le rapport de présentation

4.3 Les modifications apportées au règlement graphique

Le projet de modification simplifiée n'a pas d'incidence sur le règlement graphique

4.4. Les modifications apportées au règlement écrit

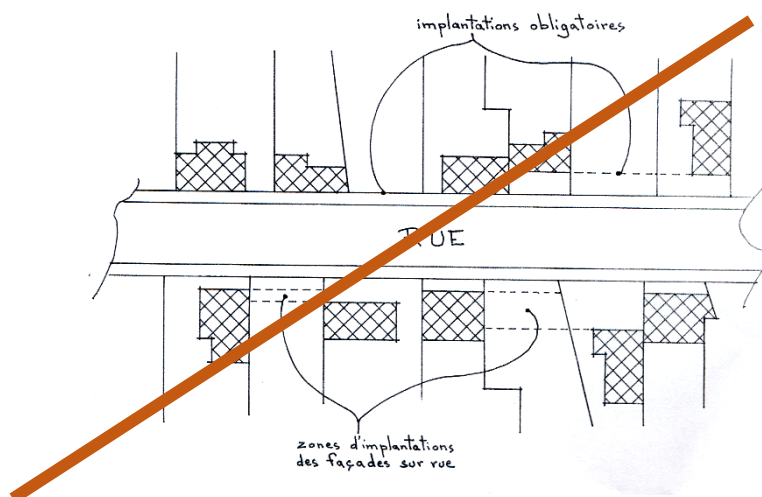
Ci-dessous apparaissent les modifications (ajouts/compléments) apportées au règlement écrit :

ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

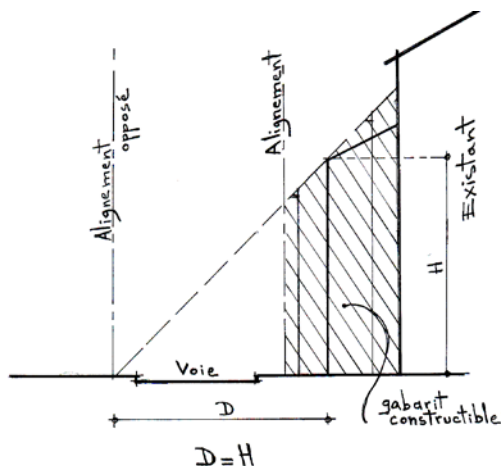
~~6.1. — D'une manière générale, les constructions de toute nature s'implanteront à l'alignement existant.~~

6.1 – Les façades des constructions devront s'implanter dans une bande de 0 à 15 mètres depuis l'alignement.

~~6.2. — En bordure de rue où il existe, de fait, un alignement des façades, les constructions devront respecter cet alignement. Les constructions pourront se situer en retrait, en s'implantant dans la bande parallèle à la voirie, délimitée par les lignes prolongeant les façades des deux propriétés riveraines. Dans le cas d'un retrait il pourra être imposé que le front de la rue soit clôturé par un mur plein pour assurer une continuité bâtie.~~



6.2. - Pour les extensions de constructions existantes, les bâtiments annexes d'une surface de plancher, ou emprise au sol, inférieure à 20m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



6.3. - Les balcons et avancées sur le domaine public sont autorisés sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement n'excède pas 0,80 mètres, et se situe à plus de 3,50 mètres du sol fini.

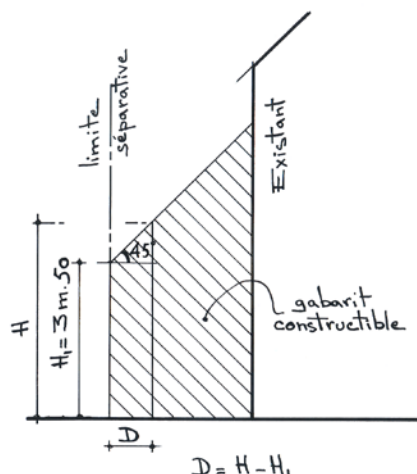
ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions se fera, soit en limite de propriété, soit aux distances définies ci-dessous :

7.1. - Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres pour le bâtiment principal et de 1,50 mètre pour les constructions annexes d'une superficie inférieure à 20 m².

7.2. - Au droit de toute limite séparative jouxtant une zone différente, les constructions devront respecter les dispositions de celle dans laquelle les règles sont les plus contraignantes.

7.3. - Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 7.1, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu d'une ligne parallèle au terrain naturel située en limite séparative à une hauteur de 3,50 m.



~~7.4. - Une implantation en limite est autorisée lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la propriété voisine en restant à l'intérieur du mur auquel elle s'adosse et s'insère dans un ensemble de constructions en bon état.~~

ARTICLE UZ 9 - Emprise au sol

~~9.1. - L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de la parcelle, à l'exception des ouvrages techniques.~~

9.1. - L'emprise au sol maximale de la superficie du terrain d'assiette sera de :

- **30 % pour toute opération de construction, à l'exclusion des équipements sanitaires et médicaux et des ouvrages techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseurs, etc...)**
- **50 % pour les équipements sanitaires et médicaux et les ouvrages techniques.**

ARTICLE UZ 13 - Espaces libres et plantations

~~13.1. - Les espaces libres de toute construction à l'exclusion des ouvrages techniques et non utilisés à la circulation automobile ou piétonne seront traités en espaces libres engazonnés et plantés, en respect et harmonie avec le site naturel actuel environnant, sur une surface représentant au moins 1/3 de la surface totale de la parcelle.~~

13.1. - le minimum d'espaces verts d'accompagnement de la superficie du terrain d'assiette sera de :

- **30 % pour toute opération de construction, à l'exclusion des équipements sanitaires et médicaux et des ouvrages techniques, (chaufferie, machinerie d'ascenseurs, etc...)**
- **20 % pour les équipements sanitaires et médicaux et les ouvrages techniques**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle bénéficiant d'une protection absolue. Dans cette zone, toutes les constructions nouvelles sont interdites.

La zone N comporte des secteurs, Nc, NH, Nv, NL et un sous secteur NLa.

- Secteur Nc : à vocation d'accueil du cimetière et de son extension.
- Secteur NH : Zone équipée devant conserver son caractère rural. L'habitat individuel dispersé sur de grandes parcelles y est néanmoins autorisé.
- Secteur NL : Zone naturelle pouvant accueillir des constructions et équipements directement liés aux loisirs et activités sportives. ~~de plein air.~~
- Sous secteur NLa : Le secteur NL comporte un sous secteur NLa correspondant au quartier de la Bretèque où l'hébergement directement lié aux loisirs ou activités sportives est autorisé.
- Secteur Nv : à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage.

NB : Dans la zone N, les terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés, font l'objet d'une réglementation particulière énoncée au début du présent document dans le chapitre « dispositions générales ».

11.8. - Secteurs NL

La typologie des constructions doit s'inspirer de celle des volumétries traditionnelles agricoles en excluant l'utilisation du bardage métallique en façade.

Les constructions, par les proportions de leurs volumes, devront s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale d'ensemble. Elles devront être exemplaires en termes de performance énergétique et d'utilisation de matériaux écologiques.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules

12.1. - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations **et** en cas de changement d'affectation, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage de logement : 2 places par logement dont 1 couverte.

2 - Pour les autres constructions autorisées le nombre de places de stationnement est défini en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.

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

12.3. - Secteurs NL

Un traitement paysager des espaces de stationnement est exigé (par exemple, talus plantés, haies champêtre, dalles gazon....).

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le domaine privé de l'activité, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

5. Conclusion

Cette modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Bois-Guillaume n'engendre pas de modifications majeures. Elle vise plus simplement à permettre la réalisation de certains projets dans un environnement urbain et pour cela, certaines règles d'implantation, d'emprise, sont ajustées.

Cette modification simplifiée ne change pas la vocation du zonage défini dans le Plan Local d'Urbanisme de Bois-Guillaume et n'a pas d'incidence sur le projet de territoire, tel qu'il a été initialement défini notamment au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le présent dossier sera transmis à Monsieur le Maire de Bois-Guillaume et aux Personnes Publiques Associées préalablement à la mise à disposition du dossier au public.