

TOME 4



APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 31 mars 2025

Justification des choix



SOMMAIRE

**1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
(PADD).....p.5**

**2 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA
CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT
URBAIN p.18**

**3 JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
(OAP).....p.44**

**4 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE
REGLEMENT.....p.74**

JUSTIFICATION DES CHOIX



1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



SOMMAIRE

Préambule.....	6
1.1 Pour une métropole rayonnante et dynamique	8
1.1.1 Soutenir la dynamique de projets	8
1.1.2 Renforcer l'attractivité résidentielle	8
1.1.3 Améliorer l'accessibilité du territoire pour assurer les grandes fonctions métropolitaines	9
1.1.4 Créer les conditions du développement économique	9
1.2 Pour une métropole garante des équilibres et des solidarités	11
1.2.1 Inscrire l'évolution de la Métropole dans les objectifs de réduction de la consommation foncière fixée par le SCOT.....	11
1.2.2 Organiser le développement urbain dans le respect de l'équilibre des territoires	11
1.2.3 Proposer une offre d'habitat équilibrée, diversifiée et de qualité.	12
1.2.4 Répondre aux besoins de déplacements quotidiens	12
1.2.5 Maintenir les équilibres commerciaux favorables à la diversité et au maillage commercial.....	13
1.3 Pour un environnement de qualité et de proximité pour tous	14
1.3.1 Respecter et conforter les grands milieux naturels, vecteurs d'identité.....	14
1.3.2 Préserver et valoriser les qualités urbaines et paysagères du territoire	14
1.3.3 Faire de la nature en ville un gage de qualité du cadre de vie.....	15
1.3.4 Adapter le territoire au changement climatique et gérer durablement les ressources.....	15
1.3.5 Proposer une urbanisation permettant de réduire les nuisances et l'exposition aux risques	15

1.3.6 Améliorer la qualité des espaces à vocation d'activités économiques et commerciales.....	16
---	----

Préambule

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** traduit le projet politique de développement du territoire de la Métropole Rouen Normandie. Il a pour objet de répondre aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire, tout en tenant compte des enjeux d'échelle supra-communautaire. Le PADD décline également les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles et des plans/programmes (Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains, Plan Climat Énergie Territorial, etc.), dans une logique de développement durable (art. L101-2 (ancien article L.121-1) du Code de l'Urbanisme) tout en considérant les spécificités locales.

Ce PADD résulte d'une forte imbrication entre les ambitions du SCOT, déclinées via son Document d'orientations et d'Objectifs (DOO), et celles du projet métropolitain élaboré pour la décennie 2015-2025.

Plusieurs principes fondateurs, s'inscrivant dans l'esprit du projet métropolitain, ont ainsi guidé l'élaboration du PADD :

S'inscrire dans une croissance durable : la métropole dynamique

À l'heure de la mondialisation, développer les potentialités économiques du territoire en s'appuyant sur son héritage industrialo-portuaire tout en organisant sa mutation vers l'innovation et la croissance durable semblent des conditions essentielles pour conforter son rayonnement européen et national.

Le projet vise également à mettre en avant les richesses et le patrimoine dont le territoire dispose : paysages variés, patrimoine bâti historique de renom, espaces naturels de grande qualité favorisant une attractivité économique, touristique et résidentielle par le maintien de son agriculture, des paysages, et plus généralement d'un cadre de vie qualitatif.

Une métropole responsable, l'éco-métropole

Depuis l'élaboration des lois Grenelle I et II, les communes ont pris conscience de leur responsabilité environnementale. Leur empreinte écologique doit être la plus réduite

possible, en accord avec les principes d'un développement durable et respectueux de la biodiversité, concourant directement à son attractivité.

Le PADD de la Métropole Rouen Normandie décline ainsi des ambitions en faveur de la lutte contre l'étalement urbain et la valorisation des offres de proximité. Il met l'accent de façon transversale sur le renouvellement urbain, l'utilisation économe de l'espace, la mise en valeur des centralités urbaines, et le lien entre offre de transport et urbanisation.

L'étalement urbain entraîne un éloignement des populations vis-à-vis des centralités de l'agglomération et par conséquent, des pôles d'emplois et de services de proximité, mettant en lumière l'impact social et environnemental de l'hyper mobilité. Peu à peu, cette dernière doit s'organiser selon le principe d'une ville des courtes distances, et dans un but de développement durable et solidaire, les centralités urbaines doivent être renforcées via l'implantation de services, équipements et commerces répondant aux besoins de toute la population.

L'appréhension du changement climatique et la promotion d'une certaine qualité de vie constituent également un socle de ce projet, dans un territoire fortement concerné par les risques naturels, industriels et les pollutions. Les territoires sont plus que jamais confrontés aux conséquences du réchauffement climatique et à la fragilisation des milieux naturels. Celles-ci impliquent une meilleure prise en compte des politiques publiques pour lutter contre l'aggravation des risques naturels ou humains pouvant engendrer une dégradation du cadre de vie des populations locales. A l'échelle du territoire, des actions peuvent être mises en œuvre pour réduire les impacts néfastes sur l'environnement et garantir alors des bonnes conditions de vie, tant pour les habitants que pour la faune et la flore locale. Ces mesures concernent par exemple la lutte contre l'étalement urbain par la densification, des schémas de déplacements prenant en compte des alternatives propres et douces, un développement des ressources de proximité ou encore la valorisation de la nature en ville.

Une métropole singulière et audacieuse

À travers son PADD, la Métropole a fait le choix de porter des objectifs audacieux en matière d'aménagement de son espace métropolitain et d'accentuer les composantes de son identité : la Seine, en tant qu'axe fédérateur à l'échelle du territoire, les centralités rouennaise et elbeuvienne, comme vecteur du rayonnement

métropolitain, les capacités d'innovation et d'exemplarité du territoire en matière de développement durable, comme état d'esprit et socle de la réflexion collective.

solutions de mobilités, offre adaptée en logements et urbanisme respectueux des milieux environnants.

En s'appuyant sur ces principes fondateurs, le PADD a été organisé en trois axes, reprenant et déclinant les 3 axes du PADD du Schéma de Cohérence Territoriale :

1) Pour une métropole rayonnante et dynamique : la Métropole est non seulement ancrée dans une dynamique territoriale - régionale, nationale et européenne - favorisant son attractivité aussi bien économique que résidentielle, mais elle dispose en plus d'atouts propres à son territoire comme la présence de la Seine. Valoriser ses différentes centralités territoriales par la préservation d'un patrimoine bâti et la densification qui en résulte et renforcer l'accessibilité du territoire en misant sur sa desserte portuaire permettent de contribuer à l'attraction de ses deux cœurs d'agglomération et des polarités secondaires. L'emploi et la création de richesses sont également des priorités pour le développement du territoire, favorisés par le renforcement des fonctions métropolitaines.

2) Pour une métropole garante des équilibres et des solidarités : l'axe 2 met l'accent sur la volonté d'organiser le maillage territorial durablement, en tenant compte des espaces environnants gages d'une qualité de vie appréciable grâce à ses ressources naturelles, agricoles, et forestières. Le développement urbain doit donc s'organiser autour des différents espaces de l'armature urbaine définis par le SCOT, essentiellement en milieu déjà urbanisé et permettre une meilleure accessibilité aux services de proximité pour tous. Ses principaux défis concernent l'adaptation aux besoins des populations via une offre de transports réfléchie, une proposition en logement appropriée et de qualité, et une proximité commerciale revalorisée, privilégiant ainsi la protection des ressources paysagères.

3) Pour un environnement de qualité et de proximité pour tous : le territoire de la Métropole se compose d'une mosaïque d'espaces au patrimoine naturel diversifié, aussi bien par la richesse des milieux présents que par la qualité de ses paysages, garants d'une attractivité touristique, d'une offre de loisirs et du maintien du cadre de vie pour les habitants. Le PADD a mis l'accent sur la promotion de la nature en ville et l'adaptation du territoire aux changements climatiques et aux risques. Dans un souci de visibilité et de rayonnement, l'ambition porte également sur l'amélioration de la qualité des espaces à vocation d'activités économiques et commerciales, porteurs d'enjeux forts en matière de requalification et d'intégration urbaine.

D'une façon générale, le projet de territoire témoigne d'une volonté forte d'articuler dynamisme économique, protection et valorisation de l'environnement, nouvelles

1.1 Pour une métropole rayonnante et dynamique

La Métropole de Rouen est composée de 71 communes hétérogènes tant par leur taille que par leur contexte géographique, mais se rassemblent autour d'une identité métropolitaine maritime et fluviale. Outre ses ressources paysagères et environnementales, la Métropole Rouen Normandie dispose d'atouts conséquents, valorisés par son économie essentiellement industrialo-portuaire. La Métropole entend faire valoir ses richesses pour accroître sa visibilité, maintenir et créer des emplois, attirer des compétences et des nouveaux talents, tout en promouvant un cadre de vie qualitatif. Pour ce faire, plusieurs leviers sont identifiés.

1.1.1 Soutenir la dynamique de projets

Le diagnostic territorial a mis en lumière plusieurs atouts participant au rayonnement de la Métropole, et sur lesquels s'appuyer pour asseoir une dynamique de grands projets : la présence d'un centre urbain fort, un patrimoine historique reconnu, de grands équipements métropolitains.

La Métropole Rouen Normandie est également un territoire en mutation depuis plusieurs décennies, en particulier sur le plan économique et industriel, ce qui a laissé place à de nombreux espaces en friche et à un large foncier urbain amené à changer de vocation. Par ailleurs, la Métropole dispose aussi de neuf quartiers identifiés au sein du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU). Ces espaces en mutation ou fragilisés sont des leviers majeurs pour faire émerger des projets permettant de renforcer la centralité métropolitaine par un renouvellement urbain volontariste.

Le territoire métropolitain peut également compter sur un certain nombre d'opportunités relatives au renforcement de son accessibilité, à travers les projets d'infrastructures programmés que sont la future Ligne Nouvelle Paris Normandie et le Contournement routier Est/Liaison A28-A13.

Ainsi, l'existence d'une dynamique de projets structurants au sein de la Métropole, notamment tourné vers le renouvellement urbain et le développement économique, à l'image du projet Seine Cité, ou encore du technopôle du Madrillet et de projets mixtes au fort potentiel de rayonnement, tels que les écoquartiers Luciline, Rouen-Flaubert ou nouvelle gare constituent de véritables leviers de développement urbain.

En plus de renforcer le rayonnement de la Métropole, ces projets permettent également d'asseoir la dynamique de clusters existante, appelée à être renforcée dans les années futures.

Le soutien à la dynamique de projets apparaît donc comme un enjeu fort pour le projet métropolitain, notamment dans une logique d'affirmation de la centralité métropolitaine représentée par Rouen et sa première couronne.

Cette orientation du PADD du PLU répond tant à des objectifs de développement économique, à l'image du soutien aux emplois qualifiés et l'accueil d'activités tertiaires que de mise en valeur du territoire. Ces projets structurants fonctionnent en effet comme des vitrines pour l'image de la Métropole. Accompagnés de la mise en valeur des richesses urbaines et culturelles du territoire, telles que le réseau muséal métropolitain ou le cœur historique de Rouen, ces projets ont ainsi vocation à renforcer la lisibilité et l'attractivité du territoire. Le SCOT soutient cette logique en affirmant le rôle moteur du cœur rouennais pour l'ensemble de l'agglomération, et en considérant les grands projets urbains comme des vecteurs de rayonnement et d'attractivité.

Le SCOT métropolitain souligne également l'objectif de renforcer des pôles spécialisés en tant que « priorité stratégique » (Rouen Innovation Santé, technopôle du Madrillet), auquel répond la gestation de ces grands projets structurants.

1.1.2 Renforcer l'attractivité résidentielle

Le diagnostic territorial a souligné la nécessité de renouer avec un dynamisme démographique, en particulier dans les secteurs urbains de la Métropole, après avoir fait le constat d'un ralentissement de la croissance de population dû à un solde migratoire négatif. L'attractivité résidentielle du territoire apparaît aujourd'hui contrastée, à travers des secteurs connaissant des pertes importantes de populations, ainsi qu'une offre en services et en équipements de proximité insuffisantes. Un manque d'adéquation entre l'offre de logement produite et les besoins de certains ménages, notamment familiaux, entraîne souvent leur départ de la Métropole, nécessitant des actions en matière d'habitat et de qualité urbaine.

Le renforcement de l'attractivité résidentielle vise à répondre à l'ambition de dynamisme démographique de la Métropole. Il a donc été choisi de tendre vers une production de logements diversifiée et répartie de manière cohérente

géographiquement, afin de répondre à l'ensemble des besoins et limiter le départ des familles.

De plus, avec un parc ancien de résidences principales et présentant un niveau de confort partiel, la réhabilitation des logements apparaît essentielle pour porter les ambitions d'attractivité résidentielle de la Métropole. La résorption de la vacance résidentielle, fortement concentrée dans les cœurs d'agglomération, participera également à nourrir cette dynamique.

Le soutien à l'attractivité résidentielle du territoire passe également par le renforcement de l'offre en équipements, tant en termes d'équipements structurants vecteurs de rayonnement qu'en réponse aux besoins quotidiens via l'offre de proximité. Le SCOT métropolitain souligne combien la qualité urbaine constitue un levier essentiel pour le dynamisme démographique de la Métropole.

1.1.3 Améliorer l'accessibilité du territoire pour assurer les grandes fonctions métropolitaines

Le diagnostic territorial a permis de rappeler le rôle que joue le territoire comme nœud pour les déplacements régionaux, tant en termes de flux pendulaires que touristiques ou encore de transit. De même, sa position de porte d'entrée fluviomaritime de Paris et au carrefour de plusieurs axes routiers et ferroviaires structurants, fait bénéficier la Métropole Rouen Normandie d'une situation géographique attractive. Toutefois, si le réseau actuel est efficace, le territoire étant desservi par l'A13 assurant une liaison vers Caen en 1h30, ainsi que par les axes structurants de l'A28, l'A29 ou encore de l'A150, certains points noirs sont soulignés au sein des infrastructures routières, notamment en cœur de Métropole. Si le réseau ferroviaire apparaît dense et hiérarchisé, il n'en demeure pas moins des contrastes importants en termes d'accessibilité et de qualité des différentes gares. Ces dysfonctionnements d'accessibilité relevés au sein des différents réseaux représentent un point à améliorer pour l'affirmation de la Métropole comme centralité régionale de premier plan.

L'amélioration de l'accessibilité du territoire pour assurer ses fonctions métropolitaines apparaît donc comme un levier incontournable pour tirer profit de la localisation stratégique de la Métropole, et asseoir ainsi son positionnement vis-à-vis des territoires voisins. Le soutien aux projets de création ou de valorisation d'infrastructures de transport (aéroport Rouen Vallée de Seine, Ligne Nouvelle Paris

Normandie, Contournement Est - Liaison A28/A13), tout autant que l'amélioration de la performance du réseau ferroviaire apparaissent comme des leviers pour l'activité économique de la Métropole. Ces éléments participent également à renforcer sa lisibilité pour le territoire régional, du fait d'une meilleure accessibilité à grande échelle. Cette orientation incarne l'ambition du SCOT métropolitain portant sur l'amélioration de l'accessibilité du territoire, considéré comme un enjeu majeur en termes d'attractivité, notamment pour l'accueil de fonctions économiques supérieures.

1.1.4 Créer les conditions du développement économique

Le diagnostic territorial a souligné le poids économique important que représente la Métropole Rouen Normandie au sein de la Vallée de la Seine, tant par son nombre d'emplois que par le nombre d'actifs. Il met en avant l'assise industrielle et logistique ancienne de la Métropole. Faisant face à des difficultés croissantes, notamment en matière d'effectifs, ces deux secteurs devront être préservés, et leur mutation est également soulignée comme un enjeu de premier plan pour l'avenir économique de la Métropole. Les difficultés de l'agriculture devront également être palliées par une plus grande marge d'évolution offerte au secteur, notamment vers de meilleurs débouchés et une diversification des activités.

La forte tertiarisation du marché de l'emploi métropolitain est également mise en avant, ainsi que sa concentration au sein du cœur de la Métropole. Cette caractéristique pointe du doigt le nécessaire renforcement de la logique de cluster thématique et le développement de l'emploi qualifié. Enfin, le secteur du tourisme apparaît aujourd'hui comme étant un potentiel encore trop peu développé, les richesses du territoire étant nombreuses, et pouvant ainsi fonctionner comme une véritable filière de développement économique.

Créer les conditions du développement économique vise à répondre à la double ambition du territoire, incarnée par le soutien aux secteurs historiquement implantés et connaissant des difficultés, mais également par le renforcement des secteurs en cours de développement, à savoir les activités tertiaires telles que les services ou la recherche innovation, ainsi que celui du tourisme. A l'image des éco-industries pour le secteur industriel, de la logistique fluviale pour celui de la logistique et de la vente directe pour l'agriculture, les mutations des secteurs économiques traditionnels devront être favorisées pour répondre aux ambitions de la Métropole. La poursuite des grands projets à destination des acteurs économiques tertiaires, l'affirmation des

liaisons entre les secteurs de la recherche et de la production, ou encore la meilleure couverture du territoire via les réseaux numériques sont autant d'éléments permettant de développer l'ambition de la Métropole en matière d'activités tertiaires et d'emplois qualifiés.

Cette double ambition de la Métropole répond directement aux ambitions du SCOT. Celui-ci appelle à une dynamique de réindustrialisation du territoire et de soutien aux activités en difficultés, sans pour autant perdre de vue le nécessaire positionnement de la Métropole en matière d'activités tertiaires et d'innovation. Au même titre que ces enjeux stratégiques en matière de développement économique, le SCOT souligne la nécessité de développer le secteur du tourisme.

1.2 Pour une métropole garante des équilibres et des solidarités

La diversité du territoire métropolitain apparaît sous bien des égards, en termes d'occupation des sols, de fonctions urbaines, mais également d'offre en mobilités et de structure commerciale. Cette hétérogénéité se couple à une armature urbaine multipolaire. Dès lors, la recherche d'un équilibre territorial apparaît essentielle au maintien d'une Métropole durable et inclusive pour tous.

1.2.1 Inscrire l'évolution de la Métropole dans les objectifs de réduction de la consommation foncière fixée par le SCOT

Le diagnostic territorial a mis en évidence une consommation d'espaces durant la période précédente (1999-2015) ayant principalement impacté les espaces agricoles et les espaces boisés, et majoritairement tourné vers les fonctions d'habitat. Cette consommation d'espaces contribue à l'étalement urbain et à la raréfaction de certaines ressources riches en biodiversité. Ainsi, la préservation des espaces agricoles d'une urbanisation irraisonnée, tant pour le maintien du secteur économique que pour la sauvegarde des paysages du territoire façonnant l'identité métropolitaine apparaît-elle essentielle. Il s'agit également de permettre l'évolution du bâti et de favoriser la densification dans les tissus urbains existants comme dans les futures opérations en extension urbaine, dans le respect des typologies urbaines et architecturales. Dès lors, la réduction de la consommation de terres agricoles et naturelles ainsi qu'une optimisation de l'utilisation des sols apparaît comme un enjeu fort pour le développement de la Métropole : le PADD a ainsi fixé une consommation annuelle moyenne de 25,5ha/an pour l'habitat (en diminution de 50% par rapport à la consommation d'espaces observée entre 1999 et 2015), soit une enveloppe maximale de consommation d'espaces de 360 hectares entre 2020 et 2033. Cet objectif va plus loin que celui fixé par le SCOT qui vise une diminution de la consommation d'espaces pour l'habitat de 50% entre 2015 et 2033.

Répondre aux ambitions du SCOT en matière de réduction de la consommation foncière répond à différents objectifs. Il s'agit à la fois d'être en accord avec les enjeux environnementaux liés au changement climatique et à la diversification des ressources en énergie, mais également à des considérations économiques. Celles-ci

portent notamment sur le maintien d'un secteur agricole dynamique, la fréquentation des centres-villes en tant que soutien à l'économie présentielle, ainsi que par l'occupation effective des zones d'activités. Le maintien d'espaces naturels vise également à garantir la qualité de vie au sein du territoire. Le SCOT métropolitain fait de la limitation de la consommation foncière un axe clef du développement futur, et favorise à ce titre, des démarches de densification des tissus bâtis et d'optimisation des disponibilités foncières.

1.2.2 Organiser le développement urbain dans le respect de l'équilibre des territoires

L'analyse morphologique des différents tissus urbains de la Métropole dans le cadre du diagnostic territorial a révélé des profils très variés, tant en termes de densités que d'implantations ou d'architecture. Le diagnostic a également permis de révéler des niveaux de services et d'offre commerciale très variés selon les secteurs du territoire. Dès lors, des enjeux relatifs à ces différents tissus ont pu être dégagés, en prônant des démarches de densification ou d'accueil privilégié d'équipements structurants selon les différents tissus urbains. Enfin, la recherche d'une intensité urbaine forte à proximité des nœuds de transport en commun apparaît essentielle pour créer une Métropole durable et attractive.

Il a donc été choisi d'organiser le développement urbain dans le respect de l'équilibre et des spécificités des territoires, déterminée par les différents niveaux de l'armature urbaine définie par le SCOT. Le respect de cet équilibre vise à faciliter les démarches de densification, inhérente à l'objectif d'intensification urbaine, et à la préservation du cadre de vie, mais également à répondre aux besoins des différents territoires, ainsi qu'à leur rôle à jouer pour le développement de la Métropole. L'armature urbaine développée dans le cadre du SCOT fait également état d'une stratégie de développement spécifique selon les différents niveaux, les cœurs d'agglomération ayant vocation à accueillir les équipements structurants et de fonctionner comme des vitrines de rayonnement, tandis que les pôles de vie sont quant à eux appelés à fonctionner comme les relais pour les espaces ruraux. Une recherche d'équilibre dans le développement urbain apparaît donc essentielle pour l'élaboration d'un territoire mixte, fonctionnel et attractif.

1.2.3 Proposer une offre d'habitat équilibrée, diversifiée et de qualité

Le diagnostic territorial a révélé une relance récente du marché de la promotion privée à partir de 2015, à travers une hausse importante du nombre de logements. Toutefois, cette hausse globale s'accompagne de plusieurs dysfonctionnements révélés dans le diagnostic, tels qu'une augmentation de la vacance à l'échelle métropolitaine et notamment dans certains secteurs particulièrement touchés, un manque d'adéquation entre l'offre de logements neufs et les besoins de certains ménages, notamment familiaux. Il est également souligné une concentration spatiale de l'offre sociale et d'importants déséquilibres en la matière, comme le révèlent les écarts entre les communes du Nord-Ouest et le bassin d'Elbeuf. Il apparaît également plusieurs signes de dégradation du bâti, de manque de confort et de précarité énergétique, notamment dans les logements anciens. Il émane donc du diagnostic un besoin de rééquilibrage, tant en termes de segments d'offre d'habitat que de localisation. Bien que cette tendance soit observée sur l'ensemble du territoire national et que l'indice de jeunesse du territoire soit relativement important, le vieillissement de la population apparaît comme un phénomène structurel devant être pris en compte, au même titre que la diminution de la taille moyenne des ménages. Enfin, l'accueil et la réponse aux besoins des publics spécifiques, tels que les gens du voyage, apparaissent comme des enjeux d'actualité pour la Métropole.

Le développement d'une offre d'habitat équilibrée, diversifiée et de qualité vise à lutter contre la fragmentation socio-spatiale à l'œuvre au sein du territoire métropolitain, mais également de concourir à son dynamisme démographique. Celui-ci est en effet conditionné par des parcours résidentiels facilités, une offre attractive pour les ménages extérieurs ainsi qu'une mixité sociale génératrice de diversité et d'inclusion sociale. Ces objectifs trouvent écho aux orientations du SCOT métropolitain, lequel veut répondre aux ambitions d'attractivité résidentielle et de croissance démographique par une offre en logements suffisante, mais également favoriser une diversité de logements, tant en matière de formes d'habitat (individuel, groupé etc.) que de statuts d'occupation (location, accession etc.).

1.2.4 Répondre aux besoins de déplacements quotidiens

Si le diagnostic territorial a révélé une baisse globale de la mobilité à l'échelle de la Métropole couplée à un éloignement croissant des lieux de travail et d'habitat, ce constat global s'accompagne d'une évolution contrastée selon les modes de déplacements. Ainsi, la voiture demeure le premier mode de déplacements au sein du territoire malgré des distances moyennes de déplacement relativement réduites, appelant ainsi à une régulation de l'usage de l'automobile au sein de certains secteurs à enjeux, comme les cœurs d'agglomération. La hausse constatée des transports en commun ne doit pas occulter la persistance de certains points noirs au sein des différents réseaux, nécessitant la poursuite des efforts engagés ainsi qu'une réponse adaptée aux différents besoins. Enfin, le recours aux modes doux apparaît circonscrit à certains secteurs de l'agglomération, principalement au sein des cœurs urbains, et l'intermodalité encore insuffisamment développée, traduisant la nécessité de renforcer les aménagements de voirie et la requalification des pôles d'échange. Ainsi, une réponse adaptée aux besoins des déplacements quotidiens, spécifique selon les territoires, en fonction de l'offre de mobilités, apparaît nécessaire pour le bon fonctionnement des déplacements métropolitains.

La réponse aux besoins des déplacements quotidiens répond à différents objectifs. C'est d'abord la qualité de vie des populations qui est conditionnée par une offre en mobilité riche, performante, et non circonscrite à la voiture individuelle. La bonne tenue des flux pendulaires, et indirectement de l'accès au marché de l'emploi est également tributaire de déplacements quotidiens facilités, au même titre que l'activité économique générale de la Métropole. Enfin, la réduction de la dépendance à la voiture individuelle, néfaste pour l'environnement, est également déterminée par une offre alternative performante et attractive pour les déplacements quotidiens. Ainsi, la réponse aux besoins de déplacements quotidiens répond à des objectifs d'ordre environnemental, économique et d'attractivité. Elle s'inscrit également en accord avec les ambitions du SCOT métropolitain. Celui-ci vise en effet à favoriser une mobilité durable et multimodale pour les déplacements quotidiens, notamment en prenant en compte les objectifs de croissance démographique.

1.2.5 Maintenir les équilibres commerciaux favorables à la diversité et au maillage commercial

Le diagnostic territorial a mis en avant la très faible évasion commerciale constatée à l'échelle du territoire, traduisant une offre commerciale particulièrement forte. Celle-ci apparaît organisée en polarités, à travers des pôles régionaux, des pôles majeurs, des pôles intermédiaires et des pôles de proximité. Le maintien de cette hiérarchie apparaît comme un enjeu fort pour le territoire, et passe notamment par des objectifs d'accueil variés. Les tendances nationales de baisse des secteurs alimentaires et du hard discount, tout autant que l'essor du e-commerce sont également retrouvées au sein du territoire métropolitain. Ce constat s'illustre également par le dépérissement de certaines centralités urbaines, notamment secondaires (centres bourgs et polarités de quartier), marquées par une augmentation de la vacance commerciale, une faible stabilité des enseignes ainsi qu'une baisse de la diversité commerciale. Une prise en compte et une gestion adaptée de ces tendances apparaît comme un enjeu majeur pour le futur de la Métropole. Il apparaît donc essentiel pour le développement de la Métropole de maintenir les équilibres commerciaux favorables à la diversité et au maillage commercial. Un développement incontrôlé des grandes surfaces de périphérie, générant des risques d'apparition de friches commerciales périphériques, couplé au dépérissement de nombreuses centralités urbaines marchandes amènent une perte d'animation pour de nombreux territoires, ainsi qu'une contrainte pour la réponse de nombreuses populations aux besoins quotidiens.

Ainsi, la stratégie commerciale de la Métropole en matière d'équilibres commerciaux et de diversité du maillage commercial répond à la fois à des objectifs de rayonnement, à l'image des centralités commerciales de Rouen et d'Elbeuf dont l'offre commerciale distincte en fait des vitrines marchandes pour la Métropole, mais vise également à répondre aux besoins de l'ensemble des populations. Le SCOT métropolitain fait également état d'une volonté forte en matière de respect des polarités commerciales existantes, et vise tout particulièrement à préserver une activité commerciale dynamique et rayonnante au sein des cœurs de ville.

1.3 Pour un environnement de qualité et de proximité pour tous

En troisième axe de son projet, la Métropole fait le choix après avoir décliné ses ambitions de développement démographique et économique de présenter ses orientations en faveur de la préservation d'un cadre de vie remarquable et respectueux des ressources et des richesses du territoire. L'ambition est ainsi de faire émerger une métropole éco-responsable. L'aménagement du territoire métropolitain doit permettre de répondre à ces enjeux, sans pour autant contraindre les ambitions d'attractivité résidentielle et de développement économique.

1.3.1 Respecter et conforter les grands milieux naturels, vecteurs d'identité

L'état initial de l'environnement a souligné l'extrême diversité des grands milieux naturels présents au sein du territoire métropolitain. Ceux-ci sont constitués par l'axe de la Seine et ses nombreux affluents, les massifs forestiers y étant associés, les reliefs singuliers, les paysages de petites vallées ou encore ceux issus de l'activité agricole. Six sites Natura 2000 existent au sein du territoire métropolitain, ainsi que plusieurs sites ZNIEFF de types variés et plusieurs espaces naturels sensibles (ENS). Ces grands milieux naturels fonctionnent comme des lieux d'animation pour la vie floristique et faunistique, et représentent des milieux d'habitat cruciaux pour la biodiversité du territoire métropolitain. Il convient également de veiller à protéger fortement la richesse et la singularité des pelouses calcicoles et des milieux silicoles caractéristiques du territoire. L'état initial de l'environnement a cependant mis en lumière une pression urbaine forte sur la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire, laquelle pourrait être aggravée par les grands projets d'infrastructures. Le respect et le confort des grands milieux naturels apparaissent comme des enjeux clés pour le territoire métropolitain.

Constitutive de l'identité du territoire, l'armature naturelle apparaît comme un gage de qualité de vie pour les populations et un bien commun unique à l'échelle métropolitaine. Ces grands milieux naturels jouent en effet un rôle important pour le fonctionnement écologique du territoire métropolitain, mais également en termes économiques, notamment au regard des enjeux touristiques. L'armature naturelle du territoire métropolitain figure au sein du SCOT comme un des leviers pour assurer un fonctionnement durable du territoire, au même titre que l'armature urbaine.

L'ambition du SCOT en matière de grands milieux naturels, visant à leur préservation, leur mise en valeur et leur restauration ponctuelle trouve écho aux orientations du projet de territoire métropolitain.

1.3.2 Préserver et valoriser les qualités urbaines et paysagères du territoire

Au cœur de la vallée de la Seine et d'un site géographique remarquable et contrasté, le territoire de la métropole bénéficie d'un cadre paysager diversifié, aux grands paysages qui fondent à la fois l'unité paysagère du territoire mais aussi la singularité de l'ensemble des secteurs le composant.

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en lumière les nombreuses qualités urbaines du territoire. Le patrimoine bâti emblématique de l'habitat ouvrier, les édifices religieux, les constructions liées à l'activité agricole ou encore certains bourgs et villages présentant une qualité architecturale attractive fonctionnent comme des gages d'attractivité pour le territoire, dont le maintien et la mise en valeur doivent être assurés. Les éléments bâtis les plus monumentaux forment quant à eux des points de vue et des perspectives remarquables, participant pleinement à la qualité paysagère du territoire, devant donc faire également l'objet d'une protection particulière. Qu'elles soient à dominante résidentielle ou d'activités, certaines entrées de villes et d'agglomération devront être requalifiées, notamment en termes de perspectives, de continuités bâties ainsi que de réduction de l'impact des infrastructures routières et ferroviaires. Enjeu fort pour la qualité paysagère de la Métropole, ces démarches devront s'accompagner d'une bonne adéquation entre les efforts de densification, le maintien des richesses patrimoniales ainsi que la gestion des interfaces entre espaces urbains et ruraux.

La préservation et la valorisation des qualités urbaines et paysagères du territoire apparaissent donc essentielles à la mise en valeur de l'identité métropolitaine, mais permettent également de stimuler l'activité touristique au sein du territoire. Le SCOT métropolitain vise ainsi à mettre en valeur la richesse des paysages naturels et bâtis, tant pour le patrimoine ordinaire que remarquable, et porte également une attention particulière en matière de gestion des transitions entre espaces urbanisés et terres agricoles et naturelles.

1.3.3 Faire de la nature en ville un gage de qualité du cadre de vie

Si l'état initial de l'environnement a révélé une densité importante d'espaces verts par habitant, le gradient de la nature en ville n'en apparaît pas moins décroissant à proximité des cœurs d'agglomération. La Métropole jouit d'une diversité d'espaces de nature en ville, à l'image des parcs ouverts, des alignements arbres ou encore des berges de Seine et ses affluents. Une tendance à la minéralisation est toutefois observée à l'échelle métropolitaine, et apparaît ainsi comme un enjeu fort pour la préservation de la qualité de vie métropolitaine. Les démarches de redéploiement de la nature en ville sont donc appelées à être poursuivies et confortées, telles qu'une mise en exergue des aménagements récréatifs, la création de cheminements doux touristiques ou encore des espaces de promenade comme sur les bords de Seine. Des démarches de sensibilisation à la richesse des milieux et des paysages apparaissent également comme un enjeu pour préserver et maintenir la présence de la nature en ville.

Faire de la nature en ville un gage de qualité du cadre de vie apparaît donc comme une orientation majeure pour le développement futur de la Métropole, devant toutefois s'accorder harmonieusement avec les objectifs de densification. Cette orientation du projet répond donc à des objectifs d'ordre environnementaux liés à la valorisation des éléments naturels structurants du territoire et des corridors, mais s'inscrit également dans une logique économique et sociale, à travers le soutien à l'économie touristique et à la qualité de vie des populations. Les orientations du SCOT métropolitain s'incarnent à travers cet axe du projet urbain de la Métropole, via l'ambition de créer une armature naturelle en continuité de l'armature urbaine.

1.3.4 Adapter le territoire au changement climatique et gérer durablement les ressources

Consciente des enjeux liés à la transition énergétique et écologique, la Métropole a choisi de s'inscrire pleinement dans ces ambitions, actions portées d'ores et déjà par plusieurs démarches en cours sur la métropole comme le Plan Climat Air Energie Territorial.

A travers le panorama des risques naturels existants au sein du territoire métropolitain, l'état initial de l'environnement a souligné combien le changement

climatique est à même d'aggraver certaines vulnérabilités. Ainsi, à travers l'élévation du niveau de la mer, le risque d'inondation est appelé à augmenter, nécessitant un renforcement des actions en la matière. La diversification des sources d'énergies utilisées sur le territoire, notamment dans le secteur de la construction neuve et les opérations de réhabilitation apparaissent également comme des enjeux cruciaux pour les années à venir, qui est plus est face aux ambitions de croissance démographique. La gestion de la ressource en eau, à travers des captages et la maîtrise des rejets polluants devront par exemple être développés. L'adaptation du territoire au changement climatique et une gestion durable des ressources apparaît donc comme un enjeu fort pour le développement de l'agglomération, en vertu des nouveaux paradigmes en matière de développement durable et de consommation énergétique raisonnée. Afin de ne pas compromettre l'existence d'un territoire métropolitain agréable à vivre pour l'ensemble des populations ainsi que les générations futures, tendre vers un territoire métropolitain durable devra figurer au cœur de la stratégie métropolitaine. Prenant en compte les orientations du Plan Climat Energie Territorial, le SCOT métropolitain vise également à prendre en compte le changement climatique et à gérer durablement les ressources, notamment dans les domaines du transport de marchandises, de l'industrie, mais également dans celui du transport des personnes.

1.3.5 Proposer une urbanisation permettant de réduire les nuisances et l'exposition aux risques

L'état initial de l'environnement et le diagnostic territorial ont permis de souligner la présence de nombreux risques au sein du territoire. Ceux-ci sont d'abord d'ordre naturel, avec le risque inondation lié à la présence de la Seine et des affluents pouvant entraîner des débordements, mais également en matière d'écoulement des eaux pluviales. Un risque de mouvement de terrain issu de la présence de différentes cavités est également à prendre en compte avec acuité au sein du territoire. Ces risques naturels présentent un risque d'aggravation liés à l'accélération du changement climatique, appelant ainsi à une prise en compte rigoureuse. Les risques sont également d'ordre technologique, du fait du passé industriel du territoire, les sols pollués étant nombreux et de différentes natures. Enfin, les nuisances au sein du territoire métropolitain sont essentiellement d'ordre sonore, mais principalement issues du domaine routier plus que ferroviaire.

Il apparaît donc indispensable pour la Métropole de proposer un modèle d'urbanisation à même de réduire les nuisances et l'exposition aux risques. Face aux ambitions démographiques de la Métropole, l'exposition des populations peut

présenter des risques d'aggravation, nécessitant d'être étudiés avec attention. La limitation, voire l'interdiction de l'urbanisation sur les secteurs les plus soumis aux aléas et aux nuisances, au même titre qu'une attention portée aux fonctions et occupations du sol à proximité des sites à enjeux sont autant de démarches permettant de produire une urbanisation exempte de risques et de nuisances pour les populations. Le SCOT métropolitain fait également le choix de ne pas aggraver la vulnérabilité du territoire en exposant davantage les biens et les populations aux risques, qu'ils soient naturels ou technologiques, preuve de l'adéquation entre le projet de territoire métropolitain et les orientations du SCOT.

1.3.6 Améliorer la qualité des espaces à vocation d'activités économiques et commerciales

Le diagnostic territorial a révélé combien la diversification des fonctions présentes au sein de ces zones d'activités est essentielle à leur qualité urbaine, au bien-être des usagers ainsi qu'à terme, à leur occupation effective par les acteurs économiques. Dans un souci d'intégration à leur environnement immédiat, il apparaît de ce fait nécessaire d'en améliorer la qualité d'aménagement, en créant les conditions d'une mixité des fonctions urbaines, l'accessibilité et la desserte par les différents modes de déplacements.

Dans un souci de rayonnement auprès des acteurs économiques extérieurs ainsi que de qualité visuelle pour les paysages des zones d'activités, le projet de développement de la Métropole vise ainsi à améliorer la qualité des espaces à vocation d'activités économiques et commerciales. Cette orientation s'inscrit ainsi en adéquation avec les objectifs du SCOT métropolitain, visant notamment à créer des aménagements permettant de faciliter l'accès aux transports en commun et limiter ainsi la dépendance automobile des usagers de ces sites, et encourageant également la mise en place de plans de déplacements d'entreprises pour stimuler de nouveaux usages de mobilités.

JUSTIFICATION DES CHOIX



2 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN



SOMMAIRE

Préambule	17
2.1 Rappel des principaux résultats de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	20
2.2 Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	23
2.1.1 Une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers portée par l'habitat	24
2.1.2 Une maîtrise de la consommation d'espaces pour les activités économiques en privilégiant le renouvellement urbain.....	33
2.1.3 Permettre la réalisation des grands équipements et infrastructures et prendre en compte les espaces en cours d'évolution.....	42
2.1.4 Une réduction globale de 25% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 1999-2015	42

Préambule

Rappel méthodologique

Pour observer l'urbanisation de terrains naturels, agricoles et forestiers, un mode d'occupation du sol (MOS) a été développé à partir de photographies aériennes (orthophotographie), sur le principe de la photo-interprétation.

La photographie aérienne de 1999 qui constitue l'état de référence et la dernière photographie de 2015 permettent de mesurer l'évolution de l'occupation des sols entre ces deux dates.

Une typologie des espaces en 18 catégories a été bâtie et adaptée aux spécificités de du territoire, notamment en fonction des éléments naturels liés à l'eau ; la Seine, affluents, carrières, mares... Cette typologie permet de distinguer les grandes catégories de territoire : les espaces ruraux, les espaces résidentiels, économiques et dédiés aux équipements.

L'outil permet ainsi de connaître quelle a été l'évolution de l'urbanisation aux cours des années passées et à partir de quels types d'espaces (agricoles, forestiers ou naturels). Dans le détail, il permet de savoir où et combien d'hectares ont été urbanisés et pour quel type d'usage (habitat, activités, équipements...).

Définition de la consommation d'espaces

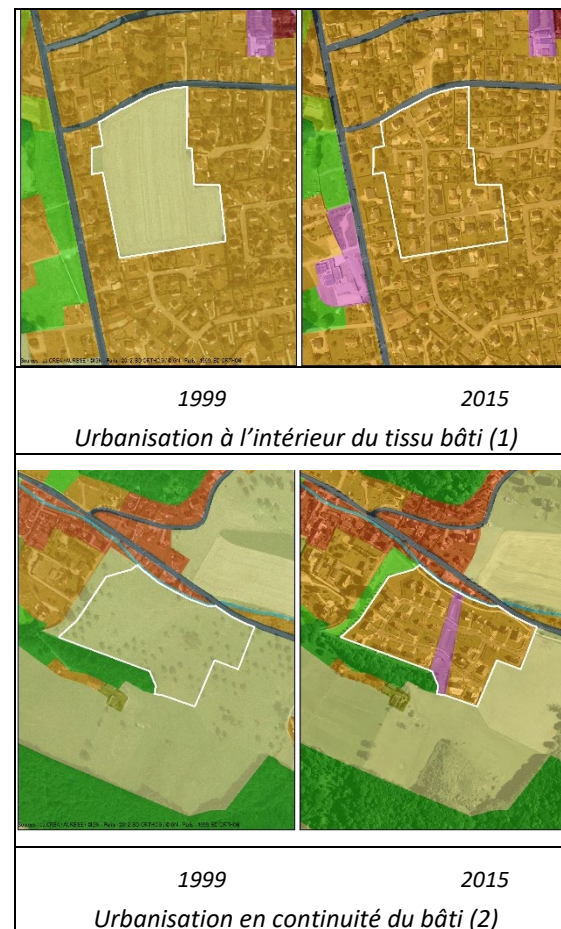
Le PLU reprend la même définition de la consommation d'espaces que celle du SCOT de la Métropole Rouen Normandie.

Il faut entendre par consommation d'espaces, l'urbanisation de terrains ayant physiquement un caractère naturel, agricole ou forestier identifiés par le MOS (catégorie Espaces ruraux), que ces terrains soient situés à l'intérieur du tissu bâti (1) ou en continuité du bâti (2).

Ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace :

- les terrains déjà bâtis, qui, en tissu urbain déjà constitué, accueillent de nouvelles constructions,
- les « dents creuses », qui, en milieu urbain dense, sont désignées par les terrains non bâtis (généralement inférieurs à 1000 m²) situés entre plusieurs zones bâties.

Dans le MOS, ces terrains sont comptabilisés en territoires urbanisés, aussi est-il considéré que les nouvelles constructions entrent dans le champ de la densification. Aussi, les sites occupés par des activités de carrières ne sont pas comptabilisés comme des espaces consommés par l'urbanisation, du fait du caractère temporaire de cette activité et de la possibilité d'un retour à l'état agricole ou naturel.



2.1 Rappel des principaux résultats de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

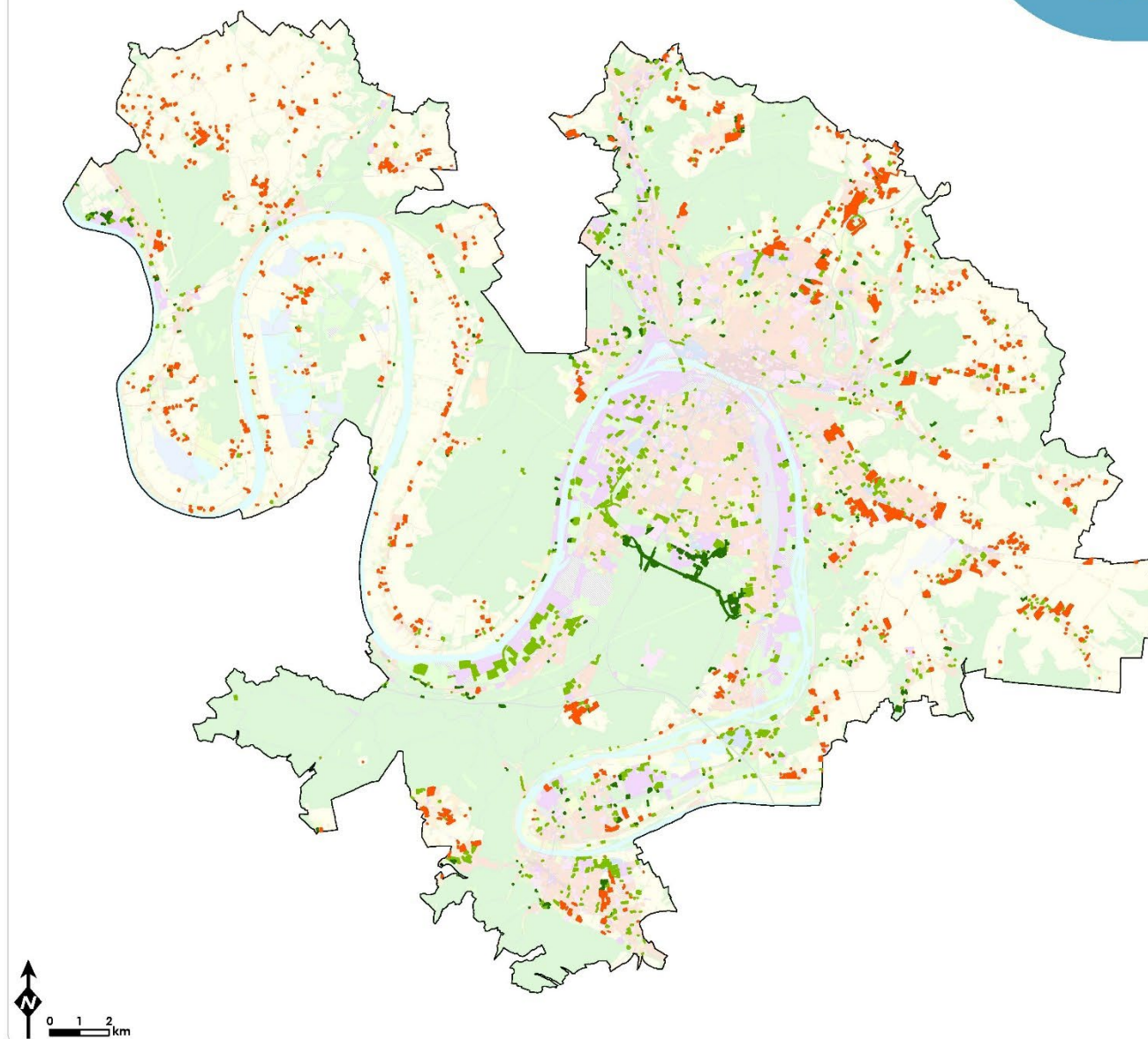
L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation au cours de la période 1999-2015 est présentée de manière détaillée dans le diagnostic territorial (Tome I du rapport de présentation du PLU). Cette analyse a permis de mettre en évidence les tendances et résultats suivants :

- **1 552 hectares** d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été urbanisés en 16 ans, dont 804 hectares proviennent d'espaces agricoles (52%), 576 hectares d'espaces naturels hors espaces boisés (37%) et 172 hectares d'espaces forestiers (11%).
- Les **espaces agricoles** consommés par l'urbanisation sont majoritairement localisés :
 - o en périphérie des espaces urbains des plateaux nord et est, en continuité de tissus urbains les plus récents, et pour beaucoup sur de grandes emprises,
 - o en continuité des bourgs et villages, sur une multitude de petites emprises, tant sur les plateaux qu'en bordure de Seine.
- Les **espaces naturels** qui ont été consommés par l'urbanisation sont essentiellement localisés :
 - o à l'intérieur des tissus urbains les plus anciens des boucles de Rouen et d'Elbeuf, sur de petites emprises pour la plupart,
 - o en bordure de Seine, en continuité du tissu économique portuaire sur des emprises plus importantes.
- La consommation d'**espaces forestiers**, relativement faible au regard de la consommation des espaces agricoles et naturels, concerne essentiellement la forêt du Rouvray.
- Sur l'ensemble du territoire métropolitain, 56% des espaces urbanisés entre 1999 et 2015 portent sur l'habitat, 20,5% sur les activités économiques, 15,5% sur les équipements et les infrastructures routières et 8% sur les espaces en cours d'évolution. L'habitat apparaît comme le poste le plus consommateur d'espaces naturels et agricoles.

- Sur l'ensemble du territoire, la consommation totale d'espaces naturels et agricoles, soit 1 552 hectares, ramenée en moyenne annuelle, s'établit à 97 hectares/an. Elle se décline de la façon suivante : 54 hectares par an pour l'habitat, 20 hectares par an pour l'économie, 15 hectares par an pour les équipements et les infrastructures, et 8 hectares par an pour les espaces en cours d'évolution¹.
- Toutes vocations confondues, les espaces urbains ont consommé plus de la moitié des espaces naturels et agricoles. Les bourgs et villages ont consommé un tiers des espaces naturels et agricoles, essentiellement au profit de l'habitat.
- Parmi les 869 hectares urbanisés pour l'habitat, 94% portent sur l'habitat individuel (817 ha), pour 59% très peu dense (moins de 10 logements à l'hectare) et 41% plus dense (plus de 10 logements à l'hectare).
- Sur 1 552 hectares urbanisés sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers entre 1999 et 2015 :
 - o 7% sont localisés dans le périmètre d'attractivité des transports en commun urbains structurants (500 mètres autour des arrêts desservis par le Tramway et le TEOR).
 - o 17% sont localisés dans le périmètre d'attractivité des transports en commun urbains si on y ajoute le réseau FAST (400 mètres autour des arrêts).
 - o 46% sont localisés dans le périmètre d'attractivité des transports en commun urbains si on y ajoute le réseau de lignes régulières (200 mètres autour des arrêts).

¹ Les « espaces en cours d'évolution » correspondent aux espaces agricoles et naturels faisant l'objet de projet en cours d'urbanisation (chantiers). Ces espaces sont bien compatibles dans la consommation d'espaces naturels et agricoles entre 1999 et 2015 puisqu'ils n'étaient pas artificialisés en 1999, mais ne sont pas affectés à une vocation particulière car en cours de chantier.

Espaces naturels ou agricoles urbanisés entre 1999 et 2015



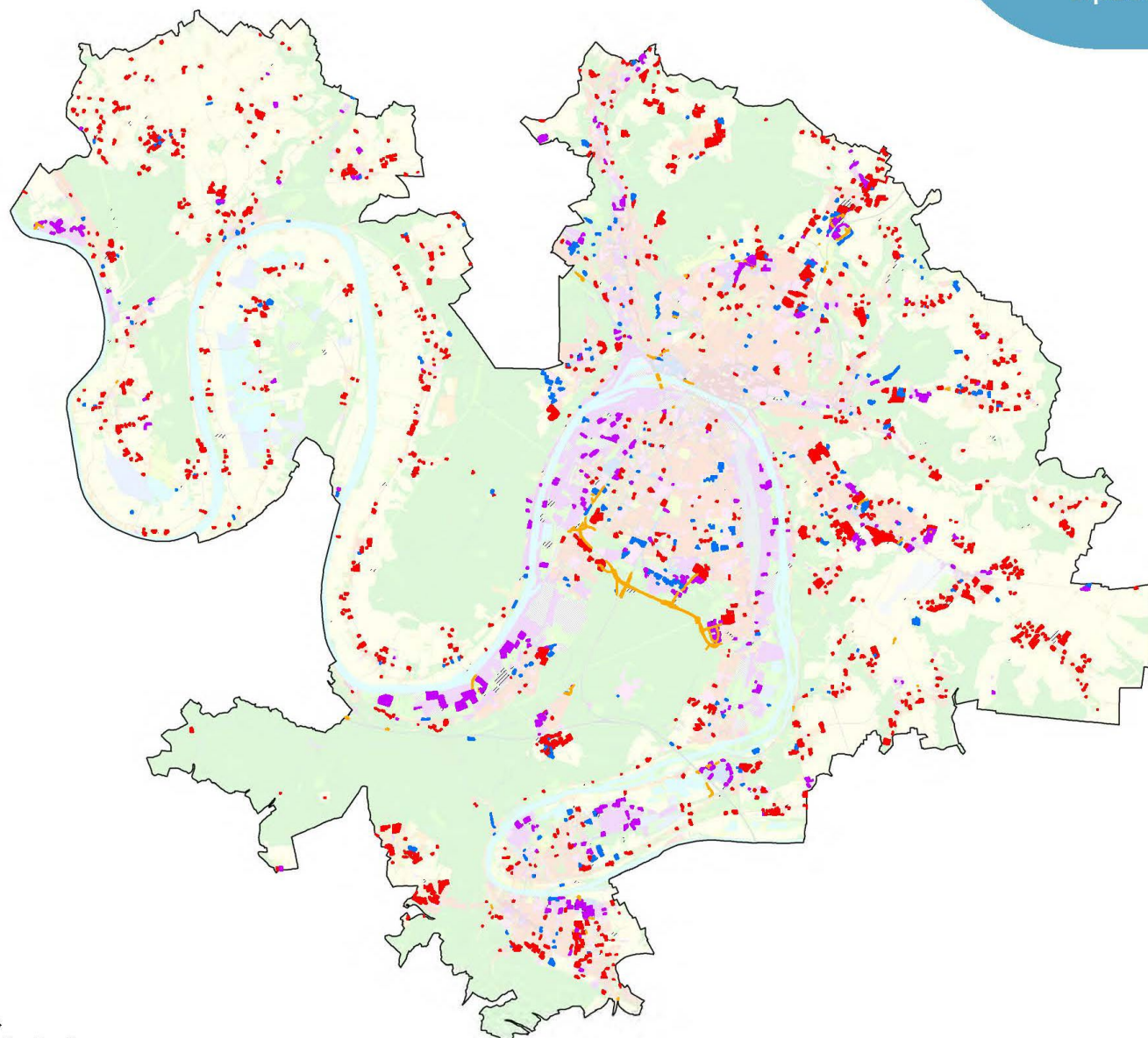
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - QD - 619/17_v2 - 13/11/2017 Sources : AURBSE / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, BD TOPO®

Espaces naturels ou agricoles urbanisés : 1552 hectares

- Espaces agricoles
804 hectares
- Espaces boisés
172 hectares
- Espaces naturels, non agricoles
et non boisés
576 hectares

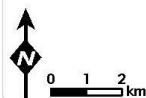
source : MOS, Métropole Rouen Normandie-AURBSE

Espaces naturels ou agricoles urbanisés entre 1999 et 2015



Espaces naturels ou agricoles urbanisés : 1552 hectares

- Pour l'activité économique
319 hectares
- Pour l'habitat
869 hectares
- Pour les équipements
196 hectares
- Pour les infrastructures
de transport
43 hectares
- En cours d'évolution
126 hectares



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD-817/17_2-13/11/2017 Sources : AURBSE / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014. BD TOPO®



source : MOS, Métropole Rouen Normandie-AURBSE

2.2 Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Préambule

Les choix en matière de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, définis dans le PADD du PLU, ont été guidés par les objectifs du SCOT, dont voici un rappel :

Enveloppes maximales de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (pour 18 ans) fixées dans le SCOT :

- 700 hectares en extension urbaine pour l'habitat
- 380 hectares en extension urbaine pour les activités économiques
- 250 hectares en extension urbaine pour les équipements et les grands projets d'infrastructure

Objectifs du SCOT en matière d'habitat contribuant à l'objectif de modération de la consommation d'espaces :

- Réaliser au moins 10% de la production de logements par densification des quartiers résidentiels
- Réaliser, dans les espaces urbains, au moins 30 % des besoins de construction de logements en reconversion urbaine
- Réaliser 90% de la production totale de nouveaux logements dans les cœurs d'agglomération et les espaces urbains
- Renforcer les densités résidentielles en fixant des objectifs chiffrés de densités différenciées selon l'armature urbaine du territoire :
 - o Cœurs d'agglomération : 120 logements par hectare
 - o Espaces urbains : 50 logements par hectare
 - o Pôles de vie : 40 logements par hectare
 - o Bourgs et villages : 15-20 logements par hectare
- Répartir les objectifs territorialisés de la production de logements en fonction de l'armature urbaine et des modes de production de logements :

Objectifs du SCOT de répartition de la production de logements (en pourcentage) selon l'armature urbaine

	Poids de la production de logements (en %)	
Cœurs d'agglomération	35	= 90%
Espaces urbains	55	
Pôles de vie	3,7	
Bourgs et villages	6,3	
Total	100	

Objectifs du SCOT de répartition de la production de logements (en pourcentage) selon les modes de production

	Logements à produire par densification (10%)	Logements à produire en reconversion urbaine	Logements à produire en extension urbaine	Total des logements à produire
Cœurs d'agglomération	10%	80%	-	100%
Espaces urbains	10%	30%	60%	100%
Pôles de vie	10%	-	90%	100%
Bourgs et villages	10%	-	90%	100%
TOTAL	10%	48%	42%	100%

Objectifs du SCOT en matière d'activités économiques contribuant à l'objectif de réduction de la consommation d'espaces : réaliser 60% des besoins fonciers par renouvellement urbain et densification

2.1.1 Une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers portée par l'habitat

POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION DES TISSUS URBANISÉS

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial du PLU, un travail de recensement des capacités foncières de **densification des tissus urbains existants** pour la production de logements a été réalisé (cf. méthode détaillée de ce recensement : chapitre 4, partie 3.1 du diagnostic territorial – Tome 1 du rapport de présentation).

Pour rappel, l'identification de ce potentiel prend en compte :

- La nature des parcelles : parcelles bâties et non bâties au sein de l'enveloppe urbaine.
- Les différentes contraintes qui s'appliquent à ces parcelles : risques, pente, nature en ville à protéger...
- Le zonage du PLU : ont ainsi été exclues les parcelles identifiées comme potentiellement densifiables dans les zones agricoles et naturelles (ex : hameaux classés en A ou N dans le PLU métropolitain) et dans les zones urbaines non destinées à accueillir de l'habitat, ou couvertes par une composante de la trame verte et bleue à protéger.

Dans le cadre de ce recensement, les parcelles situées au sein de périmètres de friches ou de zones UR ou URP (zones de renouvellement urbain et de projet) sont comptabilisées comme potentiel en renouvellement urbain et non en densification des tissus urbanisés (cf. chapitre « potentiel de production de logements en renouvellement urbain » ci-après).

Ce recensement a permis d'identifier un potentiel foncier théorique, auquel ont été appliqués des **coefficients de mobilisation foncière différenciés** selon l'armature urbaine, afin de considérer que la totalité de ce potentiel ne pourra pas être mobilisé sur le temps du PLU. Les coefficients suivants ont ainsi été appliqués pour les parcelles à vocation **habitat** :

- pour les parcelles non bâties : 20% dans les cœurs d'agglomération et les espaces urbains, et 40% dans les pôles de vie et les bourgs et villages,

- pour les parcelles bâties : 80% dans les cœurs d'agglomération et les espaces urbains, et 70% dans les pôles de vie et les bourgs et villages.

Sur le potentiel foncier théorique total, un tiers a donc été retenu comme potentiel mobilisable sur le temps du PLU (soit environ 260 ha). Pour ce potentiel foncier en densification, ce sont les densités de logements préconisées par le SCOT et le PADD du PLU, également différenciées selon les niveaux de l'armature urbaine, qui ont été appliquées. Le potentiel foncier en densification peut ainsi se traduire en potentiel de logements de la manière suivante :

	Surface du potentiel foncier théorique en densification des tissus urbanisés pour l'habitat (ha)	Surface du potentiel foncier retenu (après application coefficients) en densification des tissus urbanisés pour l'habitat (ha)	Nombre de logements potentiellement réalisables en densification des tissus urbanisés
Cœurs d'agglomération (120 logements/ha)	36	12	1 485
Espaces urbains (50 logements/ha)	310	104	5 200
Pôles de vie (40 logements/ha)	71	23	935
Bourgs et villages (15 logements/ha)	354	119	1 790
TOTAL	771	258	9 410

Ce sont donc environ **9 410 logements** qui pourraient potentiellement être produits, sur le temps du PLU (2020-2033), en densification du tissu bâti existant.

POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Au-delà du potentiel foncier en densification des tissus urbains existants, le territoire de la Métropole compte un important potentiel foncier en **renouvellement de friches** (issues majoritairement d'anciennes activités économiques) et **renouvellement ou mutation du tissu urbain existant**.

Un recensement actualisé (2017-2018) de ces friches, réalisé par l'EPFN, a permis d'identifier les friches dont le renouvellement pourrait se faire, à plus ou moins long terme, au profit de projets d'habitat ou mixtes. Ces friches sont en grande partie (plus de 80%) localisées dans les cœurs d'agglomération et les espaces urbains.

Compte-tenu du temps long et de la complexité du processus de renouvellement des friches, la totalité de ce potentiel n'a pas été retenue comme un potentiel mobilisable sur le temps du PLU. 70% de la surface des friches identifiées pour l'habitat a été retenue comme potentiel foncier mobilisable pour la production de logements sur le temps du PLU, permettant ainsi de tenir compte de la part des surfaces qui sera consacrée, au sein de ces zones, à la voirie, aux aménagements paysagers, mais également à d'autres fonctions que le logement. Cette part du potentiel foncier en renouvellement de friches retenue est volontairement importante dans la mesure où le renouvellement des friches est affiché dans le PLU comme un mode de production de logements prioritaire. Les densités préconisées par le SCOT et le PADD du PLU ont été systématiquement appliquées à ces surfaces retenues pour les traduire en potentiel de logements.

	Surface du potentiel foncier théorique des friches (hors zones UR/URP) à vocation habitat et mixtes (ha)	Nombre de logements potentiellement réalisables au sein des friches (hors zones UR/URP)
Cœurs d'agglomération (120 logements/ha)	10	833
Espaces urbains (50 logements/ha)	26	919
Pôles de vie (40 logements/ha)	1	30
Bourgs et villages (15 logements/ha)	5	52
TOTAL	42	1834

A ces friches s'ajoutent un certain nombre d'espaces identifiés comme des secteurs de renouvellement urbain à vocation dominante d'habitat dans le PLU (zones UR et URP), correspondant à des secteurs de mutation (diversification des formes d'habitat, évolution de zones économiques vers des nouveaux quartiers d'habitat, etc.). Compte-tenu du temps long de renouvellement de ces secteurs, et de la part des surfaces qui devra être consacrée, au sein de ces zones, à la voirie, aux aménagements paysagers, etc., la totalité du potentiel foncier n'a pas été retenue. Etant donné que ces zones recouvrent des secteurs parfois vastes, déjà urbanisés pour la majorité, et que les projets de renouvellement urbain ne consisteront pas à faire entièrement table rase de l'existant pour la plupart de ces secteurs, il a été considéré que la moitié de la surface de ces zones pouvait être retenue dans le PLU comme potentiel foncier réellement mobilisable pour la production de logements neufs. Le choix de ce coefficient de mobilisation foncière de 50% permet ainsi d'inclure les espaces dédiés aux voiries et aménagements paysagers, espaces publics, etc (30%) et les espaces déjà bâtis qui le resteront (20%).

Pour estimer le potentiel de logements que représentent ces zones de renouvellement UR et URP, les densités préconisées par le SCOT et le PADD du PLU ont été majoritairement appliquées, excepté pour les zones de renouvellement urbain concernées par des projets ANRU (URP3 à Cléon/Saint-Aubin-lès-Elbeuf,

URP10 au Petit-Quevilly, URP20 à Saint-Etienne-du-Rouvray). Pour ces zones, c'est le nombre de logements neufs programmés connu qui a été pris en compte.

Certaines parcelles ont été à la fois identifiées comme friches dans le recensement de l'EPFN et à la fois classées en zone UR ou URP dans le PLU (exemple du Quartier Rouen Flaubert). Aussi, pour ne pas compter en double ce potentiel foncier, les parcelles identifiées comme friches localisées en zone UR ou URP n'ont pas été comptées dans le potentiel de renouvellement des friches mais sont intégrées dans la surface du potentiel de renouvellement des zones UR ou URP.

	Surface du potentiel foncier théorique des zones de renouvellement (UR et URP) à vocation habitat et mixtes (ha)	Nombre de logements potentiellement réalisables en zones de renouvellement (zones UR et URP)
Cœurs d'agglomération	76	4552
Espaces urbains	340	5021
Pôles de vie	0	0
Bourgs et villages	15	108
TOTAL	431	9681

Au total, ce sont ainsi environ **11 500 logements** qui pourraient potentiellement être produits, sur le temps du PLU (2020-2033), en renouvellement de friches et mutation des tissus urbains existants (renouvellement des zones UR et URP).

	Surface totale du potentiel foncier théorique des friches et zones de renouvellement (UR et URP) habitat et mixtes (ha)	Nombre total de logements potentiellement réalisables en renouvellement urbain (friches et zones UR)
Cœurs d'agglomération	86	5 385
Espaces urbains	366	5 940
Pôles de vie	1	30
Bourgs et villages	20	160
TOTAL	473	11 515

Le potentiel de logements réalisables par renouvellement des tissus urbains (zones UR, URP et friches) se situe en quasi-totalité (98%) dans les espaces urbains et les cœurs d'agglomération.

Par ailleurs, en sus de ce potentiel identifié en renouvellement du tissu urbain et de friches, le territoire de la Métropole compte des potentialités foncières par **démolition/reconstruction** au sein du tissu bâti existant (hors projets ANRU) significatives mais difficilement estimables dans la mesure où tout le tissu urbain mixte à dominante habitat est potentiellement concerné par ce type d'opérations. Essentiellement observé dans les cœurs d'agglomération et les espaces urbains, ce mode de production de logements consiste en la démolition de bâtiments (ex : des maisons individuelles, maisons de villes, grandes demeures, pas forcément vacantes ou en mauvais état), et en la reconstruction sur site d'immeubles, multipliant ainsi le nombre de logements. Au regard des tendances observées ces dernières années sur la base des permis de démolition/construction, le nombre de logements produits de cette manière peut être estimé à **environ 5 000 logements** sur le temps du PLU. Ce mode de production de logements étant essentiellement observé dans les cœurs d'agglomération et les espaces urbains, ce potentiel de 5 000 logements est réparti à parts égales entre ces deux niveaux de l'armature urbaine.

POTENTIEL DE REMISE SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS VACANTS

Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2020-2025 sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie, la réduction de la vacance du parc de logements, notamment dans les communes présentant un taux de vacance supérieur à 12% (source : FILOCOM 2015), constitue un objectif majeur, traduit dans le PADD du PLU. La remise sur le marché de logements vacants est un des moyens de réduire la production de logements neufs, et donc potentiellement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les objectifs de remise sur le marché de logements vacants fixés par le PLH pour les 7 communes concernées par une vacance supérieure à 12% (Rouen, Elbeuf, Saint-Etienne-du-Rouvray, Oissel, Caudebec-lès-Elbeuf, Cléon, Orival) ont été ramenés sur le temps du PLU afin d'être pris en compte dans l'objectif de production de logements défini dans le PADD du PLU.

	Nombre de logements vacants potentiellement remis sur le marché sur le temps du PLU
Cœurs d'agglomération	1 990
Espaces urbains	500
Pôles de vie	0
Bourgs et villages	10
TOTAL	2 500

Ce sont ainsi environ **2 500 logements vacants** qui pourraient potentiellement être remis sur le marché sur le temps du PLU (2020-2033).

POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN EXTENSION URBAINE

Afin de répondre à l'objectif du PADD de produire entre 35 000 et 40 000 logements à l'horizon 2033, et compte-tenu des potentiels de production de logements par densification et renouvellement des tissus déjà urbanisés, le PLU a identifié de manière complémentaire un certain nombre de zones en extension urbaine mixtes à vocation dominante d'habitat. Sont distinguées les zones ouvertes à l'urbanisation (1AUA, 1AUB1, 1AUB2 et 1AUR(n°)) et les zones urbanisables à plus long termes (2AU) dont la capacité des réseaux est insuffisante pour desservir les futures constructions, et qui nécessiteront une évolution du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

Pour identifier le potentiel de logements réalisables dans ces zones AU sur le temps du PLU (1 et 2 AU) :

- 30% de la surface de chaque zone a été déduit du potentiel foncier théorique pour tenir compte de la part des voiries et réseaux divers, et des espaces verts,
- Les objectifs de densité à atteindre définis dans les OAP pour les zones 1AU ou les densités préconisées par le SCOT pour les zones 2AU ont été appliquées.

	Surface du potentiel foncier théorique des zones AU (extension urbaine) à vocation habitat ou mixte (ha)	Nombre de logements potentiellement réalisables en extension urbaine (zones 1 et 2 AU)
Cœurs d'agglomération	0 *	0 *
Espaces urbains	245 (dont 95 ha en 2AU)	7 115
Pôles de vie	30 ** (dont 20 ha en 2AU)	345 **
Bourgs et villages	70 (dont 11 ha en 2AU)	740
TOTAL	345 (dont 127 ha en 2AU)	8 200

** Il est précisé que la zone 1AUA située sur la commune de Rouen est comptabilisée dans les espaces urbains (le cœur d'agglomération ne recouvrant que la centralité urbaine de la commune) et que parmi les 3 zones AU situées sur la commune d'Elbeuf, l'une est comptabilisée dans les espaces urbains (le cœur d'agglomération ne recouvrant que la centralité urbaine de la commune) et les 2 autres dans les bourgs et villages (zones excentrées, en limite de La Londe). Cf. carte de l'armature urbaine du SCOT reportée dans le PADD du PLU.*

*** Il est précisé que la zone 2AU au Trait n'est pas comptabilisée dans le potentiel de logements réalisables car cette zone a vocation à accueillir à terme un équipement (collège) et non des logements. Néanmoins, la surface de cette zone (9 ha) est bien comptabilisée dans le potentiel foncier théorique des zones AU à vocation habitat ou mixte des pôles de vie en tant que zone d'aménagement et d'équipement connexe aux secteurs d'habitat.*

Ce sont ainsi environ **8 200 logements** qui pourraient potentiellement être produits, sur le temps du PLU (2020-2033), au sein des zones AU en extension urbaine.

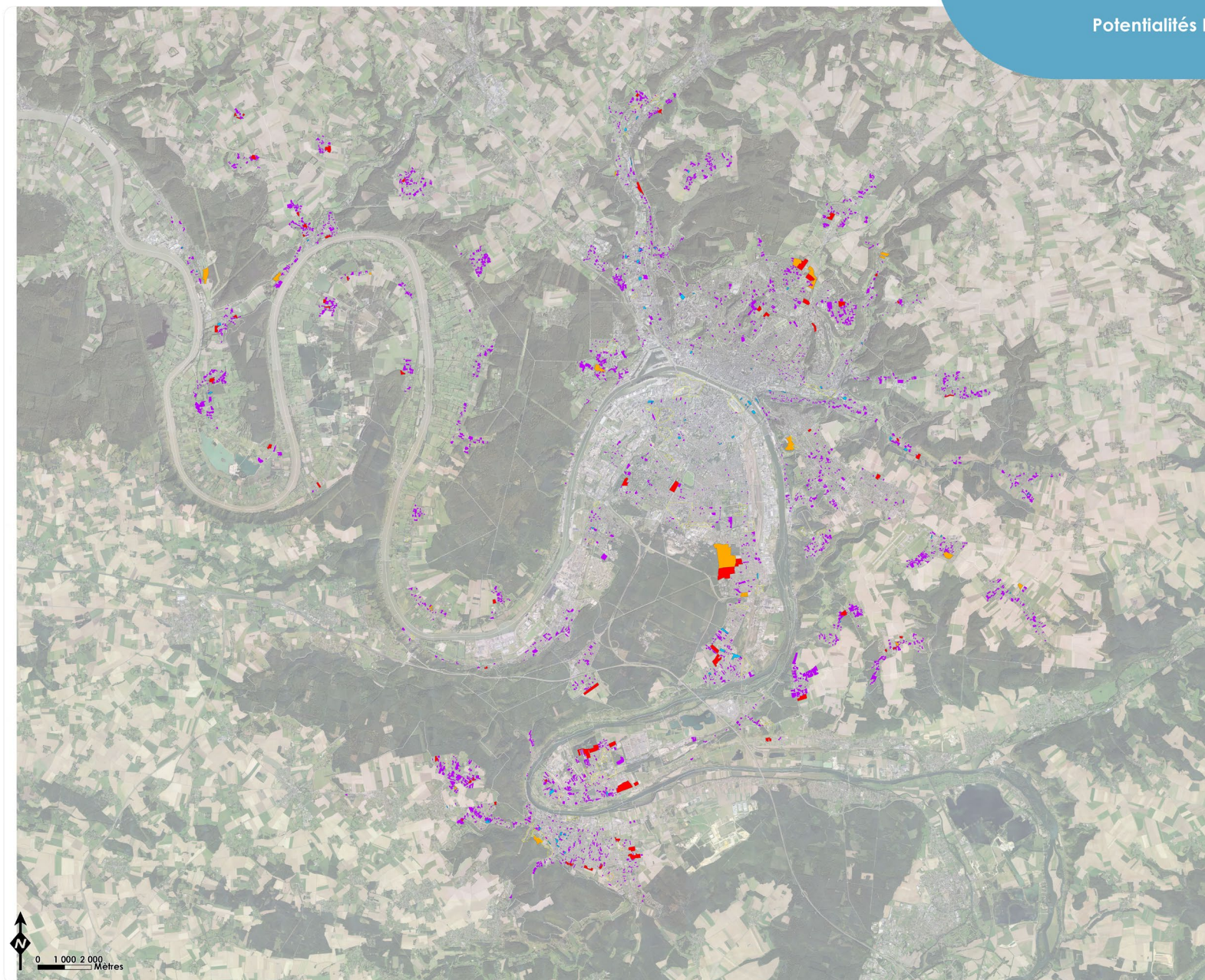
UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS MAJORITAIREMENT PORTEE PAR LA DENSIFICATION ET LE RENOUVELLEMENT DES TISSUS URBANISES, DANS LES CŒURS D'AGGLOMERATION ET LES ESPACES URBAINS

Synthèse du potentiel de logements réalisables sur le temps du PLU selon l'armature urbaine et les modes de production de logements

	Nombre de logements potentiellement réalisables en densification des tissus urbanisés	Nombre de logements potentiellement réalisables en renouvellement urbain (friches et zones UR et URP) et démolition/reconstruction (hors ANRU)	Nombre de logements vacants potentiellement remis sur le marché	Nombre de logements potentiellement réalisables en extension urbaine (zones 1 et 2 AU)	Nombre total de logements potentiellement réalisables sur le temps du PLU
Cœurs d'agglomération	1 485	7 885	1 990	0	11 360
Espaces urbains	5 200	8 440	500	7 115	21 255
Pôles de vie	935	30	-	345	1310
Bourgs et villages	1 790	160	10	740	2700
TOTAL	9 410	16 515	2 500	8 200	36 625

Le nombre total de logements potentiellement réalisables sur le temps du PLU, par densification, renouvellement urbain, démolition/reconstruction, remise sur le marché de logements vacants et extension urbaine est d'environ **36 600 logements**. Cette estimation correspond donc à la fourchette basse de l'objectif de production de logements défini dans le PADD du PLU (entre 35 000 et 40 000), mais ce nombre de logements potentiellement réalisables peut être considéré comme un minimum qui pourra être dépassé, notamment par une densification plus importante des tissus urbanisés, pour tendre vers la fourchette haute de l'objectif fixé par le PADD.

Potentialités Foncières pour l'habitat



- Zone de renouvellement (UR et URP)
- Zone 1AU habitat
- Zone 2AU habitat
- Friche pour l'habitat
- Densification pour l'habitat

	Nombre total de logements potentiellement réalisables sur le temps du PLU selon l'armature urbaine	Répartition du potentiel de logements réalisables par niveau d'armature urbaine	Rappel des objectifs du SCOT
Cœurs d'agglomération	11 360	31%	35%
Espaces urbains	21 255	58%	55%
Pôles de vie	1 310	4%	3,7%
Bourgs et villages	2 700	7%	6,3%
TOTAL	36 625	100%	100%

Les cœurs d'agglomération et les espaces urbains totalisent 89% des logements potentiellement réalisables sur le temps du PLU, tous modes de production confondus. Cette répartition du potentiel de logements réalisables permet de répondre aux objectifs du PADD du PLU visant à réaliser 90% de l'offre de logements dans les cœurs d'agglomération et les espaces urbains.

	Nombre de logements potentiellement réalisables sur l'ensemble du territoire selon les modes de production	Répartition du potentiel de logements réalisables par mode de production
Nombre de logements potentiellement réalisables en densification des tissus urbanisés	9 410	26%
Nombre de logements potentiellement réalisables en renouvellement urbain (friches et zones UR) et démolition/reconstruction (hors ANRU)	16 515	45%
Nombre de logements vacants potentiellement remis sur le marché	2 500	7%
Nombre de logements potentiellement réalisables en extension urbaine (zones 1 et 2 AU)	8 200	22%
Nombre total de logements potentiellement réalisables sur le temps du PLU	36 625	100%

Un peu plus des trois quarts du potentiel de logements potentiellement réalisables sur le temps du PLU sont mobilisables soit par densification (26%) ou renouvellement (45%) du tissu urbanisé, soit par la remise sur le marché de logements vacants (7%), autrement dit n’engendrant pas de consommation d’espaces agricoles, naturels et forestiers en extension urbaine. Ainsi, les zones AU en extension urbaine représentent seulement 22% du potentiel de logements potentiellement réalisables sur le temps du PLU.

La part des logements potentiellement réalisables par densification des tissus urbanisés est plus importante que l’objectif fixé par le PADD du PLU (au moins 10% dans chacun des niveaux de l’armature urbaine), et cela pour tous les niveaux de l’armature :

	Part des logements potentiellement réalisables par densification des tissus urbains pour chaque niveau de l’armature urbaine
Cœurs d’agglomération	13%
Espaces urbains	25%
Pôles de vie	71%
Bourgs et villages	66%
TOTAL	26%

Aussi, la répartition du potentiel de logements réalisables par mode de production montre que, dans les espaces urbains, au moins 30% de ce potentiel est mobilisable en renouvellement urbain, répondant ainsi à l’objectif du SCOT et du PADD du PLU.

UNE REDUCTION DE - 50% DE LA CONSOMMATION D’ESPACES POUR L’HABITAT

L’habitat a consommé plus de la moitié des espaces naturels et agricoles consommés sur la période 1999-2015 (rythme moyen annuel de 54 ha / an). Pour infléchir cette tendance, le SCOT fixe une enveloppe maximale d’urbanisation en extension urbaine pour l’habitat de 700 ha pour sur une période de 18 ans (2015-2033), soit un rythme moyen annuel de 39 ha / an.

Compte-tenu de l’objectif de production de logements fixé par le PADD du PLU, de l’identification du potentiel foncier en densification et renouvellement urbain pour la production de logements, et des objectifs de densités définis selon les différents niveaux de l’armature urbaine, **le PADD du PLU fixe une enveloppe maximale de consommation d’espaces naturels et agricoles pour l’habitat de l’ordre de 360 ha pour la période 2020-2033 (soit 25,5 ha / an en moyenne). Il fixe ainsi l’objectif de réduire de 50% la consommation d’espaces naturels et agricoles pour l’habitat par rapport à la période passée (1999-2015).** Sont compris dans cette enveloppe, les aménagements et les équipements connexes à la fonction résidentielle : commerce, équipement public, voirie de desserte...

Pour répondre à cet objectif de réduction de la consommation d’espaces pour l’habitat et aux objectifs de production de logements, le calibrage des zones AU dans le PLU a impliqué le redimensionnement, l’ajustement et la suppression de certaines zones AU inscrites dans les documents d’urbanisme communaux. Ainsi, alors que les zones 1 et 2 AU mixtes à vocation dominante d’habitat représentaient environ 800 ha dans les documents d’urbanisme communaux, elles ne représentent plus que 330 ha dans le PLU métropolitain. A noter que près de 300 ha sur les 800 ha de zones AU des POS et PLU communaux étaient en réalité déjà urbanisées et ont été classées en zone urbaine dans le PLU.

Aussi, **la surface des zones 2AU représente plus de 37 % (129 ha) de la surface totale des zones à urbaniser à vocation dominante d’habitat** inscrites sur le règlement graphique du PLU (345 ha). Or la mobilisation des zones 2AU sur le temps du PLU (2033) n’est pas garantie compte-tenu des travaux nécessaires pour desservir ces zones par les réseaux. Ainsi, il est rappelé que l’ouverture à l’urbanisation des zones 2AU nécessitera :

- Soit une modification du PLU avec délibération motivée et enquête publique si la zone est inscrite dans le PLU depuis moins de 9 ans ; la délibération motivée doit justifier de l’utilité de l’ouverture à l’urbanisation au regard des capacités d’urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d’un projet dans ces zones,

- Soit une révision générale du PLU si la zone est inscrite dans le PLU depuis plus de 9 ans (sauf si la commune ou la Métropole a acquis la majorité du foncier de la zone).

y est néanmoins estimé à 230 hectares. La réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles pour l'habitat dans les espaces urbains par rapport à la période passée est ainsi de l'ordre de - 30%.

Les **pôles de vie** du territoire ont eu un développement de l'habitat essentiellement par extension sur des espaces naturels et agricoles. Dans les quatre communes concernées, 75% des logements potentiellement réalisables sur le temps du PLU le sont en renouvellement urbain et densification des tissus urbanisés. Ainsi, les zones à urbaniser à vocation mixte habitat, représentant près de 30 hectares au total, leur permettront de poursuivre leur développement tout en maîtrisant l'urbanisation en extension urbaine. De plus, certaines zones AU comprises dans ces communes ne sont pas ouvertes à l'urbanisation (zones 2AU) compte tenu de l'insuffisance des réseaux pour accueillir de nouvelles constructions, ce qui permet d'échelonner le développement de ces communes sur le temps du PLU.

Les **bourgs et villages** ont connu un développement résidentiel essentiellement par extension urbaine sur des espaces agricoles. Les communes des bourgs et villages sont celles qui ont, au total, consommé le plus de surfaces naturelles et agricoles pour le développement de l'habitat (23,7 ha / an en moyenne sur la période 1999-2015). Afin d'infléchir cette tendance, le potentiel foncier en extension urbaine pour la production de logements est estimé à environ 70 hectares sur l'ensemble des communes des bourgs et villages sur le temps du PLU, représentant une réduction d'environ 80% de la consommation d'espaces par rapport à la période passée. En cela, les bourgs et villages participent de manière soutenue à l'effort de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Dans les **hameaux** disséminés au sein de l'espace rural, qu'ils soient classés dans le PLU en zone agricole, naturelle ou en zone UBH, aucune zone en extension urbaine n'est inscrite dans le PLU, répondant ainsi à l'objectif du PADD de préserver ces espaces dans leurs contours actuels où seules les constructions à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes sont possibles, et à condition qu'elles ne portent pas atteinte au fonctionnement des exploitations agricoles ou écologiques.

	Surface moyenne annuelle des espaces naturels et agricoles consommés pour l'habitat entre 1999-2015 (en ha/an)	Surface moyenne annuelle des zones 1 et 2 AU en extension à vocation mixte habitat potentiellement urbanisables sur le temps du PLU (en ha/an)	Rythme de consommation annuelle moyenne d'espaces naturels et agricoles pour l'habitat fixé dans le PADD du PLU (en ha/an)
Cœurs d'agglomération	1,8	0	-
Espaces urbains	23,1	17	-
Pôles de vie	5,8	2	-
Bourgs et villages	23,7	5	-
TOTAL	54,4	24	25,5

Dans les **cœurs d'agglomération de Rouen et d'Elbeuf**, l'urbanisation s'effectue essentiellement à l'intérieur des tissus urbains existants par renouvellement urbain, comblement des « dents creuses » ou densification. Les cœurs d'agglomération constitués de tissus urbains anciens offrent en effet d'importantes opportunités de refaire la ville sur la ville (écoquartier Flaubert, quartier de la nouvelle gare de Rouen, centre-ville d'Elbeuf...) dans une logique de tissus urbains multifonctionnels. Les surfaces identifiées pour le renouvellement urbain y sont estimées à 115 hectares. La consommation d'espaces naturels et agricoles ne représente donc pas un enjeu dans les cœurs d'agglomération.

Dans les **espaces urbains**, qui représentent une importante surface, l'urbanisation s'est réalisée par densification, renouvellement urbain, et par extension sur des espaces naturels et agricoles avec des surfaces parfois importantes et des densités variables pour l'habitat. Les espaces urbains sont destinés à accueillir la majorité du développement de l'habitat (58 % des logements à produire). Si 60% des logements à produire dans ces espaces sont potentiellement mobilisables par densification ou renouvellement des tissus urbains existants, le potentiel foncier en extension urbaine

2.1.2 Une maîtrise de la consommation d'espaces pour les activités économiques en privilégiant le renouvellement urbain

POTENTIEL DE DENSIFICATION POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial du PLU, un travail de recensement des **capacités foncières de densification des tissus urbains existants** pour le développement économique a été réalisé (cf. diagnostic territorial - chapitre 4 - partie 3.1).

Pour rappel, l'identification de ce potentiel prend en compte :

- La nature des parcelles : parcelles bâties et non bâties au sein de l'enveloppe.
- Les différentes contraintes qui s'appliquent à ces parcelles : risques, pente, espaces de nature en ville à protéger...
- Le zonage du PLU : ont ainsi été exclues les parcelles identifiées comme potentiellement densifiables qui ne sont pas situées au sein des zones urbaines destinées à accueillir de l'activité économique (UXA, UXI, UXM, UXT).

Dans le cadre de ce recensement, les parcelles situées au sein de périmètres de friches (identifiées ci-après) ou de zones de renouvellement urbain et de projet (URX) sont comptabilisées comme potentiel en renouvellement urbain et non en densification du tissu urbain (cf. chapitre « potentiel de renouvellement urbain pour les activités économiques » ci-après).

Ce recensement a permis d'identifier un potentiel foncier théorique de près de 300 ha. 60 % de cette surface a été retenue en potentiel mobilisable, considérant la part d'espaces dédiés à la voirie et aux aménagements paysagers notamment à prévoir, et considérant que la totalité de ce potentiel ne pourra être mobilisée sur le temps du PLU.

Près de 180 ha sont ainsi retenus comme potentiel foncier mobilisable en densification des tissus urbains existants pour le développement d'activités économiques sur le temps du PLU.

	Surface du potentiel foncier théorique en densification des tissus urbanisés en zone U du PLU à vocation économique (ha)	Surface du potentiel foncier retenu en densification des tissus urbanisés en zone U du PLU à vocation économique (ha)
Cœurs d'agglomération	12	7
Espaces urbains	241	145
Pôles de vie	11	7
Bourgs et villages	32	20
TOTAL	296	179

POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Le territoire métropolitain comprend de nombreuses friches anciennement occupées par des activités économiques, témoins de son passé industriel. Un recensement actualisé des friches (2017-2018) réalisé par l'EPFN a permis d'identifier celles dont le renouvellement pourrait avoir lieu, à plus ou moins long terme, au profit de projets de développement économique. Au total, près de 580 ha ont été identifiés comme friches à vocation économique, en quasi-totalité (plus de 95%) localisées dans les espaces urbains.

Seules les friches situées dans les zones à dominantes d'activités économiques délimitées sur le plan de zonage du PLU ont été retenues comme **potentiel pour le renouvellement urbain à vocation d'activités**. Il est à noter que si la plupart des friches retenues sont situées dans des zones urbaines à vocation économique (UXA, UXI, UXM...) définies au sein du règlement graphique, certaines sont également classées en zones à urbaniser (1 ou 2AUX) dans le PLU (ex : Termapol au Trait, Orgachim à Oissel, Le Halage à Saint-Etienne-du-Rouvray). Pour ces quelques cas de zones AU n'engendrant pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels, elles ne sont pas comptabilisées comme foncier potentiel en extension urbaine (cf.

chapitre « potentiel en extension pour les activités économiques » ci-après), mais comme foncier potentiel en renouvellement urbain.

Compte-tenu du temps long de renouvellement des friches, la totalité de ce potentiel n'a pas été retenue comme un potentiel mobilisable sur le temps du PLU. Ainsi, 50 % de la surface des friches identifiées pour les activités économiques a été retenue comme potentiel foncier mobilisable sur le temps du PLU, permettant ainsi de tenir compte des processus complexes de renouvellement de ces sites, de la rétention foncière qui peut s'opérer sur ces espaces, et de la part importante des surfaces qui sera consacrée, au sein de ces zones, à la voirie, aux aménagements paysagers, etc.

Environ 290 ha de friches sont donc potentiellement mobilisables pour le développement d'activités économiques sur le temps du PLU.

	Surface totale du potentiel foncier théorique en renouvellement urbain des friches à vocation économique en zones U et AU (ha)	Surface totale du potentiel foncier retenu en renouvellement urbain des friches à vocation économique en zones U et AU (ha)
Cœurs d'agglomération	2*	1
Espaces urbains	531	265
Pôles de vie	25	12
Bourgs et villages	23	11
TOTAL	581	289

** Il est à noter que la friche où sera aménagé le futur quartier Rouen Flaubert n'est pas prise en compte comme potentiel foncier mobilisable pour le développement économique dans la mesure où elle est comptabilisée comme potentiel foncier mobilisable pour du développement urbain mixte à dominante habitat. Ce site présente néanmoins un potentiel très important au sein du cœur d'agglomération de Rouen pour l'accueil de bureaux.*

POTENTIEL EN EXTENSION POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Afin de répondre à l'objectif du PADD de renforcer l'attractivité économique du territoire, le PLU a identifié un certain nombre de zones en extension urbaine à vocation d'activités, en complément des surfaces potentiellement mobilisables en densification et en reconversion de friches. Sont distinguées les zones ouvertes à l'urbanisation (1AUX1, 1AUXM, 1AUXR) et les zones urbanisables à plus long terme (2AUX) qui ne disposent pas d'une desserte par les réseaux suffisante pour desservir les futures constructions, et qui nécessiteront une évolution du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

A noter que les zones AU à vocation économique identifiées dans le PLU ne sont pas toutes en extension urbaine (ex : Termapol au Trait, Orgachim à Oissel, Le Halage à Saint-Etienne-du-Rouvray). Les zones AU en reconversion urbaine, n'engendrant pas de consommation d'espaces, ont donc été comptabilisées au même titre que les friches en potentiel de renouvellement urbain.

A noter également que les zones AU à vocation économique indicées « ir » (environ 20 ha à Oissel et 5 ha à Saint-Etienne-du-Rouvray) ne sont pas compatibles dans le potentiel foncier à vocation économique mais dans l'enveloppe de consommation d'espace pour les infrastructures.

Un potentiel foncier théorique d'un peu plus de 280 ha en extension urbaine à vocation d'activités est prévu dans le PLU. 60% de cette surface a été retenue en potentiel mobilisable, considérant la part d'espaces dédiés à la voirie et aux aménagements paysagers notamment à prévoir, et considérant qu'il pourrait y avoir une rétention foncière sur certaines zones. Environ 170 ha sont ainsi retenus comme potentiel foncier mobilisable en extension urbaine au sein des zones AU du PLU pour le développement d'activités économiques sur le temps du PLU.

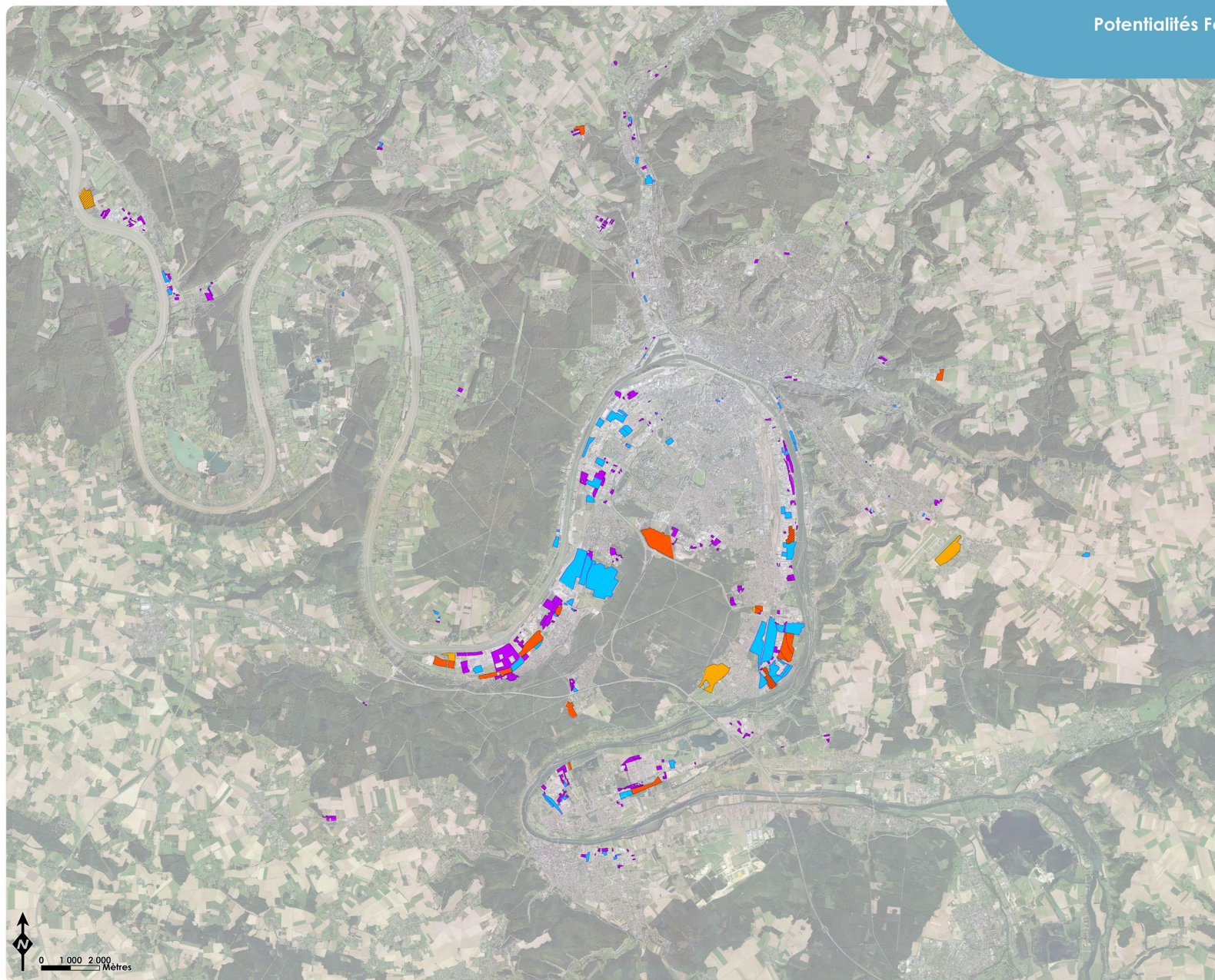
	Surface du potentiel foncier théorique en extension urbaine en zone AU à vocation économique (ha)	Surface du potentiel foncier retenu en extension urbaine en zone AU à vocation économique (ha)
Cœurs d'agglomération	0	0
Espaces urbains	218 (dont 51 ha en 2AUX)	131 (dont 31 ha en 2AUX)
Pôles de vie	37 (2AUX)	22 (2AUX)
Bourgs et villages	31 (dont 7 ha en 2AUX)	19 (dont 4 ha en 2AUX)
TOTAL	286 (dont 95 ha en 2AUX)	172 (dont 57 ha en 2AUX)

PLUS DE 70 % DU POTENTIEL FONCIER POUR LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES ECONOMIQUES MOBILISABLE EN RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFICATION

Synthèse du potentiel foncier net mobilisable pour le développement économique sur le temps du PLU selon l'armature urbaine et les modes d'urbanisation

	Surface du potentiel foncier retenu en densification des tissus urbanisés en zone U à vocation économique (ha)	Surface du potentiel foncier retenu en renouvellement urbain des friches à vocation économique en zones U et AU (ha)	Surface du potentiel foncier retenu en extension urbaine en zone AU à vocation économique (ha)	Surface totale du potentiel foncier net mobilisable pour le développement économique (ha)
Cœurs d'agglomération	7	1	0	8
Espaces urbains	145	265	131	541
Pôles de vie	7	12	22	41
Bourgs et villages	20	11	19	50
TOTAL	179	289	172	640
Répartition du potentiel foncier net par mode d'urbanisation	73%		27%	100%
<i>Rappel objectif SCOT</i>	60%		40%	100%

Potentialités Foncières pour l'activité



- 1AU activité
- 2AU activité
- Zone AU en reconversion
- Friche pour l'activité
- Densification pour l'activité

Estimation des besoins fonciers pour l'activité économique sur le temps du PLU (2020-2033)

Estimation des besoins fonciers pour l'économie (en ha)	Logistique	Logistique portuaire	Mixte	Industrie portuaire	Industrie	Bureaux parc	Bureaux centre	Technopôle (biotech)	Technopôle (greentech)	TOTAL
Commercialisation annuelle moyenne	4	4	6	7	5	2	1	0,2	0,6	29,8
Stock de sécurité	8	8	12	14	10	4	2	0,4	1,2	59,6
Stock de renouvellement à 10 ans	40	40	60	70	50	20	10	2	6	298
Besoin foncier cessible à 10 ans	48	48	72	84	60	24	12	2,4	7,2	357,6
Stock de renouvellement à 14 ans	56	56	84	98	70	28	14	2,8	8,4	417,2
Besoin foncier cessible à 14 ans	64	64	96	112	80	32	16	3,2	9,6	476,8
Part cessible	0,84	0,84	0,9	0,8	0,8	0,7	1	0,8	0,7	
Estimation à aménager à 10 ans	57	57	80	105	75	34	12	3	10	434
Estimation à aménager à 14 ans	76	76	107	140	100	46	16	4	14	578

Source : RNI, CCI Seine Mer Normandie

Les besoins fonciers résultent d'une analyse croisée du rythme de commercialisation annuelle constaté dans les différents segments d'activité (logistique, logistique portuaire, mixte/artisanal, industrie, industrie portuaire, bureaux parc, bureaux centre, biotech, greentech), et des demandes (abouties ou non) enregistrées par les structures d'accueil et de promotion du territoire. A la commercialisation annuelle moyenne estimée pour chaque segment, est ajouté un stock foncier de sécurité qui vise à répondre aux demandes de manière fluide, puis un ratio des surfaces réellement cessibles qui permet d'aboutir aux surfaces à aménager.

Sur l'ensemble du territoire métropolitain, **plus de 70% du potentiel foncier retenu pour le développement d'activités économiques est mobilisable en reconversion de friches et par densification des tissus déjà urbanisés en zones U à vocation économique**, répondant ainsi à l'objectif fixé dans le SCOT et le PADD du PLU de réaliser environ 60% des besoins fonciers pour les activités économiques en renouvellement urbain et densification.

Compte tenu des besoins fonciers du territoire pour l'accueil d'activités économiques, estimés à **environ 580 ha** sur le temps du PLU, le PADD du PLU définit, dans le respect des objectifs du SCOT et en complément de l'objectif de mobiliser 60% du foncier en renouvellement/densification, **une enveloppe en extension urbaine pour les activités économiques de 300 hectares**. Cette enveloppe correspond à un rythme de consommation annuelle moyenne d'environ 21 hectares/an, concordant avec le rythme de consommation passée (20 ha/an), permettant de fixer un objectif de maîtrise de la consommation d'espaces pour l'économie par rapport à la période passée. Afin d'éviter toute tension sur le marché foncier à vocation d'activités économiques, liée notamment à la difficulté de trouver de grandes emprises au sein des tissus existants et au temps nécessaire pour aménager les zones d'activités, en particulier pour les zones en reconversion urbaine et les zones 2AUX ne disposant pas des réseaux suffisants, la surface totale du potentiel foncier net identifié comme mobilisable pour les activités économiques dépasse d'environ 60 hectares les besoins fonciers estimés pour le développement économique sur le temps du PLU. Cette différence permet d'anticiper toute pénurie foncière sur le territoire en vue d'accueillir des activités économiques et de compenser la surface de ces zones qui pourraient ne pas être urbanisées sur le temps du PLU.

La surface moyenne annuelle des zones AU en extension urbaine à vocation économique potentiellement urbanisables sur le temps du PLU s'inscrit donc exactement dans le rythme annuel de consommation des espaces naturels et agricoles pour les activités économiques entre 1999-2015.

Pour répondre aux objectifs de développement économique définis dans le PADD du PLU, sans augmenter la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à la période passée, le calibrage des zones AU dans le PLU a impliqué le redimensionnement, l'ajustement et la suppression de certaines zones AU inscrites dans les documents d'urbanisme communaux. Ainsi, une soixantaine d'hectares de zones AU à vocation économique (1 et 2 AU) de ces documents communaux a été reclassée en zones A ou N dans le PLU de la Métropole, principalement dans les bourgs et villages (Epinay-sur-Duclair, Freneuse, Saint Paer, Saint-Pierre-de-

Varengueville et Sotteville-sous-le-Val). Des zones importantes dédiées aux activités telles que la zone des Coutures Sud à Freneuse/Cléon n'a pas été retenue dans le PLU.

Aussi, il est important de noter que, pour certaines zones AU, la part des espaces non imperméabilisés sera significative. La zone d'extension du Madrillet (zone 1AUXR1), par exemple, qui est la plus importante en surface (62 ha), dispose d'un règlement imposant de préserver au moins 30 % de la surface de la zone en espace boisé (soit environ 20 ha qui ne seront pas artificialisés).

De plus, parmi les 286 ha de zones AU à vocation économique en extension urbaine délimitées sur le plan de zonage du PLU métropolitain, un tiers (95 ha) est classé en zones 2AUX. Les zones 1AUX seront mobilisées prioritairement compte-tenu de la présence des réseaux ayant une capacité suffisante à desservir les futures constructions. La mobilisation des zones 2AUX sur le temps du PLU (2033) n'est en revanche pas garantie compte-tenu des travaux nécessaires pour desservir ces zones par les réseaux. Ainsi, il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessitera :

- Soit une modification du PLU avec délibération motivée et enquête publique si la zone est inscrite dans le PLU depuis moins de 9 ans ; la délibération motivée doit justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones,
- Soit une révision générale du PLU si la zone est inscrite dans le PLU depuis plus de 9 ans (sauf si la commune ou la Métropole a acquis la majorité du foncier de la zone).

	Surface moyenne annuelle des espaces naturels et agricoles consommés pour les activités économiques entre 1999-2015 (en ha/an)	Surface moyenne annuelle des zones AU (1 et 2 AU) en extension à vocation économique potentiellement urbanisables sur le temps du PLU (en ha/an)	Rythme de consommation annuelle moyenne d'espaces naturels et agricoles pour les activités économiques fixé dans le PADD du PLU (en ha/an)
Cœurs d'agglomération	-	-	-
Espaces urbains	15	15,6	-
Pôles de vie	2	2,6	-
Bourgs et villages	3	2,2	-
TOTAL	20	20,5	21,5

Dans les **cœurs d'agglomération**, l'accueil des activités économiques, essentiellement orientées vers le tertiaire, ne peut se faire qu'en renouvellement urbain (accueil de bureaux au sein du quartier Rouen Flaubert, du quartier de la nouvelle gare de Rouen rive Gauche par exemple) et en densification des tissus urbanisés.

En cohérence avec l'armature urbaine du territoire métropolitain, ce sont les **espaces urbains** qui concentrent l'essentiel du potentiel foncier en extension urbaine pour les activités économiques (76%). Il en est de même du potentiel foncier en renouvellement urbain et densification des tissus urbanisés à vocation économique (87%).

Dans les **pôles de vie**, le potentiel foncier mobilisable pour le développement des activités économiques est pour moitié mobilisable en renouvellement urbain et densification des tissus urbanisés et pour moitié mobilisable en extension urbaine et. Seule la commune de Boos dispose d'une zone en extension urbaine à vocation économique à proximité de l'aéroport, classée en 2AUX dans le PLU du fait d'une insuffisance de la capacité des réseaux à la desservir. Ce classement permet de modérer le développement économique de ce pôle de vie dans un premier temps, en cohérence avec l'objectif du SCOT visant à conforter ce pôle lors de la 2^{ème} phase

d'application du SCOT (2024-2033), en lien avec la réalisation du contournement Est/Liaison A28-A13.

Le développement des activités économiques en extension urbaine dans les **bourgs et villages** est très limité (2 ha/an en moyenne), essentiellement porté par le développement de la zone portuaire à Moulineaux. Hormis cette commune, seule la commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal dispose d'une zone en extension urbaine à vocation économique orientée vers les activités mixtes située dans la continuité d'une zone déjà existante.

2.1.3 Permettre la réalisation des grands équipements et infrastructures et prendre en compte les espaces en cours d'évolution

Les grands équipements et infrastructures de déplacements ont consommé près de 240 hectares d'espaces naturels et agricoles entre 1999 et 2015, soit une consommation moyenne de 13 hectares par an.

Comme le précise le PADD du PLU, le territoire métropolitain est directement concerné par deux projets routiers majeurs dont la réalisation permettra d'améliorer l'accessibilité et de renforcer l'attractivité du territoire (Contournement Est/Liaison A28-A13 et Contournement Est d'Elbeuf), ainsi que par le projet de Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN). **Pour la réalisation de ces infrastructures, le PADD fixe une enveloppe totale de 250 hectares, ce qui correspond à une consommation annuelle moyenne de 18 ha/an.**

Concernant plus précisément le Contournement Est/Liaison A28-A13, projet porté par l'Etat et inscrit dans la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine, l'impact en termes de consommation d'espaces agricoles et naturels a été estimé par l'Etat à 243 ha dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique du projet (novembre 2017).

Il est précisé que les zones agricoles et naturelles indicées "ir" sur le règlement graphique du PLU (indice correspondant aux secteurs permettant la réalisation du Contournement Est de Rouen – liaison A28-A13), qui représentent un total d'environ 925 ha sur le territoire de la Métropole, correspondent à la bande de 300 mètres déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant d'utilité publique cette infrastructure (décret du 14 novembre 2017). Cette bande de 300 m est plus large que l'emprise réelle de l'infrastructure. Aussi, la consommation d'espaces engendrée par cette infrastructure est bien estimée à 243 ha et non 925 ha. Néanmoins, le PLU devant être compatible à la DUP, c'est bien le zonage « ir », défini dans le cadre de cette DUP, qui a été inscrit sur le règlement graphique.

Contrairement au Contournement Est / liaison A28-A13, les autres projets d'infrastructures qui impacteront le territoire (LNPN et Contournement d'Elbeuf) n'ont pas encore été déclarés d'utilité publique, l'échéance de leur réalisation n'est pas connue à ce jour et aucune estimation de la consommation d'espaces agricoles et

naturels engendrée par leur réalisation n'a été effectuée. Aussi, lorsque ces projets seront suffisamment avancés, ils feront l'objet d'une déclaration d'utilité publique et le PLU devra être mis en compatibilité avec ces projets pour prendre notamment en compte la consommation d'espace engendrée.

Enfin, **le PADD permet de maintenir le rythme de consommation passée pour les espaces dits en cours d'évolution, soit une enveloppe maximale de 110 hectares au terme du PLU en 2033.** Cette enveloppe correspond à l'estimation des espaces dont l'occupation est naturelle ou agricole au moment de l'approbation du PLU, et qui seront en cours d'urbanisation (chantiers) au moment du bilan de la consommation d'espace qui sera réalisé au plus tard 9 ans après l'approbation, voire avant à l'occasion d'une éventuelle révision. Ces espaces en chantier seront ainsi bien comptabilisés comme espaces artificialisés.

2.1.4 Une réduction globale de 25% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 1999-2015

Au regard des éléments présentés précédemment, la réduction globale, toutes vocations confondues, de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 1999-2015 est **de l'ordre de 25%.**

Vocation	Consommation annuelle moyenne passée sur la période 1999-2015	Objectif de consommation annuelle moyenne fixé dans le PADD sur la période 2020-2033	Réduction en % par rapport à la période passée
Habitat	54 ha/an	26 ha/an	- 52%
Activités	20 ha/an	21 ha/an	-
Infrastructures	14 ha/an	18 ha/an	+ 30%
Espaces en cours d'évolution	8 ha/an	8 ha/an	-
TOTAL	97 ha/an	73 ha/an	- 25%

Au regard de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur la période passée (56% des espaces consommés entre 1999 et 2015), le secteur de l’habitat porte prioritairement l’effort de réduction de la consommation d’espaces.

Néanmoins, que ce soit pour l’habitat ou le développement économique, le renouvellement urbain et la densification des tissus urbanisés constituent les modes de développement urbain privilégiés puisqu’ils représentent 73% du potentiel foncier mobilisable pour les activités économiques et 78% du potentiel de logements réalisables.

De plus, près de 35 % des zones à urbaniser (toutes vocations confondues) définies sur le règlement graphique du PLU métropolitain sont classées en zones 2AU/2AUX, c’est-à-dire non ouvertes à l’urbanisation, dans la mesure où ces zones ne sont actuellement pas desservies de manière immédiate ou suffisante par les réseaux (eau, électricité, assainissement, etc). Une évolution (modification ou révision) du PLU sera nécessaire pour ouvrir ces zones à l’urbanisation. Cela permet de séquencer et échelonner l’urbanisation de ces zones.

Ainsi, le PADD du PLU, en cohérence avec les objectifs du SCOT, affirme la volonté de privilégier des modes de développement peu ou pas consommateurs d’espaces naturels, agricoles et forestiers pour inscrire l’évolution de la Métropole dans un objectif de réduction de la consommation foncière par rapport à la période passée.

JUSTIFICATION DES CHOIX



3 JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



SOMMAIRE

3.1	L'objet et la portée des OAP.....	46
3.2	Les critères d'éligibilité d'un site à l'élaboration d'une OAP	47
3.3	Des OAP sectorielles et des OAP Grands Projets	49
3.4	La mise en œuvre des orientations du PADD.....	49
3.5	La déclinaison des orientations par thèmes	59
3.6	L'élaboration des OAP à partir d'un modèle standard	59
3.7	Un niveau de précision selon les données de projet.....	61
3.8	Focus sur les programmes de logements.....	62
3.9	La complémentarité avec les dispositions réglementaires	65

Les orientations d'aménagement et de programmation (dites OAP) constituent l'outil principal du PLU pour encadrer les aménagements à venir sur les sites de projets du territoire. Ces OAP fixent des principes à respecter et des objectifs à atteindre dans les projets pour chacun des sites concernés.

Obligatoires ou « volontaires », ces OAP ont pour objectif de mettre en œuvre les orientations du PADD en complément des dispositions du règlement graphique et écrit.

6.1 L'objet et la portée des OAP

Ce que dit le Code de l'Urbanisme

Dans la version recodifiée de décembre 2015, l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme définit les dispositions des OAP comme suit :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

Ces dispositions sont prolongées dans l'article R151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Concernant l'aménagement à proprement parler, l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, en vigueur à la date d'approbation du PLU, indique pour sa part que ces orientations peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Le contenu des OAP est ainsi précisé, en particulier les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, et en termes d'insertion dans le cadre existant, notamment en zones d'extension des villes. Les formes urbaines proposées dans les OAP doivent ainsi respecter les qualités des bourgs, cœurs de village ou quartiers existants, et traiter la transition avec le paysage alentour. Il s'agit de prendre en compte non seulement les zones urbanisées existantes, mais aussi celles avec lesquelles les sites de projet sont en contact, comme les zones naturelles et agricoles. Les OAP sont inscrites dans un périmètre défini.

Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité aux projets soumis à autorisations d'urbanisme et s'inscrivent en complément des dispositions contenues dans le règlement écrit et graphique. La force contraignante des OAP est définie à l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation »

Les OAP ont ainsi pour finalité de définir des orientations et des principes qui doivent être pris en compte à l'occasion de la conception puis de la mise en œuvre du projet de construction ou d'aménagement à venir.

6.2 Les critères d'éligibilité d'un site à l'élaboration d'une OAP

L'élaboration du PLU a été l'occasion de faire un état des lieux des nombreuses OAP figurant dans les documents d'urbanisme des communes. Etat des lieux quantitatif qui a conduit à cibler les sites de projet non encore aménagés, et état des lieux qualitatif des sites porteurs d'enjeux au regard des orientations du PADD. Un grand nombre d'OAP existantes dans les documents d'urbanisme ont ainsi été reprises dans le présent PLU. A celles-ci s'ajoutent les nouveaux sites de projet.

Sont distingués alors les OAP à élaborer de façon obligatoire des OAP « volontaires ».

- Les zones 1AU du plan de zonage doivent être obligatoirement équipées d'OAP (article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme). Le choix de ces zones 1AU vise à répondre aux objectifs et aux besoins de développement du territoire, en complément des opportunités existantes en zones urbaines. Ces zones AU correspondent à des secteurs à caractère agricole ou naturel, libres, partiellement bâtis ou en friche et destinés à être urbanisés ou requalifiés selon les conclusions de l'analyse croisée du foncier à mobiliser au regard des objectifs de limitation de la consommation des espaces. Issues des documents d'urbanisme des communes ou nouvellement créées, ces zones situées en extension ou à l'intérieur de l'enveloppe bâtie (28 « dents creuses » sur 89 zones 1AU) sont converties en sites d'OAP.

On dénombre 1 zone 1AUA, 27 zones 1AUB1, 36 zones 1AUB2 à vocation dominante d'habitat, auxquelles on peut ajouter 4 zones AUR de même vocation mais couvertes par une ZAC. 11 zones AUX dont 2 faisant l'objet d'une ZAC ont conduit à une OAP à vocation dominante d'activités économiques. Une OAP à vocation de loisirs est développée sur l'unique zone AUL.

Exceptionnellement, une OAP a été élaborée sur certaines zones 2AU : sur le secteur adjacent à l'aéroport de Boos (OAP Grand Projet) et dont la maîtrise de l'urbanisation représente un enjeu majeur, sur le site de la Basilique à Bonsecours (103A) au vu de la nécessaire préservation des atouts paysagers existants. D'autre part des OAP ont été élaborées sur des périmètres couvrant plusieurs zones

Ces projets consistent en d'opérations de grande échelle, mais fonctionnant à terme dans une même logique d'ensemble (Espace portuaire-475B ; Claudine Guérin-575A).

- Au-delà de l'application réglementaire de l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme, des OAP facultatives dites « volontaires » sont élaborées sur d'autres zones de projet. Il s'agit de sites inscrits en zones U, sur lesquels un cadrage du devenir urbain se révèle nécessaire. En l'occurrence, ces sites en mutation pour la plupart requièrent une OAP pour accompagner l'intensification de certains sites en position stratégiques ou pour donner des orientations en termes de maillage, d'insertion urbaine et paysagère et de programmation de logements sur des secteurs dont la vocation mute de l'activité économique vers de l'habitat.

Des OAP sont élaborées notamment sur des sites en renouvellement urbain, zonés UR (1) et URP (10), répondant à l'objectif de mobilisation du foncier au sein des espaces urbanisés à restructurer. Ces sites sont appelés à accueillir des formes urbaines et des fonctions mixtes et variées (Secteur République-561D ; Parvis de la Mairie-497D ; Terrains de la scierie-391C ; Les Cateliers-575C...)

D'autres sites inscrits en zones U (4) autres sont équipés d'OAP car ils présentent un projet spécifique. Il s'agit par exemple de l'OAP des Berges du Robec-212B qui reprend les grandes lignes du projet de réaménagement urbain de ce secteur.

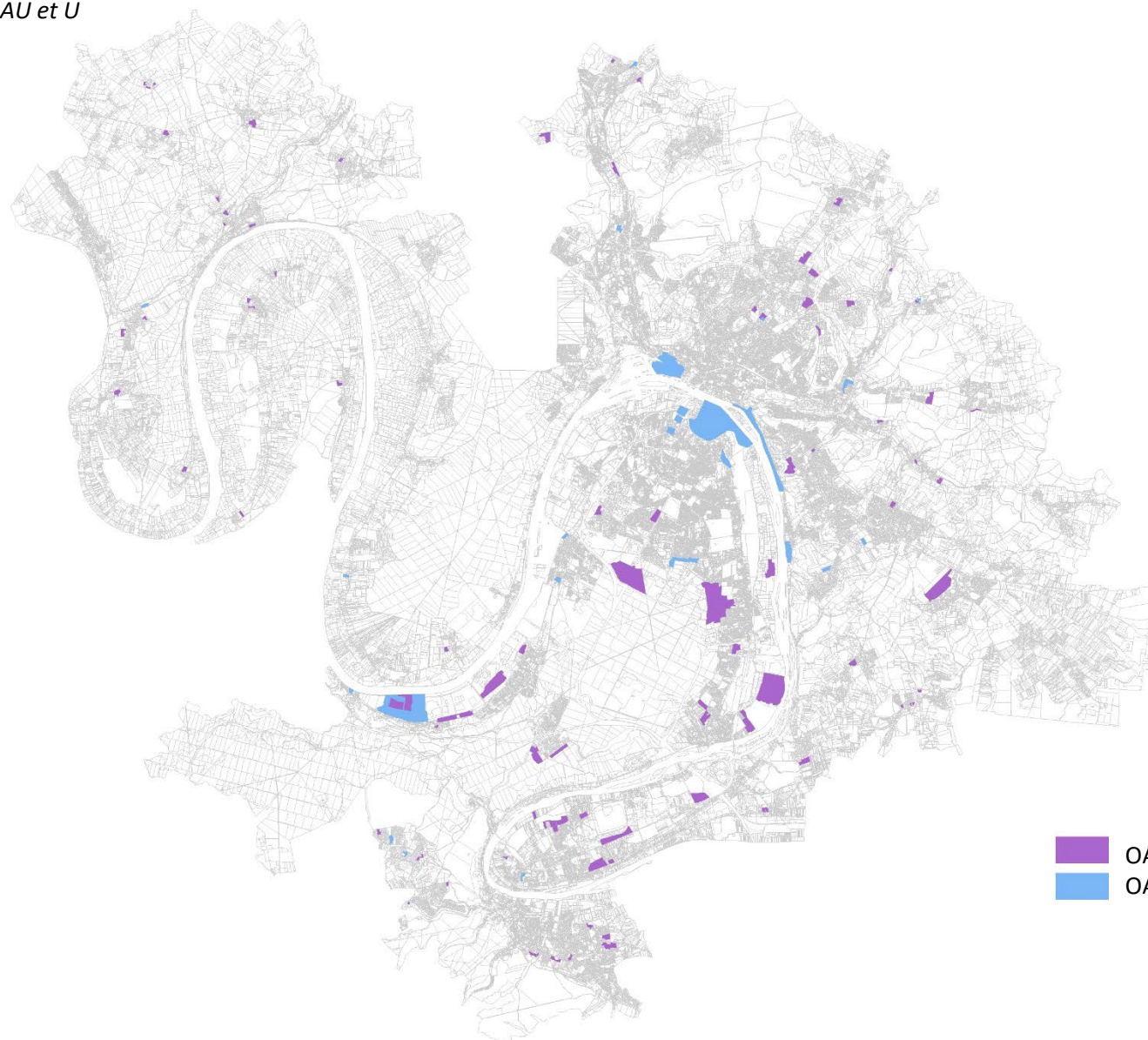
Autre exemple, le site rue Fauquet-Poteau-391E, inscrit au plan de zonage en UBB2, consiste en un vaste espace libre en cœur d'îlot à proximité du centre village et de ses équipements. Une OAP est élaborée afin d'encadrer son urbanisation.

Autre cas, l'OAP Contremoulins-681A est réalisée sur un quartier dont la mutation engagée nécessite de poser des orientations sur les emprises mutables.

Et enfin, des OAP sont élaborées sur des sites de grande échelle, mixant les vocations et regroupant plusieurs zones (Seine-Sud ; Seine-Amont ; Rondeaux-Libération ; Quartiers Ouest de Rouen ; Saint-Sever Nouvelle-Gare)

Sur ces différentes zones sont donc élaborées au total 99 OAP. Pour donner de la lisibilité aux intentions de projet de chacun des sites, les OAP sont identifiées par commune, présentées par ordre alphabétique dans le tome 3 du présent PLU.

Carte des OAP et répartition
entre OAP en zones AU et U



■ OAP en AU
■ OAP en U

6.3 Des OAP sectorielles et des OAP Grands Projets

L'élaboration du PLU est a été l'occasion d'harmoniser les OAP existantes dans les 71 PLU des communes, et de mettre en forme les projets à l'étude. Les OAP du PLU sont façonnées à partir des données existantes dans les documents d'urbanisme, sur la base de projets existants, ou ont nécessité de réaliser des esquisses de faisabilité.

Si une approche homogène est appliquée, les 99 OAP du PLU se développent sur des périmètres variables et sur des échelles opérationnelles diverses qui ont conduit à distinguer ces deux catégories :

- Réglementer précisément les occupations des sols réalisés à la parcelle au travers du Règlement.
- Définir les principes d'aménagement d'ensemble au travers d'une OAP.

Les 100 OAP du PLU se déclinent néanmoins selon deux catégories :

- Les OAP dites « sectorielles » : il s'agit de la majorité des OAP, inscrites dans un périmètre délimité par la trame cadastrale et situé sur une même commune.
Les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant y sont précisés sur l'ensemble du périmètre. L'insertion dans l'ensemble urbain constitué est décrite, ainsi que le rapport avec l'environnement agricole et naturel, en continuité desquels s'inscrira le futur projet d'aménagement. Des orientations sont formulées en vue de respecter les qualités du cadre de vie ambiant, le traitement des franges avec le paysage ou des interfaces avec les ensembles naturels à proximité. Les OAP sectorielles sont inscrites dans un périmètre basé sur la trame cadastrale.
- Les OAP « Grands Projets » : il s'agit de projets dont le périmètre peut se développer sur plusieurs communes et dont les enjeux sont majeurs au regard du développement métropolitain. L'ambition des projets impliquent une vision à long terme, et peuvent faire l'objet d'études en plusieurs phases.

Les OAP des Grands Projets, si elles sont élaborées selon la même méthode que celle appliquées aux OAP sectorielles, n'abordent systématiquement pas toutes les thématiques. Il s'agit dans ce cas de formuler un point d'étape

dans la réflexion, pour des raisons d'évolutivité des études et des projets, et afin de garantir certains principes d'aménagement.

Les OAP Grands Projets peuvent couvrir plusieurs zones, et leur périmètre est défini en fonction de la faisabilité opérationnelle du projet. Par exemple, l'OAP élaborée sur le secteur Seine-Sud aborde les intentions du projet d'ensemble dans son périmètre étendu, et fait un zoom sur les zones AU du périmètre.

L'OAP sur Saint-Sever Nouvelle-Gare, quant à elle, pose les principes d'évolution urbaine du quartier dans sa globalité en anticipation de l'implantation de la future gare TGV. Les orientations de l'OAP sont donc définies sur la base d'objectifs de projet très en amont, et posent les principes généraux de la mutation de ce vaste secteur de centralité urbaine.

Autre exemple, l'OAP Rondeaux-Libération dresse des principes de requalification paysagère dans le sillage des travaux amorcés d'insertion d'une ligne de bus à haut niveau de performance. Un focus est fait sur les points d'articulation urbaine, au premier plan de la requalification amorcée des avenues.

Le PLU compte environ 92 OAP sectorielles, 7 OAP Grands Projets et 1 OAP de secteur d'aménagement.

6.4 Une OAP de secteur d'aménagement

La réforme de modernisation du PLU consacre les OAP comme véritables outils de traduction du projet de territoire de la collectivité. Les OAP de secteur d'aménagement (ou sans règlement) prises sur le fondement de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme pourront à elles seules définir les orientations applicables à un secteur. Elles devront alors disposer d'orientations minimales et d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (art. R.151-8 du Code de l'urbanisme). Ce contenu minimal ne doit pas aboutir à dénaturer les OAP, qui doivent rester exprimées sous forme d'orientations et non sous forme de règles.

Les modalités de recours aux OAP définies à l'article R.151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP ne renvoyant à aucune prescription

réglementaire. Cette possibilité est rendue possible par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais elle s'accompagne de conditions :

- Les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD et être justifiées dans le rapport de présentation ;
- Elles doivent porter au minimum sur des objectifs, exprimés sous forme d'orientations traitant :
 - De la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
 - De la mixité fonctionnelle et sociale,
 - De la qualité environnementale et de la prévention des risques,
 - Des besoins en matière de stationnement,
 - De la desserte par les transports en commun,
 - De la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le contenu de l'OAP réglementaire

L'OAP se compose des orientations précitées rédigées et spatialisées le cas échéant dans un schéma d'aménagement. Les termes utilisés correspondent aux définitions du lexique du décret du 28 décembre 2015 lorsqu'elles existent ;

Le périmètre de la présente OAP est délimité au règlement graphique du PLUi.

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement réalisée dans un secteur couvert par une OAP devra être compatible avec les orientations définies ci-après et conforme aux dispositions des annexes du PLUi.

Le périmètre de l'OAP réglementaire est intégré dans l'OAP Grands Projets « Saint Sever Nouvelle Gare » travaillée sur le secteur large de la Rive Gauche de Rouen dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en mars 2020. La présente OAP réglementaire a vocation à intégrer l'actuelle modification du PLU, dont l'approbation est envisagée en février 2023.

Le choix de recourir à une OAP de secteur d'aménagement

La Métropole et la ville de Rouen souhaitent mettre à profit l'opportunité offerte par la version recodifiée du Code de l'Urbanisme de 2015 pour accompagner au mieux les

fonctions urbaines en place et à venir sur ce secteur de mutation urbaine. Il s'agit pour les collectivités publiques d'encadrer les usages transitoires en préparation de l'arrivée de la future gare TGV, autrement qu'au moyen d'un règlement de zone. En effet le règlement de zone est peu conciliable avec l'état de friche du site et avec le caractère transitoire et temporaire des installations :

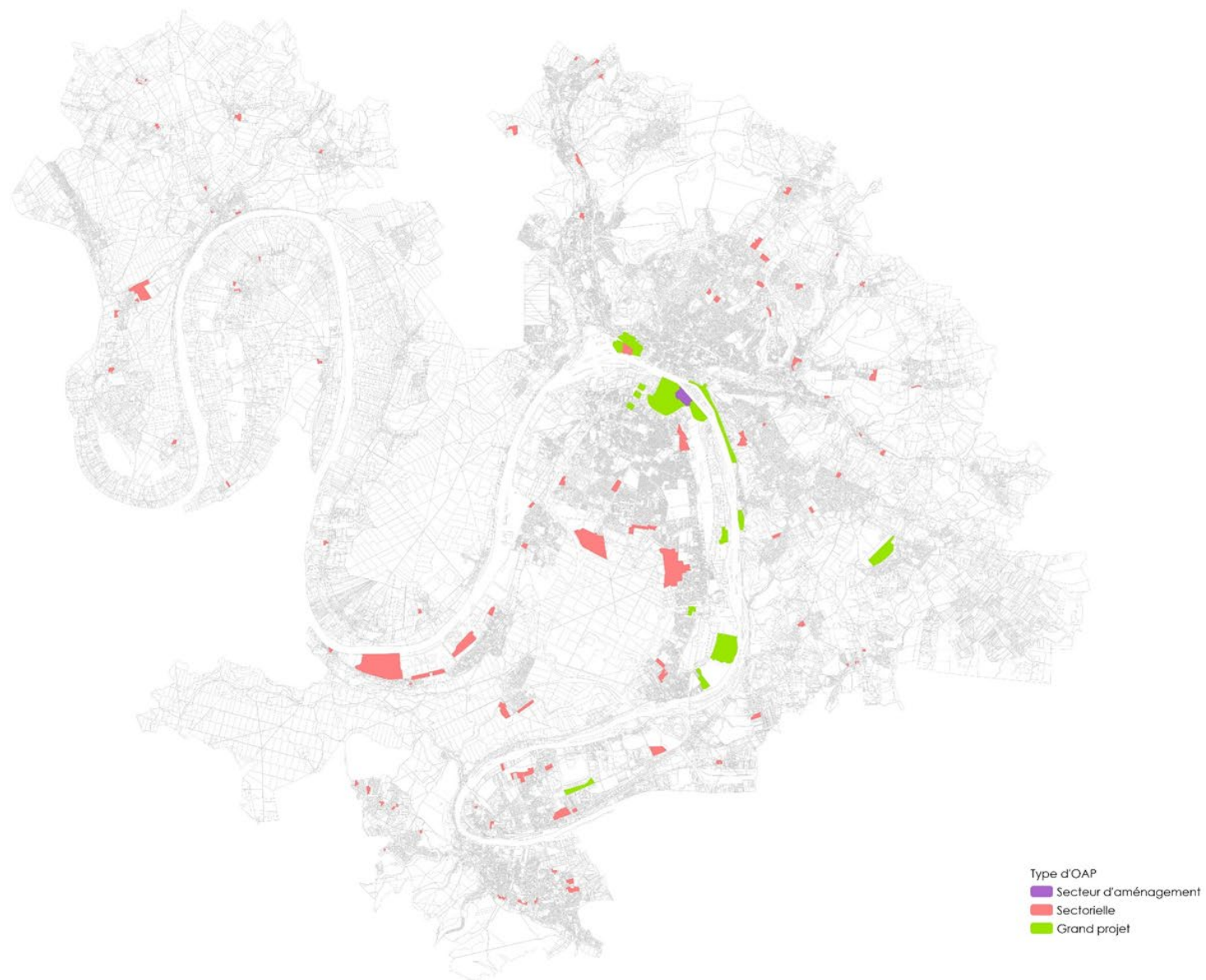
- Les règles en matière d'espace de pleine terre ne peuvent être mise en œuvre au regard de la pollution du sol. Celle-ci ne pourra être traitée que lors du projet de construction de la gare
- L'application du coefficient de biotope se révèle difficilement applicable à des activités temporaires.

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

Le site de l'ancienne gare Saint-Sever est le site historique de la 1ère gare de Rouen. Remodelé plusieurs fois, notamment après les destructions de la seconde guerre mondiale, cet ancien site logistique intra-urbain au cœur de Rouen, longtemps utilisé par le Service National des Messageries de la SNCF (Sernam), est majoritairement sous-occupé depuis plus de 25 ans. Peu visible depuis les espaces publics alentour, le site de la Sernam est progressivement « passé dans l'oubli ».

Si quelques entreprises s'y sont maintenues ponctuellement, et que des activités de tiers-lieux s'y sont implantées de façon temporaire, le site constitue aujourd'hui une friche urbaine.

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



6.5 La mise en œuvre des orientations du PADD

Le territoire métropolitain est un territoire étendu et contrasté. La façon dont l'aménagement se mène à l'échelle métropolitaine est encadrée à la fois par le SCOT et par les grandes orientations stratégiques des différentes politiques publiques à l'œuvre sur le développement économique, l'habitat, la mobilité et les déplacements, et l'environnement. Le projet de territoire du PLU en traduit les orientations à l'échelle métropolitaine à travers les orientations du PADD.

Les OAP ont pour objectif de retranscrire à l'échelle du projet les grandes orientations inscrites au PADD.

	Orientations du PADD	OAP
1	Pour une Métropole rayonnante et dynamique	
1	Soutenir la dynamique de projets /	
1.1.1	Renforcer les centralités et la « mise en Seine » du territoire	La Seine apparaît comme « levier de développement territorial fort » dans les OAP Grands Projets, notamment dans l'OAP Seine-Amont et l'OAP Saint Sever nouvelle gare. L'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare » est cohérente avec l'orientation qui vise à aménager le nouveau quartier de la gare en lien avec la mise en place de la Ligne Nouvelle Paris Normandie et de la future gare.
1.2	Renforcer l'attractivité résidentielle de la Métropole /	
1.2.1	Accompagner la dynamique démographique / Produire des logements en adéquation avec les besoins de la population : ⇒ Adapter les logements à la diversité des morphologies urbaines du territoire et développer des formes urbaines innovantes pouvant répondre aux aspirations des ménages : des appartements dotés d'espaces extérieurs partagés et/ou privés favorisant une préservation de l'intimité ; de l'habitat intermédiaire ou individuel	La plupart des OAP à vocation habitat font référence à la morphologie urbaine dans lesquels les projets doivent s'insérer. Des programmes mixant les vocations sont proposés la plupart du temps, et répartis spatialement en fonction de l'environnement urbain adjacent. Les OAP incitent à développer des espaces extérieurs directs pour les logements collectifs (OAP Rondeaux) et à constituer des jardins et des espaces libres d'un seul tenant dans les OAP de programmes en habitat individuel.

	aux formes compactes et diversifiées comportant des espaces verts de qualité, etc. Plusieurs typologies pourront ainsi être proposées : habitat collectif, habitat intermédiaire ou semi-collectif, habitat groupé, logements individuels sur des parcelles de taille mesurée.	
1.1.3	Favoriser un renouvellement qualitatif des espaces urbanisés pour une gestion économe du foncier	L'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare » participe à mobiliser les espaces déjà urbanisés ou artificialisés pour les besoins urbains, économiques ou résidentiels du territoire métropolitain.
1.4	Créer les conditions du développement économique /	
1.4.1	Conforter la vocation industrielle, logistique et portuaire du territoire au service de l'économie productive métropolitaine /optimiser le foncier existant dans les secteurs déjà urbanisés	Les OAP à vocation économique ont pour objectif de renforcer le tissu économique local en confortant les pôles d'activités en place (Port Angot-178C ; Le Bon Marais-319C ; Croix St Marc-319 E...)
1.4.2	Accueillir des activités tertiaires et des fonctions métropolitaines supérieures dans les secteurs de forte intensité et mixité urbaine ⇒ Développer une offre de bureaux centrale, bien desservie par les transports en commun, et disposant d'aménités² urbaines importantes ⇒ Soutenir le développement d'autres sites tertiaires	Des orientations en faveur de la redynamisation du parc tertiaire du centre urbain en vue de l'adapter aux nouveaux modes de travail sont définies dans les OAP Grands Projets et notamment l'OAP Saint-Sever Nouvelle-Gare, qui accueillera de nouveaux ensembles tertiaires, l'OAP Quartiers Ouest de Rouen qui vise à permettre la cohabitation des activités commerciales en place avec des activités tertiaires bénéficiant de la desserte en transport en commun ; L'OAP 'Madrillet-497A' précise la vocation du projet d'accueillir des activités à dominance technologique et universitaire, intégrant un pôle de vie composé d'un programme multifonctionnel
1.4.4	Améliorer les conditions d'accueil et de maintien des activités économiques / Poursuivre la logique de maillage territorial de parcs d'activités attractifs ⇒ Conforter les grands pôles économiques du territoire	Les OAP sises sur le secteur portuaire ont pour objectif des opérations globales afin d'éviter le morcellement des sites (Le Bon Marais-319C ; Croix St Marc-319E) ; l'OAP « Les Coutures » s'inscrit dans la continuité économique et urbaine de son environnement ; l'OAP Seine-Sud propose des orientations sectorielles propres à conforter le tissu économique de cette zone stratégique de la Métropole.

² Espaces de vie de proximité nouveaux ou renforcés, dynamisme commercial, offre de services et d'équipements, espaces verts et espaces publics, offre de transports en commun attractive.

	⇒ Maintenir les activités artisanales implantées de manière diffuse dans les tissus résidentiels ou plus mixtes dans une logique de mixité fonctionnelle, dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec les autres fonctions présentes.	L'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare » permet aux activités artisanales de perdurer sur le site en attendant la définition du projet d'accueil de la future gare TGV.
1.4.5	Développer le tourisme autour des richesses patrimoniales, naturelles et paysagères / Développer le tourisme de nature ⇒ Conforter les bases de loisirs du territoire (Hénouville, Tourville-la-Rivière, Jumièges/Le Mesnil-sous-Jumièges) et valoriser leur potentiel de développement, en veillant à l'insertion paysagère et environnementale de leurs aménagements. ⇒ Préserver et mettre en valeur le patrimoine fluvial et maritime, engager la réhabilitation de certains aménagements (réfection des pontons à Duclair et La Bouille, par exemple) et favoriser le développement du tourisme fluvial en fluidifiant les points de contacts avec les centralités (notamment stationnement des péniches, accessibilité vers la ville). ⇒ Assurer la continuité des cheminements et des franchissements, notamment au sein des espaces urbanisés, y compris ceux occupés par des activités portuaires, pour favoriser la découverte et la lisibilité de la vallée de la Seine.	Les orientations définies dans l'OAP Les Béguines-705A composent l'accueil d'un espace de loisirs en complémentarité de la base de loisirs de Bédanne en tirant partie de son environnement naturel et en privilégiant la place de la nature, du paysage et de l'eau. La reconquête des bords de la Seine guide l'OAP Seine-Amont ; l'OAP « Cœur de bourg » à La Bouille-131A met en avant l'accès à la Seine et les atouts du paysage depuis et vers le fleuve. La connexion avec le maillage des cheminements modes doux, existant à proximité est pris en compte dans toutes les OAP, notamment ceux en lien avec le fleuve (Espace portuaire-457B ; OAP Seine-Amont ; OAP Saint-Sever Nouvelle-Gare ; Hautes Novales - 561B)
2	Pour une Métropole garante des équilibres et des solidarités	
2.1	Inscrire l'évolution de la Métropole dans un objectif de réduction de la consommation foncière	
2.1.3	Prioriser la reconversion des friches pour optimiser le foncier à usage d'activités ⇒ Proposer un mode de développement économique qui s'appuie sur le réinvestissement des sites d'activités existants et mobilise les	Les OAP inscrites sur des zones en renouvellement urbain de secteurs de friches ont pour objectifs la réintégration de ces secteurs de délaissés dans la dynamique urbaine (OAP Seine-Sud ; OAP Seine-Amont ; OAP « sans attendre la gare » ; Stade Allorge-322A ...). Les

	friches apparues ces dernières décennies, en mettant en œuvre des projets permettant le recyclage du foncier ainsi qu'une valorisation urbaine	orientations ciblent en particulier le travail de la transition urbaine à opérer dans le projet, autour de la notion de « couture » à formaliser avec l'existant.
2.2	Organiser le développement urbain dans le respect de l'équilibre des territoires	
2.2.1	Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole / ⇒ Proposer un mode de développement économique qui s'appuie sur le réinvestissement des sites d'activités existants et mobilise les friches apparues ces dernières décennies, en mettant en œuvre des projets permettant le recyclage du foncier ainsi qu'une valorisation urbaine. ⇒ Accompagner le développement des espaces urbains, dans le respect des objectifs de densification assignés à ces espaces, par des projets d'envergure devant permettre de participer aux objectifs démographiques et de l'habitat, comme par exemple l'écoquartier Guérin à Saint-Etienne-du-Rouvray.	Les activités de tiers-lieux encadrées par l'OAP de secteur d'aménagement « sana attendre la gare » contribue au développement urbain plus intense de la centralité Rouennaise. L'OAP Guérin (575A), développée sur une zone 1AU et 2AU pose les bases d'une urbanisation progressive, en continuité des espaces urbanisés, avec un objectif affirmé de densification des nouveaux espaces.
2.2.3	Instaurer des densités bâties adaptées à la diversité du territoire / ⇒ Favoriser la densification des tissus urbains mixtes en orientant l'évolution de la forme urbaine vers des implantations plus compactes (alignements bâtis, hauteurs plus importantes, par exemple), notamment là où la centralité nécessite d'être affirmée. ⇒ Garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements et des hauteurs. ⇒ Diversifier les formes urbaines dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.	Les OAP à vocation d'habitat mentionnent des objectifs de densité adaptés selon la localisation des communes au sein de l'armature urbaine, et selon la densité moyenne environnante. Les orientations sont réfléchies dans l'objectif de susciter des formes urbaines variées et innovantes. L'organisation urbaine du projet à venir est ainsi réfléchi à l'échelle du quartier et selon la morphologie existante. La mise en œuvre d'opérations d'ensemble est privilégiée en vue d'optimiser la consommation foncière. L'objectif d'une harmonie architecturale et paysagère en vue d'assurer l'intégration de l'opération dans son environnement conditionne l'élaboration des OAP et est rappelé de façon systématique dans le volet écrit.

2.3	Proposer une offre d'habitat équilibrée, diversifiée et de qualité	
2.3.2	Constituer une offre complète et attractive de logements pour favoriser les parcours résidentiels / Déployer les outils permettant d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle ⇒ Favoriser la programmation d'opérations mixtes, à la fois en matière de statuts d'occupation, de niveau de loyers, mais également de typologies afin d'améliorer la mixité sociale et intergénérationnelle (jeunes ménages, familles reconstituées et personnes âgées) à une échelle fine, et, en complément, favoriser la mixité sociale dans le parc social existant.	Les principes d'aménagement développés dans les OAP à vocation d'habitat visent à favoriser d'une manière générale la mixité des programmes de logements. Afin de concilier la limitation de la consommation foncière, ces OAP sectorielles encouragent à de nouvelles formes urbaines denses et innovantes, en individuel, en intermédiaire et en collectif.
2.4	Répondre aux besoins des déplacements quotidiens	
2.4.4	Développer un cadre favorable à la pratique du vélo et de la marche à pied / ⇒ Relier les itinéraires existants pour créer davantage de continuité et de cohérence sur le réseau cyclable et limiter les points de rupture dans le cadre du schéma directeur métropolitain des aménagements cyclables. ⇒ Favoriser le développement du vélo dans la chaîne des déplacements du quotidien et notamment les trajets domicile-travail : - en organisant l'intermodalité vélo/transports en commun, par la valorisation des parcours de rabattement et par la mise en place de stationnement dédié aux vélos à proximité des nœuds de transport	De manière générale, les OAP présentent des orientations appuyées quant à la création de cheminements doux dans les opérations à venir. Le schéma graphique organise la connexion avec le maillage existant, dans l'objectif de faciliter les déplacements quotidiens et d'inciter au rabattement sur les modes doux autour des arrêts de transport collectif. A proximité des grands espaces naturels et de loisirs de la Métropole, les cheminements doux définis dans les OAP ont vocation à ajouter des maillons dans les circuits de promenade.
2.4.7	Accompagner l'évolution de la logistique urbaine	La programmation des activités devra favoriser des espaces de logistique urbaine constitue une orientation de l'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare ».
2.5	Maintenir les équilibres commerciaux favorables à la diversité et au maillage commercial	
2.5.1	Prioriser le développement du commerce dans les polarités commerciales existantes / Asseoir et structurer l'attractivité des pôles	

	commerciaux majeurs du territoire ⇒ Veiller à la programmation commerciale des futurs projets au sein du cœur d'agglomération rouennais (écoquartier Flaubert, nouvelle gare en rive gauche) afin d'accompagner le développement de nouveaux quartiers, tout en veillant à l'équilibre avec l'offre des polarités existantes.	La consolidation de l'attractivité commerciale du quartier constitue un axe principal de l'OAP Saint Sever Nouvelle Gare.
3	Pour un environnement de qualité et de proximité pour tous	
3.1	Respecter et conforter les grands milieux naturels, vecteurs d'identité	
3.1.1	Protéger les grands milieux naturels remarquables et préserver les grandes continuités écologiques existantes ou à développer / Porter une attention particulière à la protection des zones humides, des mares et des lisières forestières. ⇒ Protéger les réservoirs de biodiversité : forêts, pelouses des coteaux calcaires, cours d'eau et zones humides, milieux secs et ouverts de pelouses et de landes des terrasses alluviales, espaces agricoles constituant la trame naturelle. ⇒ Favoriser le maintien et la remise en état des corridors écologiques ⇒ Identifier et protéger les zones humides et les mares, restaurer les milieux humides et développer la biodiversité sur plusieurs sites de projet : le Marais du Trait, la zone humide du Linoléum, la terrasse alluviale de Bardouville, etc. ⇒ Protéger les lisières forestières autour des réservoirs boisés et des forêts de production, et envisager des usages permettant une valorisation écologique et fonctionnelle de ces espaces (cheminements doux, développement de la biodiversité, gestion du ruissellement, etc.) ainsi qu'une transition qualitative avec les espaces urbanisés voisins.	D'une manière générale, les OAP développent des orientations propres à renforcer la place de la nature, du paysage et de l'eau au sein des projets. La qualité paysagère et environnementale constitue un des 4 thématiques principales traitées dans les OAP. La légende appliquée au schéma graphique propose un large catalogue de figurés à utiliser pour distinguer les éléments à préserver ou à créer. Les mares existantes sont valorisées et intégrées dans les projets (Mesnil Gresmichon 617A ; Basilique - 103A ; Rue des Tribunes - 319H) La préservation, le confortement voire la reconstitution des corridors écologiques est une des orientations systématiques, communes à toutes les OAP. Les OAP sectorielles rappellent systématiquement le principe d'un traitement végétal à créer ou à conforter en limite de zone, participant au maintien voire au renforcement du réseau écologique environnant.

3.1.2	Promouvoir des aménagements et des modes de gestion favorisant le développement de la biodiversité	
	⇒ Développer les aménagements favorisant le rafraîchissement, le traitement des îlots de chaleur et l'insertion du végétal sur le bâti qui favorisent le développement de la biodiversité ⇒ Assurer le maintien des pelouses calcicoles par une gestion appropriée, permettant d'éviter leur reboisement progressif	Le respect et le développement de la biodiversité dans les projets à venir constituent un objectif général dans les OAP jouxtant des zones présentant des atouts d'ordre environnementaux (Chemin de la Grand Mare-222E ; Rue Pochet-231A ; Le Dessus de la Mare-753C ; Clos des Pommiers Est-560A...) Une zone AU intègre un espace calcicole. La préservation de ce milieu sensible est relayée dans les orientations écrites (rue du Village – 682 A)
3.2	Préserver et valoriser les qualités urbaines et paysagères du territoire	
3.2.1	Préserver les vues remarquables vers les éléments patrimoniaux repères du territoire et vers le grand paysage ⇒ Assurer la préservation des cônes de vue remarquables et des panoramas notamment les vues vers la Seine, vers les coteaux ou les falaises calcaires, en y limitant le développement de l'urbanisation. ⇒ Favoriser l'intégration des constructions dans le paysage, en portant une attention particulière aux hauteurs et aux couleurs du bâti, ainsi qu'aux implantations dans le relief, qui ont un impact important sur les vues de longue distance.	La prise en compte de la perception du paysage environnant et la mise en œuvre et le maintien de percées visuelles se retrouvent dans les OAP ouvrant sur des panoramas de qualité (rue des Ecoles-020B ; le Couvent-39A ; rue du Pavillon-319G ; Port Angot - 178C ; Route de Dieppe - 402A ; OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare » ...) Réciproquement, les sites visibles depuis les points de panoramas et entrées de ville devront faire l'objet d'aménagements spécifiques (Les Granges-108E ; Berges du Robec-212B ; Hautes Novales-561B ; Stade Marcel Billard - 484B ; Route de Rouen-750A ; OAP Seine-Amont ...)
3.2.2	Valoriser les spécificités locales en identifiant et préservant les éléments du patrimoine bâti et naturel ⇒ Maintenir les structures paysagères rurales locales : maîtriser l'urbanisation dans ces espaces, les décliner dans les projets d'aménagement et de développement urbain, et préserver l'aménagement paysager des parcelles ainsi que leur végétalisation en privilégiant les espèces locales.	Les OAP incitent au maintien et à la valorisation des bâtiments existants qui, par leur spécificité architecturale, participent à préserver la dimension patrimoniale des sites (Les Alliés -069A ; Rives de Clérette -402D ; République -561D ; Seine-Amont ...)
3.2.3	Insérer les nouveaux projets d'aménagement dans leur contexte paysager et urbain ⇒ Intégrer les projets dans le relief en travaillant les hauteurs et	D'une manière générale, les OAP déclinent un ensemble d'orientations combinées en vue

	épannelages. ⇒ Proposer des formes urbaines (taille des îlots, maillage viaire et liaisons douces) permettant des transitions harmonieuses avec les tissus urbains environnants. ⇒ Offrir des espaces végétalisés respectueux du site et de la structure paysagère en place : haies, espaces publics, espaces privatifs, arbres d'alignement ou bosquets, par exemple.	de permettre la greffe du futur projet : en matière d'inscription dans la pente, de prise en compte du bâti existant dans les volumes des futures constructions, en termes de préservation de l'armature végétale en place et de son développement dans le projet.
3.2.4	Améliorer la qualité des entrées de ville et d'agglomération ⇒ Valoriser les entrées de territoire, entrées des espaces urbains et entrées de villes ou de bourgs, selon un traitement adapté aux différentes ambiances et séquences paysagères : • Les entrées de ville à dominante résidentielle : ○ Favoriser l'intégration des constructions et structurer les linéaires bâtis. ○ Maintenir, voire renforcer les structures paysagères en place (haies bocagères, vergers, bois, etc.), et affirmer la présence végétale. ○ Mettre en valeur les perspectives et affirmer des coupures d'urbanisation. • Les entrées de ville à dominante d'activités : ○ Atténuer l'impact visuel des bâtiments soit en renforçant la qualité architecturale des bâtiments, soit en accentuant la présence végétale permettant de faire « écran ». ○ Traiter les discontinuités bâties pour améliorer la lisibilité des entrées de ville.	Le traitement des entrées de ville ou de Métropole se décline dans les OAP concernées selon plusieurs orientations. Elles répondent à la fois à l'objectif de mettre en scène un aménagement cohérent et qualitatif, de favoriser la mise en œuvre d'opérations de qualifications urbaines permettant une meilleure mixité et une qualité urbaine et architecturale renforcée, de travailler au traitement de la transition paysagère. (Cœur de village - 237A ; Rouges Terres Ouest - 108B ; Rouges Terres Sud - 108C ; Le Couvent - 039A ; Rue des Pommeraies - 591E ...) Les OAP à vocation d'activités situées en entrées de ville ou de Métropole s'appuient sur le paysage naturel ambiant pour intégrer le projet sous l'angle de la transition paysagère à assurer (OAP les Coutures ; Madrillet-497A ; Extension de la Briqueterie-591C ; route de Rouen-750A ...)

3.2.5	Traiter de manière qualitative les franges urbaines, maintenir des coupures d'urbanisation ⇒ Affirmer des transitions harmonieuses entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles, notamment sur les plateaux, ouvrant directement sur des vues dégagées, en offrant des limites d'urbanisation en lien avec les structures naturelles (cours d'eau, relief, boisements, etc.). ⇒ Permettre une bonne intégration des constructions en franges urbaines, en soignant leur architecture comme leur traitement paysager.	Un grand nombre d'OAP sont situées en extension de l'enveloppe urbaine, et comprennent des dispositions sur le traitement de la frange urbaine produite comme un espace de transition (Le Couvent-39A ; Rue des Pommeraies-591E ; Rue du Pavillon-319G ; Entrée nord-608A ; Rue de l'Ancien Vignoble-350A ...)
3.3	Faire de la nature en ville un gage de qualité du cadre de vie	
3.3.2	Maintenir et développer la nature en ville ⇒ Affirmer un principe d'équilibre entre espaces construits et espaces de respiration et maintenir un accès à des espaces verts de qualité en développant la présence végétale dans les espaces publics existants ou en projet, et dans les espaces privatifs (trame verte « ordinaire », constituée des cœurs d'îlots, parcs privés, espaces verts publics, alignements d'arbres, etc.)	Dans les OAP d'une manière générale, l'attention est portée sur la place du végétal à considérer dans les projets. Des orientations quant à la forme des jardins, à la présence verte dans les immeubles, au paysagement des espaces mutualisés sont ainsi décrites.
3.3.3	Poursuivre la valorisation de la Seine et de ses affluents ⇒ Renforcer la multifonctionnalité des bords de Seine en développant des espaces de promenade et de loisirs (cheminements, terrasses, équipements publics, espaces récréatifs...), afin de permettre une meilleure appropriation de cet espace par les habitants (Presqu'île Rollet, Rives de Seine Est...).	Les OAP Seine-Amont, Saint-Sever Nouvelle-Gare et « sans attendre la gare » ont pour objectif de rétablir le dialogue avec la Seine et développent les orientations en faveur d'une réappropriation des quais, de la réintroduction du fleuve dans la dynamique urbaine, de la continuité des liaisons etc.

3.4	Adapter le territoire au changement climatique et gérer durablement les ressources	
3.4.1	Promouvoir la sobriété et l'efficacité énergétiques / Concevoir des tissus urbains économes en énergie / Favoriser l'utilisation de matériaux locaux, réutilisables, recyclés ou recyclables ⇒ Généraliser la conception bioclimatique dans la construction neuve (ergonomie des pièces de vie, orientation des bâtiments, prise en compte des couloirs de vent, etc.) et inciter à de meilleures performances énergétiques. ⇒ Inciter à l'utilisation de matériaux biosourcés, notamment le bois, ou recyclés lors des projets de construction ou de rénovation du bâti existant.	Dans la plupart des OAP, l'orientation préférentielle des constructions est précisée et le recours à des matériaux durables est rappelé.
3.5	Proposer une urbanisation permettant de réduire les nuisances et l'exposition aux risques	
3.5.1	Limiter l'exposition aux risques majeurs (inondations, ruissellements, cavités souterraines, falaises, technologiques) ⇒ Limiter le risque lié aux inondations et aux ruissellements : ○ Limiter le risque d'inondation par ruissellement urbain en mettant en œuvre une gestion optimale des eaux pluviales, et notamment une gestion alternative, quand cela est possible, au moment de la conception des projets urbains (infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). ○ Mettre en place des dispositifs de rétention dans les zones peu favorables à l'infiltration afin de limiter le débit de fuite dans le réseau. ○ Protéger durablement les zones d'expansion des crues et maintenir un degré de perméabilité des sols suffisant pour garantir l'infiltration.	Un rappel des dispositions réglementaires sur la prise en compte de certains risques figure dans les OAP, et ce uniquement à titre indicatif, et ne se substitue en aucun cas à la réglementation en vigueur concernant le risque en question.

3.6	Améliorer la qualité des espaces à vocation d'activités économiques et commerciales	
3.6.2	Optimiser les surfaces économiques et commerciales existantes en favorisant la densification, la requalification et la mutualisation	L'OAP de secteur d'aménagement « Sans attendre la gare » incite à rationaliser les surfaces et à mutualiser certains usages du site.
3.6.3	Proposer des aménagements qualitatifs tant sur le plan économique, fonctionnel, urbain, qu'environnemental / Améliorer la qualité architecturale et fonctionnelle des zones d'activités économiques et commerciales ⇒ Privilégier des formes urbaines compactes et des formes architecturales de qualité et économes en énergie : sobriété des volumes, des matériaux, des couleurs, et des enseignes.	Dans certaines OAP à vocation d'activités, la conception de projets compacts est recommandée (Madrillet-497A ; Croix Saint Marc-319E ; Rue du Rouage -319F ; Extension de la Briqueterie-591C)
3.6.4	Porter une attention particulière à la gestion des espaces d'activités situés à l'interface avec l'habitat ou les zones agricoles/naturelles ⇒ Concevoir un traitement des espaces verts et une végétalisation autour des constructions et des parcs de stationnement pouvant jouer un rôle tampon sur le plan visuel et environnemental.	Les OAP à vocation d'activités économiques intègrent des orientations quant au traitement de l'interface avec le milieu voisin, selon qu'il soit naturel, agricole ou résidentiel (Le Bon Marais-319C ; La Croix Saint Marc-319E ; Rue des Tribunes-319H ; espace portuaire-457B : Madrillet-497A...)

6.6 La déclinaison des orientations par thèmes

Le PADD trouve son application dans les pièces réglementaires du PLU. Le règlement écrit et graphique, bien que construit au regard de la morphologie urbaine peut difficilement répondre à la diversité des besoins et situations émergeant dans chaque projet d'aménagement. Par leur localisation et leurs objectifs d'aménagement, les OAP participent à la déclinaison des orientations du PADD.

Les axes fondamentaux de l'élaboration des OAP :

- La promotion de la qualité urbaine, architecturale et paysagère en vue de valoriser le projet et d'assurer la pérennité des constructions et aménagements,
- L'insertion dans le contexte préexistant en vue de garantir l'harmonie future dans le quartier d'accueil du projet, et de faire écho aux typologies bâties existantes à proximité,
- L'inscription dans le maillage de déplacements, en interaction avec les polarités urbaines et de transport, et le développement des modes de déplacements alternatifs,
- La protection des éléments naturels et bâtis présentant un intérêt naturel, écologique, paysager, et patrimonial d'une manière générale,
- La réalisation d'un programme adapté aux besoins, incitant à des formes urbaines innovantes et diversifiées,
- L'incitation vers un mode de construire durable et performant.

Les orientations développées dans les OAP cherchent à promouvoir des opérations de logements diversifiés et innovantes, à susciter des projets d'activités économiques intégrées à leur environnement et connectés à la dynamique urbaine en place, à favoriser l'installation d'équipements au service du quartier.

Pour faciliter la compréhension de l'ambition des OAP et rendre lisible le lien avec les orientations du PADD, la légende des schémas graphiques et les chapitres du volet écrit sont structurées par thèmes :

- Le programme
- L'insertion urbaine
- La desserte et l'organisation viaire
- La vocation de l'aménagement
- La qualité paysagère et environnementale

Une vocation est mixte quand elle combine plusieurs de ces vocations.

Des orientations communes à toutes les OAP

Des orientations récurrentes sont développées en préambule de la pièce OAP du PLU. Le but en est d'appuyer l'insertion du projet dans son environnement dès l'esquisse du projet et d'alléger le contenu des volets écrits de phrases systématiques. Ces orientations concernent :

- L'insertion paysagère des OAP dans leur environnement
- La prise en compte de la trame verte et bleue
- La protection du patrimoine végétal

6.7 L'élaboration des OAP à partir d'un modèle standard

Afin de permettre l'appropriation des orientations, les OAP sont toutes structurées et présentées de façon identique dans l'objectif d'une approche homogène. Une trame commune est utilisée pour expliciter les attentes en matière d'aménagement. Chaque OAP se compose ainsi de fiches amenant des éléments de compréhension :

1. L'état initial du secteur
2. La traduction graphique de l'OAP
3. Le volet écrit

La fiche Etat initial du secteur

Y est présenté le contexte dans lequel le projet devra s'insérer. Au-delà des données concernant la localisation et les caractéristiques du site de projet (géomorphologie, équipements à proximité, réseau de transports publics, maillage viaire, périmètres de certains risques, ...) figurent aussi le zonage précis du site, la surface, et la catégorie d'armature urbaine à laquelle appartient la commune.

D'une manière systématique, les cartes sont présentées avec le Nord en haut.

Des éléments à but exclusivement d'information sont ajoutés dans l'objectif d'inciter le pétitionnaire à consulter plus avant les données en la matière, le règlement écrit et graphique voire les SUP figurant dans les Annexes du PLU et s'imposant pour la prise en compte du risque en question. Ainsi, les périmètres de réciprocité liés à une installation agricole (périmètre d'éloignement de 50 ou 100 mètres), figurant dans la pièce Annexes (Tome5/Annexe 5), sont reportés sur la cartographie en cas d'incidence sur la constructibilité du site.

Le territoire de la Métropole étant particulièrement touché par le risque d'inondation, le périmètre des zones inondables et des zones de risques liés aux falaises figurant sur le règlement graphique /Planche 3 ainsi que les zones humides intégrées en zone NA sur la Planche 1 du règlement graphique et listées dans les Annexes (Tome5/Annexe 5), sont reportés sur la fiche « état initial du secteur » des OAP concernées d'autre part. Ainsi un figuré surfacique légendé en tant que « risque inondation » signale un périmètre identifié comme zone humide, ou prévient de l'existence d'une zone d'expansion de crues, de débordement de cours d'eau, de ruissellement, ou couverte par un PPRI ou PER, ou par une zone de vigilance autre. L'objectif est de faciliter la prise en compte de ces risques dès la conception de l'aménagement.

La fiche Traduction graphique de l'OAP schématise les principes d'aménagement du secteur à prendre en compte dans le projet. Les schémas sont illustrés au moyen d'une légende harmonisée qui décrit des orientations par thèmes.

Les figurés ne sont pas systématiques et sont utilisés selon leur pertinence :

- Le principe d'orientation des constructions : ce figuré est utilisé quand un sens de construction est préférable pour une meilleure insertion (Le dessus de la mare-753C ; Rue de Cabourg-020A...).

- La distinction de l'orientation préférentielle par rapport au soleil est portée sur le schéma quand cette orientation ne semble pas évidente au regard de la topographie par exemple (Chemin des Coquelicots-457C...).
- En matière d'habitat, la vocation est souvent combinée avec la morphologie dans les schémas d'OAP : le motif exprimant le type de construction est coloré selon la vocation.
- En matière de préservation paysagère et environnementale, les éléments à préserver comme les liaisons à maintenir entre deux secteurs naturels sont repérées.
- Les bâtiments bénéficiant d'une protection patrimoniale, les ensembles bâtis, les murs, murets et portails recensés, sont reportés sur le schéma des OAP quand l'intérêt de leur protection interfère avec l'OAP, ou quand leur présence à proximité est à prendre en compte dans le projet.

Le volet écrit de l'OAP explicite ou développe les orientations graphiques, et/ou décrit des orientations non-graphiques. Il est structuré selon les thématiques déclinées dans la traduction graphique et se compose des chapitres suivants :

- ✓ **La description des enjeux et du contexte** : ce préambule permet de préciser le contexte d'insertion du projet, l'état existant, la surface du site, la destination dominante et les enjeux de l'urbanisation de la zone. Eventuellement, les informations relatives à l'existence d'un périmètre de risque technologique ou la présence connue de pollution du sol par exemple sont rapportées.
- ✓ **La vocation de l'aménagement** : les objectifs et la nature de l'opération (renouvellement, développement urbain, restructuration, aménagement paysager...) ainsi que la ou les vocations sont exposés dans ce chapitre.
- ✓ **Les principes de composition urbaine** (formes urbaines, fonctions urbaines, transitions...)

Dans ce paragraphe sont présentés des éléments de composition urbaine, des principes généraux d'implantation, et d'insertion dans l'environnement bâti et paysager. Des précisions peuvent être apportées en fonction des spécificités du cadre d'insertion du projet ou des caractéristiques particulières de la future opération.

Des préconisations concernant un alignement ou un recul des constructions correspondent à la recherche d'un ordonnancement du bâti dans le projet

par rapport à une voie, ou en vue de structurer un ensemble urbain futur, ou de venir en continuité d'un linéaire de bâti existant.

- ✓ **La desserte et l'organisation viaire** (connexions des voiries et espaces publics, hiérarchie, aménagement des espaces publics, végétalisation des espaces publics, traitement des entrées de zone, stationnement, TC)
L'organisation générale de la voirie est matérialisée dans le schéma graphique. Y sont distingués les voies principales, les axes de desserte interne et les circulations douces. Les voiries principales sont obligatoirement connectées au maillage des voies qui bordent le site. Il est précisé dans le volet écrit la nécessité de permettre en pratique des modes de déplacement doux en vue d'une utilisation facile, quotidienne, et intégrée au quartier et à la ville.
- ✓ **Les orientations programmatiques** : celles-ci détaillent les vocations attendues dans le projet, dès lors qu'elles sont connues. Les programmes en matière d'habitat expriment des objectifs de densité.
- ✓ **Les orientations en matière de paysage et d'environnement.**
Dans ce chapitre sont développés les éléments constitutifs du paysagement du site d'OAP, localisés ou pas sur le schéma graphique, et les orientations en faveur de l'environnement. Par exemple, le traitement de la transition avec les espaces voisins, les orientations en matière de renforcement de la trame verte, la manière dont le projet devra s'intégrer dans son environnement naturel (corridors écologiques et espaces naturels, trames végétales, patrimoine bâti, éléments de paysage...) y sont décrits.
- ✓ **Le développement de principes particuliers** :
Le chapitre « Principes particuliers » apportent des précisions éventuelles sur la gestion des eaux pluviales, des préconisations architecturales par exemple sur une partie ciblée du périmètre, le phasage de l'opération etc.
L'expression d'un phasage illustre un ordre dans la réalisation de tranches d'aménagement, cependant au regard de l'opération d'ensemble inhérente à l'OAP. Dans ce cas, des phases sont indiquées (1, 2, 3...) et proposent une progression dans le déroulement du projet, soit la perspective d'une réalisation à court, moyen ou long terme.

Pour les sites fortement impactés par le risque inondation, et en prolongation des dispositions réglementaires applicables aux zones comportant des risques naturels, un extrait du règlement des PPRI ou un extrait des recommandations du SAGE concernant les zones de vigilance sont repris dans ce chapitre, et ce uniquement à titre indicatif.

6.8 Un niveau de précision selon les données de projet

L'élaboration des OAP dans leur ensemble se fonde sur une analyse urbaine et sur une pré-étude de faisabilité. Ou alors des projets détaillés existent, par exemple sur les secteurs concernés par une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), les OAP résultantes sont plus détaillées.

La précision des orientations varie cependant en fonction des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées. Plusieurs niveaux de définition se distinguent dans les OAP produites :

Niveau 1 / OAP à minima : les éléments de projets ne sont pas connus, l'OAP se limite à décrire au minimum la vocation de la zone, le ou les points d'accès au site, la connexion avec les arrêts de transport collectifs, la ou les zones à dominante végétale, les éventuelles continuités vertes à préserver, les reculs liés à la présence d'une lisière

Niveau 2 / OAP avec orientations de base : au-delà des orientations à minima sont décrites le chemin de la voirie, les zones d'aménité, le traitement des interfaces paysagères notamment, l'orientation préférentielle des futures constructions, et l'implantation d'espace de stationnement mutualisé le cas échéant.

Niveau 3 / OAP avec principes d'aménagement approfondis : il s'agit de renseigner sur la base d'éléments de projet connus différents degrés de hauteurs, dans le respect de la hauteur maximale exprimée dans le Règlement du PLU, ou le dessin d'un alignement ou d'un recul.

6.9 Focus sur les programmes de logements

Le PADD, dans ses orientations, cible une production de logements propre à répondre aux besoins des ménages : l'offre en matière d'habitat doit proposer des **produits nouveaux**, et **s'adapter aux différents contextes urbains**.

Il s'agit de mettre en œuvre :

- Des programmes de logements diversifiés prenant en compte les **besoins en parcours résidentiels**, et conjugués à un aménagement propice à accueillir tous les âges et croisant les générations
- Des programmes permettant à l'opération d'assurer la **mixité sociale** en facilitant la pluralité des typologies de logements, et l'accessibilité à tous les publics

Au sein des OAP, les programmes sont ainsi étroitement articulés avec les orientations en matière de composition urbaine. Il s'agit de proposer une offre nouvelle, axée sur des formes urbaines différentes, et intégrées au tissu urbain environnant. Les programmes de logements se décomposent selon 3 types morphologiques :

- Individuel pur ou habitation unitaire,
- Intermédiaire/groupé, qui consiste en logements individuels assemblés ou superposés,
- Collectif, ou ensemble de logements regroupés dans une même construction.

Les objectifs de densité de logements à atteindre

L'objectif d'une moindre consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, est une orientation majeure du PADD, notamment pour l'habitat. Les OAP sont définies sur des zones ouvertes à l'urbanisation dont 1/3 sont en dent creuse dans le tissu urbain, et sur des zones de projet de renouvellement urbain (12 zones URP). 40 OAP sont ainsi élaborées sur des sites intra-urbain, ce qui illustre la volonté de prioriser le développement au sein de l'enveloppe urbaine et permettre de limiter la consommation d'espace en extension.

La majorité des OAP ont été élaborées à partir d'une esquisse de projet et d'une pré-étude de faisabilité. Les OAP sectorielles cherchent à définir ainsi des principes d'aménagement répondant aux capacités de chaque site, à accueillir un aménagement de qualité et à proposer un objectif de densité de logements adapté.

La densité de logements exprimée dans les OAP s'appuie en premier lieu sur les orientations du SCOT.

Concernant les bourgs et villages, la densité de référence pour les OAP est celle fixée par le DOO du SCOT (15-20 logements / ha). Ce dernier stipulant que la densité « *doit être appréciée comme un objectif minimum à atteindre pour chaque opération* » une **densité minimale de 15 logements par hectare est préconisée...** Ce cas de figure concerne notamment les OAP élaborées sur les zones 1AUB2 (rue de Cabourg-202A / rue des Ecoles-020B / rue de la Cerisaie-056A / rue des Prés-088B / Cœur de village-237 A ...).

Pour les espaces urbains et les pôles de vie, le SCOT prévoit que les densités des opérations à venir sont à apprécier **à l'échelle de la commune**, et ceci afin de permettre une variation des densités d'un secteur à l'autre au sein d'une même commune, et de produire ainsi des paysages urbains diversifiés et adaptés au tissu urbain préexistant.

En second lieu, l'objectif de densité est alors regardé sous l'angle de la densité ambiante aux alentours du projet, dans le but de respecter les objectifs d'insertion urbaine dans l'existant édictés par le Code de l'Urbanisme, et d'inciter à des formes urbaines et des programmes de logements diversifiés et adaptés aux besoins, comme développé dans les orientations du PADD.

Ainsi, une densité inférieure à celle préconisée dans le DOO du SCOT est appliquée sur environ 1/4 des OAP notamment pour les sites en extension urbaine, et ce afin de faciliter la transition avec les espaces bâtis ou non-bâtis aux alentours du projet selon ces critères :

- Dans les espaces urbains, quand des opérations denses existent dans le tissu urbain de la commune et contribuent à une densité moyenne déjà élevée.
- Au regard de la densification ponctuelle du tissu bâti existant (divisions parcellaires mais aussi démolition de maisons individuelles pour reconstruction d'immeubles collectifs, notamment dans les espaces urbains),

- Au regard du contexte d'insertion. Des densités moins importantes sont définies dans les tissus pavillonnaires des pôles de vie et des espaces urbains « de seconde couronne », et des densités plus importantes sont déterminées dans les tissus de centralité ou d'individuel dense, en particulier dans les espaces urbains « de première couronne ».
- La densité est affinée alors selon le nombre de logements par hectare existant aux alentours du site d'OAP (cf tableau ci-après).

Très ponctuellement, la densité du projet peut être pondérée si le site de projet est très petit, ou si les caractéristiques topographiques ou physiques constituent des contraintes fortes pour l'aménagement.

Par exemple, l'OAP 222D sise à Duclair compose un programme mixte sur une zone à urbaniser à distance du centre, sur une surface relativement faible et sur un terrain en pente. La densité de référence pour les pôles de vie dont fait partie Duclair est de 40 logements par hectare. Au regard des caractéristiques du terrain, notamment géomorphologiques, et de la faible densité du quartier environnant constitué de petites opérations de lotissements et d'un tissu lâche de maisons individuelles, l'objectif de densité dans l'OAP est ramené à environ 20 logements par hectare.

Autre exemple, le site de renouvellement urbain de la friche Leboucher à Notre-Dame-de-Bondeville (474B) s'inscrit en centre urbain, à proximité des équipements communaux et des espaces de convivialité en cours d'aménagement autour du Cailly. L'urbanisation du site est conditionnée par l'enjeu d'assurer la greffe urbaine dans une centralité à reconstruire. La densité préconisée dans le SCOT pour les espaces urbains (50 logements par hectare), cohérente avec les ensembles bâtis du quartier alentour, est donc prolongée dans l'OAP.

La densité du SCOT peut aussi être majorée sur des secteurs très urbains, et contribuer à équilibrer la baisse de densité dans des secteurs plutôt pavillonnaires. L'OAP Contremoulins-682A permet ainsi de consolider l'entrée de ville de Sotteville et de renforcer le tissu très lâche de ce secteur intra-urbain en cohérence avec le quartier voisin redensifié à la faveur d'un ample programme de renouvellement urbain.

Il est à noter que les objectifs de densités sont à considérer hors voiries et réseaux divers et hors zones d'espaces verts, c'est-à-dire que les zones inconstructibles et les surfaces à dominante végétale d'ampleur figurant dans la traduction graphique de

l'OAP sont exclues du calcul. L'OAP Les Granges-108E par exemple, développe un programme de logements sur la partie du site non couverte par une zone à dominante végétale, et à vocation de parc, et hors du périmètre de protection des arbres remarquables.

Et comme précisé dans le volet écrit des OAP concernées, l'objectif de densité peut être majoré de 10% compte-tenu de la localisation à proximité de lignes de transport en commun structurantes, conformément aux orientations du SCOT.

Comparatif des objectifs de densité des OAP en Pôle de vie ou Espace urbain :

Commune	Nom de l'OAP	Id	Zonage	SCOT	Objectifs de densité ajustée
Bois Guillaume	Rouges Terres Ouest	108A	1AUB1	50 logements / hectares	40 logements/hectares (ha)
	Rouges Terres Sud	108C	1AUB1	50 logements / ha	30 logements / ha
	La Prévoitière	108A	1AUB1	50 logements / ha	30 logements / ha
	Rue de l'église	108D	1AUB1	50 logements / ha	40 logements / ha
	Les Granges	108E	1AUB1	50 logements / ha	40 logements / ha
Bonsecours	Basilique	103A	2AU et UR9	50 logements / ha	50 logements / ha
Caudebec	République Est	165A	1AUB1	50 logements / ha	40 logements / ha
	Léon Gambetta	165D	1AUB1	50 logements / ha	40 logements / ha
	La Cavée	165B	1AUB1	50 logements / ha	40 logements / ha
Cléon	Rue de la Marette	178B	1AUB1	50 logements / ha	30 logements / ha
	Berges de l'étang	178D	1AUB1	50 logements / ha	30 logements / ha
Duclair	rue de la Ferme	222C	1AUB2	40 logements / ha	15 à 20 logements / ha
	Chemins des Ecoliers	222D	1AUB2	40 logements / ha	15 à 20 logements / ha
	Chemin de la Grand Mare	222E	1AUB2	40 logements / ha	15 à 20 logements / ha
Elbeuf	Rue Pochet	231A	1AUB1	20 logements / ha	20 logements / ha
	Rue de la Bergerie	231B	1AUB1	20 logements / ha	20 logements / ha
Franqueville St Pierre	La Maison blanche	475A	1AUB1	50 logements / ha	30 logements / ha
Grand Couronne	Rue du Pavillon	319G	1AUB1	50 logements / ha	40 logements / ha
Isneauville	Manoir- Ronce	377a	1AUB2	40 logements / ha	20 logements / ha
Le Grand Quevilly	Matisse PH3	322B	1AUB1	50 logements / ha	50 logements / ha
Le Houlme	Rue Gal de Gaulle	366A	1AUB1	50 logements / ha	40 logements / ha
Le Mesnil Esnard	Ch. des Ondes	429C	1AUB1	50 logements / ha	40 logements / ha
Malaunay	Rte de Dieppe	402A	1AUB1	50 logements / ha	15 à 20 logements / ha
	Rte de la Ville aux Geais	402C	1AUB1	50 logements / ha	15 à 20 logements / ha
	Rives de Clérette	402D	UR	50 logements / ha	50 logements / ha
Notre Dame de Bondeville	Leboucher	474B	UR	50 logements / ha	50 logements / ha
Oissel	Stade Billard	484B	1AUB1	50 logements / ha	30 logements / ha
	Les Mornons	484C	1AUB1	50 logements / ha	30 logements / ha
Petit-Couronne	Entrée de ville Nord	497B	UR	50 logements / ha	50 logements / ha
St Aubin les Elbeuf	Hautes Novaies	561B	1AUB1	50 logements / ha	40 logements / ha
	Voltaire	561A	1AUB1	50 logements / ha	30 logements / ha
	Secteur République	561D nord	UR	50 logements / ha	75 logements / ha
		561D sud	UR	50 logements / ha	50 logements / ha
St Etienne du Rouvray	Claudine Guérin	575A	1AUB1	50 logements / ha	50 logements / ha
	La Gachère	575B	1AUB1	50 logements / ha	50 logements / ha
	Cateliers	575C	UR	50 logements / ha	50 logements / ha
St Pierre les Elbeuf	Levant	640A	1AUB1	50 logements / ha	30 logements / ha
	Duè-Villette	640E	1AUB1	50 logements / ha	30 logements / ha
Sotteville Les Rouen	Contremoulins	681A	UAB	50 logements / ha	100 logements / ha

6.10La complémentarité avec les dispositions réglementaires

Le PLU compte 100 OAP assorties de dispositions réglementaires qui s'appliquent dans un rapport de conformité. Le contenu des OAP viennent assoir certains principes qui doivent être pris en compte à l'occasion de la conception et de la mise en œuvre de tout projet de construction ou d'aménagement. L'OAP est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Le périmètre des sites auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le document graphique tels que prévus à l'article R. 151-10 du Code de l'Urbanisme en vigueur :

« Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1. »

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier distingué en couleur, et repéré par un numéro d'identification. Ce numéro reprend le code INSEE des communes pour plus de facilité.

Les OAP sont plus spécifiquement élaborées sur les zones 1AU (1AUA, 1AUB, 1AUX, 1AUL, 1AUR, 2AU), et sur certaines zones U (UX, UE, UBB, et UR).

La complémentarité des OAP avec le règlement en termes de programme :

■ Vocation

-  Equipement
-  Activité économique
-  Habitat
-  Vocation mixte
-  Agriculture urbaine

Les vocations auxquelles font référence les OAP sont cohérentes avec les destinations et sous-destinations visées par le règlement. Ainsi la vocation Equipement comprend les sous-destinations développées dans le Livre1/Dispositions communes, la vocation Habitat regroupe les sous-destinations « logement » et « hébergement ». Sous la vocation Activité économique sont regroupées les « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » ainsi que « Commerce et activités de service », cette dernière catégorie étant très peu employée à part entière. La vocation « agriculture urbaine » quant à elle fait référence à la diversité des activités de type agricole (maraîchage, arboriculture, élevage...) d'initiatives diverses localisées dans le tissu urbain.

Dans les zones 1AUB1 et 1AUB2, le règlement fixe en l'occurrence que les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service ait une surface de plancher soit inférieure ou égale à 500m². Dans les OAP concernées, les commerces et services sont projetés la plupart du temps en bordure de voies structurantes, qui bordent les sites de projet. Cette orientation vise à compléter l'animation urbaine de ces voies (ex Rouges Terres Ouest-108B ; République Est-165A...).

Le règlement écrit favorise la mixité fonctionnelle : l'implantation d'activités économiques, récréatives, culturelles, sanitaires, sociales, sportives... est encouragée. Les vocations mixtes développées dans les OAP formalisent cette mixité des fonctions en complément de l'habitat. (Les Granges-108E ; Le Couvent-039A ; Stade Marcel Billard-484B...

■ Aménité

-  Rayonnement/Vitrine
-  Centralité
-  Espace de lien social
-  Articulation urbaine
-  Porosité entre les espaces

Au sein d'une même opération, des fonctions complémentaires sont développées dans l'OAP. Il s'agit principalement d'inciter à articuler les fonctions au sein du périmètre et vis-à-vis du contexte urbain, et à favoriser les espaces d'aménité nécessaires à l'animation des zones urbaines, notamment d'habitat.

■ Morphologie

- Type de construction
-  Individuel
 -  Intermédiaire/groupé
 -  Collectif

Dans les zones mixtes à dominante habitat, et afin de répondre à l'objectif du PADD de produire entre 35000 et 40000 logements à l'horizon 2033, les règles relatives à la morphologie urbaine et à la densité sont favorables à la densification dans les secteurs les plus adéquats à cette optimisation du tissu. D'autre part, la production d'une offre d'habitat équilibrée, diversifiée et de qualité, et la promotion de formes d'habitat diversifiées, priorisées dans le PADD, sont facilitées par les règles d'implantation. Dans les sites de projet faisant l'objet d'objectifs de programmation de logements précis, les programmes d'habitat individuel/groupé/et collectif sont répartis et spatialisés dans l'OAP.

La complémentarité des OAP avec le règlement en termes d'insertion urbaine :

Implantation des constructions :

■ Emprise du bâti

-  Alignement / recul
-  Front bâti

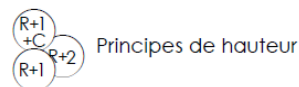
Une implantation ponctuelle ou un recul par rapport aux emprises publiques et voies peuvent être précisés graphiquement sur le schéma des OAP (Lebouche-474B ; Le couvent-39A ; Entrée de ville Nord-497A ...) et explicités dans le volet écrit.

La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques exprime le souhait de densifier ou d'affirmer l'inscription urbaine du projet dans son quartier. Avec les deux outils « alignement/recul » et « front bâti » formalisés dans le schéma, l'OAP converge avec les dispositions réglementaires en matière d'insertion du projet : enclencher la greffe du projet dans un alignement existant (Rondeaux-Libération), renforcer le statut urbain d'une rue (Gambetta-165D), fabriquer la façade d'une rue ou d'une place (secteur République-561D), encadrer une future centralité (Claudine Guérin-575A ;).

La position signifiée en « alignement ou en recul » s'établit au regard des principes réglementaires figurant dans les dispositions communes et en fonction des règles de la zone concernée.

L'expression des hauteurs : Le règlement encadre les hauteurs des constructions à venir dans les sites de projet.

Parfois, des hauteurs particulières peuvent concerner une partie du site ou tout le périmètre du site de projet (Basilique-103A ; République Est-165A ; Cœur de bourg et parc urbain-131A...). Ces hauteurs particulières figurent sur la Planche 2 du règlement graphique, et les programmes définis dans l'OAP sont ainsi en cohérence (type de construction de logements).

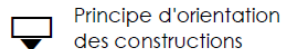


En respect de la hauteur maximale exprimée par le règlement écrit ou graphique, différentes hauteurs peuvent être modulées au sein du périmètre d'OAP (République Est 165A ; Cœur de bourg 131A ; Leboucher 474B...)

En termes de volumétrie, le règlement est particulièrement précis dans les zones d'habitat individuel. La volonté est d'équilibrer le tissu et de préserver le cadre de vie. En prolongement des règles de hauteurs, d'emprise au sol, et d'implantation décrites dans le règlement, l'OAP s'intéresse au gabarit produit. La référence au bâti environnant permet de considérer les dimensions hauteur/longueur/épaisseur dans l'objectif de cohérence de la forme urbaine à créer.

Dans les zones d'équipement UE, les règles relatives à la volumétrie considèrent la diversité des projets d'équipement. En conséquence, l'OAP organise les espaces libres et construits (Piscine des Cinq Acres-069C) en cherchant une intégration formelle et fonctionnelle réussie.

Dans les zones dévolues à l'activité économique pour lesquelles le règlement est plus lâche (UXM, 1AUXM), l'OAP combine au cas par cas les orientations graphiques et écrites en ciblant les rapports d'échelle et l'unité architecturale à prendre en compte (Rue des Tribunes-319H...)

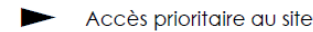


Principe d'orientation
des constructions

Dans des cas particuliers, le tissu environnant, le contexte paysager, les caractéristiques topographiques nécessitent de préciser la position préférentielle de la ou des façades principales (Grand'rue-753B ; rue du Cantony-599A ; rue de la Bergerie-231B...)

La complémentarité des OAP avec le règlement en termes de mobilité et déplacements :

■ Desserte



En complément des conditions de desserte des terrains par les voies décrites dans les dispositions communes, l'implantation préférentielle du ou des points d'accès au site de projet est représentée sur le schéma d'OAP. L'inscription dans le fonctionnement viaire du quartier est ainsi déterminée.

■ Connexions



Gare



Polarité de transport collectif

Dans les périmètres des transports en commun urbain structurants, le règlement exige un aménagement piéton au plus près de l'entrée d'un arrêt de TC, arrêt figurant dans les pièces graphiques des OAP inscrites dans ce périmètre.

En prolongement de cette disposition sur le reste du territoire, les points d'arrêt de transport collectifs sont représentés sur les rues à proximité du site de projet dans le but d'y faire converger les cheminements doux. (Le Couvent-039A ; Rondeaux-Libération ...)

■ Stationnement



Parking collectif

Les dispositions communes du règlement relatives au stationnement font valoir que, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement soient réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre. Un espace de parking à usage collectif, permettant la mutualisation du stationnement, est alors positionné sur le schéma graphique de l'OAP quand son interaction avec d'autres fonctions dans le projet est essentielle dans le projet : lorsqu'il est combiné avec un espace de lien social, pour marquer l'articulation fonctionnelle avec le maillage viaire et/ou piéton, pour articuler deux programmes au sein du même projet et pointer le potentiel de mutualisation (Rue du beau site-282 C ; ZAC des Berges de l'étang -178D ; rue de l'église -108D ; La MarePérot-391D...)

La complémentarité des OAP avec le règlement en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

En respect de l'article L151-7, les OAP « *peuvent définir des actions...pour mettre en valeur le patrimoine* ». Dans ce cadre, les OAP incitent à prendre en compte les éléments remarquables sur le site et dans l'environnement du projet.

■ **Éléments à préserver / à protéger**

★ Éléments d'intérêt patrimonial

■ Linéaire bâti

Les bâtiments bénéficiant d'une protection, les ensembles bâtis, les murs, murets et portails recensés sont reportés sur le schéma des OAP quand l'élément patrimonial peut être pris comme référence architecturale, repère paysager, élément à valoriser dans le cadre du projet. (Les Granges-108E ; Luciline-540F ; Seine-Amont ; Seine-Sud...)

■ Espace à restructurer /Bâti à requalifier

★ Éléments d'intérêt patrimonial

L'Article 4 du règlement encadre la préservation et la mise en valeur des éléments bâtis recensés. L'OAP peut cibler, le cas échéant, la requalification de ces bâtiments dans le cadre du projet. (Les Alliés-069A ; Rives de Clérette-402D...)

Concernant la préservation des composantes de la trame verte et bleue, les OAP viennent compléter les outils de protection mis en place dans le règlement et qui visent à en préserver les richesses écologiques et/ou hydrologiques.

■ Boisement

■ Haie

■ Arbre

■ Zone à dominante végétale existante

Les éléments naturels sont ainsi reportés sur le schéma des OAP et leur rôle actif dans le projet d'aménagement est décrit. L'objectif est de concilier le maintien ou le développement de ces composantes avec le développement urbain des sites de projet, en en combinant les usages à l'intérieur du périmètre ainsi qu'en mitoyenneté : pour leurs atouts paysagers, pour assurer la continuité écologique, comme support de l'armature verte à construire etc... (; Rue Volton -436A ; Le dessus de la mare-735C ; le Mesnil-Gremichon-617A...).

■ **Éléments à créer**

■ Zone à dominante végétale

La part minimale de surface non imperméabilisée à respecter et le traitement des espaces libres sont définis dans les règlements des zones. Ces dispositions visent à contribuer à la qualité du cadre de vie, à assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres, ainsi qu'à répondre aux enjeux environnementaux. Les schémas des OAP présentent des espaces libres qualifiés de « zone à dominante végétale ».

Au travers de cette orientation, il s'agit dans ces espaces de préserver le sol naturel dans le but de préserver les qualités paysagères existantes, de favoriser la circulation des espèces, de maintenir la perméabilité des surfaces, de créer des espaces interstitiels pour gérer au mieux les interfaces entre secteur d'habitat/secteur économique/ zone naturelle. Les zones à dominante végétale peuvent aussi permettre de projeter le développement futur d'un parc communal sur un espace occupé par un verger (Jardin municipal -636A).

D'autre part, et en prolongement des dispositions réglementaires qui fixent un minimum de surface de pleine terre, une orientation est systématique dans les projets de logements individuels : les jardins et espaces libres d'un seul tenant doivent être envisagés, pour limiter le morcellement des espaces de pleine terre et préserver la biodiversité.

■ Boisement

■ Haie

■ Arbre

En complément des composantes paysagères identifiées au plan de zonage, les OAP développent des principes de composition ciblant sur une intégration réussie des futurs projets dans l'armature verte existante ainsi que dans le paysage constitué. Il peut s'agir de haies, d'un arbre ou d'un alignement arboré à valoriser par de nouvelles plantations ou à créer. Par exemple, l'OAP Entrée Nord-608A propose la reconstitution d'un fossé cauchois arboré propre à qualifier ce site localisé en entrée de ville d'un village du plateau Ouest.

■ Zone à dominante végétale

➡ Continuité verte

Le maintien et le développement des fonctionnalités de la trame verte et bleue font l'objet de prescriptions dans les dispositions du règlement. En complément de ces dispositions, des orientations montrant les continuités vertes à préserver figurent sur les schémas des OAP. Il peut s'agir d'espaces assurant des connexions entre les réservoirs de biodiversité et offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à leur habitat (Claudine Guérin-575A ; Seine-Sud...), de continuités forestières à préserver (Les Friés-282C...), de zones tampons ainsi que d'espaces naturels dont le maintien est à garantir pour leur fonction de relais (Berges de l'étang-178D...). Les espaces ainsi désignés présentent une valeur potentielle et une situation géographique leur permettant d'assurer des fonctions de corridor écologique.

A propos des espaces d'interfaces comme les franges urbaines, les orientations figurant dans les OAP viennent prolonger les dispositions réglementaires qui imposent un recul par rapport à la limite séparative. Les OAP développent ainsi des orientations sur le traitement de ce recul vis-à-vis des zones naturelles et agricoles voisines (Rue des Ecoles-020B ; Res. Le couvent-039A ...)

Secteur inconstructible Zone à dominante végétale existante

Concernant la protection des milieux ouverts, les secteurs NO-ca délimités sur le plan de zonage permettent de situer précisément les lieux d'intérêts calcicoles sur le territoire. Quelques zones AU présentent des espaces de cette nature, en continuité d'une zone NO-ca ou de façon isolée. Afin de protéger ce milieu ouvert, le schéma d'OAP combine une « zone à dominante végétale » et un « secteur inconstructible ». Le volet écrit en développe l'intérêt écologique à préserver (Madrillet-497A ; rue du Village-682 A...)

Zone à dominante végétale Lisière de forêt

Concernant les lisières forestières, et en prolongement de la disposition réglementaire appliquée aux zones U, dans les sites d'OAP en AU un espace de transition avec la forêt est formalisé par un recul par rapport à la zone NB. D'une largeur équivalente à 30 mètres, ce recul est spécifié exclusivement dans les OAP, car le rapport de compatibilité permet d'adapter l'épaisseur de la lisière aux spécificités du terrain (topographie...). Par exemple, la lisière dessinée dans l'OAP Basilique-103A s'épaissit au niveau d'une zone en surplomb, et s'affine à l'interface des parties de forêt moins dense.

Zone humide Abords de cours d'eau
 Noue, fossé Pré humide

Le règlement de la zone A (agricole) favorise les aménagements nécessaires à la gestion de l'espace naturel ainsi que ceux liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et des zones humides. Dans les zones AU en continuité des zones agricoles, la présence de mares, zones humides et noues ainsi que les rives des cours d'eau, et les prés humides en continuité, sont à prendre en compte dans les projets. Les OAP en précisent l'intérêt naturel, paysager et écologique, à valoriser dans l'aménagement (MesnilGremichon-617A ; rue du Cantony-599A ; FauquetPoteau-391E ...).

Un cas particulier combinant l'esprit de plusieurs dispositions réglementaires, l'OAP Manoir-Ronce-377A s'appuie sur les haies bocagères existantes dans le plan de composition du projet afin de maintenir leur rôle dans la gestion des ruissellements.

Dispositif de gestion des eaux pluviales

En complément des dispositions réglementaires sur la gestion des eaux pluviales, les OAP suggèrent des implantations préférentielles pour l'implantation des bassins de stockage des eaux pluviales et apportent des précisions quant à leur végétalisation. Et en lien avec l'article 5 des règlements de zones concernant la part minimale de surfaces imperméabilisées, il est stipulé dans le volet écrit des OAP que toute nouvelle surface imperméabilisée doit être compensée par un ouvrage de stockage des eaux pluviales.

■ Bioclimatisme

Orientation préférentielle par rapport au soleil

En prolongation de certaines dispositions réglementaires concernant les performances énergétiques et environnementales des futurs projets d'aménagements et de constructions, l'orientation préférentielle par rapport au parcours du soleil est signifiée sur certains schémas d'OAP.

JUSTIFICATION DES CHOIX



7 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT



SOMMAIRE

4.1 EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE 76

PREAMBULE : CO-CONSTRUCTION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE AVEC LES 71 COMMUNES.....	76
NOUVELLE STRUCTURATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE	79
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN FAVEUR DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERS ET DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS.....	80
COMPLEMENTARITE ENTRE REGLEMENT ET OAP	79

4.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE 85

4.2.1 Motifs et principes de délimitation des différentes zones.....	85
PRESENTATION DES INDICES COMMUNS A TOUTES LES ZONES	85
LES ZONES URBAINES	87
LES ZONES A URBANISER	111
LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	118
4.2.2 Les inscriptions graphiques	130
INTENTION DE PROJET.....	130
LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	135
LINEAIRES COMMERCIAUX	140
CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES.....	141
PATRIMOINE BATI.....	141
4.2.3 Le plan de la morphologie urbaine.....	143
LA REGLEMENTATION DES HAUTEURS	143
LES REGLES D'IMPLANTATION	144
LE PERIMETRE D'ATTRACTIVITE DES TRANSPORTS EN COMMUN URBAIN ET DES GARES	145
LOI BARNIER.....	145
4.2.4 Le plan des risques	148

4.2.5 Récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs.....	149
---	-----

4.3 JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT 153

4.3.1 Justifications des thématiques transversales à toutes les zones	153
4.3.2 Partie 1 : justification du règlement hors zones URP (n°), UR(n°), URX(n°) et 1AUR(n°), 1AUXR(n°).....	160
THEME 1 : MIXITE DES FONCTIONS ET SPECIALISATION FONCTIONNELLE ..	160
THEME 2 : REGLES RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE.....	181
THEME 3 : LES IMPLANTATIONS ET LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	183
THEME 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	212
THEME 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	220
THEME 6 : PERFORMANCES ENERGERTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES...	225
THEME 7 : MOBILITES ET DEPLACEMENTS	226
4.3.3 Partie 2 : justification du règlement des zones URP (n°), UR(n°), URX(n°) et 1AUR(n°), 1AUXR(n°).....	235

- Des groupes de travail constitués de 2 à 4 communes limitrophes (22 groupes de travail).

7.1 EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

PREAMBULE : CO-CONSTRUCTION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE AVEC LES 71 COMMUNES

Les pièces règlementaires du PLU ont été élaborées en co-construction avec les 71 communes. Une démarche itérative a été mise en place avec les communes sous la forme d'ateliers, soit à l'échelle Métropolitaine pour garantir les grands équilibres communautaires et fixer des règles harmonisées sur l'ensemble du territoire, soit à l'échelle locale pour décliner à la parcelle le projet de territoire et proposer des règles adaptées aux spécificités locales.

A l'échelle métropolitaine :

- Des ateliers à l'échelle des 5 Pôles de Proximité (28 ateliers).
- Des ateliers par type de communes en fonction de l'armature urbaine du SCOT : bourgs et villages et pôles de vie ; pôles de vie, espaces urbains et cœurs d'agglomération (8 ateliers).

Les objectifs de ces ateliers étaient les suivants :

- Définir des règles communes sur les zones urbaines mixtes à vocation habitat, les zones d'activités économiques, les zones de grands équipements, les zones agricoles et naturelles : destinations des zones, typologie et morphologie du bâti...
- S'approprier la démarche d'harmonisation du zonage et du règlement : à des situations analogues, appliquer une règle harmonisée.
- Poser les bases du futur zonage.
- Définir le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

A l'échelle locale :

- Des ateliers par groupes de communes constitués de 6 à 11 communes limitrophes (33 ateliers),

Les objectifs de ces ateliers étaient les suivants :

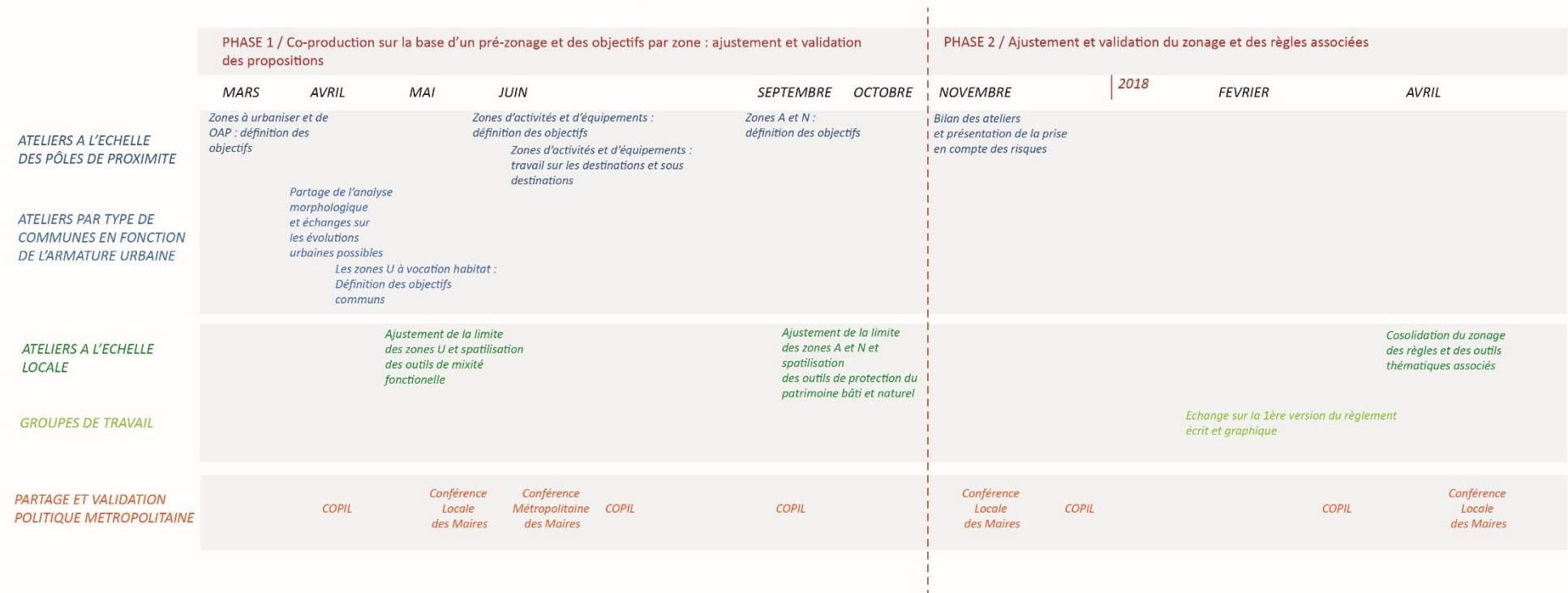
- Co-produire le zonage et les règles associées.
- Prendre en compte les spécificités locales.
- Délimiter les zones au niveau communal et intercommunal, sur la base des objectifs communs d'urbanisation définis en atelier métropolitain.
- Définir les règles de manière plus précise.
- Spatialiser les outils graphiques thématiques (linéaires commerciaux, secteurs de mixité sociale, patrimoine bâti et naturel, composantes de la trame verte et bleue à protéger ...).



Deux phases de travail ont structuré le processus d'élaboration du dispositif réglementaire :

- PHASE 1 (mars à octobre 2017) : co-production du règlement sur la base d'un pré-zonage et des objectifs par zone, ajustement et validation des propositions
- PHASE 2 (novembre 2017 à novembre 2018) : validation du zonage et des règles associées

CO-CONSTRUCTION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE AVEC LES COMMUNES



NOUVELLE STRUCTURATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Le PLU, unique document à l'échelle des 71 communes, succède aujourd'hui à 70 documents d'urbanisme hétérogènes dans leur nature (cartes communales, plans d'occupation des sols, plans locaux d'urbanisme), leur contenu (PLU conformes à la loi Solidarité Renouvellement Urbain, Grenelle 1 et Grenelle 2) et leur ancienneté (en vigueur depuis 40 ans pour certains).

- Une meilleure lisibilité, compréhension et facilité d'application de la règle

Dans ce contexte, le règlement du PLU a été élaboré de façon à :

- **Harmoniser les règles applicables** en définissant des secteurs et des règles communes afin de disposer d'un règlement unique à l'échelle des 71 communes,
- **Simplifier** en réduisant le nombre de zones existantes dans les documents d'urbanisme antérieurs,
- **Faciliter l'instruction** des autorisations du droit des sols par l'intégration d'un lexique unique pour l'ensemble des communes,
- **Elaborer un document accessible** pour en faciliter la lecture et intégrer aisément l'évolution des projets et des réflexions.

- Une nouvelle structuration du règlement écrit et graphique

Par souci de lisibilité, le **REGLEMENT ECRIT** est structuré en trois parties :

- Les **dispositions communes** applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLU (livre 1)
- Le **règlement des zones** comprenant les règles spécifiques applicables dans chacune des zones du PLU (livre 2)
- Les **annexes du règlement écrit** : les fiches patrimoine, la liste des espèces végétales, les fiches des établissements classés « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » (ICPE)

Les dispositions de chaque zone sont structurées par entrée thématique en trois chapitres :

- Chapitre 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures des activités
- Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Chapitre 3 : Equipement et réseaux

Le **REGLEMENT GRAPHIQUE** est organisé en trois planches complétées d'annexes :

- **Planche 1 : le plan de zonage** délimite les zones et les secteurs ainsi que les outils de mixité fonctionnelle, de protection du patrimoine bâti et naturel, les secteurs d'OAP et les emplacements réservés
- **Planche 2 : le plan de la morphologie urbaine** délimite les hauteurs et les règles d'implantation particulières ainsi que les périmètres de 500 m autour des transports en commun urbains structurants au sein duquel une majoration du périmètre constructible est autorisée
- **Planche 3 : le plan des risques** délimite les différents secteurs de risques naturels et technologiques : Le plan d'exposition aux risques (PER), les plans de prévention des risques inondation (PPRI), le risque ruissellement, le risque débordement de cours d'eau, les zones de vigilance, les remontées de Seine, le risque falaise, le risque cavité, les plans de prévention des risques technologiques (PPRT), les Installations Classées protection de l'environnement (ICPE)
- **Les annexes du règlement graphique** : la liste des emplacements réservés, les secteurs de mixité sociale, la liste des espèces végétales, le plan du patrimoine bâti (avec les identifiants), les canalisations sensibles, le risque falaise : plans des études spécifiques.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN FAVEUR DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERS ET DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

Les dispositions réglementaires en faveur de la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturelles et forestiers

Le règlement graphique et écrit du PLU répondent à l'objectif de limiter et diminuer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les espaces agricoles, naturels et forestiers sont protégés dans le PLU à travers deux dispositions réglementaires :

- Le zonage agricole (zone A) ou naturel (zone N)
- Les prescriptions graphiques « les composantes de la trame verte et bleue » identifiées sur la planche 1 du règlement graphique

Les superficies des zones naturelles et agricoles couvrent respectivement 25% et 47% de la surface totale du territoire de la Métropole. L'équilibre entre la surface des zones agricoles, naturelles et urbaines entre les documents d'urbanisme communaux et le PLU reste stable.

Bilan des surfaces documents d'urbanisme communaux/PLU

Documents d'urbanisme communaux			PLU		
Dénomination de zone	Surface (ha)	%	Dénomination de zone	Surface (ha)	%
U mixte habitat	11 975	18,06%	UA/UB/UD/UCO/UR	12 130	18,29%
U activités	4 235	6,39%	UX/UZ/URX	4 386	6,61%
U équipement	570	0,86%	UE	914	1,38%
U verte	31	0,05%	UP	161	0,24%
TOTAL	16 811	25,35%	TOTAL	17 591	26,53%
1AU	1 049	1,58%	1AU	471	0,71%
2AU	424	0,64%	2AU	255	0,38%
TOTAL	1 473	2,22%	TOTAL	766	1,09%
A	16 960	25,58%	A/AC	16 556	24,94%
N	31 066	46,85%	NA/NB/NC/NO/NL/NR	31 42	47,41%
Dont A/N STECAL	510	0,77%	Dont A/N STECAL	79	0,12%
TOTAL	48 026	72,43%	TOTAL	47 998	72,38%
TOTAL	66 310		TOTAL	66 310	

Même si cet équilibre reste stable, la surface nette des zones agricoles et naturelles a diminué de 75 hectares. Cette diminution s'explique notamment par la délimitation de de parcelles où l'occupation et l'usage du sol n'étaient plus en adéquation avec le zonage proposé dans les documents d'urbanisme communaux. Comme évoqué précédemment, le PLU succède aujourd'hui à 70 documents d'urbanisme hétérogènes dans leur nature et leur contenu (cartes communales, plans d'occupation des sols, plans locaux d'urbanisme).

De manière plus explicite, cette diminution résulte des principaux mouvements suivants :

- Une délimitation des zones qui a été retracée sur tout le territoire et qui s'effectue au regard du parcellaire. Ainsi, un nombre important de fonds de parcelles ont été intégrés à la zone urbaine.

Extrait PLU de Montmain en vigueur/Zonage PLU



- Une hausse importante de la surface de la zone urbaine d'équipement (UE). Les équipements sportifs de plein air tels que les kartings et les terrains de football sont désormais classés en zone UE, soit une augmentation de 344 hectares. Ces zones n'ont pas de vocation agricole et naturelle, le zonage a donc été adapté en conséquence.
- De nombreux espaces de nature en ville sont dorénavant classés en zone urbaine avec une trame de protection identifiée sur la planche 1 du règlement graphique. Près de 170 hectares de zones naturelles ont été classés en zone U avec une trame de protection. Aussi, de nombreux parcs emblématiques situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine comme le jardin des plantes de Rouen, sont classés en zone urbaine paysagère (UP). Cette zone contraint fortement le développement de l'urbanisation. Au final, 112 hectares de zones naturelles ont été classées en zone UP.

- Comme développé dans la partie « *justification des objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain* », la réduction de près de 50% des surfaces à urbaniser par rapport au PLU communaux participe également à l'objectif de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturelles et forestiers.
- Enfin, le pastillage des habitations isolées a été fortement limité avec la création de critères pour la délimitation des zones urbaines de hameaux. Seuls les hameaux disposant d'une urbanisation significative sont classés en zone urbaine (zone UBH). Ainsi, un grand nombre d'habitation se situe au sein de la zone agricole et naturelle, où seules les extensions sont autorisées. Aussi, les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) ont été délimités de manière exceptionnelle, seuls 34 STECAL sont délimités sur les 71 communes du territoire.

Les dispositions réglementaires en faveur de la densification des espaces bâtis et le renouvellement

Les choix de définition et de délimitation des zones urbaines ont été établis notamment au regard de la densité des tissus urbains existants et de l'évolution souhaitée pour ces tissus, notamment en termes de densification.

Les règles proposées dans les zones urbaines mixtes à vocation d'habitat ont été établies pour permettre une urbanisation par la densification, notamment dans les tissus de centralité et d'habitat individuel dense, ce qui se traduit par :

- Des règles d'implantation définies au regard d'une bande de constructibilité dite « renforcée » car elle offre des droits à construire plus importants qu'au-delà de cette bande. Ainsi, l'implantation des constructions sur les limites est autorisée en permettant une hauteur sur la limite plus importante que sur le reste de la parcelle. Ce dispositif réglementaire n'est autorisé qu'au sein des zones soit caractérisées par un tissu urbain déjà dense, soit au sein d'un tissu où la volonté est de le densifier davantage, soit au sein d'une zone à urbaniser avec une densité affirmée (UAA, UAB, UAC, UBA1, UBA2, UD-1, 1AUA, 1AUB1, zones URP(n°) en fonction du projet et de sa location).
- Des hauteurs des constructions réglementées par le règlement écrit et graphique, ce qui permet une meilleure adaptation aux tissus bâtis et aux évolutions souhaitées.
- Une emprise au sol qui joue un rôle important dans la définition du niveau de densité, à la fois dans les tissus urbains denses et moins denses. Les emprises au sol maximales ont été définies, dans chaque zone, de manière à optimiser le foncier, tout en permettant le maintien d'espaces de respiration. De plus, l'emprise au sol est majorée de 10% dans les secteurs urbains situés dans un périmètre de 500 m autour d'un arrêt des lignes de transport en commun structurant. Des gares dotées d'une bonne desserte bénéficient également d'une majoration de l'emprise au sol maximale.

Les zones de renouvellement urbain (zones UR, URP, URX) et les règles associées répondent à l'objectif de mobilisation du foncier au sein des espaces urbanisés à restructurer.

Les règles définies dans les zones à vocation d'activités (UXM, UXA, UXI, UXC, 1AUXI et 1AUXM) ont également pour objectif d'optimiser le foncier disponible. Par exemple, l'objectif des règles d'implantation de ces zones est de trouver les conditions réglementaires garantes d'un équilibre durable entre le développement pérenne des entreprises, la compacité des constructions pour participer à l'effort de limitation de l'étalement urbain et la limitation des nuisances vis-à-vis des zones d'habitat en contact direct avec ces zones d'activités. Enfin, dans l'ensemble des zones d'activités économiques le choix a été fait de ne pas réglementer l'emprise au sol afin que cette dernière soit adaptée à l'entreprise à implanter. Cependant afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir le maintien d'espace vert (de pleine terre), un coefficient minimal d'espace vert est fixé dans chaque zone

Les OAP sectorielles et grands projets définissent des principes d'aménagement limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces. Dans la perspective de maintenir des espaces perméables et d'optimiser le foncier, ces OAP indiquent au sein de leur périmètre le cas échéant :

- Les zones humides, les zones à dominante végétale et les boisements à préserver, protéger ou créer,
- D'éventuels secteurs inconstructibles,
- Les densités vers lesquelles doivent tendre les opérations d'aménagement,
- La morphologie des constructions (individuel / intermédiaire groupé / collectif)
- Les principes de hauteur des bâtiments.

L'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare » quant à elle développent des orientations en matière :

- De qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- De mixité fonctionnelle et sociale,
- De qualité environnementale et de la prévention des risques,
- Des besoins en matière de stationnement,
- De la desserte par les transports en commun,
- De la desserte des terrains par les voies et réseaux.

COMPLEMENTARITE ENTRE REGLEMENT ET OAP

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

- **Une trame « des composantes de la trame verte et bleue »** (alignements d'arbres, coulée verte, haie, etc.), l'objectif est d'assurer une protection plus forte des éléments à préserver/à protéger identifiés dans la légende de la fiche graphique de l'OAP.
- **Un linéaire commercial** afin de préserver le dynamisme commercial d'un quartier, d'un centre-ville ou d'un centre-bourg en interdisant la mutation des locaux occupés par du commerce et des activités de service vers du logement. Cette règle graphique concerne particulièrement les OAP proposant des projets de renouvellement urbain.
- **Une hauteur et/ou une implantation des constructions particulières** définies sur la planche 2 du règlement graphique afin d'assurer une parfaite insertion du projet dans son contexte urbain.

Le règlement écrit précise les destinations autorisées en cohérence avec la vocation et la programmation de l'aménagement inscrites au sein de l'OAP (sectorielle et grands projets).

Les règles d'implantation inscrites dans le règlement autorisent le plus souvent des implantations à l'alignement ou en retrait, afin de permettre la mise en œuvre des principes de composition urbaine inscrits dans l'OAP. Ces principes sont plus précis et adaptés au projet. Certaines OAP précisent parfois plus localement ces implantations en indiquant sur leur schéma des alignements ou reculs à respecter.

Les règles de hauteur inscrites dans les OAP exprimées en niveaux, lorsqu'elles existent, ont été traduites dans le règlement par les hauteurs maximales exprimées en mètres. De même, lorsque les OAP décrivent une forme urbaine existante ou future impliquant une diversité des typologies de construction susceptible d'intégrer plusieurs hauteurs, la norme de hauteur édictée dans le règlement s'attache à traduire la hauteur maximale de la forme envisagée.

Les règles d'emprise au sol, adaptées au contexte urbain dans lequel se situe le projet, sont également ajustées si besoin en fonction du projet au sein des zones de

renouvellement urbain (URP) en cohérence avec les principes de composition urbaine de l'OAP.

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère fixent des règles qualitatives plutôt que normatives afin d'offrir une souplesse au projet et d'affiner ces principes au sein des orientations environnementales et paysagères de l'OAP. Dans ce cadre, les règles relatives au traitement des espaces libres et plus particulièrement des espaces verts de pleine terre sont à appliquer à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble, ainsi certaines OAP indiquent par des schémas et orientations écrites la manière dont ces espaces végétalisés peuvent être réalisés au sein de l'opération.

Concernant la protection des lisières forestières, les OAP concernées prévoient des mesures qui permettent de conserver ces espaces de qualité et les protéger dans le cas de nouveaux projets qui prendraient place à proximité.

Afin de préserver les franges urbaines, le règlement fixe un recul qui permet d'envisager la végétalisation de la frange. Ce principe de végétalisation est schématisé au sein des OAP notamment sur des secteurs en extension urbaine.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et grands projets (OAP) et le règlement sont complémentaires également sur la définition des conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les schémas et les intentions écrites de l'OAP permettent de préciser les dispositions réglementaires tout en prenant en compte les particularités de chaque opération.

L'OAP de secteur d'aménagement « Sans attendre la gare » encadre les occupations et utilisations du sol sur le site délimité au plan de zonage. Au sein de ce périmètre, les conditions d'aménagement sont définies uniquement par les orientations développées dans l'OAP, portant sur les six objets identifiés à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme et comportant un schéma d'aménagement qui précise les caractéristiques d'organisation spatiale au sein du site. Ces conditions d'aménagement ne sont donc pas définies pas des dispositions réglementaires mais par des orientations impliquant un rapport de compatibilité des projets avec celles-ci.

En vue de garantir la lisibilité de la portée juridique des OAP dans chacun de ces champs, les OAP du PLU sont réparties en 3 volets distants :

- OAP complémentaires au règlement : OAP sectorielles (livret organisé par commune)

- OAP complémentaires au règlement : OAP Grands Projets (livret organisé par projet métropolitain)
- OAP non définies par des dispositions réglementaires : OAP de secteur d'aménagement

7.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

7.2.1 Motifs et principes de délimitation des différentes zones

(Règlement graphique – Planche 1)

PRESENTATION DES INDICES COMMUNS A TOUTES LES ZONES

Le secteur indicé « -ir » : secteur permettant la réalisation d'infrastructures routières (contournement Est de Rouen – liaison A28/A13)

Ces secteurs correspondent à la bande de 300 m déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet Contournement Est de Rouen – Liaison A28/A13 (décret du 14 novembre 2017). Les zones concernées ont été indicées en « -ir ».

Le secteur indicé « -a » : secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil)

Ces secteurs correspondent aux espaces destinés à l'accueil des gens du voyage. Y sont autorisées les caravanes et résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sein de terrains aménagés. Les limites définies correspondent soit à une emprise nécessaire pour la réalisation d'une aire en complément d'un emplacement réservé, soit à un secteur d'étude plus important dans l'attente de la définition d'un périmètre plus précis (études en cours de réalisation).

Secteurs indicés communs aux zones U/A/N/AU (-ir/-a)



- U-ir
- A-ir
- N-ir
- AU-ir
- UE-a
- UXI-a

LES ZONES URBAINES

La délimitation des **zones urbaines** s'est effectuée au regard des formes urbaines existantes et de l'évolution urbaine souhaitée (densification ou mutation par exemple).

L'élaboration du zonage a également été guidée par l'analyse des formes urbaines existantes effectuée dans le diagnostic territorial : identification des tissus de centralités, résidentiels ou d'activités. Ce diagnostic a permis de mettre en évidence les formes urbaines ayant les mêmes caractéristiques au sein du territoire : zone de centralité (UA), zone d'habitat individuel (UB), etc.

L'objectif a été d'obtenir des secteurs cohérents dans le but de faciliter ensuite la mise en œuvre des règles. Pour éviter la création de zonage particulier, le zonage s'est attaché à regrouper plusieurs entités foncières. Cependant, dans le cas d'une forme urbaine différente sur un même secteur, par exemple un immeuble au sein d'une zone d'habitat de type « pavillonnaire », c'est la forme dominante qui a été retenue pour le classement de la zone. Il en est de même pour les fonctions urbaines isolées, dans le cas d'un équipement de type école ou maison médicale au sein d'une zone d'habitat c'est la fonction « habiter » qui a été retenue.

En revanche, certaines formes urbaines et fonctions justifient un zonage spécifique pour encadrer la gestion et la spécificité de la fonction en autorisant ou interdisant certaines destinations et sous destinations du code de l'urbanisme. C'est notamment le cas des équipements tels que les lycées et collèges et des activités économiques comme des zones commerciales ou industrielles.

Le choix de la délimitation s'est porté sur un découpage suivant les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Cependant, dans certains cas particuliers, entre la limite de la zone naturelle et de la zone agricole, le découpage de la zone urbaine n'a pas toujours suivi les limites parcellaires. En effet, des fonds de parcelles ont été exclus de la zone urbaine et classés en zone agricole et naturelle afin de limiter l'implantation de nouvelles constructions dans la frange urbaine, en cohérence avec les orientations du PADD. Ces fonds de parcelles représentaient un potentiel trop important de densification.

Pour préciser le contour de la zone urbaine et préserver les coupures d'urbanisation, le choix de la délimitation s'est également porté sur une distance de plus de 100 mètres entre deux constructions d'habitation principale. Toute construction implantée à plus de 100 mètres des constructions qui composent la zone est considérée comme trop distante pour être intégrée à la zone urbaine.

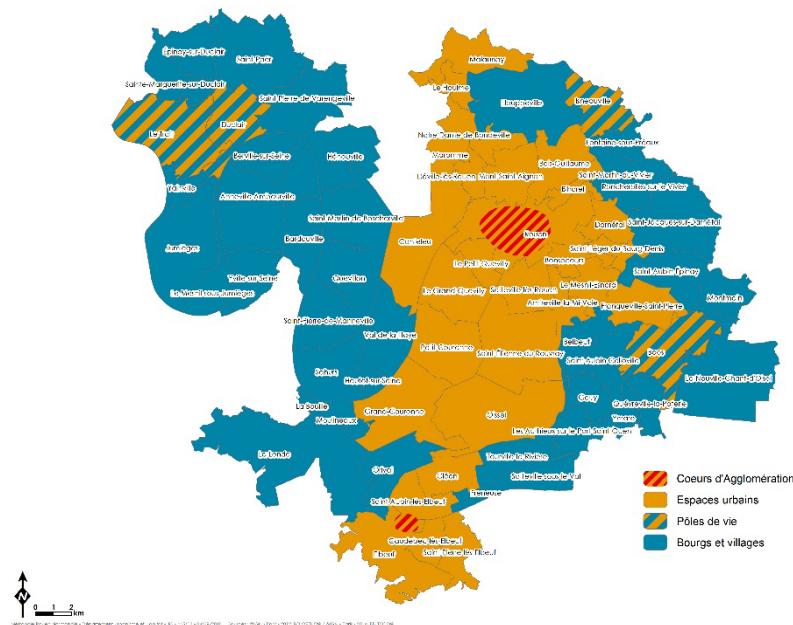
Autre principe qui a guidé l'élaboration du zonage, le classement en zone à urbaniser des parcelles ou d'un ensemble de parcelles libres de toutes constructions et totalisant une surface supérieure à 5 000 m², situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine à vocation d'habitat (zone UA/UB). Ce critère n'a pas été retenu dans la délimitation du zonage à vocation d'activités. La morphologie urbaine des zones d'activités générant des formes urbaines particulières avec des besoins particuliers, en conséquence, ce critère n'a pas été appliqué.

Enfin, les infrastructures de type routière (autoroute, départementale, etc.) et ferroviaire (gares, voie de chemin de fer) ne font pas l'objet d'un zonage spécifique.

Les zones urbaines mixtes à vocation d'habitat

Le PADD et le règlement du PLU s'inscrivent dans les objectifs du SCOT qui définit une armature urbaine composée de niveaux pour lesquels sont fixés des orientations différenciées. Le développement urbain est intensifié dans les cœurs d'agglomération, amplifié dans les espaces urbains, conforté dans les pôles de vie, modéré dans les bourgs et villages et très limité dans les hameaux.

L'armature urbaine



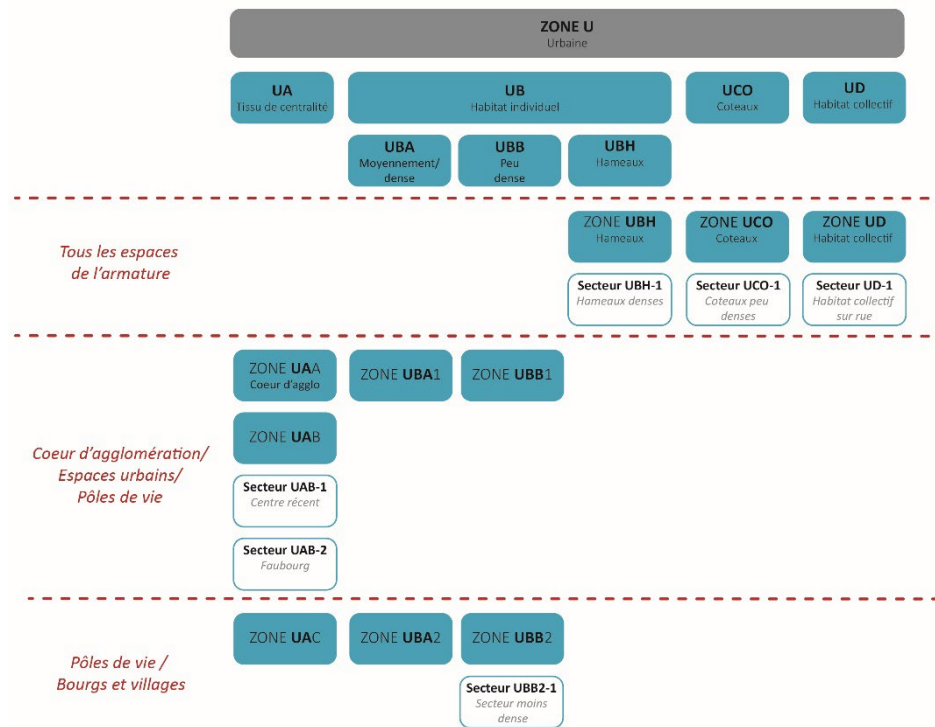
L'armature urbaine a guidé la structuration des différentes zones mixtes à dominante habitat dans le règlement écrit et graphique du PLU à savoir :

- Une zone de centralité qui traduit les cœurs d'agglomération de Rouen et d'Elbeuf (UAA).

- Des zones de centralités et d'habitat individuel (UA/UB) déclinées en fonction de la typologie de la commune dans l'armature urbaine.
- Des zones communes à toute l'armature urbaine : zone urbaine de coteaux (UCO), zone urbaine d'habitat collectif (UD), zone urbaine de hameau (UBH) qui limite le développement des hameaux à leurs contours actuels.

Il est à noter que les 4 pôles de vie identifiés dans l'armature urbaine du SCOT n'ont pas été traduits réglementairement de la même manière dans le PLU :

- **Duclair et Le Trait**, qui sont des pôles déjà bien constitués, ont les mêmes zones et règles associées que les espaces urbains, afin de les conforter dans une logique notamment de densification des tissus urbains.
- **Boos**, qui est un pôle en devenir dont le développement est notamment conditionné par le renforcement des services, équipement et commerces et par une desserte en transport en commun structurante en lien avec la réalisation du projet de Contournement Est, a les mêmes zones et règles associées que les bourgs et villages. En effet, ce pôle de vie futur ne présente actuellement pas les caractéristiques lui permettant de se développer et se densifier autant que les pôles de vie de Duclair et du Trait. Aussi, la saturation actuelle de la STEP bloque fortement le développement de cette commune, notamment en densification, ce qui ne permet pas d'envisager qu'elle réponde aux critères d'un pôle de vie à court terme.
- **Isneauville**, qui a connu un très fort développement au cours des dernières années, a les mêmes zones et règles associées que les bourgs et villages. En effet, le développement rapide et intense de cette commune nécessite aujourd'hui des règles qui lui permettent de maîtriser davantage son urbanisation, y compris en densification des tissus urbanisés, afin de garantir une meilleure adéquation entre le développement résidentiel de la commune et son offre en services, équipements et commerces.



Les zones urbaines de centralité : UA

Rappel des objectifs du PADD

- 1.1.3 « Favoriser un renouvellement qualitatif des espaces urbanisés pour une gestion économe du foncier »
- 1.4.2 Accueillir des activités tertiaires et des fonctions métropolitaines supérieures dans les secteurs de forte intensité et mixité urbaine
- 2.2.1 « Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole »
- 2.2.3 « Instaurer des densités bâties adaptées à la diversité du territoire »
- 3.2.2 « Valoriser les spécificités locales en identifiant et préservant les éléments du patrimoine bâti et naturel »
- 3.3.2 « Maintenir et développer la nature en ville »

Les zones commençant par UA correspondent aux zones urbaines de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages. En plus de l'habitat, cette zone est destinée à accueillir des équipements, des bureaux, des commerces, et des services. L'objectif de la zone UA est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions, tout en préservant la forme urbaine existante : les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant en respectant les gabarits (hauteurs, emprises), la qualité architecturale et patrimoniale, caractéristiques des tissus de centralité (rythme des façades, etc.).

Au regard des différentes typologies de centralités existantes sur le territoire, trois types de zones sont différenciées en fonction de l'armature urbaine :

- La **zone UAA** est la traduction des cœurs d'agglomération. Sont classés en zone UAA les centralités historiques de Rouen, et les espaces urbains limitrophes, et d'Elbeuf.
- La **zone UAB** correspond aux centralités des communes des espaces urbains et des pôles de vie (Duclair, Le Trait). Cette zone comprend deux secteurs :
 - . Le secteur UAB-1 couvre les centralités « récentes » des espaces urbains,
 - . Le secteur UAB-2 correspond au tissu de faubourgs.

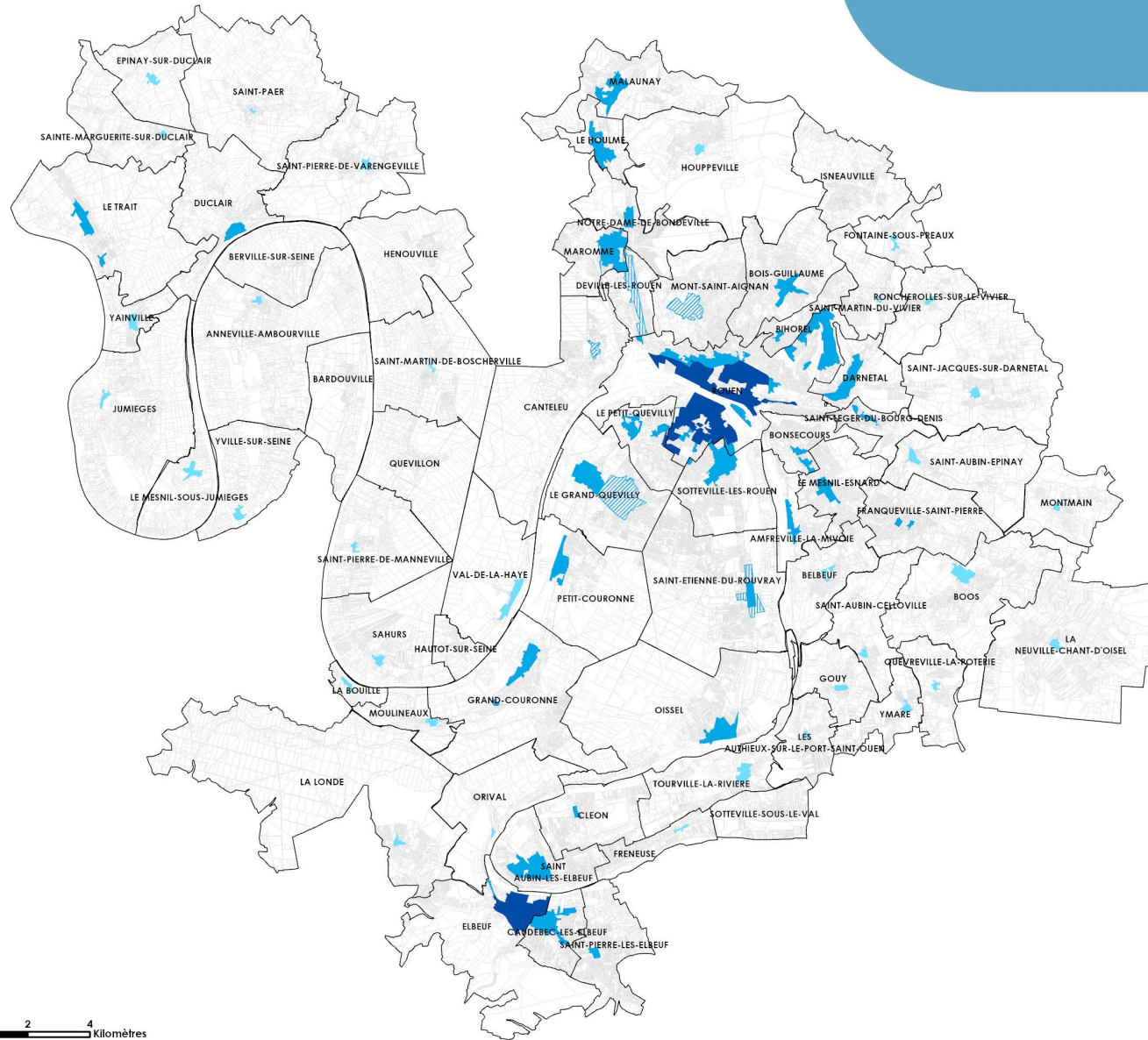
- La **zone UAC** est la zone de centralité historique des bourgs et villages et des pôles de vie (Isneauville, Boos).

La délimitation de ces zones de centralité s'est effectuée au regard du tissu bâti et de la morphologie urbaine. Ces zones peuvent également concerner du bâti situé en continuité des centralités historiques. En effet, les objectifs de la zone UA ont conduit à « élargir » ou identifier certaines limites afin d'identifier le bâti qui pourra évoluer pour affirmer la centralité. C'est notamment le cas pour la zone UAB où la délimitation de la centralité ne se limite pas de manière générale à la centralité historique mais intègre des îlots ou des quartiers pouvant faire l'objet d'une évolution par une densification et une diversification de ses fonctions.

A l'inverse, certaines limites ont pu être resserrées pour s'attacher au plus juste à la centralité historique, afin de ne pas « disperser » la centralité, ce qui est notamment le cas de la zone de centralité (UAC) des bourgs et villages.

Par ailleurs, certaines communes n'ont pas identifié de zone de centralité, soit parce que les fonctions urbaines et les services et commerces sont limités voire inexistantes, soit parce qu'une centralité nouvelle est en cours d'aménagement (Isneauville).

-  UAA
-  UAB
-  UAB-1
-  UAB-2
-  UAC



La zone urbaine d'habitat individuel dense : UBA

Rappel des objectifs du PADD

- 1.1.3 « Favoriser un renouvellement qualitatif des espaces urbanisés pour une gestion économe du foncier »
- 2.2.1 « Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole »
- 2.2.3 « Instaurer des densités bâties adaptées à la diversité du territoire »
- 3.2.2 « Valoriser les spécificités locales en identifiant et préservant les éléments du patrimoine bâti et naturel »
- 3.3.2 « Maintenir et développer la nature en ville »

Les **zones commençant par UBA** correspondent à la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel dense et moyennement dense au sein de laquelle les formes urbaines existantes limitent les possibilités d'évolution du tissu. Les règles proposées permettent une densification du bâti par des extensions, des surélévations et par des opérations de renouvellement. Cette zone a également pour vocation d'accueillir des équipements, des services et des commerces de proximité (dans la limite de 500 m² de surface de plancher), compatibles avec la fonction d'habiter.

Deux types de zones UBA sont différenciées selon l'armature urbaine et le contexte urbain :

- La **zone UBA1** est localisée dans les cœurs d'agglomération, les espaces urbains, et les pôles de vie (Duclair et Le Trait). Sont classés en zone UBA1, principalement les tissus composés de formes urbaines denses présentant une diversité de formes architecturales et urbaines : habitat ouvrier, habitat dense avec des parcelles laniérées, les cités jardins et les lotissements denses.
- La **zone UBA2** est localisée dans les pôles de vie (Isneauville, Boos) et les bourgs et villages. Sont classés en zone UBA2, les tissus moyennement denses présentant une forme homogène : bâti implanté au centre des parcelles, en retrait de l'alignement avec des jardins en fond de parcelles.

Cette zone est le plus souvent localisée en continuité des tissus de centralités UA.

La délimitation de la **zone UBA** est à la fois guidée par l'analyse des formes urbaines existantes et l'évolution souhaitée du tissu. Le choix de délimitation s'appuie dans un premier temps sur l'identification des tissus urbains denses hors centralités urbaines. La densité des tissus existants a été analysée au regard des critères définis dans le cadre de l'étude du potentiel de densification du tissu urbain. Ainsi, le tissu urbain est considéré comme moyennement dense à dense s'il est composé de parcelles dont la surface est en deçà de 600 m² pour les zones UBA1 localisées dans les cœurs d'agglomération et les espaces urbains, et en deçà de 1 000 m² pour les zones UBA2 localisées dans les bourgs et villages. Ces parcelles sont pour la plupart difficilement divisibles car le bâti est implanté en milieu de parcelle. Entre ensuite en considération l'évolution souhaitée de la forme urbaine.

La zone urbaine d'habitat individuel peu dense : UBB

Rappel des objectifs du PADD

- 1.1.3 « Favoriser un renouvellement qualitatif des espaces urbanisés pour une gestion économe du foncier »
- 2.2.1 « Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole »
- 2.2.3 « Instaurer des densités bâties adaptées à la diversité du territoire »
- 3.2.2 « Valoriser les spécificités locales en identifiant et préservant les éléments du patrimoine bâti et naturel »
- 3.3.2 « Maintenir et développer la nature en ville »

Les **zones commençant par UBB** correspondent à la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel où l'objectif est :

- Soit d'encadrer la densification des tissus peu dense.
- Soit de préserver les tissus denses existants.

Les règles proposées favorisent une densification du tissu par divisions parcellaires tout en veillant à la préservation du cadre de vie. Cette zone a également pour vocation d'accueillir, des équipements, des services et des commerces de proximité (dans la limite de 500 m² de surface de plancher), compatibles avec la fonction d'habiter.

Deux types de zones UBB sont différenciées selon l'armature urbaine du SCOT et le contexte urbain :

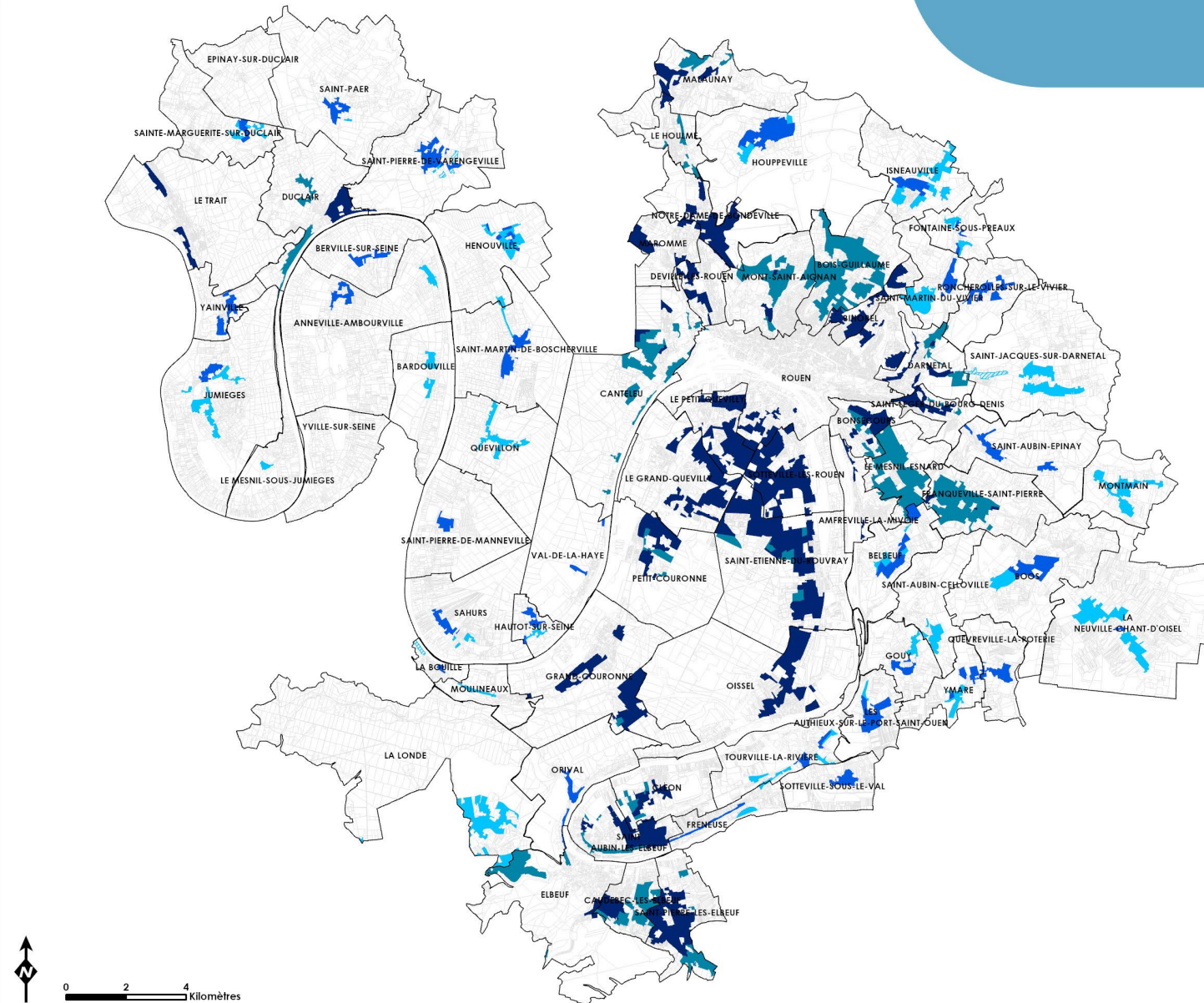
- La **zone UBB1** est localisée dans les cœurs d'agglomération, les espaces urbains, et les pôles de vie (Duclair et Le Trait). Sont classés en zone UBB1, les tissus peu denses présentant souvent une forme homogène : bâti implanté au centre des parcelles, en retrait de l'alignement avec des jardins en fond de parcelles.
- La **zone UBB2** est localisée dans les pôles de vie (Isneauville, Boos) et les bourgs et villages. Sont classés en zone UBB2 les tissus urbains composés d'habitat individuel peu dense, réalisés sous différentes formes : opérations de lotissement, divisions parcellaires dans le diffus.

Le **secteur UBB2-1** permet de répondre aux besoins de l'habitat individuel peu dense qui n'a pas vocation à se densifier. Le tissu urbain de ces zones s'apparente davantage à un tissu d'habitat de hameaux. Contrairement aux secteurs de hameaux, les secteurs UBB2-1 sont localisés en continuité du tissu urbanisé.

Les règles proposées ont pour objectifs de préserver la forme urbaine existante et le cadre paysager. Ce secteur concerne notamment des tissus bâtis de La Bouille, Saint-Pierre-de-Varengeville et de Saint-Jacques-sur-Darnétal.

Comme pour la zone UBA, la délimitation des **zones UBB** s'est effectuée en identifiant dans un premier temps les tissus urbains peu denses au regard de la taille des parcelles définies dans le cadre de l'étude du potentiel de densification. Sont ainsi considérés comme peu denses les tissus composés de parcelles d'une surface supérieure à 600 m² en zone UBB1 et d'une surface supérieure à 1 000 m² en zone UBB2.

Le choix de la délimitation des parcelles s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires sauf dans le cas de parcelles profondes. Dans ce cas, ces fonds de parcelles ont été classés en zone agricole ou naturelle lorsque le terrain est en contact direct avec une telle zone.



La zone urbaine de hameaux : UBH

Rappel des objectifs du PADD

2.2.1 « Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole »

2.2.3 « Instauration des densités bâties adaptées à la diversité du territoire »

3.2.2 « Valoriser les spécificités locales en identifiant et préservant les éléments du patrimoine bâti et naturel »

La **zone UBH** correspond aux hameaux présentant notamment un habitat individuel implanté sur des grandes parcelles. Ils sont situés à l'écart du centre bourg et sont pour la plupart isolés. L'objectif de cette zone est de contenir l'urbanisation des hameaux en encadrant la possibilité de nouvelles constructions afin de maintenir et renforcer les qualités paysagères des hameaux et de contenir le mitage de l'espace rural. Conformément au PADD (*orientation 2.2.1*), les hameaux doivent veiller à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l'intérieur de leur enveloppe urbanisée existantes.

Le **secteur UBH-1** permet de répondre aux besoins des hameaux ayant une forme urbaine plus dense. Il s'agit notamment de hameaux urbanisés sous forme d'opérations groupées, ou présentant un habitat ancien très dense. Les règles proposées ont pour objectif d'encadrer les évolutions du bâti (extensions et annexes) sans pour autant favoriser les divisions parcellaires.

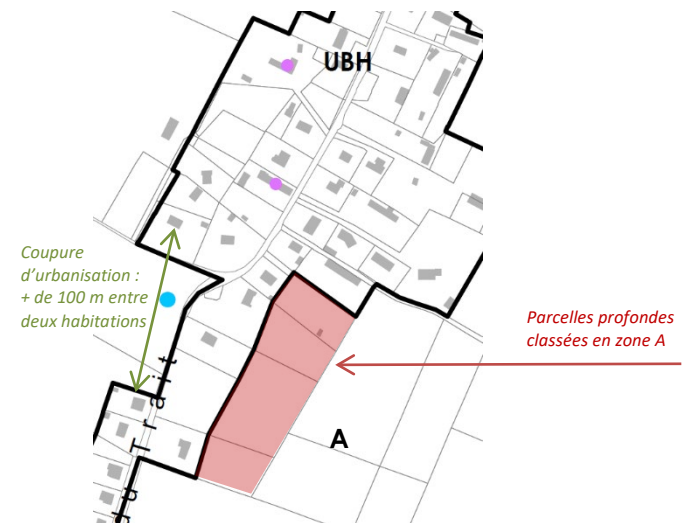
A la différence de l'habitat isolé classé en zone agricole ou naturelle, sont classés en **zone UBH** les hameaux présentant une urbanisation significative, définie par les critères suivants :

- un minimum de 15 logements,
- une densité minimale de 5 logements par hectare, soit des parcelles inférieures ou égales à 2000 m².

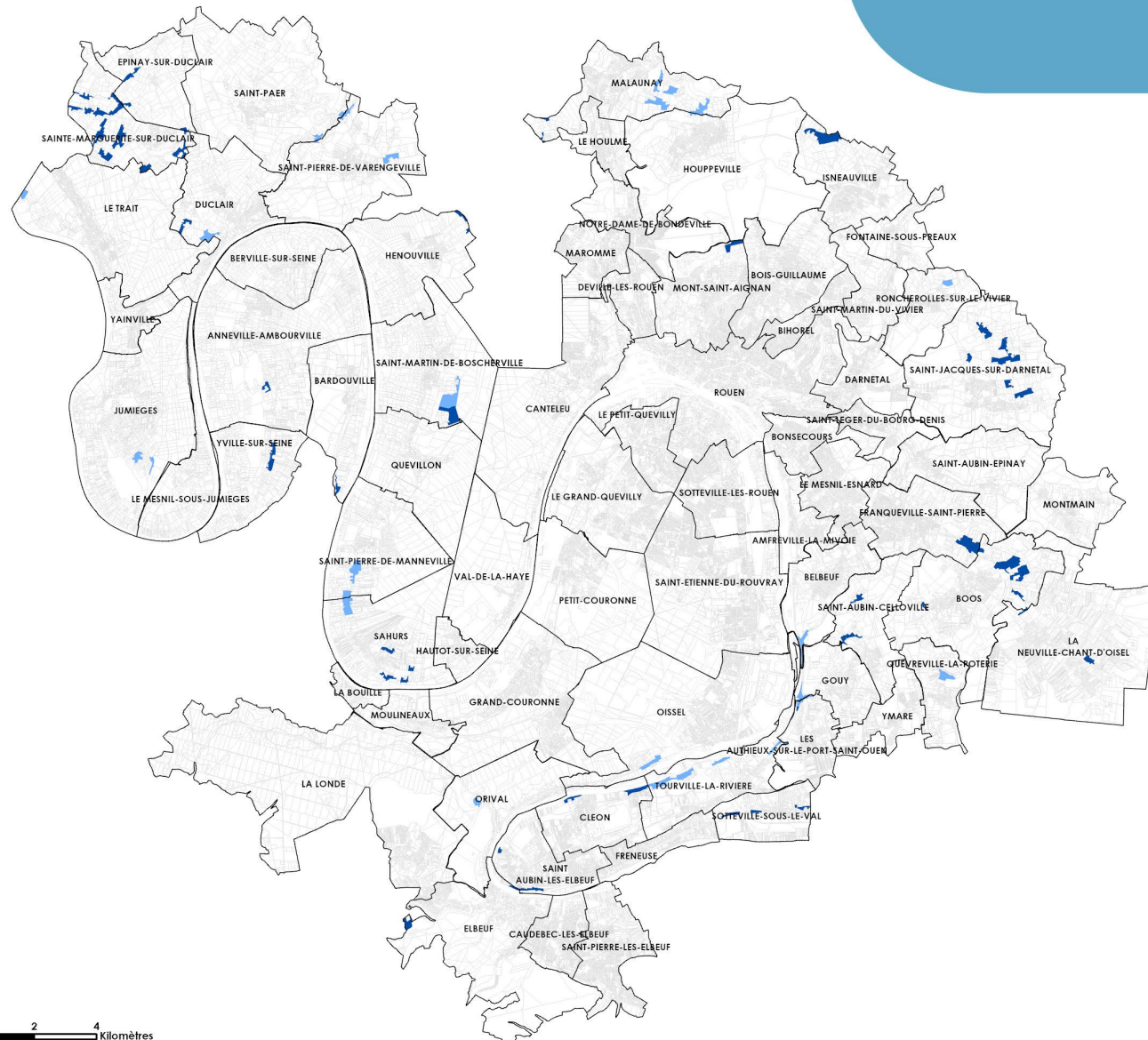
Les limites de la **zone UBH** sont fixées au regard du parcellaire des parcelles déjà bâties, sauf dans le cas des parcelles profondes. Dans ce cas, les fonds de parcelles ont été exclus de la zone UBH et classés en zone agricole ou naturelle au regard du caractère naturel dominant de ces espaces situés en continuité de l'espace agricole ou naturel (une parcelle peut alors être concernée par deux zonages).

Pour préciser le contour du hameau et préserver les coupures d'urbanisation, le choix de la délimitation s'est également porté sur une distance maximale de 100 mètres entre deux constructions d'habitation principale. Toute construction implantée à plus de 100 mètres des constructions qui composent le hameau est considérée comme trop distante pour être intégrée à la zone urbaine de hameau. Aussi, les parcelles non bâties situées entre deux constructions distantes de plus de 100 mètres l'une de l'autre, en limite d'une zone agricole ou naturelle, ont été intégrées à la zone agricole et naturelle et non à la zone UBH.

Exemple de délimitation de hameau



Zone U UBH



■ UBH
■ UBH-1

La zone urbaine de coteaux : UCO

Rappel des objectifs du PADD

2.2.3 « Instaurer des densités bâties adaptées à la diversité du territoire »

3.2.1 « Préserver les vues remarquables vers les éléments patrimoniaux repères du territoire vers le grand paysage »

La **zone UCO** correspond à la zone urbaine mixte à vocation d'habitat sur les secteurs de coteaux déjà urbanisés de la Métropole. Cette zone comprend à la fois de l'habitat individuel et de l'habitat collectif. L'objectif est de limiter la densification afin de :

- prendre en compte les enjeux liés à la préservation des paysages,
- limiter l'imperméabilisation des sols au sein de ces secteurs sensibles.

Cette zone couvre les coteaux les plus denses du territoire concernant les communes des espaces urbains (Rouen, Bois Guillaume, Mont-Saint-Aignan et Bihorel notamment) et des pôles de vie (Duclair et Le Trait).

Le **secteur UCO-1** permet de limiter fortement la densification des coteaux. L'objectif de ce secteur est d'encadrer plus fortement la densification de ces coteaux par une emprise au sol plus faible. Sont à la fois concernés les coteaux peu denses des communes des bourgs et villages (Moulineaux, La Bouille, Freneuse) et aussi ceux des espaces urbains (Bois -Guillaume et Mont-Saint-Aignan)

La délimitation de cette zone s'est faite au regard de la topographie des sites.



UCO
UCO-1

La zone urbaine d'habitat collectif : UD

Rappel des objectifs du PADD

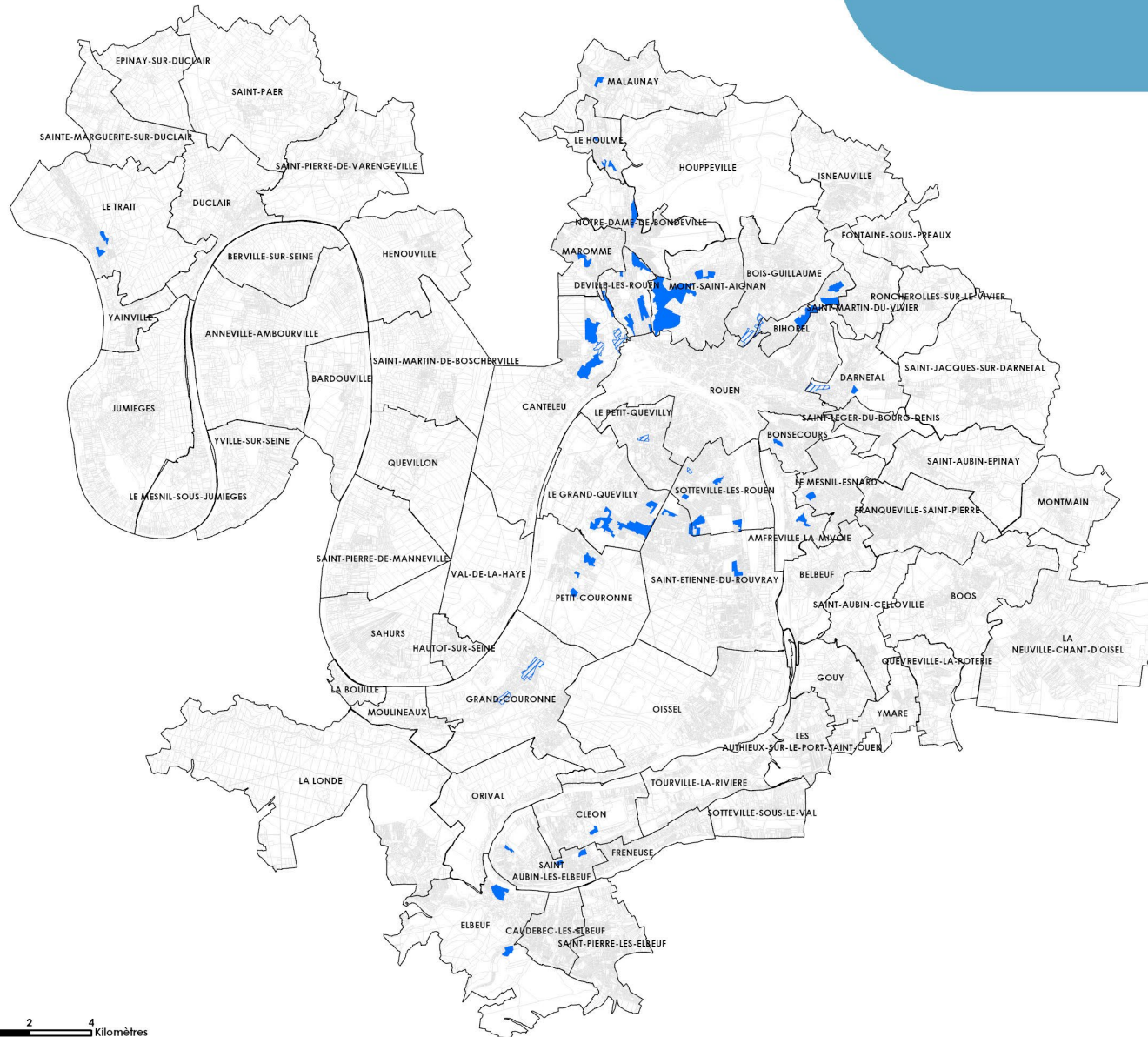
- 1.1.3 « Favoriser un renouvellement qualitatif des espaces urbanisés pour une gestion économe du foncier »
- 2.2.1 « Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole »
- 2.2.3 « Instaurer des densités bâties adaptées à la diversité du territoire »
- 3.3.2 « Maintenir et développer la nature en ville »

La **zone UD** correspond aux zones d'habitat collectif situées en dehors des zones de centralité de types îlots ouverts implantés sur des unités parcellaires de grandes surfaces. Les typologies sont de formes collectives ou intermédiaires. L'objectif ici est de préserver les formes urbaines existantes et les espaces libres.

Le **secteur UD-1** correspond aux secteurs d'habitat collectif implantés à l'alignement de la rue ou à proximité. Ce secteur permet d'adapter les règles de recul et d'implantation par rapport à la particularité de cette morphologie.

La **zone UD** est située uniquement dans les espaces urbains et le pôle de vie de la commune du Trait au regard de la morphologie très urbaine qu'elle propose. Par ailleurs, l'habitat collectif n'est pas toujours classé en zone UD puisque certains quartiers font l'objet d'opérations ou de projets de renouvellement urbain. Ces secteurs sont soit en zone urbaine de renouvellement s'ils nécessitent un règlement dédié, soit en zone urbaine de centralité (exemple du quartier des hauts de Rouen classé en zone UAB) si l'objectif est d'affirmer la centralité de quartier.

Zone U
UD



UD
UD-1

Les zones urbaines à vocation économique : UX

Rappel des objectifs du PADD

1.4.1 Conforter la vocation industrielle, logistique et portuaire du territoire au service de l'économie productive métropolitaine

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

2.5.1 Prioriser le développement du commerce dans les polarités commerciales existantes

Les **zones commençant par UX** couvrent les espaces dédiés aux activités économiques. Ces zones sont destinées à accueillir les activités qui n'ont pas vocation à s'installer au sein des zones urbaines mixtes à vocation d'habitat. Cette vocation spécialisée nécessite donc un zonage particulier afin de proposer une implantation des activités cohérente en fonction des spécificités.

Les zones à vocation d'activités UX disposent pour la plupart de grandes emprises foncières libres de constructions. Contrairement aux zones urbaines mixtes à vocation d'habitat, aucun seuil n'a été fixé pour classer ces zones en zones à urbaniser (AU). Ces espaces constituent donc un potentiel important de densification des zones d'activités.

Le choix de la délimitation s'est porté principalement sur la reprise des périmètres des zones à vocation économique existants dans les documents d'urbanisme en vigueur. Le PLU y apporte toutefois une précision en localisant les activités par vocations en fonction de l'armature urbaine notamment :

- Les activités industrielles dans les espaces urbains (zone UXI)
- Les activités tertiaires en cœurs d'agglomération et espaces urbains essentiellement (zone UXT)
- Les activités artisanales sur l'ensemble du territoire (zone UXM et UXA)

L'objectif des zones UX est donc de conforter les activités en place et permettre la densification et la diversification (implantation de fonction complémentaire de services et commerces destinés aux usagers de la zone) de ces espaces dédiés aux activités.

Compte tenu de la diversité des activités présentes sur le territoire et dans le but de répondre à la stratégie de développement économique du PADD, six zones sont déclinées en fonction de la typologie des activités économiques.

La zone urbaine à vocation artisanale : UXA

La **zone UXA** est destinée aux activités artisanales et aux petites industries ne générant pas de périmètre de risques technologiques au-delà de leur site d'exploitation. L'objectif de cette zone est de conforter les activités en place et de favoriser l'implantation de nouvelles activités par densification de la zone. Ces activités artisanales sont le plus souvent localisées dans les bourgs et villages à proximité des zones d'habitat sur des emprises foncières relativement faibles.

La zone urbaine à vocation commerciale : UXC

La **zone UXC** correspond aux zones d'activités commerciales situées en dehors des polarités urbaines de commerces et de services. Cette zone est la traduction des pôles commerciaux majeurs identifiés dans le SCOT (dont les pôles régionaux de Rouen et du Clos aux Antes à Tourville-la-Rivière). S'agissant de la polarité régionale de Rouen, le choix s'est porté sur deux zonages : un classement en zone UAA du centre-ville afin de garantir la mixité des fonctions, et un classement en zone UXC des secteurs des Docks et de Saint-Sever afin de préserver la spécialisation de ces deux secteurs pour le commerce et le bureau. Pour les autres polarités majeures, deux types de zonage sont possibles en fonction de la localisation : soit un zonage UAB lorsque la polarité se situe dans une zone de centralité, soit la création d'une zone UXC.

En cohérence avec le SCOT et le PADD du PLU, la délimitation s'est effectuée au regard des emprises actuelles sans engendrer de consommation foncière.

La zone urbaine à vocation industrielle : UXI

La **zone UXI** couvre les activités industrielles du territoire générant des risques technologiques importants (SEVESO seuil haut). Il s'agit ici de maintenir la spécificité des activités économiques en place et d'optimiser si possible les emprises foncières souvent importantes. Ces zones à vocation industrielle concernent notamment le territoire du Grand Port Maritime de Rouen, la zone industrielle du Trait, l'usine Renault de Cléon.

La zone urbaine mixte : UXM

La **zone UXM** correspond à la zone d'activités mixtes où, à la différence des autres zones à vocation d'activités, il n'y a pas de typologies d'activités visées (toutes les destinations et sous destinations sont autorisées).

Le choix d'un zonage UXM peut également être motivé dans le but d'interdire l'installation d'activités industrielles générant des risques à proximité de zone d'habitat.

Le secteur indicé UXM-c autorise les commerces et services sous conditions. En effet, les pôles commerciaux intermédiaires identifiés dans le SCOT, qui ne sont pas intégrés dans un tissu urbain mixte à dominante d'habitat, sont délimités dans le PLU en zones d'activité à vocation mixte (UXM). Au sein de la zone UXM, les constructions d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services, où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont limitées à 500 m² de surface plancher. Afin de limiter le développement de ces activités dans les zones UXM de manière générale, tout en permettant leur développement dans les zones UXM correspondant à des pôles commerciaux intermédiaires, ce seuil est porté à 1500 m² de surface plancher dans ces secteurs indicés. L'ensemble de ces périmètres a été délimité en prenant en compte strictement les commerces déjà existants. En cohérence avec le SCOT, le règlement graphique n'instaure aucun secteur UXM-c qui ne correspond pas à une polarité intermédiaire.

Le secteur indicé UXM-ci interdit les constructions, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service. L'objectif de ce secteur appliqué dans les zones d'activités économiques est de conforter les activités artisanales et industrielles en place en interdisant l'implantation de commerces et de services afin de garantir la lisibilité des zones d'activités économiques et de préserver ces dernières des disparités en matière de coûts immobiliers existants entre les activités économiques et les activités commerciales. Ces secteurs sont notamment localisés dans les espaces urbains du territoire de la Métropole où le foncier à vocation économique est plus rare comme le boulevard industriel localisé sur les communes de Sotteville-lès-Rouen et Saint-Etienne-du-Rouvray.

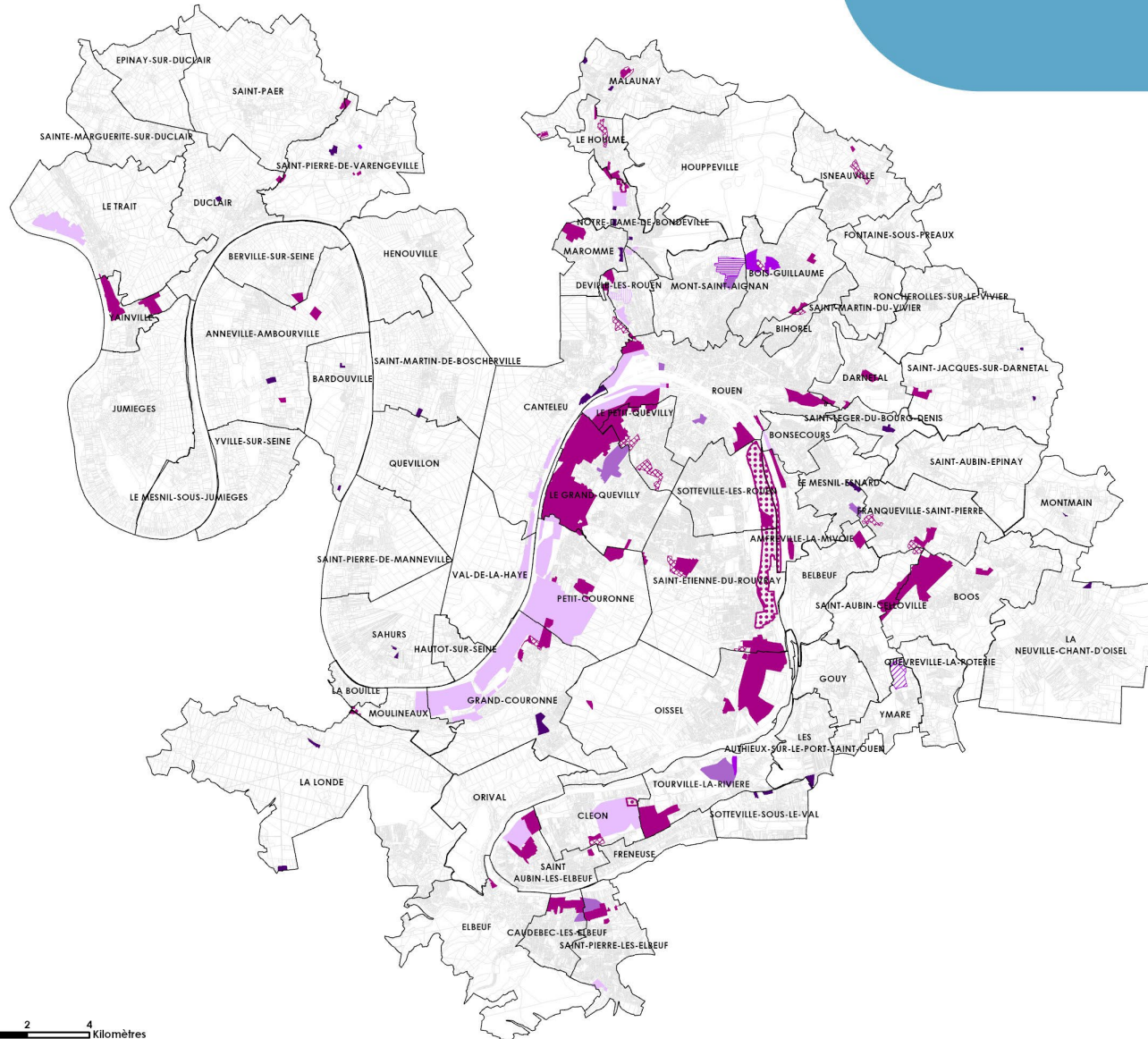
La zone urbaine tertiaire : UXT

La **zone UXT** est dédiée aux zones d'activités tertiaires. Il s'agit ici de conforter les activités tertiaires en place et de permettre l'implantation d'activités complémentaires : restauration, services, hôtellerie par exemple. Peu de zones spécialisées en tertiaire sont identifiées sur le territoire, puisque l'offre de bureau se situe également dans les zones urbaines mixtes à vocation d'habitat. Sont notamment concernés par la zone UXT, le parc de la Vatine à Mont-Saint-Aignan, la zone des Bocquets à Bois Guillaume et le secteur de la Garenne à Tourville-la-Rivière.

Comme pour le secteur UXM-ci, **le secteur indicé UXT-ci** interdit les constructions, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service. Ce secteur couvre notamment la zone d'activité de Thalès à Ymare où le commerce n'a pas vocation à se développer dans ce secteur isolé.

Le **secteur UXT-f** interdit l'artisanat et commerce de détail en dehors des showrooms d'entreprises, les commerces de gros, les cinémas mais autorise sous conditions les activités de service. L'objectif de ce secteur est de préserver la spécificité de certaines zones tertiaires située à proximité de zones commerciales. Il s'agit notamment de la zone tertiaire de la Vatine à Mont-Saint-Aignan.

Zone U UX



- UXA
- UXC
- UXI
- UXI-a
- UXM
- UXM-c
- UXM-ci
- UXM-e
- UXT
- UXT-ci
- UXT-f

Les autres zones urbaines

La zone urbaine à vocation d'équipement : UE

Rappel des objectifs du PADD

- 1.2.1 « Accompagner la dynamique démographique »
- 2.2.1 « Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole »
- 2.2.2 « Favoriser l'accès aux services et aménagements pour tous »

La **zone UE** recouvre les espaces dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Cette zone comprend des équipements avec des formes urbaines particulières et des grandes emprises mais aussi des secteurs avec des faibles densités bâties comme des équipements sportifs de plein air. L'habitat et les autres fonctions non liées à l'équipement sont interdits.

La délimitation des **zones UE** est souvent issue des documents d'urbanisme des communes.

Afin de limiter le potentiel de densification dans les bourgs et villages, les terrains sportifs de plein air qui font l'objet de zonages variés dans les documents d'urbanisme (zone urbaine à vocation d'habitat, zone naturelle de loisirs, ou en zone urbaine d'équipement) ont été classés en zone UE.

Concernant les espaces urbains, le choix de la délimitation des équipements s'est porté soit sur une zone mixte plutôt qu'une zone spécifique. En effet, au regard de leur localisation et du caractère mixte des zones urbaines, certains équipements sont classés en zone urbaine mixte à vocation d'habitat.

Le secteur indicé UE-b autorise les commerces et les services au sein des zones d'équipements. Afin de répondre aux besoins spécifiques de certains équipements de rayonnement Métropolitain (Zénith, quais de Seine à Rouen), ces secteurs indicés autorisent les services et les commerces (hôtellerie et restauration) complémentaires au fonctionnement et au rayonnement de ces équipements.

La zone urbaine paysagère : UP

Rappel des objectifs du PADD

- 1.1.2 « Conforter les lieux remarquables contribuant à la richesse de l'offre culturelle, sportive et de loisirs »
- 2.2.1 « Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole »
- 3.3.1 « Promouvoir le développement de la biodiversité comme vecteur d'amélioration du cadre de vie »
- 3.3.2 « Maintenir et développer la nature en ville »

La **zone UP** correspond aux parcs urbains de la Métropole ayant une attractivité à l'échelle intercommunale comme le jardin des plantes de Rouen, le parc des Bruyères, les quais de Seine à Oissel. Cette zone couvre de grands espaces avec une faible densité bâtie.

Cette zone est destinée à assurer la préservation du patrimoine végétal remarquable de ces espaces mais aussi d'autoriser leur mise en valeur en permettant la construction d'équipements et services nécessaires au fonctionnement du secteur. Les limites de la zone UP correspondent aux emprises existantes.

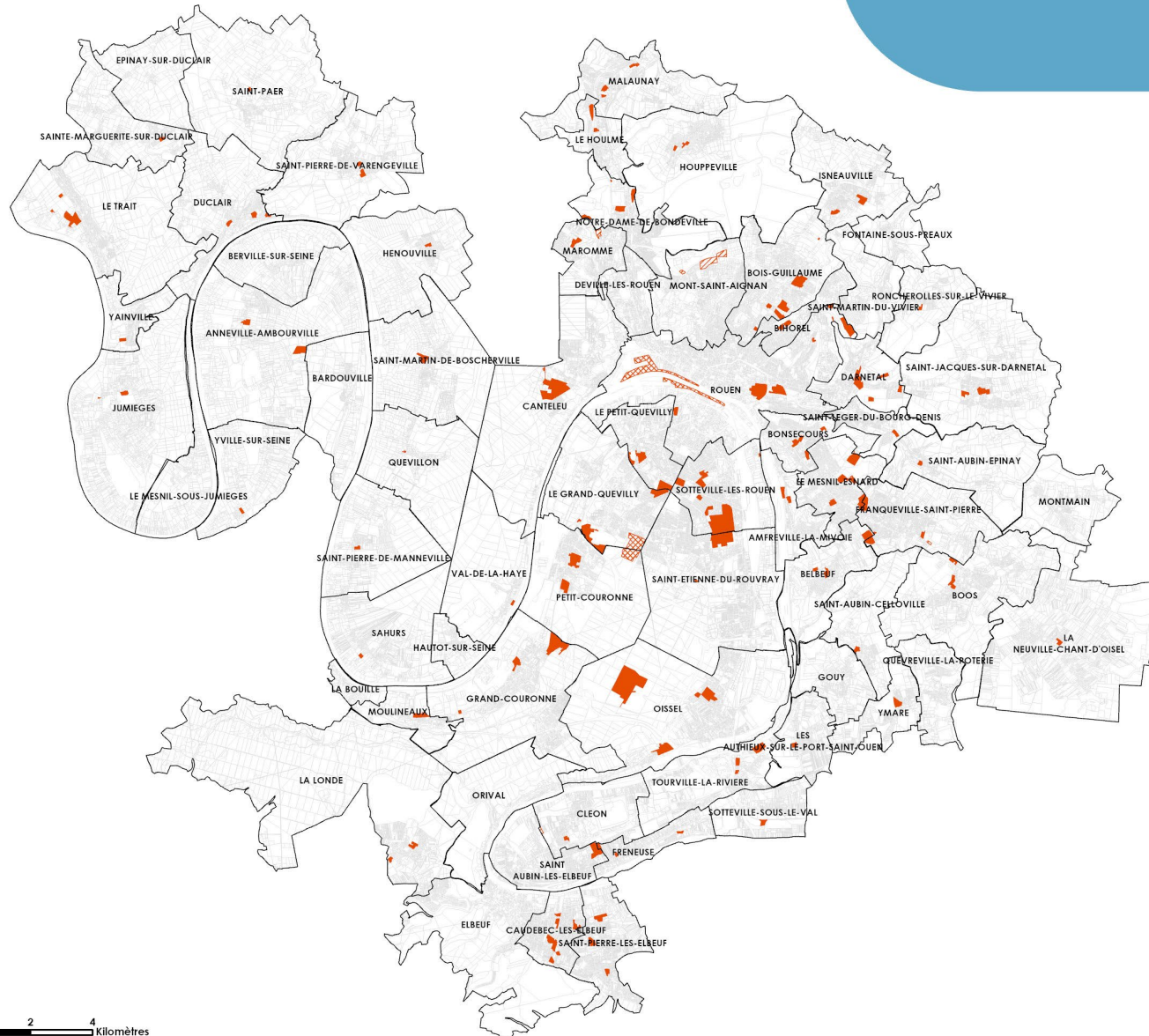
La zone urbaine ferroviaire : UZ

Rappel des objectifs du PADD

- 1.4.1 Conforter la vocation industrielle, logistique et portuaire du territoire au service de l'économie productive métropolitaine

La **zone UZ** correspond aux espaces ferroviaires situés sur les communes de Sotteville-lès-Rouen et de Saint-Etienne-du-Rouvray. Cette zone permet le développement des constructions, installations et aménagements liés à cette activité dans l'attente de la définition d'un projet global sur les espaces localisés en interface avec l'habitat.

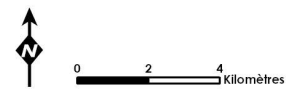
Zone U
UE



- UE
- UE-a
- UE-b



© Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA-12/23-05/01/2023 Sources : Origine Cadastre 2022. © Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie



Zone U
UZ

UZ



métropole
rouen normandie



0 2 4 Kilomètres

Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 14/23 - 05/01/2023 Sources : Origine Cadastre 2023. ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie

Les zones urbaines de projet : UR(N°) / URP(N°) / URX(N°)

Rappel des objectifs du PADD

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

2.2.1 « Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole »

2.2.3 « Instaurer des densités bâties adaptées à la diversité du territoire »

3.3.2 « Maintenir et développer la nature en ville »

Les **zones commençant par UR** correspondent à des secteurs avec des formes urbaines et des fonctions variées. Ces zones visent à faciliter la réalisation de projets en renouvellement urbain ou de secteurs couverts par une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Les zones UR constituent un potentiel important de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Chaque zone UR dispose d'un règlement spécifique adapté au projet.

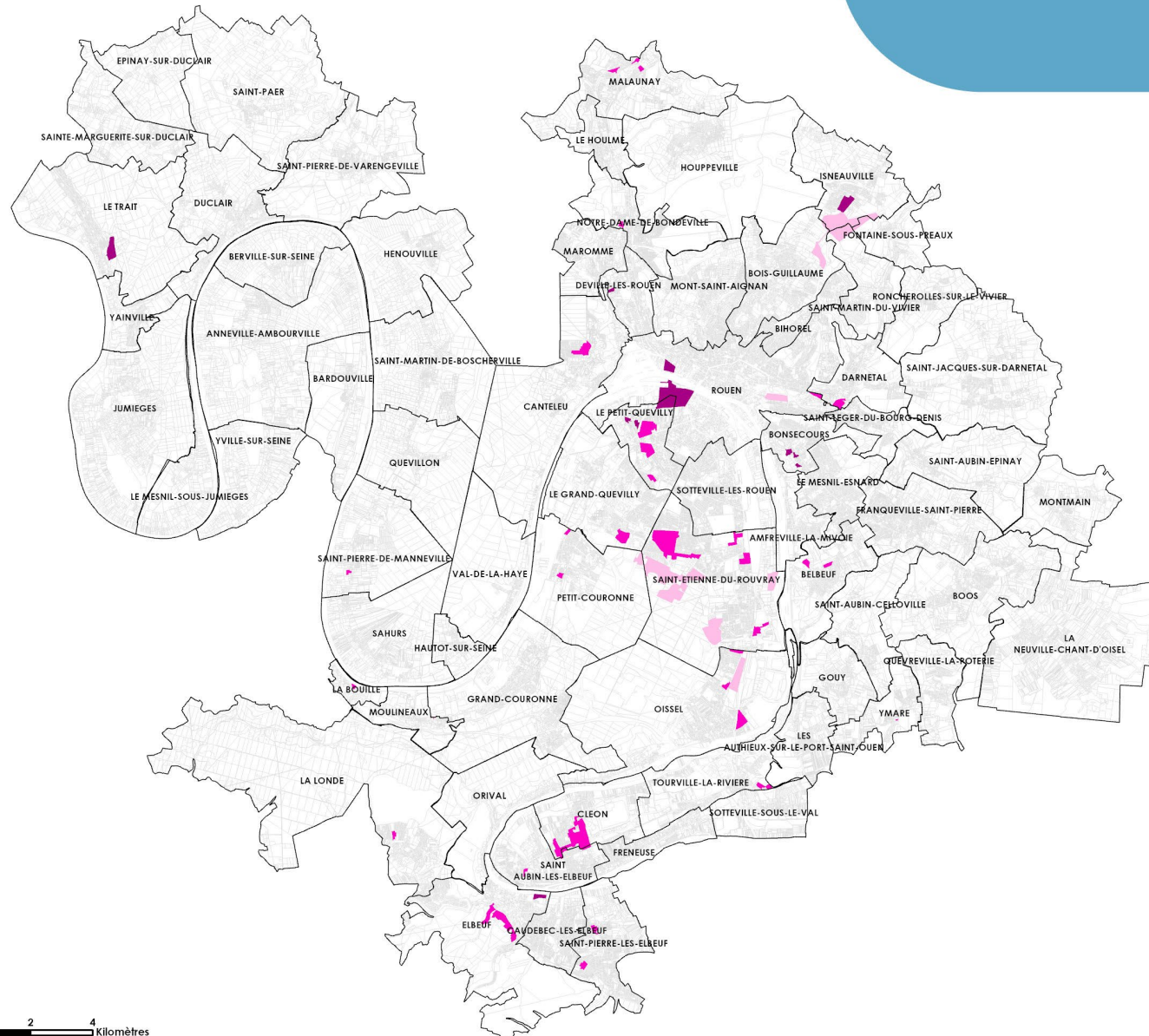
Trois types de **zones** se distinguent :

- Les **zones UR(n°)** couvrent les secteurs de projet à vocation dominante d'habitat disposant d'un périmètre opérationnel de ZAC,
- Les **zones URP(n°)** identifient les secteurs de projet en renouvellement urbain à dominante résidentielle. Dans ce contexte de projet urbain, des secteurs avec un numéro spécifique ont été créés afin de disposer d'un règlement adapté au projet. Il s'agit notamment des grands secteurs concernés par des programmes de renouvellement urbain (exemple : NPNRU Les Feugrais, Cléon/Saint-Aubin-lès-Elbeuf),
- Les **zones URX (n°)** correspondent aux secteurs de projet de zones d'activités économiques disposant d'un périmètre opérationnel de ZAC. Les projets de ZAC en cours d'aménagement ont également été intégrés à la zone URX (exemple : ZAC de la Plaine de la Ronce).

S'agissant des **zones UR et URX**, des secteurs avec un numéro spécifique ont été créés UR(N°) et URX(N°) afin de pouvoir intégrer les dispositions particulières des règlements des secteurs de ZAC qui sont antérieurs à l'élaboration du PLU et ainsi préserver les partis pris d'aménagement des opérations en cours de réalisation.

La délimitation des zones UR s'est effectuée au regard des secteurs de ZAC. Il est à noter que certains secteurs de ZAC sont classés en zone 1AUR et 1AUXR puisqu'il s'agit de secteurs d'urbanisation future dont les voies et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante à la date d'approbation du PLU pour desservir les futures constructions à implanter dans la zone.

Zone U
UR



- UR
- URP
- URX

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser, dites « zones AU », correspondent à des secteurs à caractère agricole ou naturel, ainsi qu'à des secteurs déjà urbanisés ou en friche, destinés à être urbanisés ou requalifiés. Les zones AU ne sont en effet pas uniquement des zones d'extension urbaine, mais peuvent être incluses dans l'enveloppe urbaine et peuvent être déjà, au moins partiellement, urbanisées.

Deux grands types de zones AU sont distingués selon leur niveau de desserte par les réseaux : **la zone dite « 1AU »**, desservie par les réseaux et pouvant être urbanisée immédiatement, et **la zone dite « 2AU »**, dont la desserte par les réseaux n'est pas assurée de manière immédiate ou suffisante, et dont l'urbanisation est donc différée.

Le PADD définit des objectifs de développement démographique, résidentiel et économique, ainsi que des objectifs de réduction de la consommation foncière et de protection des milieux naturels.

Rappel des objectifs du PADD :

1.2. « Renforcer l'attractivité résidentielle de la Métropole »

1.4. « Créer les conditions du développement économique »

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

2.2. « Organiser le développement urbain dans le respect de l'équilibre des territoires »

2.3. « Proposer une offre d'habitat équilibrée, diversifiée et de qualité »

3.1. « Respecter et conforter les grands milieux naturels, vecteurs d'identité »

En complément des possibilités de développement offertes dans les zones urbaines, les zones AU visent à répondre aux objectifs et aux besoins de développement du territoire (production de logements, implantation d'entreprises, création d'équipements...). Les principes de leur délimitation et de leur localisation s'inscrivent dans l'objectif de développer le territoire de manière équilibrée et de générer un moindre impact sur les milieux naturels et agricoles et sur les paysages.

Afin de répondre à ces objectifs de développement équilibré et maîtrisé, les zones à urbaniser inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur dans les communes avant l'approbation du PLU de la Métropole Rouen Normandie ont été soit maintenues, ajustées, redimensionnées ou supprimées, et de nouvelles zones AU ont été délimitées dans le PLU.

Les choix de maintien, ajustement, suppression ou création de zones à urbaniser ont été effectués au regard :

- D'une analyse quantitative du foncier que représentent les zones AU, qui a permis de vérifier l'adéquation du volume de ces zones d'une part avec les besoins fonciers définis pour la production de logements et le développement économique (en complément du potentiel foncier identifié dans le tissu urbain en densification ou reconversion), et d'autre part avec les objectifs de limitation de consommation d'espaces agricoles et naturels (cf. Rapport de Présentation/Tome IV/Justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain). Cette analyse a été menée à l'échelle de la Métropole et de chaque niveau de l'armature urbaine, afin de s'assurer du respect de l'objectif de développement équilibré des territoires au sein de la Métropole.
- D'une analyse qualitative de chaque zone AU, menée selon les critères suivants :
 - . Continuité urbaine de la zone avec le tissu urbain existant
 - . Connexion de la zone avec une centralité existante ou future
 - . Accessibilité de la zone et desserte par les voies et réseaux (eau potable, assainissement, défense extérieure contre l'incendie, électricité)
 - . Articulation avec les transports en commun et le réseau de modes doux
 - . Contribution de la zone à l'amélioration du fonctionnement urbain d'un secteur
 - . Sensibilité environnementale du site : ce critère global est une synthèse de plusieurs critères relatifs à la consommation d'espaces naturels et agricoles, à la biodiversité, au paysage et au patrimoine, aux risques technologiques et nuisances, aux risques naturels, à l'eau et à l'énergie.
 - . Valeur agronomique des sols

Même si le meilleur point d'équilibre a été recherché pour que chaque zone réponde à l'ensemble des critères précédents, toutes les zones ne peuvent y répondre de manière optimale. Pour certaines zones, un critère a pu jouer un rôle prépondérant au détriment d'autres dans son choix de localisation au regard des enjeux et de la vocation de la zone. Par exemple, pour une zone à vocation d'activités, l'accessibilité de la zone a été un critère prépondérant alors que pour une zone d'habitat, la connexion avec une centralité existante a eu un poids plus important dans le choix de la localisation.

Les zones 1AU

La zone 1AU correspond à la zone à urbaniser dont les voies et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante à la date d'approbation du PLU pour desservir les futures constructions à implanter dans la zone.

Trois grandes catégories de zones 1AU sont différenciées selon leur vocation :

- Les zones correspondant à des **secteurs de projets mixtes à vocation dominante d'habitat, urbanisables à court ou moyen terme**, différenciées selon l'armature urbaine du territoire et le contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent. Le choix de différencier les zones AU à vocation habitat est justifié par la volonté d'appliquer des règles différentes notamment en termes de morphologie urbaine, induisant des espaces plus ou moins denses :
 - La zone **1AUA** est l'unique zone à urbaniser sur la commune de Rouen, dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UAB.
 - La zone **1AUB1** est localisée dans les espaces urbains et les pôles de vie (Duclair). Sont classés en 1AUB1 les secteurs d'urbanisation future dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UBA1 et UBB1 (tissu d'habitat individuel moyennement dense à peu dense des cœurs d'agglomération, espaces urbains et pôles de vie). Peuvent également être concernés des secteurs situés en bourg et village où la topographie du site et/ou sa localisation à

proximité du centre-bourg, nécessite une optimisation du foncier en permettant notamment une hauteur plus importante sur la limite séparative.

- La zone **1AUB2** est localisée dans les pôles de vie et les bourgs et villages. Sont classés en 1AUB2 les secteurs d'urbanisation future dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UBA2 et UBB2 (tissu d'habitat individuel moyennement dense à peu dense des pôles de vies et bourgs et villages).
 - Les zones **1AUR(N°)** sont localisées dans les espaces urbains et le pôle de vie d'Isneville. Sont classés en 1AUR les secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation habitat ou mixte au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.
- Les zones correspondant à des **secteurs de projets à vocation dominante d'activités économiques, urbanisables à court ou moyen terme**, différenciées selon la nature dominante des activités à y développer :
- La zone **1AUX1** est destinée à accueillir des projets de développement économique à dominante industrielle.
 - La zone **1AUXM** est destinée à accueillir des projets de développement économique mixtes.
 - Les zones **1AUXR(N°)** correspondent aux secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation économique au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUXR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.
- Ces zones sont en très grande partie localisées dans les espaces urbains, et s'inscrivent pour la plupart en continuité de zones d'activités économiques existantes, notamment des zones portuaires.
- La zone **1AUL**, correspondant à un **secteur de projet à vocation dominante de loisirs, urbanisation à court ou moyen terme**. Est classé en 1AUL l'unique secteur ayant vocation à accueillir des constructions en

lien avec les activités de loisirs (Tourville-la-Rivière), en lien avec les activités environnantes déjà existantes.

De manière générale, qu'il s'agisse des zones 1AU à vocation dominante d'habitat, d'activités ou de loisirs, les choix de localisation des zones ont été réalisés de manière à :

- Assurer un développement urbain équilibré entre les territoires, dans le respect des objectifs de développement des différents niveaux de l'armature urbaine définis.
- Assurer une continuité des futurs secteurs d'urbanisation avec le tissu urbain existant : l'ensemble des zones AU est localisé en continuité ou au sein du tissu urbain existant. Afin de maintenir les coupures urbaines entre les communes, aucune zone AU n'est positionnée dans les coupures d'urbanisation. Aussi, afin de contenir le développement urbain, toutes les zones AU sont en contact avec au moins une zone U.
- Préserver les hameaux dans leurs contours actuels : aucune zone AU n'est localisée en extension d'un hameau.
- Maintenir les coteaux non urbanisés dans leur état naturel : aucune zone AU n'est localisée sur un coteau resté à l'état naturel.
- Tenir compte de la présence de risques et contraintes : les études menées notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU ont mis en évidence la présence de certains risques (cavités, axes de ruissellement...) qui ont soit conduit à exclure les secteurs soumis au risque de la zone, soit à intégrer ces secteurs soumis au risque afin de le gérer dans le cadre de l'aménagement de la zone notamment pour les axes de ruissellement. Dans ce cas, la prise en compte de ce risque se fait par le règlement associé à la Planche 3 du règlement graphique et peut être précisée dans l'OAP qui couvre la zone AU.
- Limiter l'atteinte aux espaces naturels et agricoles et générer un moindre impact sur l'environnement et les paysages : les surfaces des zones AU impactant ces espaces ont été réduites et les OAP définissent des orientations permettant de garantir l'insertion paysagère et la préservation de la trame verte et bleue.

La redélimitation des zones AU existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur dans les communes avant l'approbation du PLU se sont faites selon les principes suivants :

- Ajustement des périmètres des zones partiellement urbanisées : un certain nombre de zones AU existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur n'ont été que partiellement urbanisées. Sous réserve de la pertinence de conserver en zone à urbaniser les parties non urbanisées de ces zones au regard de l'analyse quantitative et qualitative, les parties urbanisées de ces zones ont été classées en U et les parties non urbanisées en AU.
- Protection des espaces présentant des enjeux naturels ou agricoles importants : l'analyse qualitative a mis en évidence que certaines zones AU existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur étaient entièrement ou partiellement situées sur des espaces naturels et agricoles dont les enjeux en font des espaces à préserver ou valoriser (cœurs de nature en ville du SCOT, réservoirs de biodiversité, siège d'exploitation agricole ...). Un certain nombre de zones ont ainsi été réduites afin d'exclure de leurs périmètres des secteurs à préserver. Néanmoins, dans certains cas, le périmètre des zones AU n'exclut pas entièrement ces secteurs à préserver, mais la protection de ces derniers est assurée soit par les orientations définies dans l'OAP, soit par la mise en place de trames de protection spécifiques.
- Prise en compte de la connaissance des risques : certaines zones AU ont été redélimitées pour tenir compte des nouvelles connaissances en la matière.
- Ajustement des périmètres pour faciliter la couture urbaine des futurs quartiers avec les tissus urbains existants : la délimitation des zones 1AU s'est faite au regard du tissu urbain environnant afin de garantir l'insertion paysagère du futur projet, leur accessibilité et leur perméabilité (intégration dans le périmètre de la zone des futures voies d'accès le reliant au tissu environnant), leur intégration paysagère (intégration dans le périmètre de la zone d'éléments paysagers existants à maintenir permettant d'assurer une transition paysagère avec les zones naturelles ou agricoles limitrophes), la valorisation d'éléments de patrimoine bâti ou naturel existants (intégration dans le périmètre de la zone de ces éléments à valoriser dans le cadre d'un projet), etc.
- Ajustement des périmètres pour répondre de manière plus adéquate aux besoins : des zones existantes dans les documents ont vu leur périmètre évoluer et ont été redimensionnées afin de calibrer le foncier urbanisable par rapport aux besoins, notamment de production de logements.

Le choix de délimitation des zones AU a également été guidé par un critère de surface. Ainsi, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, des zones 1AU à vocation dominante d'habitat ont été délimitées lorsqu'elles représentaient une parcelle ou un ensemble de parcelles dont la surface totale est supérieure à 5000 m².

Aucun critère de seuil n'a été appliqué pour délimiter les zones AU à vocation économique. Les zones 1AUX ont été délimitées au regard des projets prévus sur ces zones, faisant l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble. Ainsi, de grandes parcelles non occupées au sein de zones d'activités déjà existantes et aménagées n'ont pas été délimitées en zones 1AUX, mais constituent bien un potentiel de densification des zones d'activités.

Afin de tenir compte des réalités de terrains (topographie, présence d'un axe de ruissellement, etc), le choix de la délimitation ne s'est pas systématiquement porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires existantes.

Les zones de type 1AU sont toutes couvertes par une OAP définissant les principes de leur urbanisation. Les OAP viennent compléter les règles de la zone en prenant en compte les particularités de chaque secteur.



Les zones 2AU

Les zones 2AU correspondent à des zones à urbaniser qui ne sont pas desservies de manière immédiate par les voies et/ou les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement disposant d'une capacité suffisante à desservir les futures constructions à implanter dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Les zones 2AU ne peuvent être urbanisées que suite à une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

En complément des projets de développement en zones U et 1AU, les zones 2AU permettent de répondre aux objectifs de production de logements ainsi qu'aux besoins en matière de développement économique, sur le moyen ou long terme.

Seules les zones 2AU pour lesquelles des travaux sont programmés sur le temps du PLU pour assurer leur desserte future par les réseaux, ont été retenues. Les zones pour lesquelles aucun travaux ne sont programmés sur le temps du PLU ont été classées en zone agricole ou naturelle.

Deux catégories de zones sont différenciées selon leur vocation future :

- Les zones **2AU**, correspondant à des **secteurs d'urbanisation future mixtes à vocation dominante d'habitat, urbanisables à moyen ou long terme.**
- Les zones **2AUX**, correspondant à des **secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques, urbanisables à moyen ou long terme.**

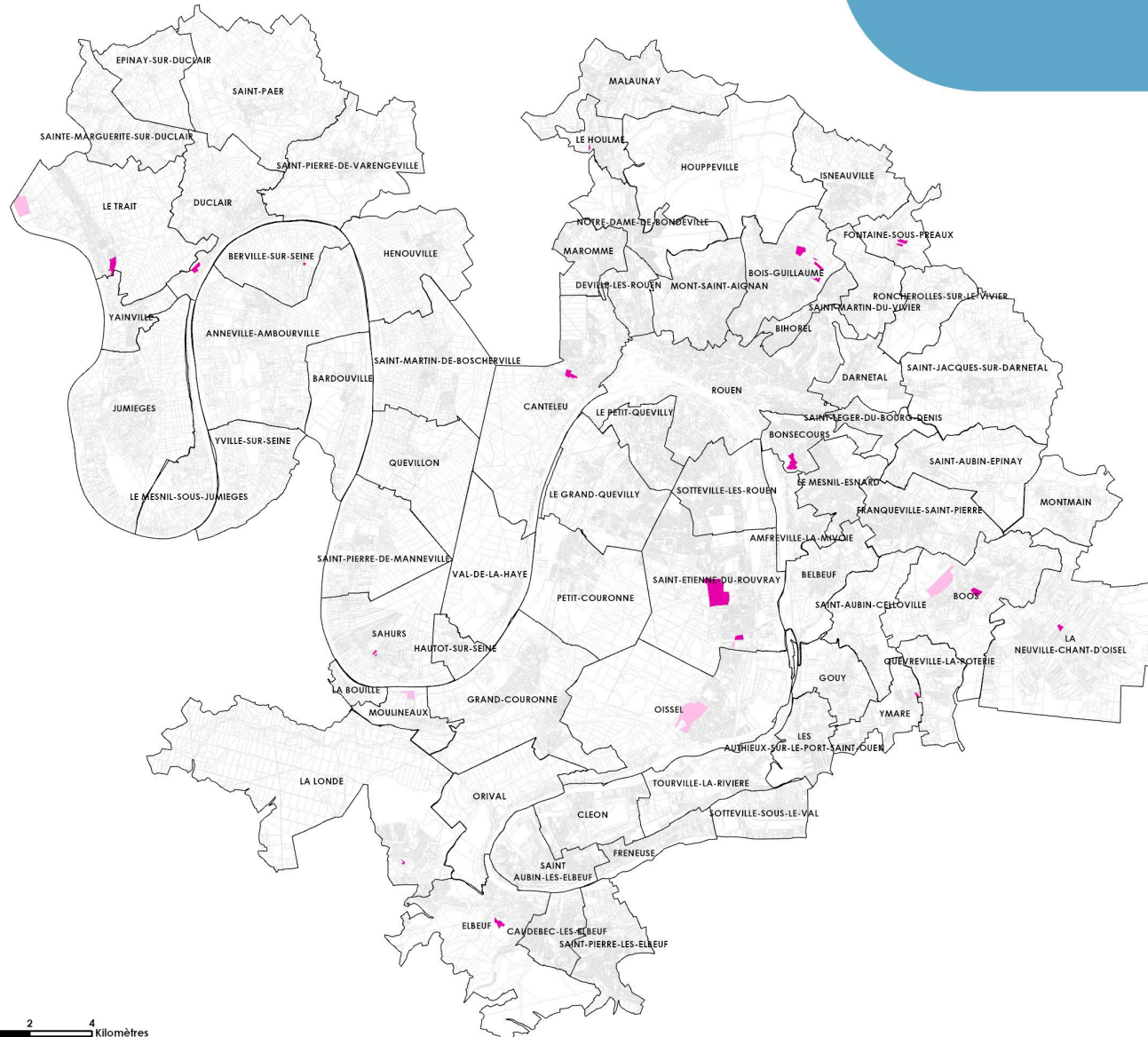
De manière générale, comme pour les zones 1AU, les choix de localisation des zones 2AU ont été réalisés de manière à :

- Assurer un développement urbain équilibré entre les territoires,
- Assurer une continuité des futurs secteurs d'urbanisation avec le tissu urbain existant
- Préserver les hameaux dans leurs contours actuels
- Maintenir les coteaux non urbanisés dans leur état naturel
- Tenir compte de la présence de risques et contraintes :

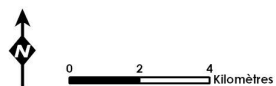
- Limiter l'atteinte aux espaces naturels et agricoles et générer un moindre impact sur l'environnement et les paysages

Les zones de type 2AU n'étant pas opérationnelles car non ouvertes à l'urbanisation dans l'immédiat, elles ne sont pour la plupart pas couvertes par une OAP, excepté la zone 2AUX de l'aéroport de Boos dans la mesure où il s'agit d'un secteur de grand projet métropolitain.

Zone AU
2AU



2AU
2AUX



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA-06/23 - 05/01/2023 Sources : Origine Cadastre 2022. ©Droits de l'état réservés / Métropole Rouen Normandie

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

La zone agricole, zone « A », correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone naturelle, zone « N », correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Contrairement aux zones urbaines, la délimitation des zones agricoles et naturelles ne s'est pas effectuée au regard des limites parcellaires mais en fonction notamment de l'interprétation de la vue aérienne, de l'occupation et de l'usage du sol.

Les zones agricoles et naturelles disposent d'indices particuliers autorisant des destinations différentes et des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) communs aux zones agricoles et naturelles. Ces différents secteurs et indices sont délimités de manière ponctuelle sur le territoire.

Les zones agricoles

La zone agricole : A

Rappel des objectifs du PADD

1.1.4 « Valoriser l'agriculture et la forêt en tant qu'activités économiques »

3.4.3 « Gérer durablement les ressources naturelles, agricoles et forestières »

La **zone agricole A** correspond aux secteurs du territoire qui nécessitent une protection en raison d'un potentiel agronomique et économique. Cette zone a pour fonction d'accueillir les sièges d'exploitation et toutes les constructions liées à l'activité agricole. Les règles proposées encadrent les constructions de nouveaux sièges d'exploitation et permettent de protéger ces secteurs de l'expansion urbaine. Ces règles autorisent aussi les extensions raisonnables pour tous les bâtiments existants, quelle que soit leur vocation.

Outre l'activité agricole, cette zone peut aussi comprendre des habitations isolées. Les règles proposées permettent la création d'extensions ou d'annexes mais pas de nouvelles constructions à destination de l'habitat.

Les zones agricoles représentent environ un tiers du territoire et sont réparties uniformément sur la totalité du territoire hormis sur le secteur de Rouen et des communes limitrophes. L'activité agricole est très présente sur le territoire de la Métropole, ce qui se traduit notamment par la forte présence du zonage A dans le PLU. Cela marque aussi la volonté du PLU d'identifier, de valoriser et de permettre le maintien de l'activité agricole.

La zone agricole couvre 16 556 hectares, soit 24% du territoire.

Les POS et PLU existants sur le territoire disposaient déjà d'un zonage agricole servant majoritairement les mêmes intérêts que le zonage du PLU. C'est tout naturellement que beaucoup de ces secteurs agricoles ont été repris.

La délimitation de la zone agricole a été guidée par l'analyse de l'occupation du sol ainsi que par le repérage des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles.

Le **secteur indicé A-ip** correspond à des quais de déchargement localisés en bordure de Seine et notamment dans la Boucle d'Anneville-Ambourville. Ces secteurs appartiennent au Grand Port Maritime de Rouen. Sont autorisés les dépôts et le

transit de sédiments issus du dragage de la Seine. La délimitation de ce secteur s'est faite au regard des emprises existantes.

La zone agricole de carrière : AC

Rappel des objectifs du PADD

3.4.3 « Gérer durablement les ressources naturelles, agricoles et forestières »

La **zone agricole de carrière AC** correspond aux secteurs d'activités de carrière dont la vocation future, après réaménagement, est agricole. Les règles proposées permettent le bon déroulement de l'activité de carrière et encadrent la destination future des secteurs exploités. Cette zone a pour principale vocation l'accueil des bâtiments liés aux activités de carrière. La zone AC marque la volonté de prévoir et d'anticiper le devenir des zones de carrières après leurs exploitations.

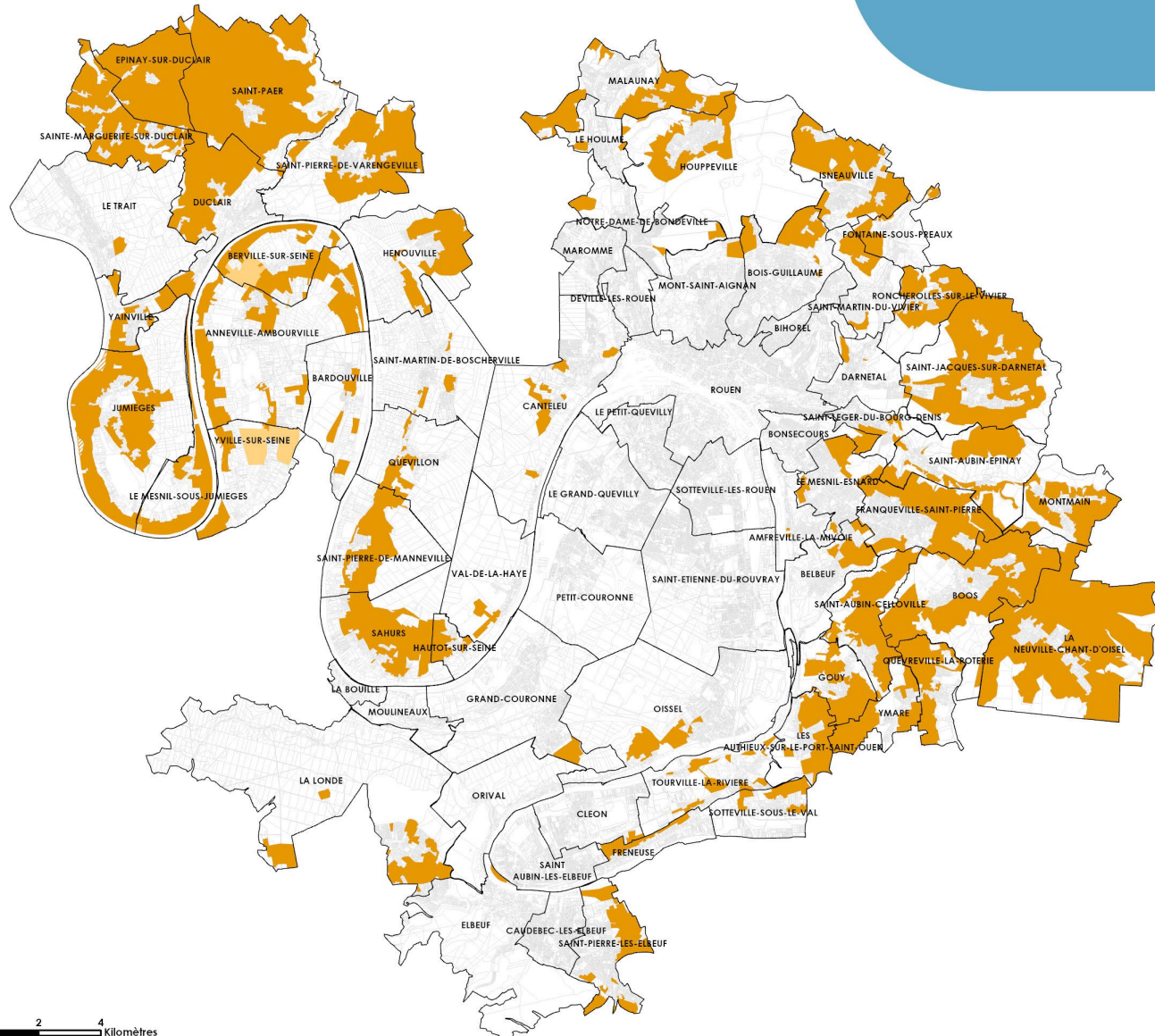
Les secteurs de carrières sont historiquement et majoritairement concentrés sur le secteur Austreberthe mais aussi dans la boucle d'Elbeuf.

La zone agricole de carrière AC couvre 256 hectares soit 0.09% du territoire

Certains POS et PLU existant disposaient d'un zonage prenant en compte les activités de carrière et le devenir de ces zones. Ces secteurs ont été repris.

La délimitation des autres secteurs s'est basée sur le potentiel agronomique du secteur.

Zone A



- A
- A-ip
- AC



0 2 4
Kilomètres

Les zones naturelles

La zone naturelle aquatique : NA

Rappel des objectifs du PADD

3.1.1 « Protéger les grands milieux naturels remarquables et préserver les grandes continuités écologiques existantes ou à développer »

3.3.3 « Poursuivre la valorisation de la Seine et de ses affluents »

3.4.3 « Gérer durablement les ressources naturelles, agricoles et forestières »

La zone aquatique NA correspond aux secteurs présentant un intérêt écologique lié aux zones humides et à la trame bleue. La vocation de cette zone est principalement environnementale et permet la construction et le développement des installations à but écologique ou de valorisation du milieu. Le règlement contraint fortement l'urbanisation en interdisant les nouvelles constructions ainsi que les nouveaux sièges d'exploitation agricole. Le développement du bâti existant est lui aussi très contraint. La zone NA marque la volonté de protéger et de valoriser la trame bleue par la protection des milieux humides.

La zone aquatique NA est principalement localisée à proximité de la Seine et couvre généralement les secteurs inondables bordant la Seine. On retrouve également des secteurs NA sur les fonds de vallée, notamment liés aux cours d'eau présents.

La zone naturelle aquatique NA couvre 6 593 hectares soit 10% du territoire

La délimitation de la zone NA a été réalisée en prenant comme référence la trame bleue du SCOT.

Le zonage a été complété par la prise en compte des zones naturelles d'expansion de crues (fonctionnelles et non fonctionnelles prioritaires) et des zones humides identifiées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Cailly Aubette Robec qui régit une partie du territoire de la Métropole. Ces zones sont identifiées en annexes du PLU (Annexes/Tome 5 : annexes informatives/Annexe 15 : SAGE Cailly Aubette Robec).

Le **secteur indicé NA-d** a pour objectif de permettre le comblement d'un plan d'eau créé suite à une activité d'extraction. Le choix du zonage s'est porté sur une zone

naturelle aquatique puisque la finalité de ces secteurs est de retrouver un milieu aquatique de type prairies humides. Deux secteurs sont identifiés sur le territoire : Anneville-Ambourville et Cléon.

La zone naturelle boisée : NB

Rappel des objectifs du PADD

1.1.4 « Valoriser l'agriculture et la forêt en tant qu'activités économiques »

3.1.1 « Protéger les grands milieux naturels remarquables et préserver les grandes continuités écologiques existantes ou à développer »

3.4.3 « Gérer durablement les ressources naturelles, agricoles et forestières »

La **zone naturelle boisée NB** correspond aux secteurs forestiers qui couvrent une grande partie du territoire de la Métropole. La vocation de cette zone est de protéger les milieux boisés et de permettre les constructions liées à l'activité forestière. Le règlement contraint fortement l'urbanisation en interdisant les nouvelles constructions ainsi que l'implantation de nouveaux sièges d'exploitations. Les constructions existantes sont très contraintes également. La zone NB marque la volonté de valoriser les milieux forestiers qui représentent près d'un tiers du territoire métropolitain.

La zone NB est répartie uniformément sur le territoire et couvre les grands boisements présents sur celui-ci (forêt de Roumare, forêt du Rouvray, forêt Verte) et concerne tous les massifs boisés d'un seul tenant et d'une superficie minimale de 4 ha.

La zone naturelle boisée couvre 21 914 hectares soit 33% du territoire

La délimitation de la zone NB a été réalisée en prenant comme référence les zones forestières du SCOT métropolitain, la cartographie du mode d'occupation des sols ainsi que des données provenant de l'Office National des Forêts et du Centre Régional de la Propriété Forestière.

Le croisement de ces données a permis d'obtenir la couverture forestière du territoire.

La zone naturelle milieux ouverts : NO

Rappel des objectifs du PADD

3.1.1 « Protéger les grands milieux naturels remarquables et préserver les grandes continuités écologiques existantes ou à développer »

3.1.2 « Promouvoir des aménagements et des modes de gestion favorisant le développement de la biodiversité »

3.4.3 « Gérer durablement les ressources naturelles, agricoles et forestières »

La **zone naturelle milieux ouverts NO** correspond aux secteurs naturels écologiquement riches et caractérisés par des milieux ouverts et notamment les milieux silicoles. Cette zone a pour vocation de garantir la conservation des milieux ouverts et de protéger la biodiversité qu'ils abritent tout en permettant la construction de structures légères permettant l'entretien du milieu. Le règlement interdit les nouvelles constructions ainsi que l'implantation de nouveaux sièges d'exploitations. Les constructions existantes sont très contraintes aussi. La zone NO marque la volonté de prendre en compte et d'agir en faveur des milieux ouverts et de la biodiversité qui s'y développe. Cette zone permet aussi la protection de milieux liés à l'axe de la Seine, les milieux silicoles.

Le zonage NO est réparti uniformément sur le territoire.

La zone naturelle milieux ouverts NO couvre 1 676 hectares soit 2.5% du territoire.

Certains POS et PLU en vigueur sur le territoire métropolitain prenaient déjà en compte les zones naturelles ouvertes telles que les prairies. Ces secteurs ont été repris et intégrés dans la zone NO.

La délimitation de la zone NO a aussi été guidée par la prise en compte des milieux silicoles indiqués par le SCOT. Ces secteurs ont été précisés par des études menées par la Métropole sur de nombreux secteurs silicoles d'intérêts écologiques.

Le choix de la délimitation s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires existantes.

La zone NO comprend deux secteurs indicés :

- **Le secteur indicé NO-ca** permet d'avoir une protection adaptée des milieux ouverts calcicoles qui sont caractéristiques du territoire métropolitain et présentent une forte richesse écologique. L'objectif est de protéger ces

milieux de l'urbanisation tout en permettant les constructions et aménagements liés au pâturage qui est une activité essentielle à la conservation des coteaux calcicoles. Le règlement limite les nouvelles constructions ainsi que l'implantation de nouveaux sièges d'exploitations. Les constructions existantes sont très contraintes aussi. Le secteur NO-ca marque la volonté de protéger les milieux calcicoles qui sont des milieux normands typiques et qui accueillent une biodiversité unique sur le territoire.

Ce secteur est réparti de manière ponctuelle sur les coteaux qui bordent la Seine, et de manière plus éparse dans les vallées adjacentes Cailly, Aubette et Robec.

La délimitation a été guidée par la prise en compte de données de la Métropole et du Conservatoire d'Espaces Naturels Normandie Seine concernant les pelouses de coteaux calcicoles encore fonctionnelles. Ces études ont permis de situer précisément les lieux d'intérêts calcicoles sur l'ensemble du territoire.

- **Le secteur indicé NO-ip** correspond à des secteurs où sont autorisés les dépôts et le transit de sédiments issus du dragage de la Seine, comme la station de transit qui s'étend sur les communes de La Bouille et Moulineaux. La délimitation de ce secteur s'est faite au regard des emprises existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur.

La zone naturelle de carrière : NC

Rappel des objectifs du PADD

3.4.3 « Gérer durablement les ressources naturelles, agricoles et forestières »

La **zone naturelle de carrière NC** correspond aux secteurs d'activités de carrière dont la vocation future est un réaménagement en tant que milieu naturel. Les règles proposées permettent le bon déroulement de l'activité de carrière et encadrent la destination future des secteurs exploités.

Cette zone a pour principale vocation l'accueil des bâtiments liés aux activités de carrière. La zone NC marque la volonté de prévoir et anticiper le devenir des zones de carrières après leurs exploitations.

Les secteurs de carrière sont historiquement et majoritairement concentrés sur le secteur Austreberthe. Certains secteurs sont présents sur la partie sud du territoire. La zone naturelle de carrière NC couvre 631 hectares soit 0.9% du territoire.

Certains POS et PLU existant prenaient déjà en compte le devenir des zones de carrières. Ces secteurs ont donc été repris. La délimitation des autres secteurs s'est basée sur le potentiel écologique du secteur.

Un **secteur indicé NC-i** a été créé afin de permettre la préservation des plans d'eau existants par l'interdiction de comblement. Ce secteur se situe principalement dans la Boucle d'Anneville.

La zone naturelle de loisirs : NL

Rappel des objectifs du PADD

- 1.1.2 « Conforter les lieux remarquables contribuant à la richesse de l'offre culturelle, sportive et de loisirs »
- 1.4.5 « Développer le tourisme autour des richesses patrimoniales, naturelles, paysagères »
- 3.3.1 « Promouvoir le développement de la biodiversité comme vecteur d'amélioration du cadre de vie »
- 3.3.3 « Poursuivre la valorisation de la Seine et de ses affluents »

La **zone naturelle de loisirs NL** couvre les espaces dédiés aux activités sportives et de loisirs en dehors des zones urbanisées. Cette zone couvre notamment les golfs, les bases de loisirs (Bédanne à Tourville-la-Rivière et la base de loisirs de Jumièges/Le Mesnil-sous-Jumièges) et des campings. La vocation première de cette zone est de pérenniser ces activités à usage récréatif pour les habitants, en cohérence avec les orientations du PADD. Le classement en zone naturelle est justifié par la faible densité bâtie de ces espaces et leurs localisations en dehors des espaces urbanisés.

La zone NL couvre 460 hectares du territoire, soit 0.69% du territoire.

La zone naturelle de restauration des ressources : NR

Rappel des objectifs du PADD

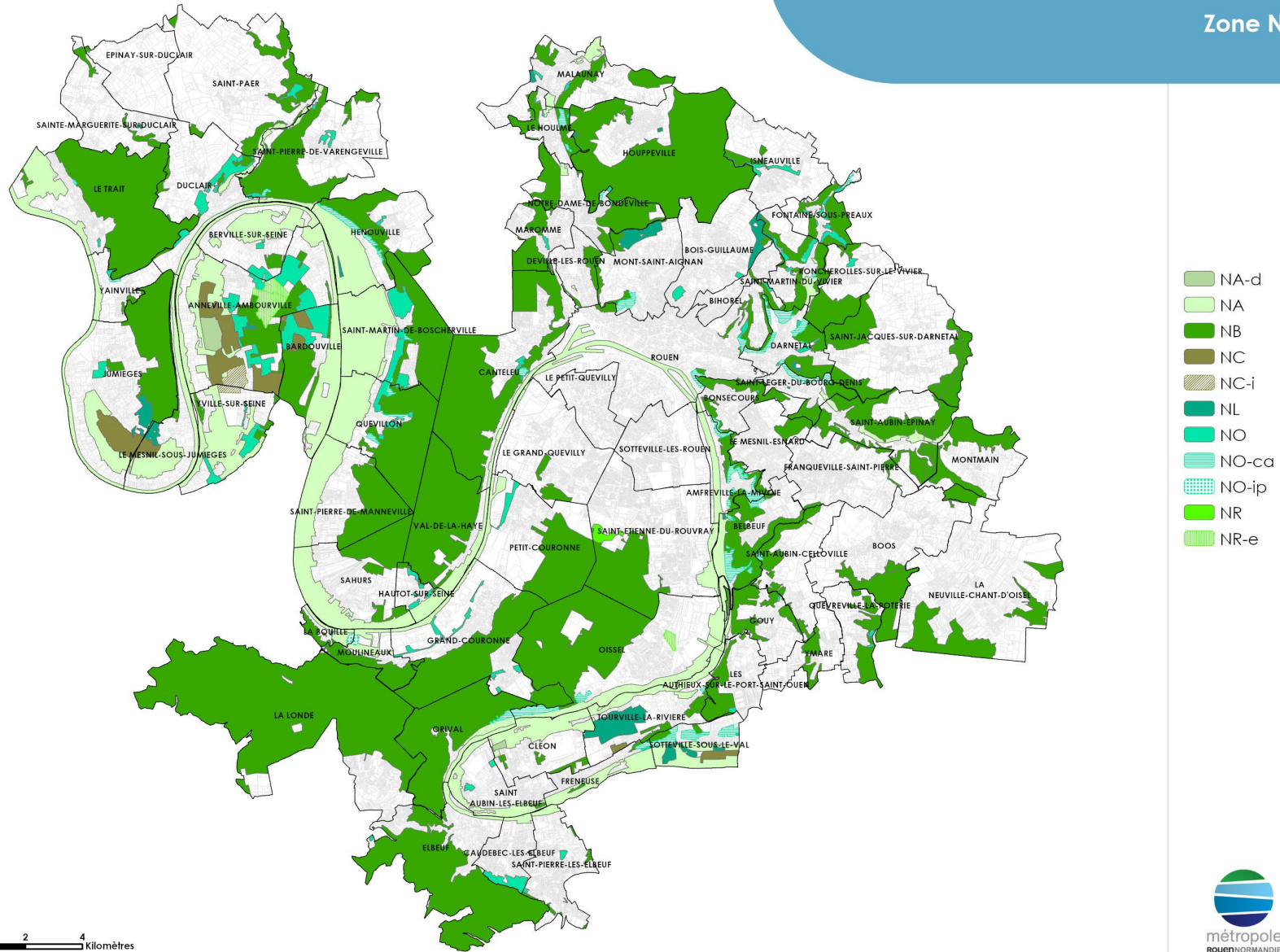
- 3.4.1 « Promouvoir la sobriété et l'efficacité énergétiques »
- 3.4.3 « Gérer durablement les ressources naturelles, agricoles et forestières »

La **zone naturelle de restauration des ressources naturelles** correspond à des secteurs dont les sols sont pollués. Ces sites ne peuvent être utilisés par l'activité agricole ou forestière, ils ne sont pas situés au sein des réservoirs de biodiversité et ne sont pas en co-visibilité avec les sites et paysages remarquables identifiés au sein de l'Etat Initial de l'Environnement. L'objectif est de permettre leur restauration à travers des usages spécifiques.

Cette zone couvre notamment les zones de dépôt de phosphogypses (résidus liés à la fabrication d'engrais) des communes d'Anneville-Ambourville et de Saint-Etienne-du-Rouvray, soit 165 hectares.

Un **secteur indicé NR-e** permet d'autoriser les dispositifs d'énergie renouvelable (photovoltaïques et éoliens) en cohérence avec les objectifs du SCOT en la matière. La création d'un secteur spécifique à ces installations permet de bénéficier de règles adaptées et d'être plus lisible à l'échelle du territoire.

Zone N



Metropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 16/23-05/01/2023 Sources : Origine Cadastre 2022. ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Rappel des objectifs du PADD

2.2.1 « Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole »

2.2.3 « Instaurer des densités bâties adaptées à la diversité du territoire »

3.2.2 « Valoriser les spécificités locales en identifiant et préservant les éléments du patrimoine bâti et naturel »

Les **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** sont des secteurs localisés au sein de la zone agricole et naturelle au sein desquels les constructions et installations sont autorisées sous conditions. Ces secteurs sont délimités à titre exceptionnel, ainsi 35 STECAL sont délimités ce qui représente une surface totale de 86 ha, soit 0,13% du territoire.

Comme pour les zones urbaines, la délimitation des STECAL s'est effectuée à la parcelle mais au plus près des éléments bâtis. Ainsi, dans le cas de grandes parcelles, le découpage n'a pas toujours suivi les limites parcellaires.

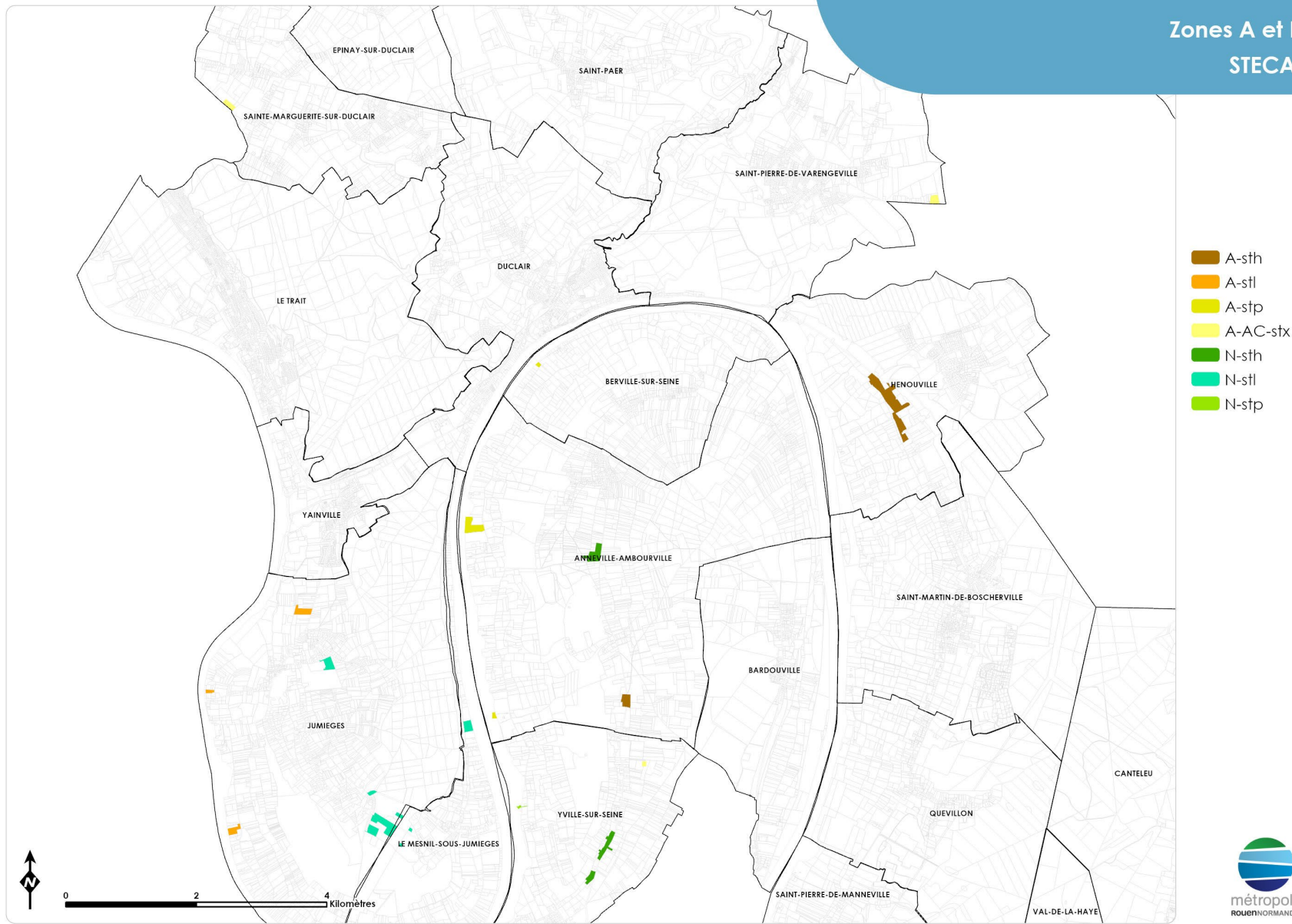
Les STECAL sont indicés en fonction de la vocation souhaitée, quatre types de STECAL sont identifiés sur le territoire :

- **N/A - sth** permet la création sous condition de logements et d'annexes. Il s'agit ici de hameaux, qui ne répondent pas aux critères de la zone UBH mais qui en sont proches. Ces STECAL disposent d'une certaine compacité mais pas d'une urbanisation significative comme les hameaux classés en zone UBH. Par exemple, un hameau qui dispose de la densité (5 logements à l'hectare) mais de seulement de 14 logements au lieu des 15 logements nécessaires. Ces secteurs de hameaux ont vocation à être classés ultérieurement en zone UBH, puisqu'ils disposent notamment de la présence de réseaux collectifs, d'une desserte de transport à la demande, ou d'une facilité d'accès au centre bourg et/ou d'une zone d'emploi. S'agissant de la délimitation, les principes de la zone urbaine de hameaux ont été appliqués, c'est-à-dire une distance maximale de 100 mètres entre deux constructions

et l'exclusion des fonds de parcelles trop importants. 8 STECAL à vocation d'habitat ont été délimités sur le territoire.

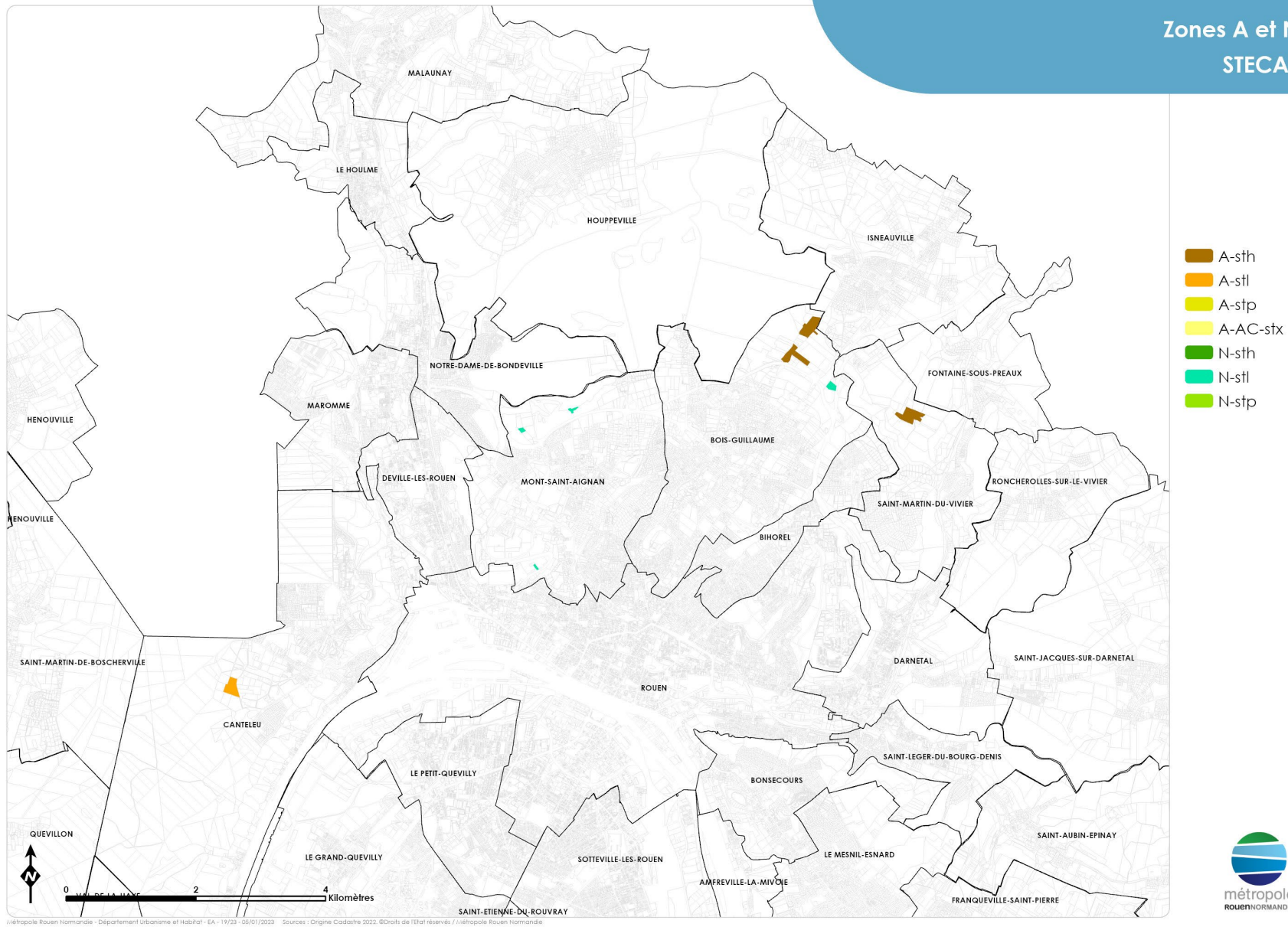
- **N/A - stx** permet l'accueil et l'extension des activités à vocation économique. Ce STECAL a pour but de favoriser le maintien des activités économiques déjà existantes dans l'espace rural. Il s'agit notamment d'activités tels que des garages, des casses automobiles. Ces secteurs ont été délimités au plus près des emprises existantes afin d'éviter le développement de nouvelles activités. 3 STECAL à vocation d'activités sont délimités sur le territoire.
- **N/A - stp** correspond aux quais de déchargement liés aux activités des carriers. Ils sont localisés en bordure de Seine sur des emprises très limitées sur les communes de Berville-sur-Seine, Anneville-Ambourville et Yville-sur-Seine. 5 STECAL ont été délimités pour répondre aux besoins des activités des carrières.
- **N/A - stl** couvre à la fois des espaces dédiés aux constructions dans les zones naturelles de loisirs comme la délimitation de lieux de restauration, de sanitaires sur une base de loisirs (exemple de la base de loisirs de Jumièges) et des secteurs liés à l'hébergement de loisirs (camping) au sein de la zone naturelle et agricole. Ainsi, plusieurs STECAL peuvent être délimités au sein d'une même zone de loisirs afin de limiter la constructibilité sur ces grands espaces. En conséquence, le nombre de STECAL à vocation de loisirs est plus important, soit 18 au total.

Zones A et N STECAL



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 19/23 - 05/01/2023 Sources : Origine Cadastre 2022, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie

Zones A et N STECAL



Zones A et N STECAL

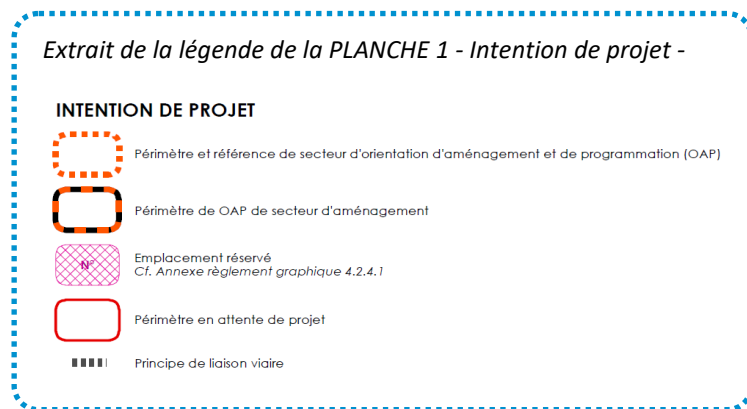


Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 19/23 - 05/01/2023 - Sources : Origine Cadastre 2022, ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie

7.2.2 Les inscriptions graphiques

(Règlement graphique – Planche 1)

INTENTION DE PROJET



Les périmètre et référence de secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Figurent sur le plan de zonage les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ces secteurs couvrent des zones AU pour les OAP obligatoires et des zones U pour des OAP volontaires portant sur des sites de renouvellement urbain notamment.

Les principes de liaison viaire

Cadre juridique

En application de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ces principes de liaison ne traduisent pas un parti définitif sur le tracé projeté – à la différence des emplacements réservés pour créations de voies ou de cheminements – mais ont une visée prospective pour garantir à terme un développement du maillage entre différents quartiers d'une commune ou vers des quartiers en devenir.

Si le tracé doit répondre à des intentions d'intérêt général qui trouveront leur mise en œuvre dans le cadre d'un projet d'ensemble, il n'a pas, pour autant, fait l'objet d'études fines à ce stade.

Ainsi, deux cas de figure se présentent :

- Dans le cas où les parcelles impactées par ce principe de liaison font l'objet d'un projet d'ensemble, celui-ci doit prévoir un maillage dont le tracé n'est pas figé mais doit être définie avec le projet et mis en œuvre par celui-ci ;
- Dans le cas où une seule parcelle fait l'objet d'un projet qui ne peut pas mettre en œuvre à lui seul le principe de liaison, le projet isolé ne doit pas empêcher la réalisation ultérieure de la liaison

Les emplacements réservés

Cadre juridique

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des terrains sur lesquels sont institués, au bénéfice de la Métropole, d'une commune ou d'autres personnes publiques, des emplacements réservés à la réalisation de projets d'intérêt général. Le périmètre et la destination de l'emplacement réservé s'appliquent dans un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

Le règlement graphique comporte **233 emplacements réservés**. Leur inscription a pour objectif de mettre en œuvre les orientations du PADD indépendamment du zonage, l'objet de l'emplacement réservé constituant ainsi une traduction des orientations politiques qui justifient l'utilisation de cet outil.

Les orientations du PADD concernées sont :

- « Répondre aux besoins des déplacements quotidiens »

Le PLU compte 138 emplacements réservés dont la vocation principale est la voirie. Ils concernent les élargissements de voirie, les aménagements de carrefours ou d'entrée

de ville, la création de parc de stationnement, piste cyclable et la création de maillage piétonnier, etc.

- **« Respecter et conforter les grands milieux naturels » et « Faire de la nature en ville un gage de qualité du cadre de vie »**

Le PLU compte 44 emplacements réservés dont la vocation principale est l'environnement. Un certain nombre de ces emplacements réservés, délimités sur des milieux calcicoles, ont pour objectifs d'obtenir à terme une gestion adaptée par le développement de l'écopâturage.

La délimitation des emplacements réservés pour la préservation des coteaux calcaires est issue d'un travail d'inventaire sur la Métropole mené depuis 2014-2015 avec le conservatoire d'espaces naturels de Haute Normandie (CENHN). Les critères suivants ont été retenus pour identifier les sites qui feront l'objet d'un emplacement réservé :

- le site doit être actuellement privé ;
- le site ne doit pas faire l'objet de gestion et être à l'abandon et en cours de boisement ;
- le site doit avoir une valeur écologique supérieure ou égale à 3 et doit présenter un état écologique appartenant à la codification 1 et 3, selon les critères suivants :
 - o Lors de la phase de caractérisation des pelouses calcicoles par la Métropole et le CENHN, une valeur écologique a été attribuée à chacun des sites identifiés, variant de 1 à 6 proportionnellement à la qualité et à la biodiversité présente actuellement.
 - o Une seconde codification permet aussi de classer les pelouses calcicoles en fonction de leur état écologique actuel. Cette codification varie de 1 à 3 :
 - 1 : représentant les pelouses maigres ou ouvertes permettant d'afficher les coteaux les plus fonctionnels et nécessitant peu de restauration
 - 2 : représentants les coteaux présentant des pelouses ourléifiées. Ces coteaux sont dans un stade intermédiaire.
 - 3 : représentants les coteaux avec une fruticée. Ces coteaux sont donc en mauvais état avec un boisement avancé et nécessitent une restauration rapidement.

La valeur écologique correspond à l'importance écologique des coteaux (notamment espèces présentes etc.). L'état écologique est l'indice permettant de déterminer les coteaux d'intérêt pour un emplacement réservé. Les emplacements réservés ciblent

les coteaux les plus dégradés d'une part et les mieux entretenus d'autre part. La Métropole fait ainsi le choix d'agir le plus rapidement possible sur les coteaux qui tendent à disparaître et l'acquisition potentielle des coteaux en très bon état permettant de garantir leur conservation. Cette conservation est motivée par la disparition rapide des coteaux sur le territoire. Un coteau sans entretien tend à devenir un milieu forestier sur une décennie environ. Or ces milieux sont très riches écologiquement et abritent de nombreuses espèces protégées ou en voie de disparition.

Les autres emplacements réservés concernent notamment l'aménagement de parcs urbains paysagers, la valorisation d'espaces naturels, la création d'espaces verts ou de jardins potagers, etc.

- **« Constituer une offre complète et attractive de logements pour favoriser les parcours résidentiels »**

Le PLU compte 13 emplacements réservés dont la vocation principale est l'habitat. En cohérence avec les objectifs de mixité sociale affichés dans le PADD, le règlement du PLU délimite en zone urbaine des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés en vue d'y réaliser des logements sociaux et/ou abordables. Cet outil vise à faciliter le rattrapage de la production de logements sociaux et rééquilibrer territorialement l'offre de logements aidés ainsi que l'accession libre pour les secteurs déficitaires, en identifiant les fonciers les plus propices.

Pour répondre aux besoins en logements des publics spécifiques, le PLU identifie également 2 emplacements réservés destinés à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

- **« Développer les équipements en adéquation avec l'évolution démographique »**

Le PLU compte 20 emplacements réservés délimités pour accueillir de nouveaux équipements publics ou agrandir les équipements existants à usage de loisirs, sport, éducation notamment, ou pour la création ou l'extension de cimetière. Ils répondent à une logique de cohérence entre développement urbain et niveau d'équipement nécessaire aux besoins et/ou au cadre de vie des habitants.

- **« Limiter l'exposition aux risques majeurs »**

Le PLU compte 4 emplacements réservés destinés à la réalisation d'aménagements hydrauliques dont l'objectif vise à limiter le risque d'inondations par la mise en place d'un dispositif de rétention, dans les zones peu favorables à l'infiltration, pour limiter le débit de fuite dans le réseau.

Les bénéficiaires

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont définis en fonction des compétences institutionnelles de chaque collectivité ou personne publique :

- 150 emplacements réservés sont au profit de la Métropole pour développer les voiries, réseaux cyclables, maillages de cheminement doux ou trame verte, protection des pelouses calcicoles, espaces publics, réseaux d'eau potable, parcs de stationnement, aires d'accueil des gens du voyage, etc.
- 81 emplacements réservés sont au profit des communes pour étendre des équipements existants ou en développer de nouveaux dans le domaine scolaire, des loisirs, des espaces verts et pour la réalisation de programmes de logements sociaux,
- 1 emplacement réservé est au profit de l'Etat pour l'extension d'un équipement d'enseignement supérieur
- 1 emplacement réservé est au profit du Syndicat mixte de bassin versant de l'Austreberthe Saffimbec pour la création d'équipements hydrauliques

Périmètre en attente de projet

Cadre juridique

Conformément à l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées, « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Trois périmètres en attente de projet sont délimités sur le territoire :

La Bouille : centre bourg

Le bourg de La Bouille se développe au coeur d'un territoire communal escarpé et marqué à la fois par la force de la Seine au sud et la présence des falaises et pentes des coteaux. Ainsi, l'urbanisation historique présente une très forte densité et une image touristique reconnue. Parallèlement, un nouveau quartier de petits collectifs a permis à la commune, au XX siècle, de maintenir un équilibre démographique. Aujourd'hui, le potentiel foncier de la Bouille se limite à quelques dents creuses ou jardins privatifs et la commune souhaite s'appuyer sur le renouvellement urbain pour maintenir son dynamisme.

Ainsi, sur ce site à l'interface de deux vagues d'urbanisation et deux paysages majeurs que sont la Seine et les coteaux, la commune et la Métropole ont décidé d'impulser un programme mixte visant deux actions :

- La recomposition d'un îlot de centre-ville via une opération d'habitat portée par la commune
- La requalification d'espaces publics en parc urbain, projet de territoire métropolitain.

Ce double programme est couvert par une OAP dans le PLUi (OAP 131A) Le secteur couvert par le périmètre en attente de projet appartient à 4 propriétaires différents :

- Propriétaire n°1 : parcelle AC311
- Propriétaire n°2 : parcelle AC144
- Propriétaire n°3 : parcelle AC305
- Propriétaire n°4 : parcelles AC139 et AC140

L'occupation actuelle de ces parcelles, peu valorisante pour la commune (location de garages) et la situation stratégique de l'emprise en bord de Seine et de futur parc urbain justifie une réflexion d'ensemble menée de manière partenariale entre la commune et la Métropole et dont les grands principes peuvent être listés comme suit :

- Conforter la qualité de vie et l'attractivité touristique de la commune par la création d'une opération de construction qualitative, ☐ Densifier le coeur de bourg par une nouvelle offre de logements diversifiés, afin de répondre aux besoins de développement de la commune
- Valoriser le bord de Seine reconnecté via des cheminements piétons directs vers le bourg et en intégrant le programme « Seine à vélo ».
- Construire une cohérence urbaine entre le projet de logements et le futur parc, les logements dessinant la quatrième façade du Parc Urbain

La commune et la Métropole ont missionné parallèlement des bureaux d'études pour poursuivre la réflexion sur ce projet sur ces grands principes d'aménagement, de manière à finaliser un projet précis permettant leur mise en oeuvre. C'est donc en l'attente de l'aboutissement de ces études qu'est instituée une servitude de constructibilité limitée, sur une partie de la zone classée en secteur URP5, située en centre-ville de la Commune. Le périmètre dont il s'agit est délimité sur la planche 1 du règlement graphique du PLU.

Freneuse - le centre bourg

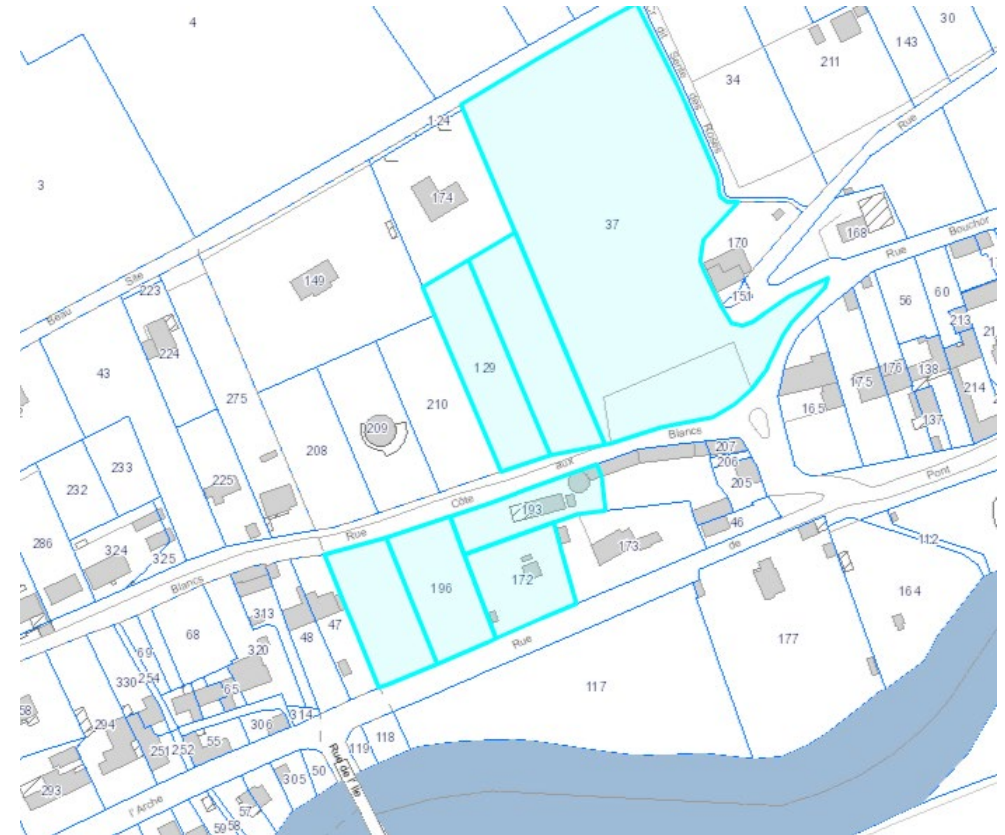
La commune de Freneuse, historiquement développée sur le coteau au carrefour de deux voies, s'est étirée sous forme de village rue le long de la Seine. Dans les années 1960/1970, un quartier pavillonnaire et des équipements se sont implantés sur l'île reliée au reste du bourg par un pont étroit.

Issues de ces différentes périodes d'urbanisation, l'image de la commune repose sur une pluri centralité peu lisible au cœur d'un environnement paysager et environnemental marqué par la présence d'un bras de Seine et de coteaux offrant un large panorama sur les falaises d'Orival et les boisements de la boucle d'Elbeuf.

Dans ce contexte, la commune a sollicité le CAUE et la MRN pour mener une réflexion globale de valorisation de son patrimoine architectural et paysager présent sur le centre historique et couvert par un site patrimonial remarquable (SPR).

Elle a également engagé une politique d'acquisition de parcelles lui permettant de porter les parcelles AL193 et AL 195 représentant une superficie de 2147m². Les autres parcelles concernées par le projet sont détenues par trois propriétaires :

- Propriétaire n°1 : parcelles AL37 et AL196
- Propriétaire n°2 : parcelles AL126 et AL129
- Propriétaire n°3 : parcelle AL172



La configuration topographique et urbaine, la présence d'importantes protections architecturales et environnementales justifient une réflexion d'ensemble dont les grands principes d'aménagements peuvent être synthétisés comme suit :

- Conforter la centralité historique du bourg en organisant un développement urbain structuré
- Renforcer l'offre de logements autour du noyau historique afin de limiter l'étalement urbain le long de la Seine et sur les coteaux protégés
- Favoriser les liaisons apaisées entre les deux quartiers que sont l'île et le noyau ancien

- Organiser et valoriser les espaces publics afin de répondre aux besoins de stationnement et de mobilités douces permettant de découvrir le contexte environnement (création de cheminements, d'un belvédère, d'un parc paysager...)
- Conforter la présence de commerces et services sur le bourg ancien (présence d'un restaurant, ancien bâtiment bibliothèque à recycler...)

La collectivité doit désormais poursuivre ses réflexions sur ces grands principes d'aménagement, de manière à Impulser un rééquilibrage entre les différents pôles de centralité et finaliser un projet précis.

C'est donc en l'attente de l'aboutissement de ces études qu'est instituée une servitude de constructibilité limitée, sur des parcelles classées en secteur UAC et UCO-1 situées en centre-ville de la Commune. Le périmètre dont il s'agit est délimité au règlement graphique du PLU.

Rouen – Quartiers Ouest : Entrée de Ville

Les quartiers ouest représentent un vaste secteur de renouvellement urbain sur la rive droite de la ville de Rouen. La surface concernée représente environ 64 ha compris entre la tête nord du pont Flaubert et la voie TEOR à l'Ouest, l'amorce des coteaux au Nord, l'avenue Pasteur à l'Est, et la voie ferrée longeant la Seine au Sud. Ces quartiers sont traversés par les deux voies de circulation structurantes reliant l'échangeur de la tête nord du pont Flaubert (avenue du Mont-Riboudet, boulevard Ferdinand de Lesseps...).

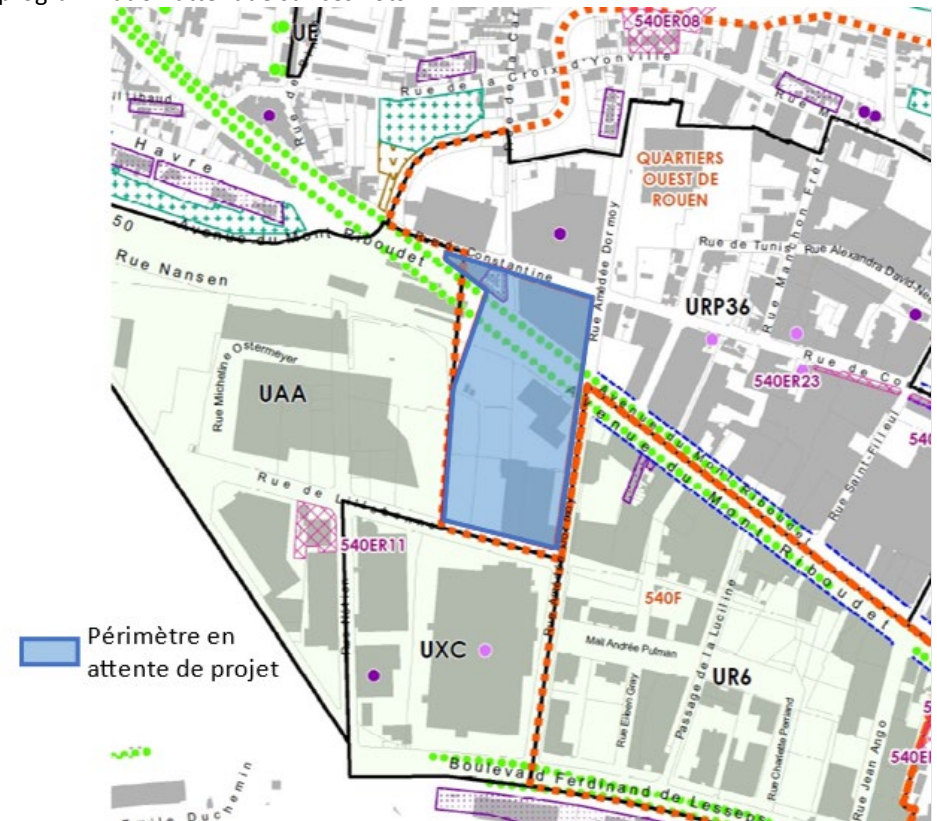
Hier caractérisée par les activités portuaire et industrielle, cette vaste zone forme aujourd'hui une entrée de ville au caractère disparate et sans aménité, exacerbée par des tailles de parcelles très importantes et un maillage viaire minimal.

Une étude urbaine a été menée par la Ville de Rouen, afin de définir un plan guide dont les objectifs principaux sont traduits dans l'OAP Grands Projets des Quartiers Ouest et dans le règlement de zone URP36.

Une partie du secteur étudié, localisé en entrée de ville présente néanmoins une configuration spécifique et fortement contrainte par plusieurs projets structurants :

- la restructuration de l'A150 et des accès au Pont Flaubert,
- l'évolution des fonctions du pôle d'échanges du Mont Riboudet, et notamment en lien avec la T5
- l'intégration urbaine et fonctionnelle du projet de palais des congrès.

Aussi, vu l'importance de ces enjeux et leur impact sur la forme urbaine de ce secteur particulier, un Périmètre en Attente de Projet, mentionné au règlement graphique est instauré sur les principaux îlots impactés. Des études complémentaires sont nécessaires pour caler les règles urbaines (hauteurs, implantations) mais également la programmation attendue sur ces îlots.



LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Extrait de la légende de la PLANCHE 1 - les composantes de la trame verte et bleue -

-  Mare
-  Arbre remarquable
-  Alignement d'arbres
-  Haie
-  Espace Boisé Classé (EBC)
-  Jardin familial et partagé
-  Parc/coeur d'îlot/coulée verte
-  Espace paysager
-  Verger
-  Corridor écologique à restaurer
-  Secteur de biotope
-  Cours d'eau

Cadre juridique

Selon l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement « peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

En outre, selon l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement « peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Les mares

La « mare » est une étendue d'eau à renouvellement généralement limité, de taille variable et pouvant atteindre un maximum de 5 000m². Sa faible profondeur qui peut atteindre environ 2m, permet à toutes les couches d'eau d'être sous l'action du rayonnement solaire, ainsi qu'aux plantes de s'enraciner sur tout le fond. Elle peut être d'origine naturelle ou « anthropique ». Elle est alimentée par les eaux pluviales et parfois phréatiques et est sensible aux variations météorologiques et climatiques.

De nombreuses mares sont situées sur le territoire métropolitain. Elles forment un réseau qui constitue un élément majeur pour la trame verte et bleue locale. La trame permet donc la protection du réseau de mares et d'éviter le comblement de ces éléments.

Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte la protection des mares. Les mares déjà protégées ont donc été reprises.

Pour compléter cet inventaire, de nombreuses données internes à la Métropole, liées au programme mare, initié par la Métropole en 2011, ont été utilisées. En établissant des critères de sélection stricts :

- Les mares publiques situées ou non sur le domaine public ou implantées sur le domaine privé de l'état d'une collectivité locale ou d'un établissement public
- Les mares qui abritent des espèces d'amphibiens et d'odonates protégés
- Les mares situées dans le zonage A et N et leurs sous-zonages respectifs

Les mares écologiquement intéressantes ont été protégées.
Sur le territoire, 868 mares sont ainsi protégées.

Les arbres isolés ou remarquables

Les « arbres remarquables » sont des arbres qui par leur âge, leur dimension, leur forme ou leur histoire, présentent un caractère qualifié d'exceptionnel.
Les arbres isolés sont des arbres plantés généralement par l'homme ou laissés en place généralement dans des champs. Sur le plateau de Caux, durant le XVIIIe et le XIXe, des marnières ont été creusées pour extraire de la marne. Afin de signaler la présence d'une marnière rebouchée, un petit groupe d'arbres était souvent planté. Leur protection permet ainsi de signaler les zones pouvant s'enfoncer, elle permet la conservation d'un patrimoine historique et enfin, permet de conserver des refuges importants pour la faune et la flore.

Ces arbres sont protégés pour des raisons historiques, patrimoniales, paysagères et écologiques. Ces éléments constituent des enjeux en matière de préservation du patrimoine et de la qualité paysagère du territoire, mais aussi pour la trame verte locale.

Les POS et PLU existant sur le territoire prenaient déjà en compte des arbres remarquables et isolés. Ces éléments ont donc été repris pour le PLU.

Pour compléter ces éléments, un travail de recensement a été mené par la Métropole en concertation avec toutes les communes pour repérer les arbres d'intérêts sur le territoire.

Sur le territoire, 542 arbres sont protégés.

Les alignements d'arbres

Un alignement d'arbres, de haut jets, est considéré comme tel à partir du moment où plus de deux arbres sont organisés selon un axe correspondant le plus souvent à une voie de communication. Cette formation peut être continue, discontinue, homogène ou hétérogène. Il est proposé d'exclure de cette définition les vergers, haies et autres bosquets.

Les alignements sont protégés pour des raisons patrimoniales, paysagères et écologiques. Ces éléments constituent des enjeux pour la trame verte locale, mais permettent aussi de participer à l'augmentation de nature en ville.

Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte les alignements d'arbres. Ces éléments ont donc été repris pour le PLU.

Pour compléter ces éléments, un recensement des alignements d'intérêts a été effectué par la Métropole sur la totalité de son territoire. Ce recensement a ensuite été complété et validé par les communes.

Sur le territoire, 358 kilomètres d'alignement d'arbres sont protégés.

Les haies

La haie est une structure arborée linéaire composée d'arbustes et de buissons, taillis, cépées, arbres têtards, arbres de haut-jets et d'arbres morts se développant sur un tapis de végétation herbacée. Les haies font l'objet d'une attention toute particulière car elles possèdent de grands rôles écologiques mais aussi une valeur patrimoniale et paysagère.

Les haies sont protégées pour des raisons patrimoniales (le bocage), paysagères et écologiques. Ce sont des éléments majeurs pour la trame verte et bleue locale, notamment dans certains secteurs agricoles.

Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte les haies sur leurs territoires. Ces éléments ont majoritairement été repris dans le cadre du PLU.

Des bases de données métropolitaines et des données du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine concernant les haies ont permis d'actualiser et de compléter le recensement des éléments sur le territoire. Ce recensement a ensuite été complété et validé par les communes.

Sur le territoire, 251 kilomètres de haies sont protégés.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés sont définis comme « des espaces boisés, les bois forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés classés vont être protégés pour des raisons patrimoniales, paysagères et écologiques. Ce sont des éléments majeurs pour la trame verte locale et sont notamment des réservoirs boisés importants.

La protection de ces secteurs interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier.

Il a été fait le choix, sur le territoire de la Métropole d'appliquer la protection d'espaces boisés classés dans deux cas de figures :

- Dans le cas où le boisement a une superficie inférieure à 4 hectares, le massif n'étant pas classé NB dans le zonage du PLU. Cela permet la protection des îlots boisés généralement en milieu urbain ou agricole qui servent notamment de poumons verts et de réservoirs ou relais de biodiversité.
- Dans le cas où le boisement a une superficie supérieure à 4 hectares, (massif forestier classé en zone NB) mais ne possède pas de plan de gestion durable au titre du code forestier. Les plans de gestion forestière (régime forestier ou de droit privé) garantissent en effet le maintien et l'intégrité du boisement, ainsi que son intérêt écologique sur le long terme. L'application de la protection d'espace boisé classé sur les boisements sans plan de gestion permet une protection à long terme du boisement.

La base de données des espaces boisés classés a été établie à partir de la base des données disponibles des services de l'ONF et du CRPF.

Sur le territoire, 2 982 hectares de boisement sont protégés en EBC.

Les jardins familiaux/partagés

Les Jardins familiaux sont des terrains divisés en parcelles, affectées par les associations de Jardins familiaux à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial. Ces jardins constituent une forme d'agriculture urbaine, vecteurs de lien social, supports de la biodiversité et garants de la sécurité alimentaire qui justifient leur protection. Un jardin partagé est un jardin conçu, construit et cultivé collectivement par les habitants d'un quartier, d'un village ou d'une communauté.

La protection de ces éléments permet de conserver leur intérêt paysager, collectif et patrimonial. Cette trame de protection est une traduction des jardins familiaux identifiés dans le SCOT, seuls les jardins familiaux présentant un risque de pollution des sols n'ont pas été repris.

Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte les jardins partagés et familiaux. Les éléments déjà existants ont donc été conservés.

Un recensement métropolitain, validé par les communes a ensuite été mis en place pour actualiser ou compléter les jardins familiaux/partagés déjà protégés.

Sur le territoire, 96 hectares de jardins sont protégés.

Les parcs /coulées vertes/cœur d'îlot

Les parcs et les coulées vertes sont des espaces paysagers généralement ouverts au public et aménagés permettant de répondre à de nombreuses fonctions sociales, culturelles, économiques, écologiques, éducatives, santé, scientifiques. Il s'agit également de jardins privés à dominante végétale constituant aussi des espaces de respiration. Ces parcs identifiés sont parfois accompagnés d'une protection du patrimoine bâti. En effet, la qualité de ce patrimoine bâti tient également à la préservation de leur environnement immédiat (espace paysager, jardin arboré, etc.). Les cœurs d'îlot sont composés d'un ensemble de jardins privés à dominante végétale juxtaposée permettant l'essor de la nature en ville et constituant un espace de respiration pour les habitants.

Plus généralement ces espaces participent à l'augmentation de la nature en ville et leur protection permet de pérenniser ces éléments.

Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte les parcs et coulées vertes. Ces éléments ont donc été conservés.

Sur le territoire, 410 hectares de parcs, cœur d'îlot et de coulées vertes sont protégés.

Ces espaces paysagers représentent sur le territoire une surface totale de 68 hectares.

Les vergers

Le verger est un espace de terrain dévolu à la culture d'arbres fruitiers. Il existe plusieurs types de vergers dont le pré-verger typique des milieux normands qui se caractérise par l'association d'arbre fruitier de haute tige et de prairie. Ce type de verger permet d'associer élevage et production sur la même surface.

Les vergers représentent des corridors écologiques importants du fait de leur fort intérêt pour les pollinisateurs notamment. Ils constituent un patrimoine important à l'échelle régionale du fait de leurs ancrages historiques et de leurs contributions à l'identité paysagère du territoire. Ils sont particulièrement présents dans la boucle de Jumièges. Ces éléments justifient leur protection au PLU.

Certains POS et PLU existant sur le territoire prennent déjà en compte les vergers. Ces éléments ont donc été conservés.

Un recensement métropolitain validé par les communes a ensuite été mis en place pour compléter l'inventaire de ces éléments.

Sur le territoire, 257 vergers sont protégés soit un total de 241 hectares.

Les espaces paysagers

Les espaces paysagers sont des ensembles bâtis marqués par une présence forte du végétal. L'objectif est de préserver le caractère naturel et la composition paysagère du quartier ou de l'ensemble bâti. Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière doit être maintenue en espace de pleine terre, libre ou planté.

Ces espaces identifiés au plan de zonage correspondent à des quartiers comme le quartier du Chapitre à Bihorel et le hameau des Genétay à Saint-Martin-de-Boscherville.

Les corridors écologiques à restaurer

Les corridors écologiques sont des espaces qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ces infrastructures de déplacements et d'échanges de la faune et de la flore permettent d'assurer la pérennité des réservoirs et de la biodiversité qu'ils abritent. Les corridors peuvent prendre une forme linéaire, discontinue ou paysagère.

Ces corridors sont très touchés par l'étalement urbain et disparaissent progressivement. Certains corridors représentent des enjeux majeurs car ils relient des réservoirs de biodiversité de taille et d'enjeu important. C'est pour cela que le PLU traduit ces zones de corridors à restaurer, en cohérence avec les orientations du SCOT de la Métropole. Ces corridors couvrent une surface de 724 hectares sur le territoire.

Les secteurs de biotope

Le coefficient de biotope est un outil pouvant être intégré dans le règlement d'un PLU depuis 2014 (Loi Alur). Il permet d'imposer une part minimale de surfaces éco-aménagées végétalisées dans les projets de construction. Le coefficient de biotope est complémentaire au pourcentage d'espaces végétalisés de pleine terre obligatoire pour chaque zonage urbain. Les espaces végétalisés complémentaires sont pondérés en fonction de leur intérêt écologique.

Cet outil permet de répondre à l'enjeu de nature en ville en augmentant le pourcentage d'espaces végétalisés pour les nouvelles constructions. Il vient s'ajouter au pourcentage d'espaces végétalisés de pleine terre déjà en place dans le règlement des différentes zones. Il permet de mettre en place une pondération des espaces verts en fonction de leur potentiel écologique, paysager et sociologique. Tout en favorisant l'essor de la nature en ville, la pondération permet d'avoir des espaces d'une qualité écologique plus importante.

Les secteurs d'applications du coefficient de biotope correspondent à des secteurs très denses où l'objectif est de retrouver des espaces de biodiversité autrement que par des espaces verts de pleine terre. Ils représentent une surface totale de 1132 hectares.

Les cours d'eau

Les cours d'eau identifiés dans le PLU sont ceux identifiés de manière nominative sur les cartes IGN sur le territoire métropolitain ainsi que ceux identifiés dans le SAGE Cailly Aubette Robec, il s'agit notamment de l'Austreberthe, du Cailly, de l'Aubette, du Robec, du Becquet et de l'Oison.

Ces linéaires identifiés au plan de zonage permettent de faire respecter un recul minimal de 5 mètres des constructions par rapport au sommet de la berge des cours d'eau identifié au règlement graphique.

LINEAIRES COMMERCIAUX

Extrait de la légende de la PLANCHE 1
- Linéaire commercial -

LINEAIRE COMMERCIAL

— Linéaire commercial

Le PLU identifie, au sein du plan de zonage, **des linéaires commerciaux** ayant vocation à favoriser les continuités commerciales sur des portions de rues et favoriser la mixité des fonctions à l'échelle des constructions.

Ces linéaires commerciaux ont été définis au titre de l'article L.151-16 du

Code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité d'utiliser des outils permettant de définir des secteurs ou des voies dans lesquels la diversité commerciale est préservée ou développée, "notamment à travers les commerces de détail et de proximité". Par ailleurs, conformément à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, le règlement peut "préciser l'affectation des sols selon la nature des activités".

La délimitation des linéaires commerciaux à la parcelle a été réalisée sur l'ensemble du territoire à partir de l'existence d'une continuité des façades commerciales existantes, ou d'un regroupement de commerces et services existants, au sein des

polarités commerciales de proximité et des polarités intermédiaires situées dans les zones urbaines mixtes à dominante habitat et dans les zones urbaines de renouvellement.

Toutefois, l'utilisation de cet outil graphique n'a pas été systématiquement appliquée aux polarités précédemment citées, mais étudiée en fonction notamment :

- Du nombre et/ou de la continuité des commerces au sein de la polarité commerciale : ainsi, plusieurs polarités commerciales de centres bourgs par exemple n'ont pas été traduites en linéaires commerciaux, du fait d'un trop faible nombre et/ou d'une discontinuité des commerces existants.
- Du niveau de fonctionnement de la polarité commerciale : certaines polarités commerciales, notamment des polarités de proximité de quartier, n'ont par exemple pas été traduites en linéaires commerciaux du fait d'une trop grande fragilité (nombre de locaux vacants important, rotation fréquente des activités...). Afin de ne pas générer de friches commerciales supplémentaires dans certaines polarités confrontées à de fortes difficultés, le choix a été de ne pas délimiter de linéaires commerciaux au sein de ces polarités.
- De l'évolution des polarités : certaines polarités, notamment dans les zones urbaines de renouvellement, sont amenées à évoluer dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain à venir. Ainsi, pour ne pas obérer l'avenir et boquer l'évolution de ces polarités dans le cadre de ce type d'opérations, ces polarités n'ont pas été systématiquement traduites en linéaires commerciaux.

A contrario, certains linéaires commerciaux ont été délimités sur des secteurs non identifiés comme polarités commerciales, mais dont le regroupement de commerces constitue une offre de proximité et joue un rôle dans l'animation urbaine. C'est notamment le cas dans certains quartiers de Rouen.

Cet outil graphique concerne 32 communes sur les 71 de la Métropole.

CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES

Extrait de la légende de la PLANCHE 1 – Changement de destination des bâtiments agricoles -

CHANGEMENT DE DESTINATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES

 Bâtiment agricole

Le PLU identifie des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un **changement de destination**. Ces éléments sont repérés sur le document graphique (Planche 1) par un figuré ponctuel.

La majorité des éléments repérés se situent au sein de bourgs et villages, disséminés dans la zone agricole.

PATRIMOINE BATI

Extrait de la légende de la PLANCHE 1 – Patrimoine bâti -

PATRIMOINE BÂTI

Élément bâti :

-  Élément bâti / protection moyenne
-  Élément bâti / protection forte
-  Élément bâti avec fiche prescriptive

Mur :

-  Mur
-  Mur avec fiche prescriptive

Ensemble bâti homogène :

-  Ensemble bâti homogène
-  Ensemble bâti homogène avec fiche prescriptive

Cadre juridique

Selon l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement « peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

Élément bâti

Les **éléments bâtis** sont repérés sur le plan de zonage par trois types de figuré ponctuels selon leurs protections :

- Élément bâti avec une protection moyenne
- Élément bâti avec une protection forte
- Élément bâti avec une fiche prescriptive

Chaque élément identifié est identifié avec un numéro dans l'annexe du règlement graphique (pièce n°4.2.4.3) faisant référence à une fiche répertoriée en annexe du règlement écrit (pièce n°4.1.2.1).

Ces protections patrimoniales concernent l'ensemble des communes de la Métropole et portent sur des éléments diversifiés : maisons de maîtres, chaumières, etc.

Mur

Les **murs** sont des éléments du patrimoine repérés sous la forme de linéaire avec deux types de prescription :

- Mur
- Mur avec fiche prescriptive

Comme pour les éléments bâtis, chaque élément identifié est numéroté dans l'annexe du règlement graphique (pièce n°4.2.4.3) faisant référence à une fiche répertoriée en annexe du règlement écrit (pièce n°4.1.2.1).

Ces prescriptions patrimoniales concernent l'ensemble des communes du territoire de la Métropole.

Ensemble bâti homogène

Les **ensembles bâtis homogènes** sont repérés sur le plan de zonage par deux types de figurés :

- Les ensembles bâtis homogènes
- Les ensembles bâtis homogènes avec fiche prescriptive

Comme pour les éléments bâtis et les murs, chaque élément identifié est numéroté dans l'annexe du règlement graphique (pièce n°4.2.4.3) faisant référence à une fiche répertoriée en annexe du règlement écrit (pièce n°4.1.2.1).

Ces ensembles correspondent aux opérations groupées destinées à l'origine à l'habitat dit ouvrier qui s'est développé avec l'essor industriel. Ces prescriptions se retrouvent principalement sur les territoires de la rive Sud de Rouen, les vallées de Darnétal et du Cailly, ainsi que des communes de la Boucle d'Elbeuf. Compte tenu du caractère très cadré et homogène de cette forme urbaine (implantation, mitoyenneté, hauteurs), des dispositions réglementaires s'appliquent pour préserver la spécificité de cette forme urbaine.

7.2.3 Le plan de la morphologie urbaine

(Règlement graphique – Planche 2)

Rappel des objectifs du PADD

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

2.2.1 « Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole »

2.2.3 « Instaurer des densités bâties adaptées à la diversité du territoire »

Le PLU définit des règles de hauteur et d'implantation spécifiques adaptés aux tissus bâtis de chaque zone. Cependant, à l'échelle des 71 communes, les formes urbaines présentent une grande diversité : tissus typiques de centralité, tissus résidentiels (habitat individuels denses, peu denses, immeubles collectifs, etc.) et tissus d'activités et d'équipements. Au regard de cette diversité, un plan de la morphologie urbaine a été réalisé afin de définir des règles adaptées à la diversité des tissus bâtis, en complément du plan de la délimitation des zones (Planche 1).

Ce document cartographique précise à la parcelle les règles particulières concernant les hauteurs, les implantations et les bonus d'emprise au sol dans les périmètres d'attractivité des transports en commun.

LA REGLEMENTATION DES HAUTEURS

Extrait de la légende de la PLANCHE 2 – Les hauteurs -



Le plan de la morphologie urbaine encadre **les règles de hauteurs à travers cinq règles** :

- **Hauteur maximale et nombre de niveaux**, cette règle particulière représentée à l'îlot est la plus utilisée sur l'ensemble des 71 communes. Elle permet d'adapter la hauteur au tissu urbain existant ou souhaité d'une zone délimitée sur le plan de zonage.
Ce dispositif est majoritairement utilisé sur les tissus résidentiels identifiés dans l'étude morphologique.
- **Hauteur à l'égout ou à l'acrotère**, cette règle peut être représentée à l'îlot et en linéaire le long d'une voie.
Dans le cas d'une représentation en linéaire, il s'agit de rues bordées par des constructions présentant une grande hétérogénéité volumétrique dans lesquelles il n'est pas opportun de pérenniser les caractères dominants du bâti. Des prescriptions linéaires ont également été ajoutées sur certains secteurs d'OAP (par exemple : Bois-Guillaume - secteur des Rouges Terres, Caudebec-lès- Elbeuf – Gambetta, Le Mesnil-Esnard – Chemin des Ondes), dans le but de rechercher un ordonnancement du bâti dans le projet par rapport à une voie, ou en vue de structurer un ensemble urbain futur, ou de venir en continuité d'un linéaire de bâti existant.

Dans le cas d'une représentation à l'îlot, l'objectif recherché est de permettre une plus grande liberté architecturale sur le volume qui prend appui sur l'égout de toiture ou l'acrotère.

Sont concernés principalement par cette règle, les tissus typiques de centralités identifiés dans l'étude morphologique réalisée dans le diagnostic territorial, tels que le cœur historique de Rouen, les centres-villes, les tissus de faubourgs et de la reconstruction.

- **Hauteur maximale et minimale définit à l'égout ou à l'acrotère**, l'objectif de cette prescription représentée en linéaire est de favoriser en bordure de certaines voies la constitution de fronts bâtis cohérents en encadrant la hauteur avec un minimum et un maximum. Cette règle s'applique sur la commune de Rouen et notamment les grandes voies comme les avenues de Caen, Libération et du Mont Riboudet. Il s'agit donc d'imposer un gabarit de volume minimum à construire afin d'éviter des constructions indésirables de

type hangars ou d'une densité non adaptée aux enjeux de ces voies, notamment celles visant à développer de l'habitat près des lignes de transport urbain structurant.

- **Hauteur au bâti environnant**, l'utilisation de cette règle se fait dans le cas de rue ou d'îlot présentant une harmonie volumétrique de fait, il n'est donc pas fixé de hauteur maximale ou minimale. Le règlement impose donc de tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.
Sont concernés principalement les quartiers centraux de la commune de Rouen.
- **Hauteur maximale**, il s'agit d'une hauteur fixée au point le plus haut du bâti et représentée à l'îlot. Cette règle s'applique particulièrement sur les zones urbaines à vocation d'activités et les zones urbaines à vocation d'équipement délimitées sur le plan de zonage. L'objectif est de s'adapter aux particularités de l'architecture des bâtiments d'activités où il existe une grande hétérogénéité des hauteurs existantes. Sont concernés principalement les zones d'activités à vocation industrielle (UXI) comme les secteurs portuaires (Canteleu, Petit-Quevilly, etc.) mais aussi des secteurs de grands équipements comme le Centre Hospitalier Universitaire de Rouen et le campus universitaire de Mont Saint Aignan nécessitant des hauteurs plus importantes que celles proposées dans le règlement.

LES REGLES D'IMPLANTATION

Extrait de la légende de la PLANCHE 2 – Implantation des constructions -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

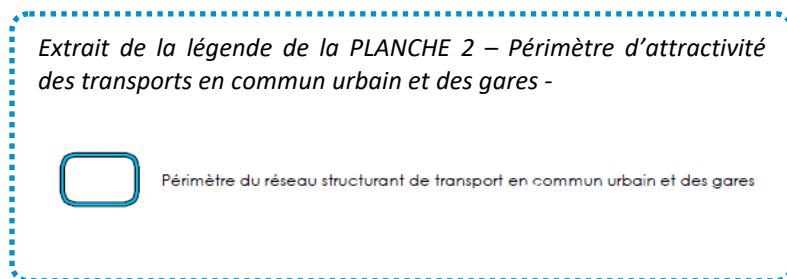
• • • • • Ligne de recul minimal d'implantation

♦ ♦ ♦ ♦ ♦ Ligne d'implantation

Le plan de la morphologie s'attache également à **définir des règles d'implantations** adaptées au tissu bâti et à sa capacité d'évolution à travers deux règles :

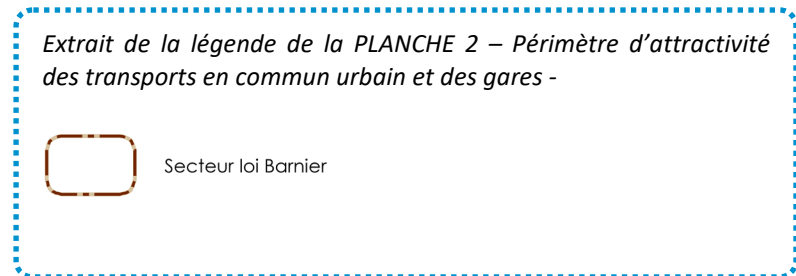
- **La ligne d'implantation obligatoire**, fixe strictement l'implantation à respecter. De manière générale, cette prescription a été définie en complémentarité de la règle de *hauteur maximale et minimale définie à l'égout ou à l'acrotère*, afin de constituer des fronts bâtis cohérents sur certaines voies structurantes du cœur d'agglomération de Rouen et sur certains secteurs de projet.
- **La ligne de recul minimal d'implantation** impose un retrait du bâti par rapport aux emprises publiques et voies. L'objectif est de permettre la mutation du bâti afin de créer un nouveau front bâti en retrait de l'existant. Cette règle s'applique dans les secteurs de renouvellement urbain notamment dans les quartiers Ouest sur la rive droite de la ville de Rouen. Cette règle peut s'appliquer pour assurer un recul d'implantation par rapport à des éléments de patrimoine bâti protégés.

LE PERIMETRE D'ATTRACTIVITE DES TRANSPORTS EN COMMUN URBAIN ET DES GARES



Le **périmètre d'attractivité des transports en commun urbain et des gares** est délimité sur la planche 2 du règlement graphique. Ce secteur est défini par un périmètre de 500 mètres autour des gares (Saint-Aubin-Lès-Elbeuf/Oissel/Rouen/Maromme/Le Houlme) et des lignes de tramway (Ligne M) et de transport collectif en site propre (Lignes T1/T2/T3/T4)

LOI BARNIER



L'article L 111-6 du Code de l'urbanisme prévoit qu'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.

D'après l'article L 111-8, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Certains secteurs, concernés par l'article L 111-6, ont fait l'objet d'études spécifiques analysant les cinq critères précédemment cités. Ces études ont donné lieu à des prescriptions réglementaires, par secteur, qui viennent compléter les dispositions des zonages dans lesquels ils s'inscrivent.

Les secteurs d'études concernés sont repérés au plan de la morphologie urbaine par une surface spécifique.

La Ronce 1 – Bois Guillaume/Fontaine sous préaux

La zone d'aménagement concerté de la Plaine de la Ronce couvre les communes de Bois Guillaume, Isneauville, Fontaine sous Préaux et Saint Martin du Vivier. Ces collectivités locales sont associées pour développer ensemble, sur ce secteur stratégique, un projet cohérent et valorisant leur propre territoire, et par la même, le territoire d'entrée de la Métropole.

La partie Ronce 1 est située à Fontaine sous Préaux, au sud de l'autoroute A 28 et à Bois Guillaume, au sud de l'autoroute A 28, au nord de la RD 928 ancienne RN 2028 (Route de Neufchâtel) et à l'ouest de la RD 1043 (voie de contournement de Bois-Guillaume).

La ZAC vise à accueillir un parc d'activités à dominante tertiaire tout en intégrant les réalisations antérieures situées en contact avec l'autoroute (magasin Leroy Merlin, hôtels, jardinerie).

La Ronce 2 – Isneauville

Le projet se développe :

- au sud de l'autoroute A 28
- au nord de la RN 2028 (route de Neufchâtel)
- à l'ouest de la RD 1043 (contournement de Bois-Guillaume)

Dans le prolongement des secteurs urbanisés des communes de Bois-Guillaume et d'Isneauville, à la transition entre les secteurs agglomérés de Rouen et les secteurs plus ruraux des plateaux Nord.

Les deux points d'entrée principaux de la zone sont :

- le giratoire des rouges terres à Bois-Guillaume
- l'échangeur d'Isneauville surnommé « Leroy Merlin »

La zone de la Plaine de la Ronce constitue un point majeur d'entrée dans l'agglomération en venant du Nord.

Le projet de la Plaine de la Ronce porte sur l'aménagement d'une zone d'activité économique à vocation tertiaire (à l'exception des grandes surfaces commerciales). Il porte sur un périmètre de 96,05 ha.

Le Golf – Bois Guillaume

Cette zone se développe entre la voie rapide A28 et la route départementale RD1043 sur la commune de Bois Guillaume. Il s'agit un espace naturel sur lequel seules les constructions à vocation sportive et de loisirs ont été souhaitées.

Les terrains concernés par cette zone s'étirent le long de voies à grande circulation ainsi l'application de la loi Barnier rend la constructibilité de ce site bordé par deux voies à grand trafic difficile et la diminution de la bande de 100 m inconstructible est indispensable.

ZA des Longues pièces à Yainville

La zone artisanale des Longues pièces est située sur la commune de Yainville le long de la RD982, route classée à grande circulation.

L'objectif du projet est de venir conforter le pôle d'emplois existant de part et d'autre de la route de Rouen. Le projet consiste en la requalification et l'aménagement d'une zone d'activités sur laquelle viendront s'implanter des activités industrielles et artisanales de la taille des TPE ou des PME.

Cette parcelle forme aujourd'hui un délaissé dans la zone d'activités qui doit être exploité et qualifié en entrée de ville.

Cette zone occupe une position stratégique d'entrée du territoire intercommunal et se révèle être un enjeu important pour la ville. Elle correspond à une parcelle cadastrale ne faisant qu'environ 90 mètres en largeur, le report d'constructibilité à l'intérieur d'une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route RD 982 classée à grande circulation rendrait une bande de 25 mètres sur 250 mètres constructibles. L'application du recul de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme compromettrait le développement de ce projet.

ZAE Briqueterie – Saint-Jacques-sur-Darnétal

La zone d'activités économiques se situe sur le secteur Ouest de la commune, et se développe en continuité de la zone d'activités existante le long de la RN31.

Vers le Nord, l'urbanisation linéaire du hameau de la Table de Pierre ferme la vue. La zone d'activités de la Briqueterie et sa future extension se situent au Sud, dans un contexte de plateau ouvert.

La zone est vouée à accueillir des activités économiques, en continuité directe avec la zone d'activités existante (ZA de la Briqueterie). La vocation première est l'accueil activités industrielles et artisanales comme c'est le cas aujourd'hui, ainsi que des activités tertiaires.

La zone d'activités de la Briqueterie s'inscrit en profondeur de l'urbanisation du hameau : bien que sa surface soit importante (14,0 hectares), celle-ci ne dispose que d'une façade de 150 mètres environ sur la RN31, occupée par un aménagement routier paysager (la première construction n'est située qu'à 60 mètres environ de l'axe de la RN31).

Elle représente une surface de 6,9 hectares, propriété de la ville de Saint-Jacques-sur-Darnétal, répartie sur deux parcelles (AK202 et AL34 pour partie).

Côte de Dieppe - Malaunay

Le projet consiste en l'urbanisation de la parcelle AB 27. Ce terrain est situé le long de la RD 927, voie classée « à grande circulation » entre Eslettes (présence du rond-point permettant de rallier l'autoroute A150 direction Rouen et l'A29 direction Dieppe) et Le Houlme (commune limitrophe).

Le terrain couvre une superficie de 11 hectares environ.

Le projet consiste à développer l'urbanisation au Nord-Ouest de la commune, le long de la RD 927. Ce secteur d'étude représente pour la commune de Malaunay, une des dernières possibilités d'urbanisation. En effet, la priorité a été donnée, dans le futur PLU à la densification urbaine et au renouvellement urbain.

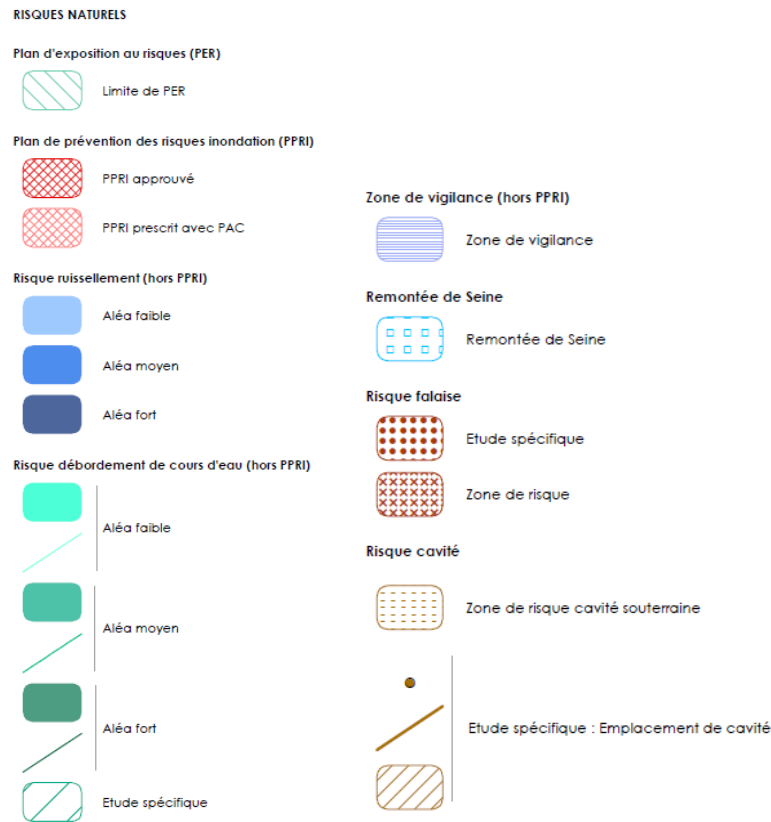
En appliquant le recul de 75m, la parcelle devient, pour la plus grande partie, inconstructible.

7.2.4 Le plan des risques

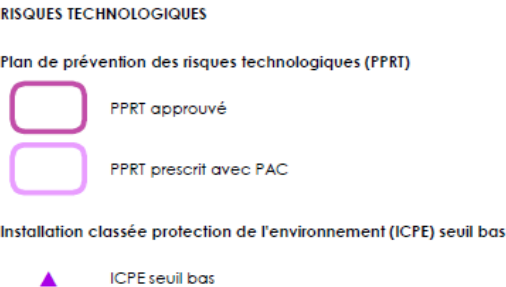
(Règlement graphique – Planche 3)

La méthodologie de la délimitation des différents périmètres de risques inscrit dans la légende présentée ci-contre est détaillée au sein de l'EIE – Tome 2 du Rapport de Présentation.

Extrait de la légende de la PLANCHE 3 – les risques naturels –



Extrait de la légende de la PLANCHE 3 – les risques technologiques –



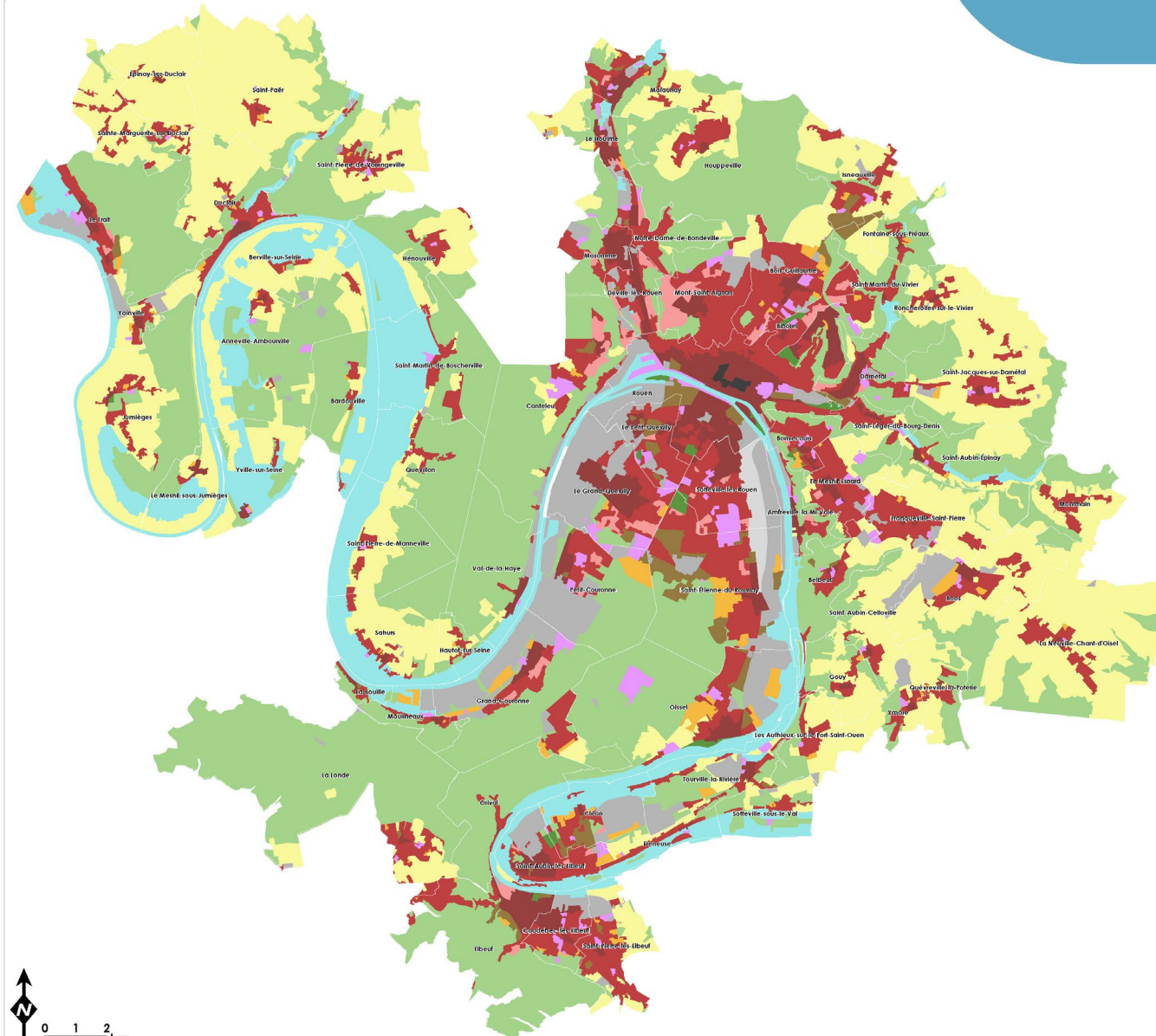
7.2.5 Récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs

		ZONE	SECTEUR INDICE	SURFACE (en ha)				
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA		549,16		11 499,19	17 559,07	
		UAB	UAB	1 209,94	1 542,15			
			UAB-1	195,56				
			UAB-2	136,65				
		UAC		304,34				
		UBA1	UBA1	2 952,11	2 956,64			
			UBA1-ir	4,53				
		UBA2		1 028,66				
		UBB1		1 758,20				
		UBB2	UBB2	1 149,04	1 184,04			
			UBB2-1	32,48				
			UBB2-ir	2,52				
		UCO	UCO	754,64	1 047,11			
			UCO-1	292,47				
		UD	UD	412,53	504,50			
			UD-1	91,97				
		UBH	UBH	379,70	624,39			
			UBH-1	241,87				
			UBH-ir	2,82				
	Zones urbaines spécifiques	UE	UE	801,06	1 002,65	1 370,11		
			UE-a	26,45				
			UE-b	97,02				
			UE-esr	78,12				
		UP		160,84				
		UZ		206,62				
	Zones de projet	UR	UR	130,84		813,13		
			URP	372,65				
			URX	308,53				
			URX-ir	1,59				

Zones urbaines à vocation économiques	UXA		114,89		3 876,64	
	UXC		178,53			
	UXI	UXI	1 226,63	1 250,28		
		UXI-a	23,65			
	UXM	UXM	1 694,44	2 198,13		
		UXM-a	0,42			
		UXM-c	144,27			
		UXM-ci	296,25			
		UXM-e	17,43			
		UXM-ir	45,32			
	UXT	UXT	52,07	134,81		
		UXT-ci	30,81			
		UXT-f	45,95			
		UXT-ci-ir	5,98			
OAP Nouvelle Gare			20,20			
1AU	Zones à urbaniser	1AUA		0,00		465,85
		1AUB1		112,17		
		1AUB2		59,58		
		1AUL		13,08		
		1AUR		40,68		
		1AUXI		17,09		
		1AUXM	1AUXM	121,71	144,83	
			1AUXM-c	0,00		
			1AUXM-ir	23,12		
1AUXR		78,42				
2AU	Zones à urbaniser de long terme	2AU	2AU	120,81	122,55	243,90
			2AU-ir	1,74		
		2AUX		121,35		
A	Zones agricoles	A	A	15 510,42	16 303,53	16 559,72
			A-ir	720,31		
			A-ip	19,32		
			A-sth	34,98		
			A-stl	9,68		

			A-stp	5,54		
			A-stx	3,27		
		AC	AC	255,69	256,19	
			AC-stx	0,49		
N	Zones naturelles	NA	NA	6 483,74	6 599,66	31 455,73
			NA-d	81,99		
			NA-ir	26,57		
			NA-sth	5,28		
			NA-stl	2,08		
		NB	NB	21 736,85	21 919,04	
			NB-ir	180,37		
			NB-stl	1,71		
			NB-stp	0,31		
		NC	NC	561,67	631,33	
			NC-i	69,66		
		NL	NL	436,85	452,15	
			NL-stl	15,30		
		NO	NO	1 171,43	1 688,38	
			NO-ca	496,02		
			NO-ca-ir	2,86		
			NO-ip	12,71		
			NO-sth	4,29		
			NO-stl	0,37		
			NO-stp	0,46		
		NR	NR	32,36	165,40	
			NR-e	133,03		

Zonage simplifié PLUI



- UA
- UB
- UCO
- UD
- UR
- AU
- UE
- UP
- UX
- UZ
- A
- N
- NA
- PSMV

7.3 JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit du PLU de la Métropole est organisé selon la nouvelle architecture découlant de la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014) et de son décret d'application.

Le règlement comprend 3 parties :

- Partie 1 : « **Livre 1 : Lexique et dispositions communes** applicables à toutes les zones ».
- Partie 2 : « **Livre 2 : Les règles propres à chaque zone** ».
- Les annexes du règlement écrit : les fiches patrimoine, la liste des espèces végétales, les fiches des établissements classés « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » (ICPE) de type Seveso seuil bas.
- Les annexes au règlement écrit qui viennent préciser l'application de certaines dispositions réglementaires à savoir :
 - les fiches descriptives et/ou prescriptives des éléments protégés du patrimoine bâti,
 - La liste des espèces végétales recommandées au sein du règlement
 - les fiches des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) seuil bas qui disposent chacune d'une réglementation particulière en fonction du risque généré par chaque établissement
 - la fiche du ministère relative à la réforme des destinations de construction qui explique de manière plus précise par des exemples ce qui peut relever de telle ou telle destination.
 - Les dispositions réglementaires spécifiques qui s'appliquent aux secteurs dérogatoires à la loi Barnier

Cette partie de la justification est divisée en trois parties :

- Une première pour expliquer des thématiques transversales qui peuvent s'appliquer à l'ensemble des zones du PLU de la Métropole
- Une seconde pour expliquer les règles qui s'appliquent à l'ensemble des zones en dehors des zones URP(n°), UR(n°), URX(n°), 1AUR(n°) et 1AUXR (n°)
- Une troisième pour expliquer les règles qui s'appliquent à l'ensemble des zones de projets spécifiques URP(n°), UR(n°), URX(n°), 1AUR(n°) et 1AUXR (n°)

7.3.1 Justifications des thématiques transversales à toutes les zones

Articulation entre les dispositions communes (Livre 1) et les règlements de zone (livre 2)

Les sections 1 à 3 du Livre 1 s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU et viennent préciser l'application des règles figurant au sein du Livre 2.

La section 4 du Livre 1 fixe les règles associées aux outils utilisés dans le règlement graphique et ces règles s'appliquent indépendamment du règlement de zone figurant au sein du Livre 2.

Les prescriptions graphiques du règlement figurant au sein du Livre 1 viennent :

- Soit préciser comment s'applique la règle graphique notamment pour toutes les règles relevant de la forme urbaine (Planche 2 du règlement graphique)
- Soit donner les règles relatives à des outils graphiques, comme la protection de la Trame verte et Bleue, du patrimoine bâti, etc.
- Soit se substituer au règlement écrit de la zone (Livre 2) : la règle est alors formulée exclusivement de manière graphique. Lorsque la règle est uniquement graphique, le règlement écrit l'indique au sein du règlement de zone (Livre 2) où il est bien précisé que dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2 - les constructions doivent s'y conformer

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet la formulation de règles relatives :

- Aux destinations et aux sous-destinations des constructions ;
- Aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;
- Au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

La section 5 du Livre 1 porte sur plusieurs articles du règlement et s'articule de manière différente en fonction des articles :

- **L'article 3** relatif aux implantations et à la volumétrie des constructions, le Livre 1 **précise** l'application des règles inscrites au sein de chaque règlement de zone (Livre 2). Concernant les règles relatives aux saillies et autres débords sur le domaine public, le Livre 1 **fixe** les règles qui s'appliquent alors à l'ensemble des règlements de zone (Livre 2).

- L'article 4.1.6 relatif aux clôtures **complète** le règlement de chaque zone figurant au Livre 2 en dehors de certaines zones URP, UR, URX, 1AUR et 1AURX qui disposent de règles particulières liées un aménagement urbain et paysager défini préalablement au PLU, dans ce cadre seules les dispositions du règlement de zone s'appliquent, les dispositions du Livre 1 ne s'appliquent pas sauf mention spécifique dans le règlement de ces zones.
- L'article 5 **fixe** les règles applicables à l'ensemble des zones afin d'assurer la protection des lisières forestières et les franges urbaines.
- L'article 6 **fixe** les règles en matière de stationnement applicables à toutes les zones hors les zones UR, URX, 1AUR et 1AURX qui ont conservées les règles préalablement définies au sein des documents d'urbanisme préalablement en vigueur et qui avaient été fixées au regard du projet d'aménagement du secteur afin de ne pas obérer la réalisation de ces projets, les règles ont donc été conservées.
- Les articles 7 et 8 **fixent** pour toutes les zones les règles en matière de voirie, d'accès et de desserte par les réseaux. Les dispositions du Livre 1 peuvent être **complétées** par certains règlements de zone (Livre 2) afin de préciser leur application et l'adapter en fonction des enjeux urbains et paysagers des secteurs concernés.

Justification du lexique

Afin d'en faciliter la lecture, le règlement est introduit par un lexique qui comporte les définitions et les principes nécessaires à l'application du règlement, en particulier pour celles relatives aux destinations des constructions, celles qui participent des formes urbaines et de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des projets de construction et d'aménagement, celles relatives aux dessertes des constructions. Ces définitions permettent aussi de promouvoir la qualité urbaine et l'urbanisme de projet en favorisant le dialogue entre les porteurs de projet et les collectivités dans le cadre de la pré instruction des autorisations d'urbanisme.

Les définitions du lexique reprennent d'une part celles du projet d'arrêté de lexique national (prévu par le décret du 28 décembre 2015) lorsqu'elles existent, le cas échéant en les précisant, et d'autre part des définitions complémentaires utiles à l'application du règlement du PLU.

Les destinations des sols ont été définies par le PLU dans le cadre des 5 destinations et des 20 sous-destinations prévues dans le Code de l'urbanisme (articles R151-27 et R151-28). Un arrêté du 21 novembre 2016 a défini chacune des sous-destinations

pouvant être réglementés : le lexique du PLU reprend les définitions de l'arrêté du 21 novembre 2016.

Pour répondre à des préoccupations liées au cadre de vie des habitants et des usagers de la métropole et mettre en œuvre des politiques publiques de plus en plus complexes, ces définitions précisant le contenu de chacune des destinations sont en effet apparues nécessaires.

D'une part, cette déclinaison de chaque destination doit permettre la mise en œuvre de politiques essentielles pour le développement harmonieux de la métropole. D'autre part, la définition de chacune des destinations permet de faciliter la compréhension des habitants ainsi que l'instruction des autorisations d'occupation du sol.

De la même manière, la notion d'activité accessoire d'une destination principale est confortée. Ainsi, à titre d'exemple, les bureaux et les lieux de stockage d'une entreprise industrielle ou artisanale sont à classer dans la destination industrie ou artisanat au même titre que les ateliers de production.

La définition de « construction existante » à la date d'approbation du PLU est également précisée. En effet, le règlement émet des règles spécifiques aux constructions existantes, notamment en ce qui concerne les possibilités d'extensions. La notion de construction existante doit être entendue comme une construction déjà édifiée à la date d'approbation du PLU et uniquement si elle a été régulièrement construite. En effet, pour les constructions existantes édifiées après la date d'approbation, ces règles spécifiques ne s'appliquent pas, et la règle générale prime.

Le lexique du PLU définit par ailleurs des notions qui permettent de déterminer les formes urbaines et les ambitions en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

L'emprise bâtie, les implantations des constructions, les espaces en pleine terre et la hauteur constituent les éléments morphologiques dont l'application cumulée permet de fixer les droits à construire sur un terrain.

La définition de chaque élément répond à deux niveaux de préoccupations :

- D'une part procéder à une description précise de la norme pour permettre son application. Des schémas peuvent, le cas échéant, illustrer la définition ;
- D'autre part fixer des conditions qui répondent à des objectifs spécifiques en cohérence avec les politiques publiques métropolitaines.

Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits

Sauf si mention express au sein d'un règlement de zone au sein du Livre 2 et comme l'autorise l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique

d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée s'il s'agit d'en réduire la vulnérabilité et dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la reconstruction est réalisée sur le même terrain.

Au sein du lexique dans le Livre 1, est précisé la définition de la « reconstruction à l'identique » et à quelles conditions cette disposition est applicable, à savoir :

- La reconstruction à l'identique est une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit et les constructions détruites après abandon du bien ne peuvent bénéficier de cette autorisation au titre de la reconstruction après sinistre ;
- le bâtiment doit être reconstruit dans un délai de moins de 10 ans à compter de sa destruction après sinistre ou démolition volontaire ;
- il s'agit d'en réduire la vulnérabilité
- la reconstruction est réalisée sur le même terrain.
- le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié (tel est notamment le cas lorsque le bâtiment détruit ou démoli avait été autorisé par un permis de construire ou édifié avant l'entrée en vigueur de la loi susvisée du 15 juin 1943, à une date à laquelle le droit de construire n'était pas subordonné à l'obtention d'une autorisation expresse).

Dispositions relatives à une opération d'aménagement d'ensemble

Certaines zones conditionnent les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements uniquement si ces derniers sont réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble telle que définie au sein du lexique figurant au Livre 1 du règlement. Cette précision est apportée à l'article 1.2 des zones concernées.

Les zones 1AU doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de ne pas compromettre l'aménagement de la zone prévu au sein de l'OAP. L'OAP vient préciser et compléter le règlement par des intentions écrites et par des schémas en prenant notamment en compte les particularités de chaque opération. Au sein de l'OAP, cette opération d'aménagement d'ensemble peut être phasée en fonction des besoins du projet.

Pour les mêmes raisons, les zones URP disposant d'une OAP peuvent être mises en œuvre uniquement à travers une opération d'aménagement d'ensemble, sauf la zone URP23. Ce secteur de grand projet métropolitain est phasé en trois opérations au sein de l'OAP mais sa réalisation au sein d'un tissu déjà urbanisé ne permet pas de

conditionner sa réalisation par l'intermédiaire d'une opération d'aménagement d'ensemble qui viendrait dans ce cas compromettre la mise en œuvre du projet.

D'autres zones URP, sans OAP, ont une mise en œuvre conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble et ce afin de garantir une cohérence d'aménagement et que l'opération ne se fasse pas au coup par coup.

Quelques zones URP ne sont pas conditionnées à une opération d'aménagement d'ensemble afin de ne pas obérer la mise en œuvre des projets. Ces zones ont :

- soit une surface importante et un tissu déjà bâti et dont la mise en œuvre pourra se faire ilot par ilot dans le cadre d'un renouvellement urbain réalisé secteur par secteur et non figé au sein d'un schéma d'aménagement global ;
- soit il s'agit d'opérations de renouvellement urbain réalisées dans le cadre du NPNRU2 dont le phasage est réalisé dans le cadre du NPNRU compte-tenu de la complexité du projet et de son positionnement parfois sur plusieurs secteurs de la commune.

Dispositions relatives dans le cadre des lotissements et des Permis de Construire Valant Division (PCVD)

Rappel du cadre juridique

Le dernier alinéa de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme précise que pour les lotissements et Permis de Construire Valant Division (PCVD), les règles du PLU s'appliquent automatiquement à l'échelle du lotissement ou du PCVD sauf si le PLU s'y oppose.

Ainsi, dans les zones de projet URP situées au sein des bourgs et villages et dans les zones UBA2, UBB2, UBH, le règlement du PLU vient préciser que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 3.1 à 3.3 relatifs aux implantations des constructions, sont appliquées à chaque parcelle issue de la division. L'objectif est de garantir que les intentions urbaines définies au sein du règlement le long des voies soient respectées lot par lot et les règles permettant de respecter l'intimité des parcelles, l'ensoleillement des constructions, etc. soient également appliquées lot par lot.

Les autres dispositions réglementaires sont appliquées au projet d'ensemble pour favoriser leur réalisation et concourir ainsi à l'amélioration de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la métropole. Ces dispositions sont

uniquement prévues au sein des bourgs et villages. En effet, au sein de ces secteurs du territoire de la Métropole, marqués par un tissu urbain encore peu dense et où il existe des opportunités foncières importantes, il existe des enjeux d'autant plus fort en termes d'encadrement de la densification afin de garantir la préservation du cadre de vie et du paysage.

Périmètre en attente de projet

Rappel du cadre juridique

Conformément à l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées, « *dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ».

Autrement formulé, cette servitude vise à contrôler l'évolution de secteurs devant faire l'objet d'une mutation urbaine et pour lesquels la collectivité ne dispose pas de projet précis. Elle permet ainsi à la collectivité de mener les réflexions nécessaires sur des secteurs à enjeux et, en l'attente de l'aboutissement de ces études, de limiter les évolutions pour que celles-ci ne viennent pas obérer ou rendre plus compliquée la mise en œuvre du futur projet.

Les périmètres concernés par une servitude de ce type sont délimités au règlement graphique du PLU.

La servitude a une durée de cinq ans à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement et ce sont alors les dispositions réglementaires de la zone dans laquelle se situe le périmètre qui deviennent pleinement applicables.

La servitude pourra également être levée à l'initiative de la collectivité, avant l'expiration du délai de cinq ans, par une procédure d'évolution du PLU. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par cette servitude, en application de l'article L152-2 du Code de l'urbanisme.

Dispositions relatives aux zones 2AU

Les zones 2AU sont des zones dans lesquelles les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante à la date d'approbation du PLU pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Dès lors, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Ces secteurs sont voués à une urbanisation de long terme, et les conditions de leur aménagement n'ont pas encore été définies. Elles sont inconstructibles puisqu'insuffisamment équipées. Le règlement y interdit donc toute construction, et n'autorise que les aménagements légers ou liés à des travaux d'infrastructure.

Le règlement précise ce qui ne relève pas de la construction : les clôtures et le traitement paysager des espaces non bâtis, de manière à maintenir ou favoriser un aménagement qualitatif des parcelles concernées d'un point de vue urbain et/ou paysager.

Dispositions relatives aux risques

Le territoire de la Métropole Rouen Normandie est touché par des risques de différentes natures, aussi bien naturels que technologiques. Ces risques sont décrits au sein de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE – Tome 2 du Rapport de Présentation). Le territoire est concerné par des inondations par débordement et remontées de nappe dans la plaine alluviale de la Seine, ainsi que par des risques de ruissellement et d'éboulements (falaises) et des risques liés à la présence et la suspicion de cavités. La présence d'industries et de zone d'activités sur le territoire induit aussi des risques et nuisances technologiques et de pollutions des sols.

Pour prendre en compte ces risques, plusieurs règles et prescriptions trouvent à s'appliquer :

- Soit au sein des dispositions communes – Livre 1, risque naturels (section 6) et risques technologiques (section 7).
- Soit au sein des annexes au règlement écrit pour les ICPE seuil bas (n°4.1.2.3)
- Soit au sein des annexes du PLU – Tome 1 Servitudes d'Utilité Publique et Tome 5 Annexes informatives pour les plans de prévention des risques prescrits disposants d'un Porte à Connaissance de l'Etat (PAC)

D'une manière générale, au sein du PLU ce sont les dispositions réglementaires les plus contraignantes qui s'imposent au projet. La planche 1 zonage du règlement graphique représente les zones qui renvoient à un règlement spécifique et la planche 3 du règlement graphique représente les différents risques pour lesquels ils existent aussi des dispositions réglementaires adaptées au risque. Dans ce cadre, s'il existe

une différence entre le règlement de la zone (la Planche 1) et le règlement relatif aux risques (Planche 3), c'est la règle qui contraint le plus le droit à construire et l'utilisation du sol qui est appliquée.

→ Les dispositions applicables aux zones à risques naturels

Secteurs couverts par une Servitude d'Utilité Publique (SUP)

- ⇒ Plan d'Exposition aux Risques (PER)
- ⇒ Plan de prévention des risques inondations (PPRI)

Pour ces secteurs le règlement du PLU renvoie aux règles figurant au sein des SUP qui figurent en annexe du PLU (Tome 1 des Annexes) ou au PAC dans le cadre d'un PPRI prescrit (Tome 5 des Annexes) afin de ne pas proposer des règles incohérentes avec ces plans et d'avoir des dispositions réglementaires adaptées aux différentes zones de risque de ces SUP et d'éviter d'augmenter l'exposition des personnes et des biens à ces risques.

Le risque ruissellement (hors PPRI)

Les dispositions du règlement applicables dans les zones de risque de ruissellement, hors PPRI, concernent l'interdiction et la limitation de certains usages du sol, non compatibles avec l'hypothèse d'un aléa inondation par ruissellement, et les occupations autorisées sous condition. Il s'agit de limiter l'évolution de la capacité d'accueil de population dans les zones d'aléa, mais aussi d'adapter les modalités de construction pour la prise en compte du risque, sans dégât matériel.

Ces dispositions sont adaptées aux risques (dont la nature est précisément détaillée au sein de l'EIE – Tome 2 du Rapport de Présentation) et formulées pour limiter la vulnérabilité des personnes et des biens dans ces secteurs concernés particulièrement affectés par ces risques, du fait de la topographie et/ou d'une imperméabilisation des sols importante.

Ainsi, dans les zones d'aléa fort et moyen qui sont les plus sensibles au risque de ruissellement, quasiment toutes les nouvelles constructions ou aménagements, sont interdits, à l'exception des annexes très limitées ou autres piscines ou aménagements, de combles par exemple. Dans tous les cas ces travaux ne doivent pas augmenter le nombre de logements et donc le nombre d'habitants vulnérables. En fonction de l'importance de l'aléa fort ou moyen, les travaux d'extension sont autorisés à condition de procéder à un rehaussement de la cote plancher

respectivement de 1 m ou 0,50 m. Ces hauteurs de rehaussement sont cohérentes avec les modélisations de ruissellement réalisées pour la caractérisation des aléas et suffisantes pour limiter le risque d'inondation des constructions.

En revanche, dans les zones d'aléa faible, les nouvelles constructions et extensions sont autorisées de façon plus large. L'augmentation du nombre d'occupants de ces zones est possible, car compatible avec la sécurité des personnes et des biens. Une hauteur de plancher supérieure de 20 cm au terrain naturel est néanmoins imposée, pour éviter la pénétration des eaux au sein des constructions et ainsi sécuriser le plus grand nombre.

Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI)

Les dispositions du règlement applicables dans ces secteurs concernent l'interdiction et la limitation de certains usages du sol, non compatibles avec l'hypothèse d'un aléa inondation. Il s'agit de limiter l'évolution de la capacité d'accueil de population dans les zones sensibles, mais aussi d'adapter les modalités de construction pour la prise en compte du risque, sans dégât matériel.

Ces dispositions sont adaptées aux risques (dont la nature est précisément détaillée au sein de l'EIE – Tome 2 du Rapport de Présentation) et formulées pour limiter la vulnérabilité des personnes et des biens dans des territoires particulièrement affectés par ces risques, du fait en particulier de la présence de la vallée de la Seine non entièrement couverte par des Plans de Prévention des Risques d'inondation et plus globalement, par un département au réseau hydrographique développé.

Ainsi, dans les zones d'aléa fort et moyen qui sont les plus sensibles au risque, quasiment toutes les nouvelles constructions ou aménagements sont interdits, à l'exception des constructions légères très limitées (tunnels, piscines, ...). Dans tous les cas ces travaux ne doivent pas augmenter le nombre de logements et donc le nombre d'habitants vulnérables. En fonction de l'importance de l'aléa fort ou moyen, les travaux d'extension sont autorisés sous différentes conditions, qui permettent d'adapter les travaux autorisés au niveau de risque, pour assurer la sécurité des habitants. Ainsi dans la zone d'aléa fort, seules les constructions à destination d'activités peuvent s'étendre afin de ne pas pénaliser les activités existantes. Les reconstructions après sinistre ne sont pas autorisées non plus dans la zone d'aléa fort, afin de réduire l'exposition au risque élevé, elles sont toutefois autorisées dans la zone d'aléa faible, à condition de rehausser la cote plancher de 30 cm pour limiter tout danger.

En revanche, dans les zones d'aléa faible, les nouvelles constructions et extensions sont autorisées de façon plus large. L'augmentation du nombre d'occupants de ces zones est possible, car compatible avec la sécurité des personnes et des biens. Une

hauteur de plancher supérieure de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues est néanmoins imposée, pour éviter la pénétration des eaux au sein des constructions et ainsi sécuriser le plus grand nombre. Dans cette zone, afin de répondre aux enjeux de résilience dans les secteurs de risques d'inondations, les aménagements de loisir de plein air sont autorisés également.

Zone de vigilance (hors PPRI)

Le règlement définit des mesures pour les constructions nouvelles ayant pour but de réduire les populations touchées par le risque d'inondation à savoir une interdiction des sous-sols et un rehaussement de la cote plancher de 30 cm ce qui permet d'assurer la mise hors d'eau lors de phénomènes de crue ou d'inondation par ruissellement.

Remontée de Seine

Le règlement définit des mesures pour les constructions nouvelles ayant pour but de réduire les populations touchées par le risque d'inondation à savoir une interdiction des sous-sols et un rehaussement de la cote plancher de 30 cm ce qui permet d'assurer la mise hors d'eau lors d'épisodes de remontée de Seine. Seule, la commune d'Amfreville-la-Mivoie est concernée du fait de la présence de la RD 6015 qui fait office de digue protégeant la partie basse de la commune contre les crues de Seine. Cette règle est reprise du document d'urbanisme de la commune.

Risque falaise

Les dispositions du règlement applicables dans les zones de risque falaise concernent la limitation des possibilités de construire, réduites à une seule liste de constructions autorisées. Il s'agit de limiter l'évolution de la capacité d'accueil de population dans les zones sensibles, mais aussi d'adapter les modalités de construction pour la prise en compte du risque, sans dégât matériel.

Ces dispositions sont adaptées aux risques (dont la nature est précisément détaillée au sein de l'EIE – Tome 2 du Rapport de Présentation) et précisément formulées pour limiter la vulnérabilité des personnes et des biens dans des territoires particulièrement affectés par ces risques, du fait en particulier de la présence de la vallée de la Seine qui occasionne des paysages de falaises qui peuvent entraîner des phénomènes d'éboulement occasionnant un danger pour les populations. Ainsi, quelles que soient les zones de risque (étude spécifique / zones de risque), les nouvelles constructions sont interdites dans ces secteurs afin de ne pas augmenter la

population en présence. Les extensions sont autorisées à certaines conditions qui diffèrent à la marge en fonction de l'aléa rencontré dans les différentes communes. Dans tous les cas, il s'agit de ne pas bloquer l'adaptation des constructions existantes, sans pour autant permettre l'arrivée de nouvelles populations dans ces zones sensibles. Les petites constructions et installations qui viseraient à limiter l'exposition des personnes au risque, ou qui n'engendreraient pas de fréquentation humaine sont toutefois autorisées. En particulier, la création de murs et ouvrages permettant de protéger les constructions existantes est permise afin de limiter la vulnérabilité des populations.

Risque cavité

Les dispositions du règlement applicables dans les zones de risque cavité concernent la limitation des possibilités de construire, réduites à une seule liste de constructions autorisées. Il s'agit de limiter l'évolution de la capacité d'accueil de population dans les zones sensibles.

Ces dispositions sont adaptées aux risques (dont la nature est précisée au sein de l'EIE – Tome 2 du Rapport de Présentation) et précisément formulées pour limiter la vulnérabilité des personnes et des biens dans des territoires particulièrement affectés par ces risques, du fait en particulier de la nature des sols et sous-sols et des anciennes activités d'extraction qui peuvent entraîner des phénomènes d'affaissement occasionnant un danger pour les populations et les biens.

Ainsi, dans les périmètres de cavités, les nouvelles constructions sont interdites afin de ne pas augmenter la population en présence. Les extensions sont autorisées afin de ne pas bloquer l'adaptation des constructions existantes, sans pour autant permettre l'arrivée de nouvelles populations dans ces zones sensibles. Ces extensions doivent néanmoins répondre à des limites de surface, afin de ne pas entraîner l'arrivée de populations supplémentaires dans ces zones de risque.

Au sein des Annexes du PLU - Tome 5 Annexes informatives, figure par commune une cartographie détaillée des indices cavités et un tableau de ces indices.

→ Les dispositions applicables aux zones à risques technologiques

Secteurs couverts par une Servitude d'Utilité Publique (SUP)

⇒ Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

Pour ces secteurs le règlement du PLU renvoie aux règles figurant au sein des SUP qui figurent en annexe du PLU (Tome 1 des Annexes) ou au PAC dans le cadre d'un PPRT

prescrit (Tome 5 des Annexes) afin de ne pas proposer des règles incohérentes avec ces plans et d’avoir des dispositions réglementaires adaptées aux différentes zones de risque de ces SUP et d’éviter d’augmenter l’exposition des personnes et des biens à ces risques.

Installation Classée Protection de l’Environnement (ICPE) avec des zones d’effet hors de leur limite de propriété

Ces établissements génèrent des risques pour les personnes et les biens au-delà de leur site d’exploitation. Chacun de ces établissements doit réaliser des aménagements pour contenir ce risque au sein son enceinte mais dans l’attente, des zones de dangers et des règles adaptées à ces zones sont définies. Ces dispositions spécifiques s’appliquent en fonction du danger potentiellement occasionné par chaque établissement. Celles-ci figurent en annexe du règlement au sein des fiches communales établies par établissement. Il s’agit d’adapter précisément la constructibilité autorisée au danger réel, afin de ne pas exposer des populations et des biens supplémentaires au risque technologique.

Deux établissements situés sur la commune de Rouen ne disposent pas de fiche, il s’agit de :

- Total lubrifiants pour lequel une étude de dangers est actuellement en cours d’instruction.
- Triadis pour lequel une mise à jour de l’étude de dangers a été imposée pour 2019.

Lorsque ces études seront transmises, ces fiches seront intégrées au PLU.

7.3.2 PARTIE 1 : JUSTIFICATION DU REGLEMENT HORS ZONES URP (n°), UR(n°), URX(n°) et 1AUR(n°), 1AUXR(n°)

THEME 1 : MIXITE DES FONCTIONS ET SPECIALISATION FONCTIONNELLE

Les fonctions urbaines désignent l'ensemble des activités économiques, culturelles, administratives, sanitaires et sociales, sportives, etc. existantes sur un territoire. Au sein du règlement d'urbanisme la mixité des fonctions urbaines se traduit notamment par la possibilité offerte ou non d'implanter des activités diverses à travers la réglementation des articles cités ci-dessous.

Ensuite en fonction de la vocation principale des zones (habitat, économique, équipement, naturelle, agricole...), cette mixité des fonctions est adaptée, comme expliqué ci-après.

→ Article 1: Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Par principe, cet article énumère de manière exhaustive les occupations et utilisations du sol interdites (1.1) ou autorisées et autorisées sous conditions (1.2).

Au sein des dispositions communes

Il est précisé qu'au sein de l'ensemble des zones, l'implantation de nouvelles antennes relais est autorisée dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...) et ce en application de l'instruction ministérielle du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité. Cette disposition vise à limiter l'exposition aux champs électromagnétiques les populations les plus sensibles.

Au sein des zones

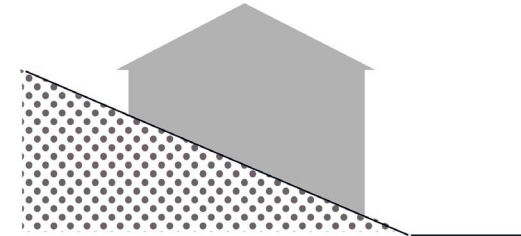
Les zones U et 1AU mixtes à dominante habitat ont une vocation générale : tous les travaux de constructions ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y

sont pas expressément « interdits » ou « autorisés sous conditions » par le règlement y sont autorisés.

A l'inverse, les autres zones U (activités économiques, d'équipements, paysagères, ferroviaires) ont une vocation spécialisée où tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement y est de fait interdit. Une distinction est également réalisée aux articles 1.2 afin de préciser les constructions, occupations et installations autorisées dans la zone et celles qui sont autorisées mais soumise à condition. L'objectif est d'affirmer la vocation spécifique de la zone.

Au sein de ces zones sont autorisés sous condition les exhaussements et les affouillements s'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et s'ils sont rendus nécessaires :

- pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les constructions sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux. Sur les terrains en pente notamment, l'objectif est de limiter le décaissement des terres et le non-respect de la topographie du site avant travaux.



Exemple d'implantation adaptée à la topographie du sol

- Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;

Sont également autorisés les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant. Ces occupations et installations du sol peuvent être nécessaires sur l'ensemble du territoire et ne sont pas spécifiquement liées à une zone en particulier.

Afin de favoriser le développement de l'agriculture urbaine telle que définie au sein du lexique les constructions à usage d'exploitation agricole ne générant pas de

périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du site sont autorisées dans l'ensemble des zones sauf en zone industrielle (UXI et 1AUXI) compte-tenu de la vocation de la zone et du risque de pollution de la production agricole dans ces secteurs contraints.

Les zones 2AU sont réglementées de la même manière car il s'agit de zones d'urbanisation future à long terme, leur vocation et donc la mixité fonctionnelle souhaitée, pourront être précisées lors d'une future évolution du PLU. Enfin, les zones A et N ont également une vocation spécifique et restreinte afin de préserver et valoriser ces espaces sensibles.

→ Article 2.1 : Mixité fonctionnelle

La mixité des fonctions urbaines est représentée graphiquement par « les linéaires commerciaux ». Ces linéaires ont vocation à favoriser les continuités commerciales sur des portions de rues et favoriser ainsi la mixité des fonctions à l'échelle des constructions. Cet outil graphique s'applique seulement aux rez-de-chaussée des façades des constructions situées le long des voies concernées par les linéaires repérés au plan de zonage. Cependant, pour ne pas contraindre le fonctionnement des immeubles concernés par ces linéaires, les règles ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces constructions, nécessaires à leur fonctionnement, tels que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

La mixité fonctionnelle, à travers l'outil graphique *Linéaire commercial*, est traitée à la fois :

- au sein des dispositions communes
- au sein des zones UAA et UAB

Au sein des dispositions communes

La section 4 détermine les règles applicables aux outils graphiques utilisés au sein du règlement graphique.

L'objectif du linéaire commercial est de préserver le dynamisme commercial d'un quartier, d'un centre-ville ou d'un centre-bourg en interdisant la mutation des locaux occupés par du commerce et des activités de service vers du logement. Si cela ne permet pas de garantir que le local soit réellement occupé par une activité de commerce ou de service, cette interdiction de mutation permet de ne pas obérer

l'avenir en préservant la vocation commerciale du local, et éviter ainsi la création de ruptures au sein des linéaires.

Néanmoins, pour ne pas aller à l'encontre de l'objectif du linéaire, qui est de préserver le dynamisme commercial d'un quartier et sa mixité des fonctions, un changement de destination est tout de même autorisé pour les locaux commerciaux existants le long d'un linéaire, qui seraient vacants depuis au moins 5 ans à compter de l'approbation du PLU. En effet, au-delà de 5 ans de vacance d'un local commercial, cette vacance peut être qualifiée de structurelle. Ainsi, pour tenir compte des réalités économiques et ne pas fragiliser la polarité commerciale en voyant perdurer dans le temps des cellules non occupées, un changement de destination est autorisé. Néanmoins, le changement de destination en habitation reste interdit, dans la mesure où il est peu réversible car il implique des transformations structurelles du bâtiment, et dans la mesure où la transformation en logement ne va pas contribuer à redynamiser le quartier ou le linéaire mais plutôt affaiblir la diversité des fonctions en son sein. Ainsi, si le local peut changer de destination car il est vacant depuis plus de 5 ans, les destinations équipements d'intérêt collectif et service public et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (notamment les bureaux), sont favorisées, maintenant ainsi une forme d'activité et de dynamisme, ainsi qu'une diversité des fonctions au sein du quartier ou du centre-ville/centre-bourg.

Au sein des zones UAA et UAB

Ces dispositions sont complétées au sein de l'article 2.1 des zones de centralités des cœurs d'agglomération et des espaces urbains (zones UAA et UAB) afin de compléter l'objectif de préservation des linéaires par un objectif de renforcement de la fonction commerciale et de service au sein de ces centres urbains. Ainsi, à l'occasion d'une construction neuve le long d'un linéaire identifié au sein de ces zones, le rez-de-chaussée en façade devra être occupé par des commerces ou activités de services.

Au sein des zones UAA et UAB, il est néanmoins possible d'affecter une autre destination que des commerces et activités de service aux rez-de-chaussée des constructions neuves (sauf habitation) situées le long d'un linéaire si les locaux n'ont pu être cédés ou loués dans les deux ans à compter de la déclaration d'achèvement des travaux.

La règle qui s'applique pour les constructions neuves situées le long d'un linéaire conduit ainsi à imposer dès le stade de la conception une structure bâtie adaptée au commerce (hauteurs sous plafond, façade évidée...) mais sans empêcher un changement de destination (bureaux, cabinet médical, local associatif, activité artisanale...) pour tenir compte des réalités économiques, tout en privilégiant alors

des destinations qui participent au dynamisme et à la mixité des fonctions au sein des centralités (ce qui n'est pas le cas de la destination habitation). En l'absence d'une telle règle, on laisserait se construire des rez-de-chaussée qui constitueraient des ruptures dans les continuités commerciales et qui ne pourraient définitivement plus être transformés en commerce.

Des secteurs indicés communs à toutes les zones

Des secteurs indicés communs à toutes les zones permettent de pour traiter des besoins spécifiques et localisés.

- « ir » : correspond à la bande de 300 m déclarée d'utilité publique pour la réalisation du projet de contournement Est de Rouen. Il s'agit d'une infrastructure routière majeure qui nécessite une réglementation spécifique. Celle-ci vise principalement à maîtriser les destinations autorisées au sein de ces secteurs, en ne privilégiant que les projets liés aux infrastructures routières. De plus, les morphologies proposées permettent de répondre aux besoins de ce type d'activités, à travers des règles d'implantations par rapport aux emprises publiques et voies moins contraignantes, permettant d'optimiser le foncier de ce type d'activité.
- « a » : secteurs correspondent aux espaces destinés à l'accueil des gens du voyage. Au sein de ces secteurs est autorisé l'accueil de caravanes et de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sein de terrains aménagés. Selon les dispositions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé en janvier 2013 pour la période 2012-2017, 25 communes du territoire métropolitain sont soumises à l'obligation de disposer d'une aire d'accueil pour ces populations, et la création de 200 places est rendue obligatoire. Malgré certains efforts récents, tels que la création de 12 logements individuels à Saint-Etienne-du-Rouvray en 2014 ainsi que la réhabilitation de l'aire de Sotteville-lès-Rouen en 2015, il apparaît nécessaire de poursuivre ces démarches afin de répondre aux objectifs prescrits par le Département.

Les zones mixtes à dominante habitat

Rappel des objectifs du PADD

- 1.1.3 « Favoriser un renouvellement qualitatif des espaces urbanisés pour une gestion économe du foncier »
- 1.4.2 Accueillir des activités tertiaires et des fonctions métropolitaines supérieures dans les secteurs de forte intensité et mixité urbaine
- 2.2.1 « Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole »
- 2.2.3 « Instaurer des densités bâties adaptées à la diversité du territoire »

3.2.2 « Valoriser les spécificités locales en identifiant et préservant les éléments du patrimoine bâti et naturel »

3.3.2 « Maintenir et développer la nature en ville »

Les **zones urbaines et à urbaniser mixtes à dominante habitat et leurs secteurs** (UAA, UAB, UAC, UBA1, UBA2, UBB1, UBB2, UCO, UD, 1AUA, 1AUB1, 1AUB2) correspondent à la majorité des tissus urbanisés ou à urbaniser du territoire où l'objectif est de favoriser la mixité des fonctions urbaines. L'intitulé de ces zones est d'ailleurs « mixte » car elles sont par nature constituées de plusieurs fonctions urbaines. Ces zones sont principalement occupées par de l'habitat.

Le PLU vise à favoriser une mixité des fonctions en complément de l'habitat en privilégiant l'implantation des activités économiques au sein du tissu urbain existant. L'objectif est notamment d'offrir un cadre de travail attractif pour un certain nombre d'activités économiques (proximité avec les commerces et services urbains, présence de transports en commun performants, etc.). Cette mixité participe également à l'animation des différentes communes et leurs quartiers grâce à l'activité induite par la présence d'emplois : commerces, restauration, équipements, hôtellerie, etc. Cette mixité recherchée encourage la consommation locale, les déplacements doux dits « actifs ».

Le règlement favorise donc la mixité fonctionnelle et encourage l'implantation d'activités économiques, récréatives, culturelles, sanitaires, sociales, sportives... nécessaires à l'animation des zones urbaines d'habitat, sous réserve que leur installation n'entraîne pas de risques et de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient complémentaires à la fonction d'habiter. Par exemple, l'implantation ou l'extension d'entreprises générant des risques (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement : ICPE) est autorisée à condition que ces activités ne génèrent pas de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation et n'augmentent pas les nuisances. Pour les sous-destinations *Industrie* et *Entrepôts* ces dernières sont autorisées si elles répondent à des besoins de la vie quotidienne des habitants.

Cette mixité fonctionnelle est également adaptée au regard des caractéristiques de la zone. La rédaction de l'interdiction et de la limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités s'en trouve ainsi différente. En centre-ville, centre de quartier (UAA, UAB, 1AUA) ou centre de village (UAC), la destination *Commerces et activités de services* n'est pas limitée par un seuil de surface de plancher car au sein de ces espaces l'objectif est de favoriser le développement de l'activité économique qui participe au dynamisme de ces centres et affirme leur rôle central, intense et

polarisant au sein du territoire de la Métropole. En revanche, dans les zones mixte d'habitat à dominante résidentielle (UBA, UBB, UCO, UD, 1AUB1, 1AUB2) cette destination est encadrée par un seuil de surface de plancher, 500 m² maximum, afin que les activités qui s'y implantent offrent un service de proximité quotidien aux habitants (comme une boulangerie, une épicerie, une boucherie, un salon de coiffure et également un cabinet médical, une étude notariale, etc.) et permettent une vie de quartier sans pour autant générer des flux supplémentaires et des nuisances pour les riverains. Ces dispositions réglementaires répondent à l'un des enjeux majeurs pour le territoire, celui de maintenir et de dynamiser les polarités commerciales existantes, et plus particulièrement les polarités de centre-ville et de centre-bourg.

S'ajoute à ces fonctions urbaines, la possibilité de réaliser des constructions relevant de la destination Exploitation Agricole de type « agriculture urbaine » telle que définie dans le lexique : *une agriculture vécue et pratiquée sur le territoire par des exploitants et des habitants dans leur vie quotidienne. Il s'agit d'une agriculture professionnelle ou non, à dimension économique, sociale, culturelle, de loisirs, et qui peut être orientée, sous conditions, vers les circuits courts ou l'autoconsommation comme vers les circuits longs.* Peuvent ainsi être autorisées au sol et en toiture toutes formes d'agriculture répondant à ces critères sous réserve de leur insertion urbaine et de l'absence de nuisances pour les riverains (exemples : équipements et serres de productions agricoles installés sur les toitures ou dans les espaces libres, abris pour animaux, ruches, etc.).

Restent interdit à l'article 1.1 pour l'ensemble des zones U mixte dominante habitat, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la fonction d'habiter c'est-à-dire susceptibles de générer des risques, des nuisances et/ou qui ne seraient pas adaptées au tissu urbain existant.

Les zones à vocation économique

Rappel des objectifs du PADD

1.4.1 Conforter la vocation industrielle, logistique et portuaire du territoire au service de l'économie productive métropolitaine

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

2.5.1 Prioriser le développement du commerce dans les polarités commerciales existantes

Des dispositions réglementaires applicables sur l'ensemble des zones d'activités économiques

La plupart des zones économiques identifiées dans les documents d'urbanisme communaux n'étaient pas réellement spécialisées et ne répondaient que partiellement aux enjeux de développement économique sur le territoire. Le travail réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU a consisté à créer des zones spécialisées répondant aux spécificités des zones d'activités économiques existantes afin d'affirmer leur positionnement, leur développement et d'assurer ainsi leur pérennité. La distinction permise par le code de l'urbanisme entre les destinations et sous-destinations a contribué à affirmer cette spécialisation des zones au sein du PLU Métropolitain. Ces zones d'activités économiques spécialisées sont également là pour accueillir les entreprises interdites ou limitées en zones mixte à dominante habitat en raison de leur incompatibilité avec la fonction d'habiter (nuisances, risques, etc.). D'ailleurs, la fonction d'habiter est très limitée dans ces secteurs, à l'exception du gardiennage qui doit être justifié en fonction des besoins des activités économiques compte tenu de l'incompatibilité entre la fonction d'habiter et le fonctionnement de ces activités.

Afin d'affirmer la spécialisation de ces zones, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1.2 « Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions » est interdit. Cet article 1.2 distingue les types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés, sans condition spécifique, de ceux autorisés sous-condition.

Le PLU distingue 5 grandes zones économiques :

- UXM – 1AUXM : zone d'activités mixtes
- UXA : zone d'activités artisanales
- UXI - 1AUXI : zone d'activités industrielles
- UXT : zone d'activités tertiaires
- UXC : zone d'activités commerciales

■ Les activités industrielles

Dans l'ensemble des zones d'activités économiques, à l'exception des zones UXI et 1AUXI, est interdit l'implantation d'activités industrielles générant des risques au-delà de leur site d'exploitation. Il s'agit principalement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) seuil haut (type SEVESO) couvertes par des Plans de Prévention du Risque Technologique (PPRT) et des ICPE seuil bas. L'objectif est de favoriser le développement de ces activités à risque et générant des nuisances

existantes dans ces zones dites « industrielles » tout en permettant l'installation de nouvelles industries générant des risques au-delà de leur site d'exploitation uniquement au sein de ces zones. Ces ICPE seuil haut et seuil bas imposent des contraintes réglementaires au-delà de leurs enceintes. Permettre leurs installations sans condition sur le territoire pourrait nuire au développement des autres entreprises. Au sein des autres zones d'activités économiques, une entreprise générant des risques peut s'installer à condition qu'elle mette tout en œuvre pour contenir le risque au sein de son site d'exploitation.

■ Le commerce et les activités de service

De même, au sein de l'ensemble des zones d'activités sont autorisées les sous-destinations de la destination *Commerces et activités de service* avec des nuances en fonction de la spécificité de la zone, détaillées ci-après.

Concernant les deux sous-destinations : *artisanat/commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, pour les nouvelles constructions un seuil de 500 m² de surface de plancher maximum est fixé dans l'ensemble des zones d'activités économiques (hormis les zones indicées « c » et « ci ») afin de permettre l'implantation de commerces de proximité qui répondent aux besoins des salariés sur site sans pour autant permettre la création de nouvelles grandes surfaces commerciales ou de nouvelles activités de service importantes (comme salle de sport/fitness, aires de jeux pour enfants...). En effet, la transformation de locaux d'activités en commerces ou activités de service fragilise le développement et la pérennisation des activités économiques de production et peut également engendrer des conflits d'usages entre les entreprises et les usagers de ces commerces et services. De plus, compte-tenu de l'offre commerciale du territoire déjà dense et couvrant la majorité des besoins de consommation, l'émergence de nouvelles polarités commerciales au sein de zones d'activités mixtes, artisanales ou industrielles n'est pas souhaitée.

Ce seuil est porté à 1500 m² de surface de plancher maximum au sein des zones UXM indicées « c ». Ces zones correspondent aux polarités commerciales intermédiaires (identifiées au sein du diagnostic - Tome 1 du Rapport de Présentation), constituées sous forme de zones commerciales : il s'agit de zones monofonctionnelles (concentration d'activités commerciales et de services) présentant un fonctionnement, une architecture et des formes urbaines distincts du tissu urbain mixte environnant dans lequel ou à proximité duquel ces zones sont implantées. Dans ces zones commerciales, les constructions sont le plus souvent cubiques, non mitoyennes, et l'aménagement laisse une part importante aux voiries, notamment

aux parkings. Même si ces zones sont desservies par les transports en commun, l'usage de la voiture pour s'y rendre est quasiment indispensable, ces zones accueillant en effet des commerces relevant d'achats occasionnels, parfois lourds (ex : ameublement). Au sein de ces polarités commerciales intermédiaires constituées sous forme de zones commerciales, qui se distinguent des polarités intermédiaires de centre-ville/centre-bourg et de quartier (polarités insérées dans un tissu urbain mixte), un seuil de 1500 m² de surface de plancher maximum a été fixé, correspondant à environ 1000 m² de surface de vente, permettant ainsi d'accueillir au sein de ces pôles des équipements commerciaux remplissant une fonction de moyenne ou grande proximité à l'échelle de plusieurs communes ou plusieurs quartiers, contribuant de ce fait à limiter les déplacements motorisés des habitants en répondant à leurs besoins de consommation quotidiens à hebdomadaires. La définition de ce seuil permet ainsi à ces polarités commerciales de se développer de manière mesurée pour ne pas concourir à la création d'un nouveau pôle commercial majeur, permettant ainsi de préserver l'équilibre actuel entre les pôles commerciaux, en cohérence avec l'armature urbaine du territoire.

En zone UXC il n'est pas fixé de seuil pour ces sous-destinations car il s'agit de la zone regroupant les pôles commerciaux majeurs identifiés au sein du diagnostic du PLU (Tome 1 du Rapport de Présentation), qui sont les lieux privilégiés pour accueillir les nouvelles implantations commerciales qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire. En conséquence, fixer des seuils n'est pas nécessaire.

En dehors des zones UXI et 1AUXI, les autres sous-destinations de la destination *Commerce et d'activité de service - la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas, et le commerce de gros* - sont autorisés sans condition dans l'ensemble des zones d'activités économiques car il s'agit d'activités complémentaires aux fonctions de production. Les spécificités des zones UXI et 1AUXI, zones accueillant principalement des activités industrielles à risque nécessitent d'encadrer l'implantation des autres sous-destinations de la destination *Commerce et d'activité de service*.

Des secteurs sont également indicés « ci » : seul y est autorisé le *Commerce de gros*. Les autres sous-destinations de la destination *Commerces et activités de services* y sont strictement interdites en dehors des showroom d'entreprises qui y sont autorisés afin de permettre aux entreprises d'exposer les produits fabriqués sur site. Les autres sous-destinations ont été interdites afin de circonscrire le développement d'activités de commerces de proximité, de restauration, d'hôtellerie, de cinéma, etc. :

- soit dans des secteurs spécifiques où cette mixité fonctionnelle existe déjà et est en adéquation avec les besoins des salariés et des entreprises présents. Il

n'est donc pas souhaitable que cette offre se développe ailleurs sur la zone d'activités économiques.

- soit dans des secteurs où le développement souhaité ne nécessite pas la création de ce type de sous-destination et où la volonté est uniquement de développer des activités économiques dite de production ou tertiaire.

Il existe également un secteur spécifique indicé « f » au sein de la zone tertiaire (UXT) de la Vatine car cette zone jouxte un pôle commercial majeur (UXC) incluant en son sein une galerie commerciale dotée de nombreux services et commerces. L'enjeu est de préserver la vocation tertiaire de la Vatine afin que le pôle commercial majeur à proximité ne s'étende pas sur ce secteur. Les usagers et visiteurs de la zone tertiaire de la Vatine peuvent également, si besoin, se déplacer dans la zone commerciale limitrophe pour répondre à leurs besoins de restauration, de services, etc. Ce secteur tertiaire accueille également des « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » comme des avocats, experts comptables, assurances, qui ont toute leur place dans zone tertiaire. En conséquence, au sein de ce secteur indicé « f » sont strictement interdits l'artisanat et commerce de détail en dehors des showroom d'entreprises, les commerces de gros, les cinémas mais les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle y sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² fixée dans la zone UXT.

■ L'agriculture urbaine

Le PLU souhaitant encourager l'agriculture urbaine sur l'ensemble du territoire, cette fonction est également autorisée au sein de l'ensemble des zones d'activités économiques, en dehors des zones UXI et 1AUXI (compte-tenu des entreprises générant des risques technologiques et pour certaines des pollutions du sol et voir de l'air) à condition de ne pas générer de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

■ Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Au sein des zones d'activités économiques sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics avec, en fonction de la vocation de la zone, des précisions sur les sous-destinations d'équipements autorisés. Ainsi, dans les zones d'activités économiques mixtes, commerciales et tertiaires, toutes les sous-destinations sont autorisées car les activités présentes sont compatibles avec l'implantation d'équipements accueillant du public et les équipements peuvent apporter un service aux usagers comme une crèche par exemple. Au sein des zones d'activités économiques industrielles (UXI, 1AUXI) et artisanales (UXA), les sous-destinations autorisées sont précisées afin d'y limiter l'implantation d'équipements ou de services

publics qui ne seraient pas compatibles avec les activités économiques présentes qui peuvent générer des risques et des nuisances et qui ont des besoins propres en termes de logistique et de flux. Les sous-destinations suivantes sont donc interdites : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les salles d'art et de spectacles et les équipements sportifs.

▪ **L'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils fixés au sein de la zone**

Afin de ne pas pénaliser les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non autorisées dans le règlement du PLU, ces dernières peuvent réaliser des extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante. Ainsi une évolution est possible mais elle reste limitée, les constructions qui souhaiteront davantage se développer devront s'implanter au sein d'une zone appropriée à l'activité.

▪ **L'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils fixés au sein de la zone, ainsi que la réalisation d'annexe de faible ampleur**

Afin de ne pas pénaliser les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non autorisées dans le règlement du PLU, ces dernières peuvent réaliser des extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante. Ainsi une évolution est possible mais elle reste limitée, les constructions qui souhaiteront davantage se développer devront s'implanter au sein d'une zone appropriée à l'activité. Ces mêmes constructions non autorisées dans la zone peuvent réaliser des annexes de faible ampleur.

Les spécificités de la zone UXI et 1AUXI

Les zones **UXI** et **1AUXI**, dédiées aux grandes activités industrielles avec ou sans risque, sont les seules zones du PLU qui autorisent l'implantation d'activités industrielles générant des risques technologiques au-delà de leur site d'exploitation. Il s'agit principalement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) seuil haut (type SEVESO) couvertes par des Plans de Prévention du Risque Technologique (PPRT) et des ICPE seuil bas. L'objectif est donc de favoriser le développement de ces activités déjà présentes tout en permettant l'installation de nouvelles industries générant des risques. Ainsi, ces installations sont autorisées sans condition. Sont également autorisés en zone UXI l'ensemble des activités économiques qui peuvent contribuer au fonctionnement de la zone et répondent aux besoins des entreprises et salariés présents sur site. Dans ce cadre au sein de la

destination *Commerces et activités de service* seules y sont autorisées les sous-destinations : *artisanat et de commerce de détail, de restauration, ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* à condition d'avoir au maximum une surface de plancher de 500 m² et ce afin d'offrir un service aux salariés présents sur site sans pour autant générer des flux supplémentaires vers ces zones et d'augmenter la population soumise aux risques. Les sous-destinations : *hébergement hôtelier et touristique, et les cinémas* sont donc interdites car la vocation de ces zones n'est pas adaptée à ce type de construction. La sous-destination *Commerce de gros* est autorisée sans condition puisque ce type d'activités est compatible avec la vocation de la zone industrielle.

Concernant la destination *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires* y sont autorisées sans condition les sous-destinations *Entrepôts* et *Industrie*, la sous-destination *Bureau* y est autorisée uniquement pour les bureaux rattachés à une activité existante ou à une construction autorisée dans la zone et nécessaires au fonctionnement de l'entreprise. Compte-tenu du risque et des nuisances existant dans ces zones il n'est pas adapté d'y implanter des immeubles de bureaux. La sous-destination *Centre de congrès et d'exposition* y est interdite car non compatible avec la vocation de la zone.

Par ailleurs, les occupations du sol autorisées dans ces zones sont également fortement encadrées par les Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) annexés au sein des Servitudes d'Utilité Publiques du PLU. Le choix a été fait de ne pas avoir des règles d'urbanisme strictes sur ces zones au regard des risques et nuisances engendrées par les activités industrielles existantes dont les occupations et utilisations du sol sont par ailleurs déjà réglementées au sein des PPRT. Dans ce cadre, au sein du Livre 1 du règlement il est précisé au 7.A.1 de la section 7 « Sur l'ensemble de ces secteurs il convient de respecter le règlement du PPRT en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet ».

Les spécificités de la zone UXM et 1AUXM

Les zones **UXM** et **1AUXM**, sont les zones d'activités économiques les plus « mixtes » en termes d'accueil d'activités, d'équipements et de services. Sont ainsi autorisés sans condition les sous-destinations suivantes : *les industries, les entrepôts, les bureaux*, sont uniquement interdit les *Centres de congrès et d'exposition* car ce n'est pas la vocation de ces zones d'accueillir ce type de construction. L'ensemble des sous-destinations, de la destination *Commerces et activités de service* est autorisé, sous réserve de respecter un certain seuil de surface de plancher maximum pour

l'artisanat et le commerces de détails ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Ces activités économiques contribuent au fonctionnement de la zone et répondent aux besoins des entreprises et salariés présents sur site ainsi qu'aux habitants situés dans les zones d'habitat situées à proximité.

Au sein de ces zones sont autorisées les activités industrielles de type ICPE à condition qu'elle ne génère pas de risque au-delà de leur site d'exploitation. Est définie comme une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- ICPE soumises à déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire. Exemple : Etablissement de fabrication et dépôt de tabac, fabrication du charbon de bois, fabrication de produit en béton, atelier d'entretien de véhicules et engin à moteur, station-service de carburant, etc.
- ICPE soumises à enregistrement : conçue comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Exemple : Stockage de poudres et explosifs, les entrepôts frigorifiques, préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine végétale ou animale (certaines boulangerie, boucherie, poissonnerie, ...), blanchisserie, laverie, pressing, station-service de carburant selon le volume annuel de carburant distribué, etc.
- ICPE soumises à autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement. Exemple : Stockage de pétrole, d'engrais solide, gaz inflammable liquide... Grands dépôts de papier, cartons, matériaux combustibles analogues, Grands élevages, transit, vente de bovins, de porcs, de lapins, de volailles, et élevage intensif, Dépôt, entreposage ou stockage de substance radioactives, etc.

Les sites SEVESO sont des ICPE qui génèrent des périmètres de protection au-delà de leur site d'exploitation. Deux types d'établissements sont distingués selon la quantité totale de matières dangereuses sur site :

- Seuil bas : pas de PPRT. Des cartographies avec des zones de danger et des règles au regard des activités de l'établissement. Ces données ne constituent

pas des Servitudes d'utilité publique (SUP), elles sont cartographiées sur la planche 1 du zonage et les zones de dangers ainsi que les règles sont annexées au règlement écrit.

- Seuil haut : PPRT. Ces données constituent des SUP, l'emprise du PPRT apparaît sur la planche 1 du zonage et les zones de dangers et les dispositions réglementaires sont annexées au PLU au sein des SUP.

Cette nomenclature évoluant régulièrement, le règlement du PLU n'édicte pas de règle au regard de cette nomenclature mais au regard de la nature des risques générés par les ICPE afin d'encadrer les installations dans un objectif de réduction du risque sans pour autant nuire à l'activité économique.

Ainsi, seule la zone UXI autorise l'activité industrielle sans restriction, alors que la zone UXM autorise les activités ICPE uniquement si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation (exclu donc toute activité de type SEVESO) ;
- mettre en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

En conséquence toute ICPE quelle que soit sa nature (déclaration, enregistrement, autorisation) ne pourra être acceptée si l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme considère que cette activité est incompatible avec les milieux environnants et que les nuisances et dangers éventuels générés ne sont pas assez réduits ou évités.

Cette souplesse apportée par la règle permet à la commune de refuser une activité si elle considère qu'elle génère trop de risques et représente un danger pour la population si par exemple une zone d'habitat est située à proximité. Les ICPE soumis à autorisation sont donc fortement encadrés par cette disposition.

En zone UXM, il est précisé qu'au sein de la destination Equipement d'intérêt collectif et services publics toutes les constructions, aménagements et installations sont autorisées en dehors de l'implantation au sol de panneaux photovoltaïques afin d'affirmer la vocation économique de ces zones. En effet, certaines zones UXM ont des espaces actuellement en friche et/ou non bâti d'une surface conséquente, où l'installation de panneaux photovoltaïques au sol pour créer de l'énergie redistribuée dans le réseau public viendrait obérer l'installation d'entreprises au service de l'économie productive. Cette disposition permet d'être en cohérence aux objectifs du PADD déclinés au sein de l'orientation : « 1.4 Créer les conditions du développement économique ».

De plus, contrairement aux zones UXI, également composées d'espaces conséquents en friche et/ou non bâtis, les zones UXM sont situées à proximité des zones d'habitat

et permettent ainsi de créer de l'emploi proche des lieux d'habitation et contribuer ainsi à diminuer les gaz à effet de serre liés aux déplacements domicile/travail.

Les spécificités de la zone UXA

Cette zone correspond aux secteurs d'activités artisanales et de petites industries. Contrairement à la zone UXM, certaines sous-destinations de la destination *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* y sont autorisées mais sous certaines conditions :

- la sous-destination *Industrie* à condition que la surface de plancher des entreprises soit inférieure ou égale à 5 000 m². Il s'agit de conforter les activités existantes et de favoriser les nouvelles installations tout en limitant le développement des grandes industries ayant des besoins importants de surface de plancher qui doivent davantage se développer au sein des zones UXI.
- La sous-destination *Bureau* où seule est autorisée la construction de bureaux liés aux activités présentes sur place, tout comme dans la zone UXI, car la construction d'immeubles de bureaux ne doit pas se faire au sein de ces zones mais bien en UXM, 1AUXM, UXT et en zone d'habitat mixte.

La sous-destination *Entrepôt* est autorisée sans condition spécifique car ces constructions destinées au stockage des biens et à la logistique sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

L'ensemble des sous-destinations de la destination *Commerces et activités de service* est autorisé, sous réserve de respecter un certain seuil de surface de plancher maximum pour *l'artisanat et le commerces de détails* ainsi que les *activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*. Ces activités économiques contribuent au fonctionnement de la zone et répondent aux besoins des entreprises et salariés présents sur site ainsi qu'aux habitants situés dans les zones d'habitat situées à proximité.

Les spécificités de la zone UXC

Comme précisé précédemment, **ces zones UXC**, correspondant aux polarités commerciales majeures identifiées au sein du diagnostic (Tome 1 du Rapport de Présentation), sont les seules à ne pas fixer de limite de seuil de surface de plancher pour conditionner la construction d'artisanat et de commerce de détails et pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. L'objectif étant de conforter les activités en place et de permettre uniquement le développement de grandes surfaces commerciales au sein de ces zones d'activités économiques. Ainsi, l'ensemble des sous-destinations, de la destination *Commerces et activités de service* y est autorisé sans condition.

Sont également autorisées certaines sous-destinations de la destination *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* compatibles avec le fonctionnement de la zone et nécessaires à certaines activités : *les entrepôts, bureaux et les centres de congrès et d'exposition*. Y est par ailleurs interdit la sous-destination *Industrie* car cette activité n'est pas compatible avec la vocation de la zone UXC et doit se développer prioritairement au sein des zones UXI – 1AUXI, UXA et UXM-1AUXM.

Les spécificités de la zone UXT

Ces **zones UXT** correspondent aux secteurs d'activités tertiaires pour lesquelles il est envisagé de conforter les activités existantes et de permettre l'implantation de fonctions complémentaires, en dehors des zones indicées « ci ». L'objectif du PLU est de les diversifier et de les densifier. L'ensemble des sous-destinations, de la destination *Commerces et activités de service* est autorisé, sous réserve de respecter un certain seuil de surface de plancher maximum pour *l'artisanat et le commerces de détails* ainsi que les *activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*. Ces activités économiques contribuent au fonctionnement de la zone et répondent aux besoins des entreprises et salariés présents sur site ainsi qu'aux habitants présents dans les zones d'habitat situées à proximité.

Sont également autorisées certaines sous-destinations de la destination *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* complémentaire à la fonction tertiaire de la zone : *les bureaux et les centres de congrès et d'exposition*. Y sont par ailleurs interdites les sous-destinations *Industrie* et *Entrepôt* car ces activités ne sont pas compatibles avec la vocation tertiaire de la zone UXT et doivent prioritairement s'implanter au sein des zones UXI – 1AUXI, UXA et UXM-1AUXM.

Pour les mêmes raisons, est également interdite la sous-destination *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* de la destination *Les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Les zones urbaines : UP, UZ, et UE

Rappel des objectifs du PADD

- 1.1.2 « Conforter les lieux remarquables contribuant à la richesse de l'offre culturelle, sportive et de loisirs »
- 1.2.1 « Accompagner la dynamique démographique »
- 1.4.1 Conforter la vocation industrielle, logistique et portuaire du territoire au service de l'économie productive métropolitaine
- 2.2.1 « Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole »
- 2.2.2 « Favoriser l'accès aux services et aménagements pour tous »
- 3.3.1 « Promouvoir le développement de la biodiversité comme vecteur d'amélioration du cadre de vie »
- 3.3.2 « Maintenir et développer la nature en ville »

Ces zones répondent à des enjeux spécifiques nécessitant des règles adaptées. Sur l'ensemble de ces zones sont autorisés sans condition les constructions, installations, aménagements de la destination *Équipements d'intérêt collectif et de services publics*. Ces zones UE et UP regroupent des espaces dont l'objectif principal est d'offrir aux habitants des espaces publics ayant des vocations récréatives, culturelles ou sportives. La zone UZ est quant à elle une zone correspondant aux activités ferroviaires d'une superficie importante de plus de 200 hectares située en contact immédiat avec la ville et où il peut être opportun d'implanter des équipements répondant à cette destination du code de l'urbanisme.

Au sein de ces zones sont également autorisés les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.). Ces utilisations du sol sont permises car compatibles avec les vocations de ces zones. Une condition est apportée en zone UP afin de préserver la valeur paysagère et écologique des sites, à savoir que ces utilisations du sol ne sont possibles que s'ils ne peuvent être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.

Sur l'ensemble de ces zones sont également autorisées les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage.

La zone urbaine paysagère : UP

Cette zone correspond aux parcs urbains de la Métropole ayant une attractivité intercommunale. Ces espaces étaient généralement classés en zone naturelle au sein des documents d'urbanisme en vigueur cependant ils correspondent davantage à des sites en partie artificialisés qui présentent une qualité paysagère et caractère naturel à protéger à travers un règlement adapté.

Ainsi, ne sont autorisés que les constructions, aménagements et installations nécessaires à la gestion technique, administrative et écologique des sites et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et s'insèrent dans une composition paysagère adaptée au site.

Les commerces et activités de service y sont autorisés uniquement s'ils sont en lien avec les activités de loisirs, récréatives et de tourisme car ils contribuent également au rayonnement du site, à son dynamisme et à son fonctionnement.

La zone urbaine d'équipement, UE

Cette zone correspond aux secteurs d'équipements. Le règlement a pour objectif d'affirmer la vocation de la zone en y interdisant les constructions, installations et aménagements qui ne sont pas liés ou en synergie avec cette vocation.

Sont ainsi autorisées les ICPE à conditions qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation, il existe des équipements collectifs ou des services publics qui peuvent relever des ICPE comme par exemple les déchèteries, les unités de compostage ou de méthanisation, les centres de tri, une cuisine centrale, etc.

Sont autorisées les constructions qui peuvent participer au fonctionnement des équipements présents ou à créer sur ces zones :

- les locaux de surveillance ou au gardiennage des activités présentes ou à créer dans la zone et qui relèvent donc de la sous-destination *Logement*,
- les constructions de la sous-destination *Hébergement* comme par exemple la réalisation d'un internat d'un collège/lycée, centre sportif...etc.

La sous-destination Restauration est également autorisée à condition qu'elle soit liée aux équipements comme par exemple la création d'un espace de restauration au sein d'un centre aquatique, d'une salle de sport, etc. Cet espace participera ainsi au dynamisme et au rayonnement de l'équipement.

Enfin, afin de ne pas pénaliser les constructions (ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU) ayant une destination ou une sous-destination interdite dans la zone, il est autorisé une extension de ces dernières dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Ce seuil permettra ainsi à une habitation de réaliser un aménagement en rez-de-chaussée pour la mise en accessibilité du logement, pour une entreprise cette surface peut également permettre la poursuite de son activité.

Les autres constructions, installations, aménagements ou occupation du sol sont interdits au sein de cette zone.

Au sein du secteur indicé « b » sont autorisés les services et les commerces (hôtellerie et restauration) complémentaires au fonctionnement et au rayonnement des équipements de la zone indicée afin de répondre aux besoins spécifiques de certains équipements de rayonnement Métropolitain.

La zone urbaine dédiée aux activités ferroviaires, UZ

Compte-tenu de la vocation de cette zone, sont uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité ferroviaire du site et les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les autres constructions, installations et aménagements y sont interdits car l'objectif est de préserver la vocation ferroviaire de cet espace. La mutation d'un espace aussi important et situé en contact immédiat avec les zones urbaines mixtes d'habitat ne pourra se faire qu'à travers une évolution du PLU menée dans le cadre d'une réflexion globale. Ainsi, encadrer les occupations du sol autorisées permet de garantir un aménagement et un développement cohérent avec la vocation actuelle du site.

Sont donc autorisées les ICPE à conditions qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation, car les activités ferroviaires peuvent avoir besoin de ce type d'installation pour leur fonctionnement. Sont également autorisées les constructions, installations et aménagement de la destination : autres activités des secteurs secondaires et tertiaires liées et nécessaires à l'activité ferroviaire présente sur le site à la date d'approbation du PLU afin de permettre le développement de l'activité ferroviaire.

Enfin, tout comme en zone UE, une extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination ou une sous-destination interdite dans la zone, est autorisée dans la limite de 50 m² de surface de plancher afin de ne pas les pénaliser.

Les zones agricoles

Rappel des objectifs du PADD

1.1.4 « Valoriser l'agriculture et la forêt en tant qu'activités économiques »

3.4.3 « Gérer durablement les ressources naturelles, agricoles et forestières »

La zone agricole : A

L'article 1.2 précise les constructions, installations, aménagements autorisés par type de destination et sous-destination afin d'apporter une meilleure lisibilité.

Pour toutes les destinations du code de l'urbanisme, les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager. Ces exhaussements et affouillements ne sont également possibles que s'ils sont nécessaires à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux. Il s'agit ici de protéger le caractère agricole de la zone et ne pas permettre une utilisation du sol qui pourrait venir altérer le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

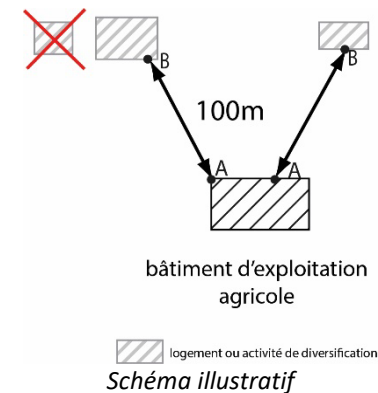
■ Les constructions, aménagements et installations liés à l'activité agricole

La zone Agricole est dédiée à l'activité agricole sous toutes ses formes afin de permettre le maintien, le développement et l'installation de nouvelles activités agricoles. Par conséquent le règlement ne contraint pas cette activité en autorisant sur toute la zone les constructions, aménagements et extensions à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité. De plus, dans un objectif de diversification de l'activité et de dynamisation économique des exploitations, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées à condition qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
- ne pas porter atteinte à l'intérêt agricole des lieux, c'est-à-dire qu'une telle construction ne doit pas altérer le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Se situer à 100 m d'un bâtiment d'exploitation agricole et avoir une emprise au sol globale de 250 m² à compter de l'approbation du PLU, extension et annexes incluses. Ces règles visent en effet une compacité du bâti, afin de préserver la zone agricole et y éviter le « mitage » du bâti.

Sont également autorisées sur l'ensemble de la zone A les habitations des exploitants agricoles à condition que leur construction sur site soit nécessitée par le type d'activité agricole exercée. Afin de ne pas compromettre l'activité agricole, la qualité paysagère ou la préservation des milieux du site et éviter un « mitage » de l'espace, le règlement précise les conditions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement. Ces constructions d'habitation doivent donc être implantées à 100 m maximum d'un bâtiment d'exploitation agricole et leur emprise au sol doit être inférieure ou égale à 250 m² à compter de la date d'approbation du PLU, extensions et annexes incluses.

Ces 100 m sont calculés d'un point A de la façade du bâtiment d'exploitation agricole à un point B de la façade de la construction nouvelle. C'est donc l'une des extrémités de sa façade (point B) qui devra être à 100 m maximum d'une des extrémités de la façade du bâtiment d'exploitation agricole (point A).



■ Les constructions, aménagements et installations liés au logement existant à la date d'approbation du PLU

Le règlement permet également aux exploitants agricoles comme aux autres habitants, de réaliser des interventions sur les logements existants à la date d'approbation du PLU. Ainsi, l'aménagement, la réfection et l'extension des logements sont autorisés afin de permettre la préservation dans le temps et l'adaptation des constructions existantes. Ces adaptations sont permises tout en respectant les principes de limitation de l'imperméabilisation des sols et de lutte contre le mitage des espaces agricoles. Un certain nombre de règles ont été définies, ainsi, les constructions existantes à usage de logement situées en zone agricole peuvent faire l'objet d'une extension. De plus, la construction d'annexes aux constructions à usage d'habitations est autorisée (sous conditions).

Ces constructions ne doivent cependant pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions et annexes dans leur environnement, tout en s'assurant du maintien de l'activité agricole.

Les extensions et les annexes des constructions à usage de logement sont ainsi autorisées mais limitées. L'emprise au sol totale, extensions et annexes comprises, est encadrée par le règlement et leur implantation également (voir thème 3 sur règles relatives aux implantations et la volumétrie des constructions) afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et le mitage de l'espace agricole tout en permettant aux habitations existantes de se développer.

■ Les constructions, aménagements et installations de la destination *Equipements d'intérêt collectif et services publics*

De manière générale sur l'ensemble de la zone A, les constructions, aménagements et installations de la destination *Equipements d'intérêt collectif et services publics* sont autorisées sous certaines conditions.

Sont ainsi autorisés :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, qu'ils ne puissent être implantés en d'autres lieux et que leur intégration paysagère soit garantie. L'objectif est de ne pas bloquer la réalisation de travaux nécessaires au fonctionnement des services publics tout en garantissant leur insertion paysagère. Ces travaux répondent à un besoin d'intérêt général. Ces

installations et constructions ne seront possibles en zone A que s'il est démontré que leur implantation est impossible ailleurs.

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière. Ces infrastructures ne disposent pas d'un zonage spécifique et sont « intégrées » au zonage A par conséquent il est important de permettre leur évolution, leur gestion tout en garantissant qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

Seuls ces équipements publics et services collectifs sont donc autorisés et à la condition expresse qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés. Cependant pour garantir l'entretien et la gestion des équipements existants au sein de la zone A, leur extension mesurée et leur modernisation est autorisée.

En effet de manière générale, les équipements d'intérêt collectif et services publics ont des besoins et génèrent des flux qui ne sont pas compatibles avec la vocation de ces zones et la préservation des espaces.

■ Les utilisations et occupations du sol liées à la gestion et à la valorisation de l'espace ainsi qu'à la fréquentation du public

Le règlement autorise les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à :

- la gestion de l'espace naturel ainsi que les aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et des zones humides afin de garantir leur entretien et leur fonctionnalité,
- la fréquentation du public afin de sensibiliser le grand public à la biodiversité, à la richesse de ces milieux et d'encadrer la fréquentation des sites.

Ces aménagements ne sont autorisés que si leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

■ Le cas des changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique – Planche 1

Le code de l'urbanisme offre la possibilité aux auteurs du PLU de désigner des bâtiments existants en zone agricole ou naturelle pouvant bénéficier d'un changement de destination, à condition que le changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site dans un objectif

de préservation de la vocation agricole de la zone et de ses caractéristiques paysagères remarquables. Ce changement de destination permet de restaurer le bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine.

Certaines constructions ont donc été identifiées au règlement graphique afin de bénéficier d'un éventuel changement de destination. Ce travail d'identification est issu des documents d'urbanisme en vigueur et du travail de collaboration mené avec les communes au cours de l'élaboration du PLU. Les bâtiments repérés sont d'anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés dans le cadre d'une exploitation agricole.

Certains de ces bâtiments font également l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti remarquable. Pour ces bâtiments ce changement de destination contribuera à favoriser la restauration et donc la préservation dans le temps du patrimoine local remarquable, témoin d'une époque, d'usages ou de procédés constructifs spécifiques, participant pleinement à la qualité des ambiances et du cadre de vie des habitants. Ainsi, le règlement encadre le changement de destination de ces bâtiments si l'opération permet de conserver un patrimoine architectural de qualité. S'ils ne font pas l'objet d'une protection, le changement de destination doit tout de même respecter les principales caractéristiques des bâtiments.

Le règlement précise également quelle destination/sous-destination peut être autorisée dans le cadre de ce changement.

Seules les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :

- Au sein de la destination *Habitat*, seule la sous-destination *Logement* qui comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel est autorisée. La sous-destination *Hébergement* n'est pas autorisée car elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale destinées à héberger un public spécifique (résidences étudiantes, foyers travailleurs, EHPAD, maisons de retraites, etc.). Ces constructions nécessitent des surfaces importantes, des zones de stationnement, des accès liés au fonctionnement des établissements, des locaux techniques, etc., ne sont pas compatibles avec les constructions repérées au règlement graphique et le caractère agricole de la zone.
- La destination *Commerce et activités de service* à l'exception des sous-destinations *Commerce de gros*, *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* et *Cinéma*. En effet, le trafic des poids-lourd liés au *Commerce de gros* et les besoins de surface et de stationnement liés à cette sous-destination et la sous-destination *Cinéma* ne sont pas compatibles avec les

constructions repérées au règlement graphique et le caractère agricole de la zone. La sous-destination *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* qui regroupe toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les salles de sport privées, les spa, etc.) n'est pas non plus autorisée car ce type de service est générateur de déplacements (en véhicule motorisé compte-tenu de la localisation de ces bâtiments en zone agricole et naturelle) et doit en priorité se développer au plus près des habitants, en cœur de village.

Les sous-destinations *Artisanat et commerce de détail*, *Restauration*, *Hébergement hôtelier et touristique* sont quant à elles autorisées à condition que ce changement de destination soit réalisé dans la limite de l'enveloppe actuelle du bâtiment et cela afin de limiter des extensions importantes et une imperméabilisation du sol conséquente. De plus, certaines sous-destinations permettent le soutien de certaines activités économiques locales et touristiques (artisanat, chambres d'hôtes, etc.)

■ Le secteur indicé « ip »

Au sein de ces secteurs, peu nombreux et très localisés sur le territoire de la Métropole, en plus des autres dispositions réglementaires de la zone A, sont également autorisés les dépôts et le transit de sédiments issus du dragage de la Seine. Ces utilisations du sol sont nécessaires au fonctionnement du port.

La zone agricole de carrières : AC

Compte-tenu de l'occupation dite « temporaire » du sol par les activités de carrière chacun de ces sites d'exploitation doit retrouver sa vocation d'origine une fois l'exploitation achevée. En conséquence, ces espaces sont classés en zone Agricole de Carrière (AC) pour affirmer la vocation agricole future du site (remblaiement des carrières à terme) et disposent de règles spécifiques adaptées à l'exploitation et à la gestion actuelle du site : installations et aménagements, exhaussements, affouillements, les ouvrages techniques liés à l'exploitation et au remblaiement des carrières (bandes transporteuses, canalisations de refoulement des boues de dragage, installations de traitement associées, installations portuaires de gestion des sédiments de dragage, pistes ...).

Ces sites disposent aussi de règles spécifiques au regard du devenir du site. Dans ce cadre, la nature des remblaiements autorisés est précisée afin de permettre une bonne revégétalisation (agricole, humide, forestière, ...), sauf pour les remblaiements partiels justifiés pour des raisons écologiques (hauts fonds, secteurs avec sédiments à nu pour favoriser les espèces pionnières, ...). Il est par ailleurs précisé qu'après exploitation, les ouvrages techniques liés à l'exploitation et au remblaiement des carrières devront être démontés et leur terrain d'assiette sera remis dans un état environnemental et un paysage comparables à ce qu'ils étaient avant leur installation. Comme sur la zone A sont également autorisés :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et leur intégration paysagère soit garantie. L'objectif est de ne pas bloquer la réalisation de travaux nécessaires au fonctionnement des services publics tout en garantissant leur insertion paysagère. Ces travaux répondent à un besoin d'intérêt général. Ces installations et constructions ne seront possibles en zone A que s'il est démontré que leur implantation est impossible ailleurs.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière. Ces infrastructures sont « intégrées » au zonage A par conséquent il est important de permettre leur évolution, leur gestion tout en garantissant qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

Les zones naturelles

Rappel des objectifs du PADD

- 1.1.2 « Conforter les lieux remarquables contribuant à la richesse de l'offre culturelle, sportive et de loisirs »
- 1.1.4 « Valoriser l'agriculture et la forêt en tant qu'activités économiques »
- 1.4.5 « Développer le tourisme autour des richesses patrimoniales, naturelles, paysagères »
- 3.1.1 « Protéger les grands milieux naturels remarquables et préserver les grandes continuités écologiques existantes ou à développer »

3.1.2 « Promouvoir des aménagements et des modes de gestion favorisant le développement de la biodiversité »

3.4.1 « Promouvoir la sobriété et l'efficacité énergétiques »

3.3.3 « Poursuivre la valorisation de la Seine et de ses affluents »

3.4.3 « Gérer durablement les ressources naturelles, agricoles et forestières »

Les zones naturelles et forestières regroupent des espaces, équipés ou non, qui doivent être protégés, le règlement du PLU y encadre fortement les constructions et installations qui peuvent y être autorisées sous certaines conditions. Les dispositions réglementaires permettent la préservation de certains milieux très spécifiques identifiés à travers les différentes zones : la zone Naturelle Aquatique et milieux humides (NA), la zone Naturelle milieux Ouverts (NO), la zone Naturelle Boisée (NB) et également des zones de loisirs (NL), une zone spécifique de restauration des milieux naturels (NR) et une zone dédiée aux activités de carrières (NC) comme en zone AC.

Des dispositions réglementaires applicables sur l'ensemble des zones naturelles en dehors des zones NC et NR

Pour chacune des zones sont uniquement admises les occupations et utilisations du sol précisées à l'article 1.2 dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols et cela afin de répondre aux grands principes de préservation des espaces naturels et forestiers définis dans le PADD. Au sein de la zone NA, une disposition spécifique rappelle que toute nouvelle urbanisation, installation, ou aménagement y est interdit. L'objectif est de protéger ces milieux sensibles de toute.

Pour toutes les destinations du code de l'urbanisme les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager. Ces exhaussements et affouillements ne sont possibles que s'ils sont nécessaires à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux. Il s'agit ici de protéger le caractère naturel de la zone et ne pas permettre une utilisation du sol qui pourrait venir altérer de la qualité des milieux et espaces naturels, des paysages et leur caractère d'espaces naturels.

■ Concernant la sous-destination *Exploitation Agricole*

Comme précisé précédemment, l'activité agricole est autorisée sans contrainte particulière sur l'ensemble de la zone A. En zone naturelle, compte-tenu des enjeux de préservation des espaces naturels, l'activité agricole y est davantage encadrée.

Des évolutions sont possibles uniquement pour des bâtiments d'exploitation agricole existants. Ils ont ainsi la possibilité de :

- réaliser des adaptations dans la limite de leur enveloppe actuelle (à la date d'approbation du PLU),
- réaliser des extensions et des aménagements
- construire des bâtiments d'exploitation agricole dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU existant. Tout ou partie de la construction devra être située dans ce rayon de 100m et ce afin d'éviter le mitage de l'espace.

Seul un abri pour animaux par terrain (lié à l'exploitation agricole) est autorisé au-delà d'un périmètre de 100 m si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- o L'abri est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
- o Cet abri est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site,
- o l'emprise au sol de la construction ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site.
- o la hauteur maximale de l'abri est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

Cette utilisation du sol est permise pour répondre essentiellement aux besoins de pâturage qui peuvent exister en zone naturelle. Cet abri est fortement encadré afin d'éviter un « mitage » de l'espace en multipliant le nombre d'abris et pour éviter d'altérer le caractère naturel des espaces, il doit donc être réalisé sans fondation et être facilement démontable.

■ **Les constructions, aménagements et installations liés au logement existant à la date d'approbation du PLU**

Le règlement permet également aux exploitants agricoles comme aux autres habitants, de réaliser des interventions sur les logements existants à la date d'approbation du PLU. Ainsi, l'aménagement, la réfection et l'extension des logements sont autorisés afin de permettre la préservation dans le temps et l'adaptation des constructions existantes. Ces adaptations sont permises tout en respectant les principes de limitation de l'imperméabilisation des sols et de lutte contre le mitage des espaces agricoles, un certain nombre de règles ont été définies. Ainsi, les constructions existantes à usage de logement situées en zone naturelle

peuvent faire l'objet d'une extension. De plus, la construction d'annexes aux constructions à usage d'habitations est autorisée (sous conditions). Le règlement précise les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions et annexes dans leur environnement, tout en s'assurant du maintien du caractère naturel et la qualité paysagère de ces espaces.

Les extensions et les annexes des constructions à usage de logement sont ainsi autorisées mais limitées. L'emprise au sol totale, extensions et annexes comprises, est encadrée par le règlement et leur implantation également (voir Thème 3 justification des règles relatives à la morphologie urbaine et à la densité) afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et le mitage de l'espace naturel tout en permettant aux habitations existantes de se développer.

■ **Les constructions, aménagements et installations de la destination *Equipements d'intérêt collectif et services publics***

De manière générale sur les zones naturelles, les constructions, aménagements et installations de la destination *Equipements d'intérêt collectif et services publics* sont autorisées sous certaines à condition.

Sont ainsi autorisés :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et que leur intégration paysagère soit garantie. L'objectif est de ne pas bloquer la réalisation de travaux nécessaires au fonctionnement des services publics tout en garantissant leur insertion paysagère. Ces travaux répondent à un besoin d'intérêt général. Ceux-ci concernent essentiellement la traversée des secteurs naturels par des réseaux (eau potable, électricité, télécommunication, etc.) permettant de desservir notamment :
 - o des constructions autorisées dans la zone ou dans certains secteurs indicés des zones naturelles (logements, aires d'accueil des gens du voyage, etc.) ;
 - o des constructions existantes dans la zone (logements, équipement d'intérêt collectif de services publics, etc.) ;
 - o des constructions situées dans des zones urbaines ou à urbaniser adjacentes pour lesquelles il n'existe pas d'autres solutions.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la

sécurité fluviale, ferroviaire et routière. En l'absence de zonage spécifique pour ces infrastructures par conséquent il est important de permettre leur évolution, leur gestion tout en garantissant qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

Seuls ces équipements d'intérêt collectif et services publics sont donc autorisés. Cependant pour garantir l'entretien et la gestion des autres équipements existants à la date d'approbation du PLU au sein des zones naturelles, leur extension mesurée et leur modernisation est autorisée.

En effet de manière générale, les équipements d'intérêt collectif et services publics ont des besoins et génèrent des flux qui ne sont pas compatibles avec la vocation de ces zones et la préservation des espaces, il n'est donc pas possible d'autoriser la construction de nouveaux équipements d'intérêt collectif et services publics.

■ Les utilisations et occupations du sol liées à la gestion et à la valorisation de l'espace ainsi qu'à la fréquentation du public

Le règlement autorise les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à :

- la gestion de l'espace naturel ainsi que les aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et des zones humides afin de garantir leur entretien et leur fonctionnalité,
- la fréquentation du public afin de le sensibiliser à la biodiversité, à la richesse de ces milieux et d'encadrer la fréquentation des sites.

Ces aménagements ne sont autorisés que si leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

■ Le cas des changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique – Planche 1

Le code de l'urbanisme offre la possibilité aux auteurs du PLU de désigner des bâtiments existants en zone agricole ou naturelle pouvant bénéficier d'un changement de destination, à condition que le changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site dans un objectif de préservation de la vocation agricole de la zone et de ses caractéristiques paysagères remarquables. Ce changement de destination permet de restaurer le bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine.

Certaines constructions ont donc été identifiées au règlement graphique afin de bénéficier d'un éventuel changement de destination. Ce travail d'identification est

issu des documents d'urbanisme en vigueur et du travail de collaboration mené avec les communes au cours de l'élaboration du PLU. Les bâtiments repérés sont d'anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés dans le cadre d'une exploitation agricole.

Certains de ces bâtiments font également l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti remarquable. Pour ces bâtiments ce changement de destination contribuera à favoriser la restauration et donc la préservation dans le temps du patrimoine local remarquable, témoin d'une époque, d'usages ou de procédés constructifs spécifiques, participant pleinement à la qualité des ambiances et du cadre de vie des habitants. Ainsi, le règlement encadre le changement de destination de ces bâtiments si l'opération permet de conserver un patrimoine architectural de qualité. S'il n'y a pas de protection, le changement de destination doit tout de même respecter les principales caractéristiques des bâtiments.

Le règlement précise également quelle destination/sous-destination peut être autorisée dans le cadre de ce changement.

Seules les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :

- Au sein de la destination *Habitat*, seule la sous-destination *Logement* qui comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel est autorisée. La sous-destination *Hébergement* n'est pas autorisée car elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale destinées à héberger un public spécifique (résidences étudiantes, foyers travailleurs, EHPAD, maisons de retraites, etc.). Ces constructions nécessitent des surfaces importantes, des zones de stationnement, des accès liés au fonctionnement des établissements, des locaux techniques, etc., ne sont pas compatibles avec les constructions repérées au règlement graphique et le caractère agricole de la zone.
- La destination *Commerce et activités de service* à l'exception des sous-destinations *Commerce de gros*, *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* et *Cinéma*. En effet, le trafic des poids-lourd lié au *Commerce de gros* et les besoins de surface et de stationnement liés à cette sous-destination et la sous-destination *Cinéma* ne sont pas compatibles avec les constructions repérées au règlement graphique et le caractère agricole de la zone. La sous-destination *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* qui regroupe toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location

de véhicules, de matériel, les salles de sport privées, les spa, etc.) n'est pas non plus autorisée car ce type de service est générateur de déplacements (en véhicule motorisé compte-tenu de la localisation de ces bâtiments en zone agricole et naturelle) et doit en priorité se développer au plus près des habitants, en cœur de village.

Les sous-destinations *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hébergement hôtelier et touristique* sont quant à elles autorisées à condition que ce changement de destination soit réalisé dans la limite de l'enveloppe actuelle du bâtiment et cela afin de limiter des extensions importantes et une imperméabilisation du sol conséquente. De plus, certaines sous-destinations permettent le soutien de certaines activités économique locales et touristiques (artisanat, chambres d'hôtes, etc.)

Les spécificités de la zone NA

■ Le secteur indicé « d »

Seule la zone NA dispose d'un secteur indicé « d » où est autorisé le remblaiement des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière. Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont précisés au sein du règlement afin de permettre une bonne revégétalisation des espaces et garantir le non remblaiement par des matériaux pollués et/ou dangereux.

Au sein de ce secteur sont également autorisés les ouvrages techniques liés au remblaiement des plans d'eau. Ces ouvrages devront être démontés et leur terrain d'assiette sera remis dans un état environnemental et un paysage comparables à ce qu'ils étaient avant leur installation afin de garantir le retour à l'état naturel des sites.

Les spécificités de la zone NO

■ Le secteur indicé « ca »

Ce secteur est spécifique à la zone NO et correspond aux pelouses calcicoles qui nécessitent une protection encore plus forte que le reste de la zone NO, comme précisé au sein de l'état initial de l'environnement (cf. Tome XX du Rapport de présentation du PLU).

Comme au sein des autres zones naturelles, le règlement y autorise pour les mêmes raisons et sous les mêmes conditions :

- les exhaussements et affouillements du sol,
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui leurs sont liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel ainsi que les aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et des zones humides et à la fréquentation du public

En plus de ces utilisations et occupations du sol, le règlement autorise uniquement : la construction d'abris, de bâtiments sans fondation, ni sous-sol et d'annexes, et leurs extensions liées et nécessaires à la gestion écologique ou agricole du site dans la limite de 100 m² d'emprise au sol. En effet, ces abris et annexes permettent d'abriter les troupeaux d'animaux. Ces milieux calcicoles étant propices à l'éco-pâturage qui participe au maintien et à la préservation de ces espaces. La viticulture est également pratiquée sur certains coteaux calcicoles et peut nécessiter l'installation d'abris, de bâtiments pour la gestion agricole du site. En dehors de ces activités il n'est pas possible d'implanter de telles constructions.

■ Le secteur indicé « ip »

Comme en zone A, au sein de ces secteurs, peu nombreux et très localisés sur le territoire de la Métropole, en plus des autres dispositions réglementaires de la zone A sont également autorisés les dépôts et le transit de sédiments issus du dragage de la Seine. Ces utilisations du sol sont nécessaires au fonctionnement du port et compte-tenu de leur localisation, elles sont compatibles avec la préservation des espaces naturels.

Les spécificités de la zone NB

La zone NB, spécifique aux milieux boisés, accueille également des exploitations forestières. En conséquence le règlement y autorise également, les constructions, aménagements, annexes et extensions nécessaires à l'exploitation forestière.

Les spécificités de la zone NL

Pour répondre à la spécificité de la zone NL, dédiée aux loisirs qui se développent au sein d'espaces naturels, le règlement permet la création et la gestion des activités de loisirs, tout en y favorisant les échanges écologiques avec les milieux voisins et en garantissant l'intégration paysagère des constructions autorisées au sein de cette zone. Seuls y sont autorisées des activités de plein air qui répondent aux besoins des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs compatibles avec la vocation naturelle de la zone.

Au sein de cette zone il n'existe pas de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les spécificités de la zone NR

La zone naturelle de restauration des ressources naturelles correspond à des secteurs dont les sols sont pollués et où il existe un enjeu de reconquête des sites à travers des usages autorisés spécifiques.

Ainsi, les exhaussements et affouillements du sol y sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à la restauration des ressources naturelles.

Comme au sein des autres zones naturelles, le règlement y autorise pour les mêmes raisons et sous les mêmes conditions :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui leurs sont liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.

■ Le secteur indicé « e »

Au sein de ces secteurs, localisés précisément sur le territoire, l'objectif est de contribuer à la diversification des sources d'énergie en promouvant le développement des énergies renouvelables : solaire thermique et photovoltaïque, éolien, etc.

Ces activités relèvent de la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces sites ne peuvent être utilisés par l'activité agricole ou forestière, et n'ont pas un potentiel pour le devenir ou le redevenir, ils ne sont pas situés au sein des réservoirs de biodiversité et l'activité permise n'est pas en co-visibilité avec les sites et paysages

remarquables identifiés au sein de l'Etat Initial de l'Environnement (cf. Tome 5 du Rapport de Présentation du PLU)

Ce développement des énergies renouvelables est encouragé à condition d'une bonne intégration paysagère des dispositifs techniques. L'implantation de panneaux photovoltaïques est autorisée sous réserve de réversibilité à l'issue de la période d'exploitation. Sont également autorisés dans la zone toutes constructions et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations de production d'énergies renouvelables.

Les spécificités de la zone NC

Compte-tenu de l'occupation dite « temporaire » du sol par les activités de carrière chacun de ces sites d'exploitation doit retrouver une vocation « naturelle » une fois l'exploitation achevée. En zone naturelle, les carrières seront réaménagées après exploitation pour retrouver un caractère naturel. Elles pourront accueillir des activités de loisirs liées à l'eau ou en plan d'eau d'agrément, compatibles avec un réaménagement écologique

En conséquence, ces espaces sont classés en zone Naturelle de Carrière (NC) pour affirmer la vocation future naturelle de l'espace et disposent de règles spécifiques adaptées à l'exploitation et à la gestion actuelle du site : installations et aménagements, exhaussements, affouillements, les ouvrages techniques liés à l'exploitation et au remblaiement des carrières (bandes transporteuses, canalisations de refoulement des boues de dragage, installations de traitement associées, installations portuaires de gestion des sédiments de dragage, pistes ...).

Ces sites disposent aussi de règles spécifiques au regard du devenir du site. Dans ce cadre, la nature des remblaiements autorisés est précisée afin de permettre une bonne revégétalisation (agricole, humide, forestière, ...), sauf pour les remblaiements partiels justifiés pour des raisons écologiques (hauts fonds, secteurs avec sédiments à nu pour favoriser les espèces pionnières, ...). Il est par ailleurs précisé qu'après exploitation, les ouvrages techniques liés à l'exploitation et au remblaiement des carrières devront être démontés et leur terrain d'assiette sera remis dans un état environnemental et un paysage comparables à ce qu'ils étaient avant leur installation. Comme sur les autres zones naturelles sont également autorisés :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et leur intégration paysagère soit garantie. L'objectif est de ne pas bloquer la réalisation de travaux nécessaires au fonctionnement des services publics tout en garantissant leur insertion paysagère. Ces travaux répondent à un besoin d'intérêt

général. Ces installations et constructions ne seront possibles en zone A que s'il est démontré que leur implantation est impossible ailleurs.

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière. Ces infrastructures sont « intégrées » au zonage naturel par conséquent il est important de permettre leur évolution, leur gestion tout en garantissant qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

■ Le secteur indicé « i »

Secteur au sein duquel est interdit le comblement des carrières en activité ou en eau dans un but de préservation écologique et/ou récréatif (plans d'eau de loisirs) de ces secteurs. Ces espaces en eau participent également à la protection des risques d'inondation en offrant des espaces de stockage des eaux.

Les espaces agricoles et naturels à constructibilité limitée : les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL).

En vertu de l'article 151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées les constructions, les aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Des nouvelles constructions ne sont possibles qu'à l'intérieur de ces secteurs. Il s'agit de limiter le mitage de l'espace naturel et agricole et participer ainsi à la préservation des paysages et contribuer à limiter les déplacements des habitants et entreprises vers des secteurs éloignés des centre-bourgs.

Cette volonté se traduit par un encadrement strict de la réalisation de constructions nouvelles à usage d'habitation (autres que pour l'agriculteur), à usage de loisirs et à vocation économique au sein des zones agricoles et naturelles.

Dans ce cadre, le règlement des zones A et N est indicé en fonction de la vocation de ces secteurs pour en encadrer le développement et y assurer une bonne insertion dans l'environnement (voir justifications du Thème 4 : règles relatives à la

morphologie urbaine). La mixité fonctionnelle autorisée au sein de ces secteurs se justifie au regard de leur localisation (cf. justifications du zonage)

4 STECAL différents :

- **N/A – sth**, qui autorise uniquement les constructions à usage de logements et leurs annexes.
- **N/A – stx**, qui autorise uniquement l'accueil et l'extension des sous-destinations *Industrie* et *Entrepôt*. Il s'agit principalement de favoriser le maintien des activités économiques locales qui sont déjà présentes et qui répondent à un besoin tout en encadrant leur développement qui doit rester limité.
- **N/A – stp**, qui autorise les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des infrastructures portuaires du Grand Port Maritime de Rouen,
- **N/A – stl**, qui permet les constructions, installations et les aménagements liés aux activités de loisirs et de tourisme que ce soit des équipements d'intérêt général et des services publics ou bien que ce soit des constructions relevant des sous-destinations : *Artisanat et commerce de détail*, de *Restauration*, d'*Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* directement liés et accessoires à la vocation touristique et/ou de loisirs présente sur le site.

Les sanitaires et locaux accessoires nécessaires au fonctionnement des campings existants à la date d'approbation du PLU sont également autorisés afin de ne pas bloquer le fonctionnement de ces installations.

Y sont également autorisés :

- L'ouverture et la gestion de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, résidences mobiles de loisirs ainsi que les constructions à vocation sanitaire et de loisirs directement liées à l'activité du camping. Il existe déjà en zone A et N ce type d'activités complémentaires à l'activité agricole, du type « camping à la ferme » ; afin de ne contraindre ces activités présentes sur des secteurs très localisés, ce type d'occupation et d'utilisation du sol y sont autorisés.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (habitations légères de loisirs, yourtes, tipi, etc.) Ce sont des installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Dans ces secteurs s'appliquent des règles spécifiques adaptées à la vocation du STECAL en plus de l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone à laquelle ils sont rattachés. Par exemple, au sein d'une zone NO, les occupations et utilisations du sol au sein d'un STECAL à vocation d'habitat NO-sth, doivent respecter les règles de la zone NO en plus des dispositions réglementaires du STECAL « sth ».

THEME 2 : REGLES RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Rappel des objectifs du PADD

2.2.1 - « Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole »

2.3.1 – « Développer des logements dans les secteurs urbains tout en veillant à maintenir une offre dans les secteurs périurbains et ruraux afin de garantir le renouvellement des populations communales »

Cette thématique est réglementée au sein du Livre 1 : Dispositions communes – Section 4 : Dispositions du règlement graphique. Ces dispositions s'appliquent lot par lot afin de garantir une application adaptée de la règle et l'atteinte des objectifs de mixité sociale.

Une disposition particulière est prévue concernant les Secteurs de Mixité Sociale (SMS), notamment au sein des secteurs de projet où l'application peut se faire à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette disposition spécifique est précisée au sein du règlement de zone dans le Livre 2. Dans le cadre d'un projet cela permet d'adapter le dispositif au regard du projet.

→ Article 2.2 : Mixité sociale au sein du Livre 1 du règlement – Dispositions communes

L'objectif est de favoriser la production de catégories de logements relevant de dispositifs aidés de l'Etat (locatif social ou accession sociale) sur des secteurs qui en sont dépourvus. La clause de mixité permet de produire des logements sociaux en diffus ou des logements en accession sociale ou à coût maîtrisé à la propriété.

Le code de l'urbanisme permet de faire la distinction au sein même de la destination « habitat » afin de pouvoir réglementer différemment, si besoin, la production de logements (sous-destination « logement ») et la production de résidences seniors, universitaires (sous-destination « hébergement »).

Cet outil de mixité sociale se traduit essentiellement au sein du PLU par une obligation de réaliser un nombre minimal de logements locatifs sociaux là où il en manque, ou inversement, d'introduire des logements en accession à la propriété là où

le logement locatif est prédominant. Cette obligation figure au sein des Secteurs de Mixité Sociale (SMS).

La mixité sociale est aussi traitée à travers un objectif de production de plus grands logements dans des secteurs qui en sont dépourvus et/ou qui connaissent une forte création de petits logements (studio, T1) ces dernières années. Cette obligation figure au sein de Secteur de Taille minimale de Logement (STL).

Cet outil est adapté aux enjeux locaux au sein de différents secteurs qui figurent en annexe 4.2.4.2 du règlement graphique, et s'applique sur les zones urbaines et à urbaniser, et accompagne ainsi la mise en œuvre de la politique d'habitat de la Métropole.

Les secteurs de mixité sociale (SMS)

4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes.

■ Le SMS 1 et ses trois secteurs spécifiques SMS 1-1 et SMS 1-2 :

Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ou proches d'y être soumises. Ainsi, en 2019, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-St-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos et St Léger-du-Bourg-Denis viennent d'atteindre le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social et sera considérée comme en carence dès janvier 2019. La commune d'Isneauville a atteint en 2022 le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU, carencée en logement social, elle doit donc être soumise à la clause de SMS 1 du PLU.

L'évolution démographique de la commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal tend à atteindre le seuil des 3.500 habitants, ce qui nécessite d'anticiper les obligations à venir de la loi SRU.

L'objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation systématique :

- À hauteur minimale de 30% (SMS 1) dans toute opération de 5 logements et plus pour les communes de Bonsecours, Isneauville, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre Saint-Jacques-sur-Darnétal et Saint-Léger-du-Bourg-Denis qui s'approchent de la réalisation des objectifs fixés par la loi.

- À hauteur minimale de 30% (SMS 1), 40% (SMS 1-1), 50% (SMS 1-2) et 30% + 10% de logements en bail réel solidaire (BRS) (SMS 1-3) dans toute opération de 5 logements, selon les secteurs pour les communes de Bois-Guillaume et Boos dont les besoins de rattrapage nécessitent une intervention plus importante.

Ces dispositions sont déjà inscrites dans les contrats de mixité sociale. Ce seuil de 5 logements doit permettre d'éviter la « concentration » d'une production de logement locatif social uniquement sur les grandes opérations et donc permettre une répartition de l'offre de logement locatif social sur les différents secteurs du territoire.

■ Le SMS 2

Il concerne la commune d'Houpeville. Elle n'est pas concernée par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement social sur son parc de résidences principales mais elle présente une croissance démographique les conduisant à atteindre le seuil des 3500 habitants à moyen terme.

Par ailleurs, elle a un taux faibles de logements sociaux, voire quasi inexistant (9,3%).

Imposer la réalisation de logements sociaux dans les nouvelles opérations d'habitat permet d'anticiper sur un futur déficit tout en accompagnant progressivement la diversification du parc de logements. Cette disposition permet d'éviter une production concentrée de logement locatif social qui pourrait être excessive sur le reliquat de leurs potentialités foncières. Cette disposition va dans le sens du rééquilibrage de peuplement inscrit dans la convention d'équilibre territorial de la Métropole.

La règle proposée vise toutes les opérations de 10 logements et plus à produire au minimum 30% de logement locatif social. Le seuil de déclenchement est ici relevé par rapport au SMS 1 afin d'adapter l'objectif de production aux enjeux. Il ne s'agit pas ici de répondre à des obligations imposées par la loi mais bien de diversifier la production de logement sur le territoire pour répondre à un déficit déjà existant de logement locatif social et de ne pas concentrer par la suite la production au sein d'opération en 100 % en locatif social.

■ Le SMS 3 et SMS 4

Ces secteurs sont adaptés aux problématiques rencontrées sur la commune de Rouen.

Le SMS 3 a pour objectif principal le rééquilibrage de la production de logement locatif social entre les quartiers. Le seuil de déclenchement est fixé pour toutes opérations de 4 logements et plus, l'obligation de production de 25% minimum de logement locatif social. Ce seuil est adapté à la commune de Rouen et permet de répondre aux enjeux locaux en répartissant notamment la production de logement locatif social de manière adaptée sur le territoire.

Le SMS 4 s'applique au sein de quartiers qui ont une proportion majoritaire de logements en location (social et privé), l'obligation ici est donc de réaliser des logements en accession sociale à la propriété pour toutes opérations de 4 logements et plus, 25% minimum de logement devront être réalisés sous forme d'accession à coût maîtrisé.

Ces secteurs sont situés sur la Rive gauche et les Quartiers Ouest de Rouen, qui présentent un taux de logement locatif social et privé élevé. Dans le but de favoriser la diversification de l'habitat, en faveur de l'accession sociale à la propriété et de participer ainsi aux parcours résidentiels des ménages.

Les secteurs de taille minimale de logements (stl)

Le PLU dispose d'un seul secteur de taille minimale de logements mais pourra, en fonction de l'évolution des problématiques et des besoins sur le territoire de la Métropole de Rouen Normandie, en disposer davantage.

■ STL 1

Ce secteur concerne tout le territoire de la commune de Rouen qui disposait déjà d'un outil de ce type dans son document d'urbanisme en vigueur. Ainsi, toute opération de 4 logements et plus doit comporter une taille minimale de logement différenciée en fonction de la sous-destination : *logement* ou *hébergement*. Cette distinction est fixée afin d'encadrer la taille des logements produits au sein des résidences universitaires, seniors, foyers avec service, etc. qui sont majoritairement constitués de petits logements inférieurs aux trois pièces et qui ne permettent pas de répondre aux besoins des habitants, qui, même en résidence, souhaitent disposer d'un logement d'une taille supérieure à l'offre existante actuellement sur le territoire. L'objectif est d'éviter une surproduction de petits logements telle que constatée ces dernières années.

Ce secteur permet de rééquilibrer les typologies de tailles de logements sur l'ensemble de la commune. Il est appliqué sur la totalité de la ville de Rouen qui a 42% de T1/T2 pour une moyenne métropolitaine à 21%, comme expliqué au sein du Diagnostic Territorial (Tome 1 du Rapport de Présentation). L'objectif est donc de répondre au déséquilibre de la structure du parc de logement.

Ces outils sont complétés par des Emplacements Réservés pour Mixité Sociale qui imposent sur des parcelles délimitées au règlement graphique (cf. planche 1 : zonage du règlement graphique) la réalisation de programmes de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables et/ou en accession à la propriété (cf. justifications du zonage).

La définition du logement locatif social et du logement en accession à coût maîtrisé est précisée dans le lexique au sein du Livre 1 du règlement. Ces définitions permettent de préciser ces notions, de les harmoniser à l'échelle de la métropole et de se référer à une seule définition.

THEME 3 : LES IMPLANTATIONS ET LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Rappel des objectifs du PADD

2.2.1 « Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole »

2.2.3 « Instauration des densités bâties adaptées à la diversité du territoire »

La densification du tissu et sa morphologie sont à la fois encadrées par les règles relatives aux implantations, à la volumétrie mais également par les règles de desserte, d'accès, de stationnement et de réseaux. Le coefficient d'espaces verts vient, en complément de l'emprise en sol, encadrer les possibilités de constructibilité d'un projet, et donc son degré de densification. Dans cette partie sont plus précisément abordées les règles relatives aux implantations et à la volumétrie des constructions qui permettent d'encadrer la morphologie urbaine, c'est-à-dire la structure du tissu urbain et les intentions urbaines que les collectivités souhaitent mettre en œuvre.

Les dispositions réglementaires du PLU s'appuient notamment sur le diagnostic des formes urbaines, qui a mis en avant la diversité de typologies rencontrées entre les cœurs de la métropole, les périphéries immédiates, les pôles de vie, les bourgs et les villages. Ce diagnostic a également montré la présence de certaines formes urbaines identiques au sein de différentes typologies de l'armature urbaine de la Métropole. Ainsi, les formes d'habitat individuel peu denses peuvent être présentes aussi bien dans des communes proches des polarités que dans des secteurs plus éloignés et ruraux (cf. partie sur la justification du règlement graphique).

Ces règles permettent de conforter la morphologie de certains tissus, tout en donnant des possibilités de mutation et de densification de certains espaces, dans un objectif global de ralentissement de la consommation foncière par rapport aux dernières années.

La volumétrie et l'implantation des constructions sont encadrées au sein de l'article 3 du règlement : Volumétrie et implantation des constructions, lui-même détaillé en 5 articles :

- 3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies
- 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété
- 3.4. Emprise au sol
- 3.5. Hauteur des constructions
-

Ces dispositions réglementaires sont traitées à la fois :

- **au sein du Livre 1 - Les dispositions communes** – Sections 4 et 5 afin de préciser à la fois les dispositions réglementaires du règlement graphique Planche 1 et 2 (section 4) et comment appliquer les règles d'implantation et de hauteur qui peuvent exister au sein du règlement de chaque zone (section 5).
- **au sein du Livre 2 - Les règlements de zone** – afin d'adapter les règles de morphologie urbaine au tissu existant ou souhaité.

→ Dispositions réglementaires au sein du Livre 1

LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

L'article R151-39 dernier alinéa du Code de l'urbanisme distingue trois catégories de prescriptions :

- Celles régissant **l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies** - Article 3.1. du PLU
- Celles régissant **l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** - Article 3.2. du PLU
- Celles régissant **l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** - Article 3.3. du PLU.

Les modalités de calcul de la distance d'implantation

Le calcul des distances d'implantation des constructions s'applique aux trois types de règles concernées (implantation le long des emprises publiques et voies, implantation par rapport aux limites séparatives, implantation des constructions les unes par rapport aux autres) en cherchant le meilleur compromis entre quatre objectifs réglementaires complémentaires :

- L'optimisation du foncier ;
- La diversité architecturale ;
- Le respect de la forme bâtie souhaitée, selon les zones, en ordre continu ou discontinu ;
- Le respect de l'intimité des jardins et des fonds de parcelles.

C'est la raison pour laquelle, ce calcul s'établit en tout point de la construction : ainsi, les retraits étant conditionnés à la hauteur de la construction, des variations de volume d'une même construction, permettent de faire varier les distances de retrait en conséquence et d'enrichir les formes bâties produites.

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies, existantes ou projetées est un article à fort enjeu quant au devenir de la maille urbaine d'un quartier.

Cette règle est à mettre en relation avec celle portant sur l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives. Utilisées conjointement, ces deux règles influent fortement sur la définition de la forme urbaine par le rapport qu'il existe entre les constructions et le domaine public, ainsi qu'entre les constructions et les propriétés voisines.

Ainsi, les choix établis dans la définition de la règle d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies s'expliquent en milieu dense ou à densifier par le souhait de permettre l'optimisation des constructions au sein d'un quartier. En peu dense, à préserver ou naturel, ces choix s'expliquent principalement par la volonté de préserver le caractère aéré des secteurs, sans pour autant encourager au mitage des parcelles en secteurs bâtis.

Le règlement graphique permet de préciser certaines implantations adaptées à un tissu spécifique ou à un contexte particulier, localisé au sein de la planche 2 du règlement graphique.

■ Règles définies au sein du règlement graphique – Planche 2 et précisées au sein du Livre 1

Il existe 2 types d'implantations graphiques. Ces règles s'imposent au-delà de toutes prescriptions figurant dans les règlements de zone.

→ La ligne d'implantation obligatoire

Cette disposition vise à garantir principalement la préservation d'un front bâti le long d'une voie ou en retrait mais de manière continue. Elle permet la prise en compte d'une particularité locale pour laquelle l'implantation telle que définie par le règlement de zone ne serait pas satisfaisante ou possible. Cette règle est illustrée par un schéma opposable dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme afin de garantir son application et sa compréhension.

→ Ligne de recul minimal d'implantation

Cette disposition traduit la volonté de faire évoluer la morphologie d'une rue ou d'un quartier (et donc de ne plus permettre une implantation qui prendrait en compte l'existant). Dans ce cas les implantations obligatoires sont définies pour des secteurs identifiés comme potentiellement mutables et ayant fait en général l'objet d'études urbaines globales. Ces nouvelles implantations ont pour objectif principal de permettre une aération du tissu urbain et d'offrir de nouvelles perspectives urbaines.

Dans certains cas, cette règle vise à assurer la préservation du patrimoine bâti protégé le long des voies en garantissant le retrait des nouvelles constructions en interface avec celui-ci. Un espace aéré est ainsi maintenu à proximité immédiate du bâti protégé.

Le règlement précise qu'au sein de l'espace constitué entre la ligne de recul minimal d'implantation et le bâti, toute construction, à l'exception des clôtures, est interdite. Cette disposition a pour objectif de préserver cet espace résiduel de toute urbanisation, il est d'ailleurs précisé qu'il doit être paysagé et constitué d'espace vert (de pleine terre) afin notamment d'apporter un espace qualitatif à proximité de la voie. La réalisation de clôture est autorisée car elle permet aux constructions de se clore si elles le souhaitent et de préserver ainsi une certaine intimité.

Les autres règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article 3.2) et les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 3.3) ne sont pas exprimées graphiquement.

→ Secteurs dérogatoires à la loi Barnier

La Ronce 1 – Bois Guillaume/Fontaine sous préaux

Prise en compte des nuisances

La présence au sud de l'autoroute A 28, au nord de la RD 928 ancienne RN 2028 (Route de Neufchâtel) et à l'ouest de la RD 1043 (voie de contournement de Bois-Guillaume) entraîne des nuisances sonores qui induisent des contraintes de recul par rapport à ces voies. Un aménagement paysager intégrera le traitement des eaux pluviales. Les constructions seront donc à édifier au-delà de cet espace.

Prise en compte de la sécurité

Les deux points d'entrée principaux de la zone sont :

- Le giratoire des Rouges Terres à Bois-Guillaume
- L'échangeur d'Isneauville (Collège)

Prise en compte de la qualité de l'architecture

Les constructions présenteront une architecture de qualité : implantation des constructions en retrait des emprises publiques avec un traitement paysager des limites, hauteur mesurée des constructions ...

Ces règles d'implantations seront ensuite détaillées dans un cahier des préconisations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui s'imposera aux constructeurs.

Conçue dans une vision de développement à long terme, le projet préserve des potentialités d'accès aux espaces voisins ainsi qu'aux voiries situées à proximité.

Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et du paysage

Le projet de développement de ce parc d'activités s'intégrera dans l'environnement naturel des communes de Saint-Martin-du-Vivier et de Fontaine-sous-Préaux et dans l'environnement urbain des communes d'Isneauville et de Bois-Guillaume. Afin de permettre l'intégration durable de ce projet d'aménagement dans les secteurs urbanisés des communes, un plan d'aménagement a été élaboré.

Le parti d'aménagement retenu consiste à maintenir les haies existantes dans le paysage et les prolonger à l'intérieur de la ZAC, préserver les éléments intéressants

des parcelles (ex : certaines plantations des délaissés des pépinières) et respecter les perspectives visuelles intéressantes.

Les voiries structurantes seront plantées d'arbres tiges en double alignement afin de donner de l'épaisseur au paysage. Elles accueilleront des noues chargées de collecter les eaux de ruissellement. L'emprise réservée aux voiries intègre de vastes espaces consacrés aux espaces verts (environ 9 mètres sur 22 mètres pour les voiries principales et 6 mètres sur 17 mètres pour les voiries secondaires).

Les aménagements hydrauliques font partie intégrante du projet paysager. Les bassins situés sous la ligne haute tension constituent des dépressions paysagères plantées. Ils s'intègrent dans une vaste emprise verte, faisant transition avec l'espace rural.

L'autoroute qui traverse le territoire constitue un des points d'ancrage du projet. Son tracé et son profil en déclivité permettent d'offrir des vues ouvertes sur les futures zones de développement.

La composition d'ensemble des espaces publics et des futures constructions permet d'assurer le lien entre cette infrastructure structurante et les territoires desservis. Des aménagements paysagers sont prévus sur les franges des terrains pour créer un filtre végétal entre l'autoroute et les secteurs d'activités. Ces espaces ne sont pas constructibles.

Les règles d'implantations seront détaillées dans un cahier des préconisations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui s'imposera aux constructeurs.

La Ronce 2 – Isneauville

Prise en compte des nuisances

La présence au sud de l'autoroute A 28, au nord de la RD 928 ancienne RN 2028 (Route de Neufchâtel) et à l'ouest de la RD 1043 (voie de contournement de Bois-Guillaume) entraîne des nuisances sonores qui induisent des contraintes de recul par rapport à ces voies. Un aménagement paysager intégrera le traitement des eaux pluviales. Les constructions seront donc à édifier au-delà de cet espace.

Prise en compte de la sécurité

Les dessertes sont réalisées depuis l'autoroute A28 et depuis la RD928.

L'échangeur de la Ronce conservera ses principales caractéristiques et fera l'objet de quelques aménagements de surface pour améliorer la desserte, en tenant compte de l'accroissement de trafic généré par le parc d'activités.

Sur la route de Neufchâtel, un nouveau carrefour giratoire situé en limite Sud des terrains de la Jardinerie, sera réalisé sensiblement sur les limites communales de Bois-Guillaume et d'Isneauville, pour assurer une double desserte du site. En effet, pour

des raisons de sécurité et pour améliorer la circulation générale, il semble essentiel de prévoir, au moins, une double accessibilité depuis les principales infrastructures viaires.

Ainsi, il est proposé une nouvelle desserte directe de la Plaine de la Ronce, par un ouvrage au-dessus de l'autoroute, avec possibilité de maillage avec l'échangeur actuel. L'ouvrage de franchissement de l'A28 sera conçu avec un large tablier pour assurer également les circulations douces.

La voie projetée et l'ouvrage seront presque au niveau des terrains situés de part et d'autre (RD928 et Sud Plaine de la Ronce). Ce vallon sera franchi presque naturellement par une nouvelle liaison sensiblement horizontale avec une minimalisation des zones de remblais.

Prise en compte de la qualité de l'architecture

Les constructions présenteront une architecture de qualité : implantation des constructions en retrait des emprises publiques avec un traitement paysager des limites, hauteur mesurée des constructions ...

Ces règles d'implantations seront ensuite détaillées dans un cahier des préconisations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui s'imposera aux constructeurs.

Conçue dans une vision de développement à long terme, le projet préserve des potentialités d'accès aux espaces voisins ainsi qu'aux voiries situées à proximité.

Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et du paysage

Le projet de développement de ce parc d'activités s'intégrera dans l'environnement naturel des communes de Saint-Martin-du-Vivier et de Fontaine-sous-Préaux et dans l'environnement urbain des communes d'Isneauville et de Bois-Guillaume. Afin de permettre l'intégration durable de ce projet d'aménagement dans les secteurs urbanisés des communes, un plan d'aménagement a été élaboré.

Le parti d'aménagement retenu consiste à maintenir les haies existantes dans le paysage et les prolonger à l'intérieur de la ZAC, préserver les éléments intéressants des parcelles (ex : certaines plantations des délaissés des pépinières) et respecter les perspectives visuelles intéressantes.

Les voiries structurantes seront plantées d'arbres tiges en double alignement afin de donner de l'épaisseur au paysage. Elles accueilleront des noues chargées de collecter les eaux de ruissellement. L'emprise réservée aux voiries intègre de vastes espaces consacrés aux espaces verts (environ 9 mètres sur 22 mètres pour les voiries principales et 6 mètres sur 17 mètres pour les voiries secondaires)

Les aménagements hydrauliques font partie intégrante du projet paysager. Les bassins situés sous la ligne haute tension constituent des dépressions paysagères

plantées. Ils s'intègrent dans une vaste emprise verte, faisant transition avec l'espace rural.

L'autoroute qui traverse le territoire constitue un des points d'ancrage du projet. Son tracé et son profil en déclivité permettent d'offrir des vues ouvertes sur les futures zones de développement.

La composition d'ensemble des espaces publics et des futures constructions permet d'assurer le lien entre cette infrastructure structurante et les territoires desservis. Des aménagements paysagers sont prévus sur les franges des terrains pour créer un filtre végétal entre l'autoroute et les secteurs d'activités. Ces espaces ne sont pas constructibles.

En limite sud de la ZAC, une large bande d'environ 60 mètres de largeur traverse le site, de part et d'autre de la ligne aérienne HT. A l'intérieur de cette emprise, seront aménagés des noues engazonnées et de bassins paysagers pour la gestion et la rétention des eaux pluviales.

Les franges de l'autoroute sont traitées en larges espaces plantés, au Nord-est de l'échangeur, afin de gérer la transition entre l'espace naturel et rural de Quincampoix et d'Isneauville, et le site urbanisable de la Plaine de la Ronce. Ces espaces paysagers seront intégrés dans les terrains cessibles en constituant un premier plan arboré, en façade des futures constructions.

Au Sud-Ouest, les terrains urbanisables se limitent au rebord du plateau, en amont de la forte déclivité boisée du vallon de Saint-Martin. Un traitement particulier de cette frange sera à prévoir.

Des lignes vertes de plantations (d'une largeur indicative de 12 m) structurent les espaces urbanisables, transversalement aux coulées vertes citées précédemment.

Pour la partie Nord qui est la plus sensible, il sera réalisé un découpage parcellaire réglé sur l'ancienne trame bocagère. Il est intégré également dans le dessin des voiries des courbes afin de maintenir un paysage doux et adapté à l'atmosphère locale.

En conclusion, au vu du projet urbain décrit précédemment, les installations ne pourront être implantées, d'une manière générale, à moins de :

- 10 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes existantes ou à créer. Cependant, les volumes et éléments d'architecture (de type balcons, oriels, corniches, auvents, ...) situés au-dessus du rez-de-chaussée, pourront surplomber la zone de recul, en respectant toutefois une distance minimale de 8 mètres par rapport à l'alignement.
- 5 mètres par rapport aux emprises des voies secondaires et par rapport aux diverses autres emprises publiques (placette, cheminement piétonnier, espaces verts, ...).

Le Golf – Bois Guillaume

Prise en compte des nuisances

La présence de la voie rapide A28 et la route départementale RD1043 entraîne des nuisances sonores qui induisent des contraintes de recul par rapport à ces voies et une constructibilité limitée.

Prise en compte de la sécurité

Il n'y aura pas d'accès direct à l'A28. La liaison à la RD1043 devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité.

Prise en compte de la qualité de l'architecture

Afin de minimiser l'impact des quelques constructions à vocation sportive et de loisirs, il est imposé que l'architecture de celles-ci s'inspire des volumétries de bâtiments agricoles.

Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et du paysage

Les espaces réservés au stationnement des visiteurs devront présenter un traitement paysager affirmé en utilisant par exemple des talus plantés, un maillage de haies champêtres, des dalles gazon type « éco-green » afin de préserver l'environnement et l'ambiance champêtre de ce site.

En conclusion, au vu du projet décrit précédemment, la marge de recul par rapport à la voie rapide A28 et la RD1043 est ramenée à 50 mètres.

ZA des Longues pièces à Yainville

Prise en compte des nuisances

Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, seront construites selon les normes d'isolation en vigueur et implantées de préférence du côté de la rue Racine pour être plus éloignées de l'exposition au bruit du trafic.

Par ailleurs, les activités nouvellement créées seront mises en œuvre de façon à être compatibles avec le milieu environnant et éviter les nuisances et dangers éventuels.

Le parking public au centre de l'îlot de desserte permettra d'accueillir une dizaine de véhicules légers et deux véhicules lourds.

Au vu du trafic routier de la RD982 au droit du site et compte tenu des 287 employés des entreprises voisines, le trafic généré par le site ne produira de nuisances sonores qu'au titre de son usage intrinsèque.

Afin de limiter les pollutions visuelles, des plantations seront réalisées sur le talus situé derrière la zone et le dépôt de gravats et formeront un rappel des espaces boisés de la forêt du Trait-Maulévrier en surplomb.

Prise en compte de la sécurité

Les activités seront distribuées depuis la RD982 pour les véhicules motorisés selon une seule voirie interne. Cette rue sera accessible depuis une voie de décélération et d'un tourne-à-gauche intégrés à celui de l'entreprise Christofle située en face. Cet aménagement comportera également une voie d'accélération pour repartir sur la RD 982.

Les aménagements permettant de ralentir la vitesse seront réalisés depuis la première entreprise en venant de Duclair conformément à la volonté de requalifier l'ensemble de la zone artisanale.

En matière de caractérisation urbaine du secteur, l'aménagement projeté et le comblement de l'enclave des Longues Pièces formaliseront l'entrée dans le tissu urbain. La densité et la forme du bâti projeté, les principes d'organisation spatiale, intermédiaires entre les zones de plaines agricoles et l'entrée de l'intercommunalité, seront susceptibles d'interférer sur la vitesse des véhicules à ce niveau ce qui justifie une dérogation de la règle de recul.

Ainsi, la proposition de recul à 25m au lieu de 75m pour l'implantation des bâtiments par rapport à l'axe de la voie ne présente aucune incidence notable sur la sécurité, mais une implantation des bâtiments plus près de la voie peut contribuer à réduire et réguler la vitesse des automobilistes.

Prise en compte de la qualité de l'architecture

Les nouvelles constructions viendront compléter la zone d'activités existantes pour former un ensemble cohérent et marquer l'identité nouvelle de cette zone puisqu'un travail de requalification sera réalisé en parallèle avec les entreprises existantes et aux abords.

Les ambiances et les rapports d'échelle sont gérés afin d'assurer une transition douce entre la zone d'activités existantes et le centre bourg à proximité. L'architecture projetée des bâtiments sera empruntée aux gabarits environnants existants afin de garantir une certaine continuité.

Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et du paysage

Le programme s'articule autour des possibilités d'extensions pour les entreprises déjà présentes et autour d'implantations de nouvelles entreprises.

Le stationnement est mutualisé afin d'économiser l'espace. Ainsi, un parking central et collectif est créé.

L'objectif principal est de constituer un espace d'activités largement paysager. Les aires de stationnement regroupées pour former un parking mutualisé sont arborées. Le bassin de rétention existant sera paysagé.

La création d'espaces verts en dépression situés le long de la RD 982 permettra de filtrer les eaux de ruissellement (traitement naturel des eaux de pluie) et constituera une des conditions de la vocation environnementale de l'aménagement. Ces espaces verts constitués de haies bocagères et d'arbres à haut jet formeront une frange paysagère entre la zone et la RD 982.

En conclusion, au vu du projet urbain décrit précédemment, la marge de recul par rapport à la RD 982 est de 25 mètres.

ZAE BRIQUETERIE – Saint-Jacques-sur-Darnétal

Prise en compte des nuisances

Les nuisances engendrées par la RN31, principalement sonores, n'auront qu'un effet relatif sur l'occupation de l'extension de la zone d'activités de la Briqueterie, dédiée aux activités économiques.

En effet, la RN31 est classée en voie bruyante de catégorie 2, imposant de prendre en compte, dans une bande de 250m délimitée à partir du bord de la chaussée, le bruit engendré par la voie, en dotant leurs constructions d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

Seuls sont concernés les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

La zone est destinée à accueillir des locaux d'activités. A part les éventuels logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements de la zone, les activités créées ne devraient pas être gênées par le bruit de la route, d'autant qu'elles seront reculées d'une trentaine de mètres par rapport à l'axe de la voie.

Parallèlement, l'extension de la zone d'activités de la Briqueterie est susceptible d'occasionner de nouvelles nuisances (bruit, émissions de poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, ...).

Les 4 habitations voisines concernées, sont actuellement situées dans un environnement sonore dense ; elles sont toutes édifiées près de la route nationale, et sont également riveraines des services techniques de la ville, situés dans le prolongement de la zone d'activités.

L'extension de la zone d'activités de la Briqueterie va introduire de nouvelles activités, potentiellement génératrices de bruit.

Les nouveaux locaux au sein de la zone seront situés en retrait par rapport aux habitations voisines, limitant ainsi le risque de nuisance sonore.

L'aménagement de l'extension de la zone d'activités de la Briqueterie devra être accompagné d'une réflexion sur la sécurisation des accès. La réduction des vitesses au droit de la zone, et par conséquent du bruit, bénéficiera à l'ensemble des riverains.

Prise en compte de la sécurité

Risques naturels : l'extension de la zone d'activités de la Briqueterie est concernée par des risques naturels d'effondrement de cavité souterraine (3 indices), qui devront être traités avant toute construction.

Risques routiers : les accès directs sur la RN31 sont interdits. Dans le cadre de l'extension de la zone d'activités de la Briqueterie, la liaison à la RN31 devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité.

Cet aménagement devra répondre à deux enjeux importants :

- Sécuriser les entrées et sorties des véhicules de la zone d'activités de la Briqueterie ;
- Ralentir la vitesse des véhicules à l'entrée du hameau de la Table de Pierre.

Dans ces conditions, non seulement la sécurité routière ne sera pas diminuée par l'extension de la zone d'activités de la Briqueterie, mais elle devrait être améliorée.

Prise en compte de la qualité de l'architecture

Les constructions futures de la zone vont s'ajouter à l'ensemble formé par la zone d'activité existante.

Une architecture de grands volumes est possible à intégrer à cet ensemble de grands bâtiments existants, sous la réserve d'un réel équilibre et d'une certaine unité d'aspect dans le choix des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Ajoutons que l'extension de la zone d'activité et les écrans végétaux prévus en périphérie formeront un nouveau premier plan devant la zone d'activité existante, et que l'ensemble des constructions sera davantage intégré dans l'environnement.

Dans ces conditions, la qualité architecturale du site sera préservée, et même améliorée.

Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et du paysage

L'extension de la zone d'activités de la Briqueterie est réalisée en continuité de la zone existante.

La zone d'activités de la Briqueterie et sa future extension sont essentiellement visibles à l'entrée du hameau de la Table de Pierre dans le sens Gournay-Rouen (une fois franchi le giratoire RN31 / RD43). Ce secteur marque l'entrée de la zone agglomérée de la Métropole Rouen Normandie.

Un recul sera exigé vis-à-vis de la RN31 : 30m au minimum de l'axe de la voie. Un tel recul est comparable à celui observé sur nombre de constructions voisines du

hameau de la Table de Pierre ; la zone d'activités s'intégrera facilement dans le prolongement de l'urbanisation existante.

Une haie brise-vent, plantée d'essences locales de grand développement, formera un écran végétal à la lisière de la zone d'activités. Cette haie brise-vent sera prolongée le long de la RN31 pour une meilleure intégration visuelle.

L'extension de la zone d'activités et les écrans végétaux prévus en périphérie formeront un nouveau premier plan devant la zone d'activités existante, et les constructions existantes seront davantage intégrées dans l'environnement.

Dans ces conditions, le futur paysage pourra représenter, par son organisation, une amélioration de la situation actuelle, avec notamment un traitement plus qualitatif de cette entrée « porte de la ville de Rouen ».

En conclusion, au vu projet urbain décrit précédemment, la marge de recul par rapport à la RN31 est de 30 mètres.

Côte de Dieppe - Malaunay

Prise en compte des nuisances et de la sécurité

Ce secteur se situe dans un espace en évolution. Actuellement, des travaux d'aménagement d'entrée de ville sont en cours de réalisation par la Métropole Rouen Normandie.

Ces travaux prévoient :

- Réfection globale de la voirie et des trottoirs de la RD 927,
- Reprise de bordures et des entrées riveraines,
- Pose de barrières de sécurité avec jardinières,
- Reprise des îlots centraux,
- Création de passage piéton,
- Création de cheminements piétons avec éclairage public facilitant les modes de déplacements doux jusqu'au terminus de la ligne de bus F4,
- Aménagement de ralentisseur type coussin,
- Implantation de poteaux d'éclairage public,
- Réaménagement des espaces verts existants avec des plantations supplémentaires (sapin, jardinières...)
- Aménagement des quais bus aux normes PMR,
- Création d'un STOP et d'un passage piéton sur la RD 927 afin de réduire la vitesse et laisser la priorité aux transports en commun.

Prise en compte de l'architecture

Son changement de destination entraînera une modification paysagère et visuelle de l'entrée d'agglo, ce qui le rend sensible au niveau des vues rapprochées.

De plus, une zone tampon non constructible sera appliquée par rapport à la limite de la voirie afin de maintenir un talus de protection par rapport à la RD.

Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et du paysage

La future organisation urbaine déterminera l'optimisation du site et sa qualité.

Un seul accès sera autorisé pour l'ensemble de la zone : l'accès dans le coin Sud de la parcelle reste pertinent suivant la déclivité du terrain, le talus, et pour la visibilité sur la côte de Dieppe.

La nouvelle voie sera reliée au réseau existant (RD 927). Elle constituera la voie de desserte unique des différents lots au sein du site, afin de minimiser l'espace de circulation, tout en permettant l'accompagnement des déplacements doux à la voirie principale.

Le site disposera de protection visuelle par la présence de végétation. Le talus situé en bordure du site le long de la route de Dieppe (RD927) sera à valoriser

Le site est composé d'un espace incliné de l'Ouest à l'Est. Il n'existe pas de réelle sensibilité du point de vue des perspectives lointaines.

De plus, une zone tampon non constructible sera appliquée par rapport à la limite de la voirie afin de maintenir un talus de protection par rapport à la RD.

Végétalisation

- Végétalisation des futures zones urbanisées, notamment en accompagnement des voiries.
- Gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de l'opération / intégration dans des noues longeant les voiries internes.
- des plantations au pourtour de la zone aménagée pour une meilleure intégration du site.

Gestion de l'interface zone bâtie à vocation d'habitat / zone agricole

- Création d'une ceinture verte, pouvant être accompagnée de cheminements piétonniers, en limite d'urbanisation.
- Au sud de la parcelle, préconiser des limites plantées sur talus afin d'assurer une protection visuelle dense et continue.

Les déplacements doux : les déplacements piétonniers devront être réfléchis en accompagnement de la voirie principale.

En conclusion, au vu projet urbain décrit précédemment, la marge de recul par rapport à la RD927 est de 10 mètres (sauf pour les annexes).

■ Règles écrites précisées au sein du Livre 1 (Section 5)

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

En fonction du tissu existant et de la densité souhaitée, l'implantation des constructions par rapport aux voies est spécifique à chaque tissu urbain. Toutefois, face à la grande diversité du profil morphologique des communes de la Métropole, il aurait été réducteur d'imposer une règle d'implantation unique.

Pour cette raison, au sein de la majorité des zones du PLU – en dehors des secteurs peu denses et des zones de projet et de renouvellement – les règles d'implantation par rapport aux voies ont été conçues comme des règles permettant de s'adapter aux situations particulières, telles que l'ambiance d'un quartier ou d'une rue et favoriser ainsi l'insertion urbaine des nouvelles constructions.

Pour les constructions de premier rang, c'est-à-dire les constructions situées au plus près des voies, cet article est réglementé selon trois manières prenant en compte l'urbanisation existante du quartier. Ces implantations sont illustrées à travers des schémas opposables aux autorisations d'urbanisme au sein du Livre 1 du règlement.

Cette distinction n'existe pas pour les constructions dites de second rang, c'est-à-dire les constructions qui se situent à l'arrière d'une construction de premier rang et qui ne sont pas implantées le long des voies. Pour deux raisons principales, la première est d'encadrer la densification et d'affirmer une constructibilité pour les constructions proches des voies, afin de préserver les espaces non bâtis situés à l'arrière des constructions de premier rang et également situés sur les parcelles voisines (garantir un certain niveau d'ensoleillement pour les parcelles voisines par exemple). La seconde est de permettre la constructibilité des terrains issus de division en drapeau, c'est-à-dire sur des parcelles insérées au sein du tissu sans être en contact direct avec une voie de desserte, seul un accès permet de desservir ces constructions (voir définition au sein du lexique). L'objectif est de permettre une densification encadrée du tissu par division foncière de grand terrain, cela contribue également à diminuer l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole et naturel.

Les constructions de premier rang sont donc réglementées selon trois types d'implantation possibles en fonction du contexte urbain existant.

→ A l'alignement de fait

Cet alignement de fait existe et se constitue soit par rapport aux voies publiques ou privées soit en retrait de celle-ci. L'objectif est de tenir compte de la forme bâtie existante et de préserver ce tissu en obligeant les façades principales des nouvelles constructions à s'implanter à l'alignement et assurer ainsi la continuité ou le rythme du front bâti existant (à l'alignement). Cet alignement n'a pas été défini au regard d'un nombre X ou Y de constructions implantées à l'alignement afin de permettre une plus grande souplesse d'application de la règle au contexte local. Cette règle dispose également d'un schéma opposable pour son application et sa compréhension.

→ En fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie

L'implantation dominante est définie au sein du Livre 1 et précisée à travers un schéma qui a une valeur opposable aux autorisations d'urbanisme. L'implantation est guidée au regard des constructions voisines du terrain à urbaniser afin de garantir une cohérence urbaine. Dans le cadre d'extension des constructions existantes, cette règle permet aussi de garantir que l'extension se fera en continuité du bâti existant et ne viendra pas par exemple apporter des nuisances aux parcelles voisines.

→ En fixant une distance minimale ou maximale d'implantation par rapport à la l'alignement

Cette disposition peut être utilisée lorsque le contexte urbain ne permet ni de dégager un alignement de fait, ni une implantation dominante.

Cette disposition est plutôt adaptée aux espaces peu denses et où l'objectif est de préserver le tissu existant en y encadrant les nouvelles constructions par une distance minimale d'implantation par rapport à la voie (recul). Elle est aussi utilisée au sein des zones à urbaniser ou de renouvellement où une implantation au regard de l'existant ne serait pas cohérente, puisque soit il n'existe aucune construction, soit les constructions existantes doivent muter dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Cette règle est également appliquée au sein des zones de centralité afin de garantir une optimisation du foncier et la constitution d'un futur front bâti en imposant une implantation à une distance maximale par rapport aux voies.

- Concernant l'encadrement des débords et saillies au-dessus du domaine public, les règles proposées sont en accord avec le projet de règlement de voirie métropolitain afin de ne pas permettre une forme architecturale qui serait finalement refusée au

regard de ce règlement et du code de la voirie routière. Les dispositions réglementaires visent à garantir l'intégration de ces débords et saillies afin qu'elles participent à la qualité architecturale des constructions et qu'elles contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Les largeurs et hauteurs fixées de ces débords et saillies sont également réglementées en cohérence avec le caractère urbain des voies afin notamment de ne pas créer des saillies ou débords qui recouvriraient en grande partie ou totalement la voie et qui créeraient à la fois un danger pour les biens et les personnes mais également qui atteindraient la qualité urbaine en obstruant la rue de la lumière naturelle.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives participe à la définition de la forme urbaine, en lien avec la règle d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies. Cette règle permet de renforcer le caractère aéré d'un tissu bâti, mais peut également favoriser l'optimisation des parcelles, en diminuant la distance entre les constructions et les limites séparatives.

La bande de constructibilité renforcée

Le Livre 1 précise l'application **de la bande de constructibilité** inscrite au sein de certains règlements de zone du Livre 2.

En matière d'implantation par rapport aux limites séparatives, le règlement du PLU définit des règles d'implantation et de hauteur au regard d'une bande de constructibilité dite « renforcée » car elle offre des droits à construire plus importants qu'au-delà de cette bande. Ainsi l'implantation des constructions sur les limites est autorisée en permettant une hauteur sur la limite plus importante que sur le reste de la parcelle.

Ce dispositif réglementaire n'est autorisé qu'au sein des zones soit caractérisées par un tissu urbain déjà dense, soit au sein d'un tissu où la volonté est de le densifier davantage, soit au sein d'une zone à urbaniser avec une densité affirmée (UAA, UAB, UAC, UBA1, UBA2, UD-1, 1AUA, 1AUB1, zones URP(n°) en fonction du projet et de sa localisation.

Les zones urbaines denses sont majoritairement concernées par des parcelles bâties avec une maison individuelle située au milieu de la parcelle et dont les possibilités d'extension sont fortement contraintes et nécessitent de pouvoir s'implanter sur les limites séparatives. Sont également concernées les parcelles situées le long d'une voie et issues d'une division parcellaire, ces parcelles sont souvent petites et

nécessitent une optimisation du foncier pour pouvoir être constructibles. Ainsi pouvoir construire avec une hauteur plus importante sur la limite séparative peut permettre à des projets de se réaliser.

Cette bande de constructibilité est également définie au sein du lexique, elle est d'une profondeur de 15 m ou de 20 m en bordure des voies où s'applique une ligne d'implantation obligatoire représentée sur le règlement graphique – Planche. 2. Cette profondeur est définie au regard des constructions existantes sur le territoire des zones où s'applique cette bande. En effet, les constructions existantes sont majoritairement implantées entre 0 et 15 m ou entre 0 et 20 m pour les voies où s'applique une ligne d'implantation obligatoire. Ainsi dans le cadre d'extension des constructions existantes sur des parcelles plutôt contraintes il sera possible de réaliser une extension dans la continuité de la construction existante en préservant la hauteur de cette dernière mais en restant dans la limite de hauteur maximale fixée par le règlement de chaque zone. Dans le cadre d'une nouvelle construction issue d'une division parcellaire pour un terrain situé le long d'une voie, la nouvelle construction pourra venir s'implanter sur les limites séparatives en respectant la hauteur maximale et le nombre de niveaux fixés au sein du règlement.

Le principe de cette bande de constructibilité est d'inciter les constructions à venir s'implanter au plus près de l'alignement de la voie en leur laissant davantage de marge de constructibilité dans une profondeur limitée du terrain. Ceci permet de libérer ou de préserver les fonds de parcelles utilisés en jardin. Il s'agit également de préserver l'intimité et l'ensoleillement des terrains avoisinants, en contraignant la mitoyenneté par la limitation des hauteurs dans les jardins situés à l'arrière des constructions.

A travers cette disposition, la densification est possible mais reste mesurée et contrôlée, elle se fera davantage à proximité des voies et en continuité du tissu urbain existant en zone U.

Au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives mais en ne dépassant pas une hauteur de 3,5 m et en s'inscrivant au sein d'un gabarit à 45° comme explicité sur le schéma opposable aux autorisations d'urbanisme et figurant au sein du Livre 1 du règlement. L'objectif est d'inciter des constructions au sein de la bande de constructibilité renforcée et de préserver l'intimité des parcelles voisines et leur ensoleillement en limitant la hauteur de la construction nouvelle sur la limite séparative ainsi que son gabarit constructible. Il est permis une hauteur plus importante si la nouvelle construction s'adosse à un mur ou un bâtiment existant et qu'elle s'inscrit dans un gabarit à 45° selon le schéma opposable qui figure au livre 1.

Ces schémas viennent préciser la règle qui figure dans les règlements de zone du Livre 2 du règlement et évitent ainsi des interprétations différentes.

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

Au sein du Livre 1 est affirmé le principe qu'une implantation des constructions, hors annexe, sur un même terrain. Il doit se faire en garantissant un éloignement suffisant afin d'assurer les circulations sur le terrain et ménager l'éclairement des bâtiments entre eux. Ces dispositions peuvent être précisées au sein du Livre 2 dans les règlements de zone comme précisé ci-après

La volumétrie des constructions

La volumétrie est réglementée à travers les dispositions relatives à l'emprise au sol, à la hauteur et également au regard du coefficient d'espace vert (de pleine terre), ce dernier sera abordé au sein de la justification du thème 6 – Performances énergétiques et qualité environnementale.

Article 3.4. Emprise au sol

La réglementation de l'emprise au sol joue un rôle important dans la définition du niveau de densité, à la fois dans les tissus urbains, mais également dans les tissus plus ouverts de périphéries et de hameaux. Les emprises au sol maximales ont été définies, dans chaque zone au sein du Livre 2, de manière à optimiser le foncier, tout en permettant le maintien d'espaces de respiration. Cette disposition, spécifique à chaque zone, est donc uniquement définie au sein du Lexique dans le Livre 1. Cette définition permet de préciser l'application des règles relatives à l'emprise au sol. Par exemple, est spécifié au sein de la définition que toute terrasse non couverte d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel est exclue de l'emprise au sol car elle n'a pas le caractère d'une surface construite.

- **Règles définies au sein du règlement graphique – Planche 2 et précisées au sein du Livre 1**

Article 3.5. La hauteur des constructions

La règle de hauteur constitue l'un des éléments qui, cumulé à d'autres règles, fixe les droits à construire sur un terrain et définit la morphologie souhaitée dans les quartiers.

Il est précisé que la hauteur est fixée soit par le règlement écrit de chaque zone – Livre 2, soit par le règlement graphique – Planche 2. Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique, les constructions doivent s'y conformer. Le graphique prime sur l'écrit. Une inscription graphique permet d'adapter la règle à un contexte particulier, à des enjeux propres à un secteur, à un projet et permet d'avoir une règle mieux adaptée. De plus, l'inscription de règles de hauteur au sein d'un document graphique a permis d'adapter les règles au contexte et aux enjeux locaux en évitant un zonage morcelé en autant de zones que de hauteurs. Ces règles de hauteur sont à croiser avec les règles d'implantation sur les limites séparatives (article 3.2) où la hauteur est également réglementée au regard de ces limites séparatives.

Lorsque la hauteur est identifiée au règlement graphique, elle s'applique :

- à l'îlot afin d'avoir une cohérence urbaine adaptée à l'échelle de l'îlot qui peut être celui d'un quartier ou bien d'une zone urbaine, etc.
- Ou en linéaire sur voie (épannelage); dans ce cas, la hauteur s'applique à la construction sur rue. Cette notion d'épannelage de la hauteur maximale des constructions sur rue permet notamment de retrouver ou conserver une qualité du paysage de rue tel qu'il est perçu au niveau du piéton. Cet épannelage est établi au regard des morphologies bâties existantes et des objectifs d'intensification ou, inversement, de préservation des paysages.

Les deux indications peuvent se cumuler.

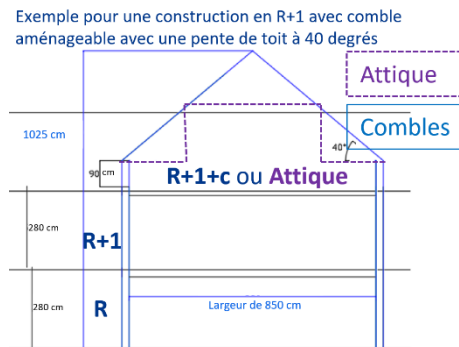
Les 70 documents d'urbanisme en vigueur avaient chacun leur propre définition de la hauteur, leur propre manière d'exprimer la hauteur, un travail d'harmonisation a donc été mené avec les communes afin de trouver une expression de la hauteur au plus juste. Compte-tenu de ces spécificités, l'expression de la hauteur peut également être différenciée, ainsi elle peut être exprimée graphiquement :

- Soit en hauteur maximale et un nombre de niveaux correspondant
- Soit en hauteur maximale sans indication du nombre de niveaux
- Soit en hauteur à l'égout ou à l'acrotère
- Soit en hauteur maximale et minimale fixée à l'égout ou à l'acrotère
- Soit en hauteur fixée au regard du bâti environnant

Le livre 1 permet de préciser l'application de chacune de ces règles graphiques.

→ Hauteur maximale et un nombre de niveaux correspondant

Les constructions ne doivent pas dépasser la hauteur maximale, soit au faitage ou à l'acrotère, fixée au règlement graphique tout en respectant le nombre de niveaux fixé. Un nombre de niveau a été fixé pour encadrer davantage la forme urbaine. En effet, un nombre de mètres ne permet pas d'assurer le nombre de niveaux qui sera réalisé au sein de la construction. Ce nombre de niveaux associé à un nombre de mètres assurent également un bon niveau de confort des logements car ce nombre de niveaux qui ne peut être dépassé constitue une garantie en termes de hauteur sous-plafond qui pourra être plus généreuse si le porteur de projet souhaite utiliser toute la hauteur offerte et peut également permettre la réalisation d'activités ou d'équipements en rez-de-chaussée (utilisations qui nécessitent une hauteur sous plafond plus importante).



Ainsi, un niveau sous-comble peut bénéficier d'une hauteur sous plafond plus importante, comme figuré sur le schéma ci-dessous.

Ce nombre de niveaux est exprimé en rez-de-chaussée (R) plus les niveaux +1 niveau, + 2 niveaux puis pour la partie couronnement (donc au-dessus de l'égout ou de l'acrotère) en comble (+C) ou à l'attique (+A). Pour les constructions de forme plutôt « cubique » le choix a été fait de parler d'attique, afin de permettre un niveau supplémentaire au-dessus de l'acrotère et d'offrir un niveau perçu depuis l'espace public le plus proche possible entre une construction avec une toiture en pente et une construction avec une toiture-terrasse. Soit la construction ne comporte qu'une toiture-terrasse et sa hauteur au niveau de l'acrotère est proche, voire égale à la hauteur de l'égout de toiture d'une construction avec une toiture en pente. Soit cette construction de forme « cubique » comporte un niveau supplémentaire en retrait de l'acrotère, dit « Attique », et ce niveau en retrait offre une perception depuis l'espace public similaire à une construction avec un niveau de comble et permet également

une meilleure intégration paysagère du volume construit. Le retrait de l'attique est également précisé au sein du Lexique dans le Livre 1.

Le retrait de l'attique est d'un mètre minimum par rapport aux murs extérieurs des niveaux inférieurs et le recul cumulé des façades opposées doit être de 4 mètres minimum. Ce retrait modulable a pour objectif de favoriser l'intégration du bâtiment dans son environnement et de favoriser un retrait plus important entre le niveau de l'acrotère et une des façades de l'attique. L'objectif est d'encourager la création de dernier niveau attractif avec la création d'un espace en terrasse qualitatif.

Afin de proposer une hauteur au plus juste de ce qui pouvait exister dans les documents d'urbanisme en vigueur, un tableau indicatif de correspondance entre la hauteur exprimée en nombre de niveaux et la hauteur exprimée à l'égout, à l'acrotère et la hauteur exprimée au faitage ou au sommet de l'attique a été établi :

Hauteur en niveaux	Hauteur exprimée à l'égout (en m)	Hauteur exprimée à l'acrotère (en m)	Hauteur exprimée au faitage ou sommet de l'attique (en m)
R+C ou R+A	3 m	4 m	8 m
R+1+C ou R+1+A	6 m	7 m	11 m
R+2+C ou R+2+A	9 m	10 m	14 m
R+3+C ou R+3+A	12 m	13 m	17 m
R+4+C ou R+4+A	15 m	16 m	20 m
R+5+C ou R+5+A	18 m	19 m	23 m
R+6+C ou R+6+A	21 m	22 m	26 m

Ce tableau est indicatif, il a permis d'établir une expression de la hauteur au sein du PLU. Ainsi, pour certains tissus peu denses et historiquement constitués de maisons avec une forme urbaine particulière (exemple maisons de maître normandes) une hauteur intermédiaire a été proposée : 9,5 m et non 8 m en précisant le nombre de niveaux autorisées R+1+C ou R+A. Un niveau supplémentaire est possible avec une

toiture en pente puisque c'est de cette forme historique à laquelle il est fait référence.

Il s'agit également de pouvoir y diversifier la forme urbaine sans pour autant totalement permettre de nouvelles formes urbaines déconnectées des formes urbaines existantes.

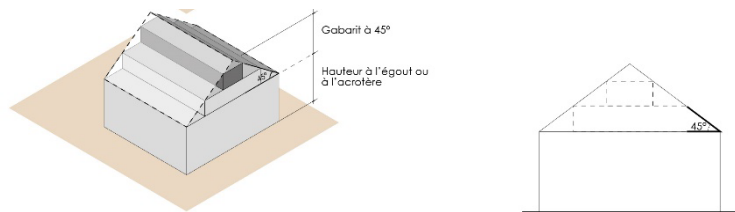
→ Hauteur maximale sans indication du nombre de niveaux

Cette expression de la hauteur permet une forme urbaine plus libre et est utilisée ponctuellement sur des tissus particuliers (voir la partie de la justification du règlement graphique Planche 2).

→ Hauteur à l'égout ou à l'acrotère

Cette expression de la hauteur permet d'offrir une expression plus libre de la forme architecturale au-dessus de l'acrotère ou du faitage (le couronnement construction sous forme de toit, combles, attique, etc.), seul le volume du gabarit constructible y est fixé afin d'encadrer à minima la forme urbaine. Il est ainsi possible de réaliser une forme de couronnement libre à condition qu'elle s'insère au sein d'un gabarit défini par un plan oblique incliné à 45° par rapport au plan horizontal de l'égout ou de l'acrotère.

Exemple de couronnements possibles au sein du gabarit défini.



→ Hauteur maximale et minimale fixée à l'égout ou à l'acrotère

Le volume du gabarit constructible est réglementé de la même manière au-dessus de l'égout ou de l'acrotère que lorsque la hauteur est uniquement fixée à l'égout ou à l'acrotère. La différence ici est la précision apportée sur la hauteur maximale admise à l'égout ou à l'acrotère ainsi que la hauteur minimale possible à l'égout ou à l'acrotère. Aucune hauteur minimale n'est exigée au-delà de la bande de constructibilité secondaire puisque l'objectif de cette hauteur minimale est bien de permettre la constitution d'un front de rue urbain d'une certaine hauteur et de ne pas avoir des constructions « basses » de type hangars, entrepôts... Une explication plus détaillée

de cette règle de hauteur figure au sein de la partie de la justification du règlement graphique Planche 2.

→ Hauteur fixée au regard du bâti environnant

Sur ces secteurs (voir partie de la justification du règlement graphique Planche 2) il convient de raisonner au-delà du seul terrain d'assiette du bâtiment et de réfléchir à la qualité de l'insertion du nouveau bâtiment ou du bâtiment modifié dans son contexte bâti.

La prise en compte des caractères dominants du bâti environnant ne signifie pas qu'il faille pasticher l'architecture traditionnelle, ni qu'il faille procéder à un lissage volumétrique rigoureux. Cela signifie qu'il faille comprendre les « principes » du tissu bâti environnant (rythme induit par le parcellaire, modalités d'implantation par rapport aux voies et aux autres bâtiments, caractéristiques et articulation des volumes, forme des baies, teintes dominantes...) et s'en inspirer afin que le bâtiment nouveau ou modifié soit un élément de continuité et non de rupture disgracieuse dans le paysage bâti. Une approche « sensible » du tissu urbain est préférée à une approche « métrique », inadaptée à la diversité des cas à résoudre sur les secteurs concernés.

La méthode d'analyse des caractères dominants du bâti environnant consiste :

- à ne prendre en considération que les bâtiments qui sont en co-visibilité du bâtiment à réaliser ou à modifier ;
- à accorder une importance décroissante aux bâtiments en fonction de leur éloignement du bâtiment à réaliser ou à modifier ;
- à ne prendre comme référents que les bâtiments en bon état et non ceux dont la démolition paraît inévitable en raison de leur vétusté et de l'impossibilité technique ou économique de leur réfection ;
- à ne pas prendre comme référents les bâtiments morphologiquement atypiques (par exemple un bâtiment plus haut que tous les autres), sauf s'ils apparaissent comme structurants dans le paysage (par exemple un bâtiment d'angle) ;
- à ne pas prendre comme référents les bâtiments, même en bon état, qui paraissent voués à disparaître à terme compte tenu de la vocation urbaine du secteur (par exemple un entrepôt dans un secteur urbain dense).

Cette liste de critères n'est pas exhaustive.

■ Règles écrites précisées au sein du Livre 1 (Lexique et Section 5)

Expression et mode de calcul de la hauteur

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

Le calcul de la hauteur correspond à la différence entre le terrain naturel existant avant travaux et le point haut de la construction située à sa verticale. Cette hauteur est calculée en tout point de la construction (voir schéma graphique). La hauteur maximale autorisée correspond à la différence entre le terrain naturel existant et le point le plus haut de la construction située à sa verticale.

La hauteur des constructions est une hauteur maximale hors tout (H) exprimée en mètres et/ou en nombre de niveaux maximum et comme précisé précédemment elle peut être graphiquement exprimée à l'égout et à l'acrotère.

Les dépassements de la hauteur maximale sont autorisés au regard de la limite fixée par le caractère technique des ouvrages à réaliser. Compte-tenu des besoins diversifiés

et spécifiques des constructions en fonction de leur nature, il est impossible de prévoir une hauteur adaptée à ces besoins donc afin de ne pas pénaliser la réalisation de certaines construction, il est autorisé un dépassement de la hauteur maximale fixée à condition que cette hauteur supplémentaire soit justifiée et adaptée aux éléments techniques à réaliser comme les antennes, souches de cheminée, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, etc.

De même afin de favoriser la réalisation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., ces derniers peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans la limite des besoins et du respect des dispositions de l'article 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des Dispositions communes (Livre 1) et des Dispositions de chacune des zones (Livre 2).

Il en est de même des équipements et des serres de production agricole installés sur les toitures dont le dépassement autorisé doit strictement répondre aux besoins de ces équipements.

Il est précisé que tous ces dépassements de hauteur ne pourront être autorisés que s'ils sont conçus de manière à être intégrés à l'architecture de la construction pour limiter leur impact visuel.

Ensuite, au sein du Livre 1, section 5, est précisée la manière de calculer la hauteur dans le cadre de contextes particuliers à savoir :

- Les terrains en pente
- Les terrains concernés par un risque d'inondation
- Les projets réalisés selon un système constructif performant

Hauteur dans le cadre du risque inondation

Lorsque le niveau du rez-de-chaussée a été rehaussé pour mieux prévenir le risque inondation, la hauteur de la construction peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. Toutefois, ce dépassement de hauteur est au plus égal au rehaussement exigé pour atteindre la ligne d'eau de référence. Cette disposition est permise afin d'adapter les projets au contexte particulier de la nécessité de rehausser les rez-de-chaussée pour prévenir les risques d'inondation des nouvelles constructions et ainsi ne pas bloquer la constructibilité des terrains concernés.

Hauteur dans le cadre d'un système constructif performant

La hauteur des bâtiments utilisant un système constructif performant sur le plan énergétique ou environnemental (matériaux biosourcés type structure bois,...) peut être augmentée de 40 cm maximum par niveau de plancher. Cette disposition favorise l'utilisation de ce type de matériaux qui nécessite des niveaux de plancher plus important pour la réalisation de la structure, environ 40 cm par niveau de plancher pour une structure bois par exemple. Sur plusieurs niveaux de construction, cette alternative favorise l'emploi de matériaux performant sur le plan énergétique ou environnemental en évitant de les pénaliser sur la hauteur.

→ Dispositions réglementaires au sein du Livre 2 – Règlements de zone

Les zones mixtes à dominante habitat

En complément des dispositions figurant au sein du Livre 1, chaque règlement de zone vient préciser les implantations et les volumes souhaités des nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes afin d'adapter ces règles au tissu urbain existant ou souhaité par les communes et concourant à des niveaux de densités distincts.

Par conséquent, la lecture des règles relatives à la morphologie urbaine et à la densité peut être faite sous un prisme progressif, proposant des règles de plus en plus favorables à la densification, au fur et à mesure que l'on s'approche des secteurs les plus adéquats à cette optimisation du tissu, souvent synonyme de centralité urbaine.

LES IMPLANTATIONS

Des dispositions réglementaires applicables sur l'ensemble des zones

→ Article 3.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Au sein de chacune des zones, des règles alternatives sont précisées afin de s'adapter aux éléments de contexte particulier qui justifient une implantation différente de celle du règlement de zone. Dans quatre cas de figure ou hypothèses, une alternative à la règle de la zone en matière d'implantation par rapport aux emprises publiques et voies est possible. Il s'agit :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour la construction d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement. Cette alternative s'explique par la diversité des équipements inadaptée à un corps de règle unique, la spécificité du rôle de ces équipements dans la ville (effet signal et rapport à l'espace public

notamment), la maîtrise publique ou assimilée des projets ou partenariat étroit avec les personnes privées exerçant des missions d'intérêt collectif.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci. L'objectif est ici de préserver la distance existante par rapport à la voie et de ne pas permettre d'extensions qui viendraient rompre le rythme bâti existant.

→ Article 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme précisé au sein du lexique, les limites séparatives peuvent être de différentes natures et les règles peuvent être précisées en fonction de la nature de cette limite.

Ainsi, il est possible de définir des règles en fonction de la limite séparative en précisant si elle est latérale ou de fond de parcelle.

Ces distinctions permettent d'être encore plus précis dans l'application de la règle et de l'adapter à un contexte urbain particulier, notamment afin d'encadrer l'intensité de la densification permise au sein de la bande de constructibilité renforcée et ainsi de répondre aux enjeux de mitoyenneté et de voisinage.

Au sein de chacune des zones, des règles alternatives sont précisées afin de s'adapter aux éléments de contexte particulier qui justifient une implantation différente de celle du règlement de zone. Dans six cas de figure ou hypothèses, une alternative à la règle de la zone en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives est possible. Il s'agit :

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative. Cette disposition est permise car il ne s'agit pas ici d'une construction en volume, elle ne viendra pas impacter l'ensoleillement du jardin voisin, la distance d'implantation peut donc être adaptée.
- Les annexes (d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$). Si une haie existe en limite séparative elle devra être préservée. Ces annexes de faible emprise et d'une hauteur réduite peuvent s'implanter en limite

séparative et leur distance d'implantation peut être réduite au regard de leur impact réduit vis-à-vis des parcelles voisines. La préservation d'une haie existante en limite séparative, justifie un retrait pour l'implantation d'une annexe.

- Pour la construction d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement. Cette alternative s'explique par la diversité des équipements inadaptée à un corps de règle unique, la spécificité du rôle de ces équipements dans la ville (effet signal et rapport à l'espace public notamment), la maîtrise publique ou assimilée des projets ou partenariat étroit avec les personnes privées exerçant des missions d'intérêt collectif.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Le présent article est réglementé pour les constructions non contiguës destinées à du logement afin de permettre l'ensoleillement de chacune, de limiter les vues trop prononcées entre bâtiments, mais également afin d'assurer la défense incendie. Cette règle permet également de gérer l'implantation des constructions nouvelles sur une propriété déjà bâtie, et vise ainsi à encadrer la densification d'un tissu. Cet article est réglementé au sein du PLU pour encadrer la distance entre les constructions à usage de logements et/ou d'hébergement et non des annexes type abris de jardin, garage, etc. Ainsi, il ne réglemente pas la distance entre une habitation et l'abri de jardin. L'objectif est ici de préserver les vues et la sécurité, comme précisé précédemment. Cet article vise également à éviter le contournement des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, à travers la construction d'une habitation s'ensuivant d'une division parcellaire.

Seules les zones de centralité renvoient aux dispositions figurant au sein du Livre 1. Compte-tenu des formes bâties existantes et de l'intensification recherchée, il n'est pas fixé de normes précises mais des règles d'objectif à respecter. Il s'agit de ne pas

contraindre ces secteurs fortement urbanisés et au parcellaire parfois très contraint. Pour les autres zones d'habitat, sont réglementées les distances d'implantation entre deux constructions à usage de logements ou d'hébergement afin d'assurer les circulations sur le terrain et de ménager l'éclairement des bâtiments voués à de l'habitation. La distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la construction opposée. Ces seuils permettent également d'éviter de contourner les règles de l'article 3.2 et de réaliser une nouvelle construction d'habitation sur un terrain et de procéder ensuite à une division parcellaire, comme ces règles sont plus contraignantes, le pétitionnaire aura tout autant intérêt à diviser son terrain avant d'y réaliser une construction à vocation de logement. Cette disposition permet également d'encadrer la densification tout en la permettant.

Des dispositions réglementaires communes adaptées à un tissu urbain dense : zones de centralité et UBA1

→ **Article 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein de la bande de constructibilité renforcée**

Ces tissus de centralité (UAA, UAB, UAC) présentent ponctuellement un parcellaire spécifique issu d'un découpage historique (parcelle laniérée : parcelle profonde et peu large, ou des parcelles laniérées peu profondes et étriquées car elles ont été divisées), souvent adapté à la culture de la terre et qui n'a pas fait l'objet d'un remembrement foncier au moment du développement de la ville. Ce parcellaire particulier se retrouve ainsi inséré au sein de parcelles déjà bâties et nécessite des dispositions réglementaires adaptées pour permettre son urbanisation et ne pas constituer des espaces en friche, interstitiels non entretenus car peu valorisables foncièrement. Cette disposition se limite aux terrains non bâtis ou à l'état de friche afin d'en limiter l'impact et dans un objectif de valorisation des espaces en friches. Est entendu par « état de friche » des terrains bâtis ou non, supports d'activités (industrielle, commerciale, artisanale, portuaire, ferroviaire ...), d'équipements, résidentiels..., qui sont dégradés, inutilisés, sous-utilisés, de sorte qu'un nouvel usage n'est souvent possible qu'après une intervention.

Les dispositions proposées sont donc là pour répondre à ces problématiques et participer à l'objectif de densification et d'intensification de la ville. La zone UBA1 est également concernée, pour certains terrains qui présentent ces mêmes configurations.

Ainsi, il est précisé, pour les parcelles peu profondes, lorsque la limite séparative de fond de terrain est située dans la bande de constructibilité renforcée, que le retrait de la construction par rapport à la limite séparative de fond de terrain devra être de 3 m minimum. Cette disposition vise à préserver une intimité et un ensoleillement des parcelles voisines. Cette distance pouvant être réduite à zéro pour des terrains d'une profondeur inférieure à 10 mètres, existants à la date d'approbation du PLU, et cela afin de ne pas bloquer leur constructibilité. Il est précisé « pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU » pour ne pas inciter à créer ce type de parcellaire qui doit faire exception compte-tenu de sa difficulté à être urbaniser.

Pour les parcelles lanierées d'une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 m à la date d'approbation du PLU. En cas de retrait, les constructions doivent observer une distance au moins égale à 1,90 m. Ces dispositions sont prévues pour permettre l'urbanisation de ces terrains et le fait de préciser « à la date d'approbation du PLU » permet de ne pas inciter à créer ce type de parcellaire. La largeur de 12 m est fixée au regard du parcellaire existant sur le territoire et de la difficulté de pouvoir urbaniser des parcelles inférieure ou égale à 12 m en imposant un retrait supérieur à 1,90 m.

Enfin, au sein de ces zones denses est précisé qu'en limite séparative latérale, l'implantation en retrait est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le bâtiment à réaliser des façades latérales aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent. Au sein de ces zones denses l'objectif étant de favoriser une implantation en continue du tissu existant et de garantir que les pignons dit « aveugles » visibles depuis l'espace public soit traités de manière qualitative, tel que précisé au sein du lexique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone dense UBA2 car ce type de parcellaire est peu présent, voire absent et au sein de ces zones situées en Bourg et Village, la densification est possible et souhaitée mais de manière moins intensive et adaptée au développement urbain récent sur la commune. Pour ces mêmes raisons, ces dispositions ne s'appliquent pas sur les autres zones mixtes à dominante habitat du PLU notamment sur certaines zones qui peuvent se développer mais de manière limitée, comme les secteurs de hameaux ou de coteaux peu denses (UCO-1).

Les spécificités des zones de centralité : UAA, UAB, UAC, 1AUA

Les secteurs de centralité sont propices à la densification compte-tenu de leur localisation et de leur mixité fonctionnelle au service des habitants, leur développement participe à la réduction de la consommation d'espace et à la

limitation des déplacements car ils concentrent les services, équipements et commerces (voir partie de la justification du zonage).

Ce sont des secteurs qui ont vocation à maintenir leur densité, voire à l'augmenter, mais sans pour autant rompre avec le caractère identitaire des quartiers qu'ils constituent.

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques morphologiques des tissus de centralité : implantations à l'alignement des voies ou faible recul, mitoyenneté des constructions, emprise au sol plus importante que dans les tissus périphériques. Ces éléments sont présentés au sein de la partie portant sur la justification du zonage.

→ Article 3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Les **zones UAA et UAB** sont les tissus urbains les plus denses sur le territoire métropolitain, les alignements et la continuité du bâti sont très marqués. De ce fait, les principes retenus en matière d'implantation du bâti dans le règlement s'attachent à donner la priorité au respect de l'alignement de fait, et dans un second temps, s'il n'existe pas d'alignement de fait, en fonction de l'implantation dominante du bâti du même côté de la voie et en l'absence de ces deux types d'implantation, un recul maximal entre 0 et 5 m est imposé. Ce recul maximal vise à implanter les constructions au plus près de la voie et à permettre la constitution d'un futur front bâti, la distance de 5 m permet le stationnement d'un véhicule devant la construction si le stationnement n'est pas intégré à la construction.

La zone UAB comporte deux secteurs qui se démarquent en termes de morphologie urbaine et qui en conséquence disposent de règles adaptées. Ainsi, sur le secteur UAB-1 c'est une distance minimale de recul de 5 m par rapport à la voie qui est demandée s'il n'existe ni alignement de fait, ni implantation dominante du bâti. Cette distance minimale permet de respecter la forme urbaine existante et d'adapter les futures constructions à ce tissu qui est plus ou moins en retrait des voies et qui ne s'est pas constitué au regard de ces voies. Dans ce secteur, il n'y a pas de bande de constructibilité renforcée compte-tenu de l'implantation des immeubles existants qui sont plutôt en retrait important des limites séparatives et il n'est pas recherché ici une continuité du rythme bâti en front de rue.

La zone **UAC** des tissus de centralité des villages est composée de centre-bourg avec un tissu de type « village-rue ». Historiquement les maisons étaient implantées au plus proche de la voie afin de libérer un maximum le terrain pour y réaliser la culture

et l'élevage. Certains bourgs peuvent également avoir une forme urbaine moins dense et plus lâche, avec des constructions souvent implantées en retrait des voies et des limites séparatives. De ce fait, le règlement prend en compte ces caractéristiques en permettant une implantation avec un recul de 5 m minimum par rapport à la voie s'il n'existe ni alignement de fait, ni implantation dominante des constructions. Le tissu plus lâche qu'en zone UAB permet de ne pas imposer un recul maximal.

→ Article 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Compte-tenu de la morphologie urbaine existante et de la recherche d'une densification du tissu et de la constitution de front bâti sur rue ou à proximité, une bande de constructibilité renforcée existe dans chaque zone en dehors de la zone UAB-1 pour les raisons précédemment citées. Les constructions peuvent donc s'implanter sur les limites séparatives et si une implantation en retrait est privilégiée elle devra être à au moins la moitié de la hauteur de la construction et à 3 m minimum de la limite séparative. Cette distance de 3 m a été définie pour offrir un vrai usage (pouvoir entretenir la façade, planter une haie, etc.) entre la limite séparative et la façade de la construction et mieux préserver l'intimité entre voisins et la maintenir un cadre de vie attractif. C'est donc un « vrai » retrait vis-à-vis de la limite qui doit être réalisé. Ce retrait plus ou moins important incite également, sur des parcelles contraintes en taille, de s'implanter sur les limites séparatives et de participer à la constitution d'un front bâti sur rue. Exception de la zone UAB-1 où le retrait minimum est plus important pour les raisons citées précédemment.

Au-delà de la bande de constructibilité renforcée, les règles d'implantation sont les mêmes, seule la hauteur autorisée est limitée afin de préserver l'intimité des jardins et cœur d'îlot, il n'est possible de construire sur la limite séparative qu'une construction inférieure ou égale à 3,5 m de hauteur et intégrée dans un gabarit à 45°, comme expliqué précédemment.

En zone UAB et UBA1, il est précisé qu'aucune bande de constructibilité renforcée ne peut s'appliquer pour les parcelles parallèles à la voie et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la voie, ainsi que pour les constructions situées en second rang de ces parcelles. Cette disposition est prévue pour ce type de parcelle déjà urbanisée sous forme de maisons de ville en bande et dont l'intensification urbaine viendrait nuire à l'intégration des constructions dans l'environnement.

Les spécificités des zones d'habitat individuel : UBA, UBB, UBH, 1AUB1 et 1AUB2

L'enjeu sur ces zones est d'équilibrer la volonté d'optimiser le tissu et de préserver le cadre de vie.

Le diagnostic met également en avant les caractéristiques des tissus urbains à dominante d'habitat individuel. De façon globale, ces tissus urbains présentent des formes urbaines moins denses que les tissus de centralité, avec des implantations de constructions plus ou moins en recul des voies et en retrait des limites séparatives. Ces éléments sont présentés au sein de la partie portant sur la justification du zonage.

→ [Article 3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques](#)

- Cas d'une implantation en recul par rapport aux voies lorsqu'il n'existe ni alignement de fait, ni implantation dominante du même côté de la voie

Les distances d'implantation sont toujours indiquées en « minima » pour permettre une souplesse d'implantation en fonction du contexte urbain. Les seuils fixés de recul par rapport aux voies sont adaptés aux contraintes du tissu parcellaire c'est-à-dire qu'au sein des tissus déjà denses ou à densifier, le recul par rapport à la voie sera moins conséquent. Ainsi en UBA1, ce recul minimum est de 3 m afin de permettre la constructibilité des terrains plus petits, souvent issus de division parcellaire de grands terrains. A l'inverse, si la construction est réalisée sur un grand terrain, la construction pourra s'implanter à plus de 3 m de la voie puisqu'il s'agit d'une distance minimale. En zone UBA2, UBB1, UBB2, UBH, cette distance minimale est fixée à 5 m compte-tenu d'une taille des terrains plus importante. En zone UBH et au sein du secteur UBB2-1 un seul type d'implantation en recul de 5 m par rapport à la voie est autorisé et cela afin de respecter le tissu lâche et aéré des hameaux (zone UBH) et le tissu très peu dense pour le secteur UBB2-1. Une exception a été créée au sein du secteur UBH-1 pour répondre à la spécificité de ce tissu, les constructions doivent s'implanter en respectant l'implantation des constructions existantes.

→ [Article 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives](#)

Les zones urbaines déjà denses ou à densifier (UBA1, UBB1 et 1AUB1) autorisent une implantation sur les limites séparatives avec une hauteur plus importante au sein de la bande de constructibilité renforcée compte-tenu de la configuration de ces parcelles et du bâti existant comme précédemment expliqué. Au-delà de cette bande de constructibilité renforcée, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,5 m et que la construction s'insère dans un gabarit à 45°, toujours dans un objectif de préservation de l'intimité des jardins et des cœurs d'îlot. Cette implantation en limite séparative est permise également pour optimiser le foncier et permettre l'extension des constructions existantes et la construction de nouveaux logements sur les parcelles à bâtir.

Les zones urbaines peu denses où une densité progressive est recherchée (UBA2, UBB2, 1AUB2) n'ont pas de bande de constructibilité renforcée car les terrains sont moins contraints compte-tenu de leur taille plus importante. En conséquence, les

constructions peuvent réaliser des extensions ou s'implanter avec une hauteur moins importante sur la limite séparative.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, pour l'ensemble des zones, ce dernier est le même qu'en zone de centralité et ce pour les raisons déjà évoquées. En zone UBH, en dehors du secteur UBH-1, et au sein du secteur UBB2-1, le retrait doit être minimum de 5 m par rapport à la limite séparative (et non 3 m) compte-tenu du tissu urbain moins dense à préserver.

Les spécificités de la zone des coteaux urbanisés : UCO

La zone UCO correspond aux secteurs de coteaux urbanisés dans lesquels il s'agit d'encadrer la constructibilité de manière à ce que les constructions puissent s'inscrire au mieux dans ce contexte paysager sensible. Le secteur UCO-1 répond à la spécificité des coteaux faiblement urbanisés et qu'ils convient de préserver et de limiter leur urbanisation.

→ [Article 3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques](#)

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en fonction de la composition urbaine du secteur et en l'absence d'alignement de fait, ni d'implantation dominante des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement. Pour le secteur UCO-1 seule une implantation à une distance minimale de 5 m de l'alignement est autorisée compte-tenu du caractère peu dense des sites concernés.

→ [Article 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives](#)

L'objectif étant d'encadrer l'urbanisation et la densification de ces secteurs de coteaux, aucune bande de constructibilité renforcée n'existe sur ces secteurs. L'implantation sur la limite séparative est donc possible mais en respectant une hauteur maximale de 3,5 m et en intégrant la construction au sein d'un gabarit à 45°.

Les spécificités des zones d'habitat collectif : UD

La zone UD correspond à des tissus à dominante d'habitat collectif (existants ou en devenir), voir partie sur la justification du règlement graphique Planche 1.

Les implantations par rapport aux voies, emprises publiques et par rapport aux limites séparatives sont adaptées à la morphologie particulière de ces secteurs. Ainsi, pour l'habitat collectif réalisé sous forme d'îlot ouvert (barre ou tour d'immeuble implanté au sein d'un espace vert, dont la logique d'implantation est déconnectée de la rue, de l'espace public), l'implantation par rapport aux voies doit se faire au regard de la forme urbaine existante à l'alignement (pour le secteur UD-1) ou à une distance minimale de 5 m de l'alignement afin de préserver le cadre ouvert de la morphologie urbaine de la zone UD. Une implantation sur les limites séparatives est possible uniquement si la construction ne mesure pas plus de 3,5 m et s'intègre au sein d'un gabarit à 45°, en cas de retrait ce dernier sera au moins égal à la moitié de la hauteur maximale avec un minimum de 5 m. L'objectif est de garantir une distance minimale entre ces constructions d'une hauteur généralement plus importante que la hauteur des constructions sur les parcelles voisines. Dans ce cadre, il n'existe pas de bande de constructibilité renforcée en zone UD.

Le secteur UD-1 dispose de règles spécifiques concernant les implantations des constructions car il s'agit de constructions implantées ou à planter au regard de la rue. En conséquence, en fonction du contexte urbain, l'implantation peut être réalisée à l'alignement de la voie ou si cela n'est techniquement pas possible, elle peut se faire avec un recul de 5 m minimum par rapport à la voie. Au sein de ce secteur, une bande de constructibilité renforcée existe afin de favoriser cette implantation par rapport à la voie avec une hauteur « continue » également sur les limites séparatives afin de participer à la création d'un front bâti sur rue. Au-delà de 15 m, l'implantation sur les limites séparatives est toujours possible mais avec une hauteur moindre (3,5 m) et au sein d'un gabarit à 45° à respecter, pour les mêmes raisons qu'expliquées précédemment (préservation des cœurs d'îlot, intimité des jardins des parcelles voisines, etc.).

LA VOLUMETRIE

Des dispositions réglementaires applicables sur l'ensemble des zones

→ Article 3.4. Emprise au sol

La réglementation de l'emprise au sol joue un rôle important dans la définition du niveau de densité, à la fois dans les tissus urbains denses et moins denses. Les emprises au sol maximales ont été définies, dans chaque zone, de manière à optimiser le foncier, tout en permettant le maintien d'espaces de respiration. Dans d'autres cas, l'emprise au sol maximale retenue correspond à un choix de

préservation de l'identité architecturale et urbaine d'un quartier. Ainsi, la réglementation de l'emprise au sol est à mettre en corrélation avec le coefficient d'espaces verts qui peut être imposé, notamment pour garantir un espace de respiration au sein du tissu urbain et garantir la présence de la nature en milieu bâti.

Cette règle d'emprise au sol est fixée sous forme de pourcentage. Ce coefficient d'emprise au sol est défini au regard de la taille des terrains bâtis existants ou souhaités. Ainsi, d'une manière générale, plus le coefficient d'emprise au sol est faible plus la taille des terrains est conséquente, c'est cette variable associée aux autres règles qui permet d'encadrer les densités au sein des tissus urbanisés ou à urbaniser du territoire.

L'emprise au sol est déterminée selon un maxima « ne peut excéder », les nouvelles constructions peuvent donc être réalisées avec une emprise au sol inférieure à celle proposée au sein du règlement, notamment pour offrir plus d'espace vert au sol, de nature et limiter ainsi l'imperméabilisation de la parcelle. Cela peut également permettre de respecter le coefficient d'espace vert fixé au sein de la zone, qui lui est défini par un minima, il peut donc être augmenté en fonction du projet.

Les données du diagnostic relatives à l'emprise au sol moyenne rencontrée dans chaque type de tissus urbain ont permis de proposer une emprise adaptée au tissu urbain existant, en offrant aux habitations existantes la possibilité de réaliser des extensions et des annexes, et tout en assurant aux nouvelles constructions un gabarit cohérent avec l'existant. Les documents d'urbanisme préalablement en vigueur avaient très souvent des emprises au sol importantes, déconnectées de l'emprise au sol réelles des constructions, cette déconnexion permettait une imperméabilisation importante du sol non justifiée et ouvrait également la porte à la réalisation de projets non souhaités par les communes car en inadéquation totale avec l'identité urbaine des quartiers.

Dispositions spécifiques adaptées à la proximité des transports urbains structurants

Les secteurs urbains situés dans un périmètre de 500 m autour d'un arrêt des lignes de transport en commun structurant ainsi que des gares dotées d'une bonne desserte bénéficient d'une règle alternative qui prévoit une règle différente par rapport à la règle de droit commun pour les secteurs situés à proximité des stations de transport en commun urbain structurant. Dans ce cadre, l'emprise au sol maximale est de +10% par rapport à la règle de base de chaque zone ou secteur. Ce périmètre précis figure sur le règlement graphique – Planche 2. Cette règle alternative a pour objectif de favoriser une densité résidentielle plus importante à proximité des sites bien

desservis par les transports en communs pour limiter les déplacements en véhicules et inciter à l'utilisation des transports en commun. Le choix a été fait d'augmenter uniquement l'emprise au sol et non l'ensemble des règles de gabarit afin de limiter l'impact urbain du volume constructible supplémentaire offert par cette disposition. Il n'était pas souhaité d'avoir des hauteurs plus importantes de manière ponctuelle, certains dépassements des hauteurs maximales pourraient donner naissance à des hauteurs inadaptées dans certains contextes urbains déjà constitués.

Comme c'est une règle qui concerne l'emprise au sol et afin de garantir la perméabilité des sols et la présence de nature en ville, dans chaque zone ou secteur concerné il existe toujours un coefficient minimum d'espace vert à réaliser, ce dernier n'est pas réduit à zéro.

Dispositions spécifiques dite « alternatives » pour les terrains de faible emprise déjà bâtis à la date d'approbation du PLU : UAB, UAC, UBA1

En zones UAB et UBA1 une disposition alternative est prévue pour les terrains déjà bâtis d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU où aucune emprise au sol n'est fixée. Cette disposition alternative permet de répondre aux caractéristiques urbaines de certains terrains déjà bâtis qui, en zone UAB, avec la nouvelle règle de 70% d'emprise au sol et de 20% d'espace vert, ne pourrait plus réaliser d'extension. Tandis qu'en zone UBA1, avec 45% d'emprise au sol et 35% d'espace vert minimum, ces terrains seraient également fortement contraints. Ces terrains existent de manière limitée en zone UAB, au sein des centralités hyper denses mais dont le nombre et la surface ne pouvait justifier un zonage en UAA. Il s'agit ici de répondre à un cas très limité sur le territoire mais pour lequel il est important de prévoir une disposition pour ne pas bloquer des agrandissements, des mises aux normes en rez-de-chaussée etc. Ce seuil de 200 m² est issu des surfaces bâties constatées sur des terrains de faible emprise au sein des zones UAB et UBA1. En zone UAB, cette disposition permettra par exemple pour une maison de 140 m² d'emprise au sol (sachant que la surface de plancher, donc la surface habitable est inférieure à l'emprise au sol) sur un terrain de 200 m², de réaliser une extension maximale de 20 m² d'emprise au sol (soit 160 m² d'emprise au sol) afin de conserver au minimum 40 m² d'espace vert (20% du terrain). L'extension permise reste faible et concerne un nombre de terrains limités. Si cette disposition avait été ouverte à l'ensemble des terrains bâtis ou non cela pourrait inciter la création de petites parcelles, or en zone UAB et UBA1 l'objectif n'est pas de générer des découpages parcellaires de terrains de moins de 200 m². Il sera toujours possible de construire sur des terrains de 200 m² mais en respectant la règle du coefficient d'espace vert et d'emprise au sol qui sont inscrits au PLU et dont l'objectif est de limiter

l'imperméabilisation du sol et de préserver des espaces verts au sein de milieu urbain dense.

En zone UAC, il existe également une disposition alternative pour les terrains bâtis existants à la date d'approbation du PLU et ayant déjà atteint 40% d'emprise au sol où sont uniquement autorisées les extensions et les annexes des constructions existantes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total. Comme en zone UAB, cette disposition est spécifique à un caractère particulier de certains terrains situés en zone UAC et donc l'objectif était de ne pas bloquer l'évolution des constructions existantes en leur permettant par exemple de réaliser une extension pour la création d'une salle de bain ou d'une chambre en rez-de-chaussée ou bien la réalisation d'un garage. Cette disposition n'est pas généralisée à l'ensemble de la zone car la volonté n'était pas de permettre la création de petits terrains constructibles sur cette zone mais bien de répondre à un besoin local et spécifique et donc uniquement permettre des extensions et des annexes pour ces terrains déjà bâtis à la date d'approbation du PLU. Ce seuil de 50 m² permet la création d'une ou deux pièces supplémentaires pour répondre par exemple à une mise en accessibilité personne à mobilité réduite du logement. Sur ces terrains le coefficient de pleine terre est réduit à 25% afin de permettre la réalisation des extensions ou annexes tout en limitant l'imperméabilisation des sols et la préservation des espaces verts de respiration. La densification est ainsi encadrée par ces dispositions.

Les spécificités des zones de centralité : UAA, UAB, UAC, 1AUA

Les coefficients d'emprise au sol augmentent progressivement des zones UAC (40%) vers les zones UAA (non réglementé) en passant par les centralités des espaces urbains (70%). Cette augmentation est adaptée à la morphologie urbaine déjà présente et également en fonction des souhaits d'optimisation de ces tissus de centralité.

En zone UAA, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé afin de pouvoir être adapté au regard du contexte urbain très dense et de la configuration du terrain. Cependant afin de garantir la préservation d'un minimum d'espace vert et de limiter l'imperméabilisation des sols, un coefficient d'espace vert de 10% minimum est fixé ainsi que pour certains secteurs l'obligation de respecter un coefficient de biotope de 15% qui s'ajoute au 10% de pleine terre.

Les spécificités des zones d'habitat individuel : UBA, UBB, UBH

Les zones UBA1 et UBA2, correspondent aux tissus mixtes à dominante d'habitat individuel dense et moyennement dense. Les formes urbaines existantes limitent les possibilités d'évolution du tissu et notamment ses potentialités de densification. Les règles proposées encadrent donc ces évolutions afin de contrôler la densification sans que celle-ci ne puisse dénaturer le tissu présent. Ainsi, l'emprise au sol maximale proposée est légèrement supérieure à l'emprise au sol actuelle des constructions existantes, soit 45% en UBA1 et 35% en UBA2.

Les zones UBB1 et UBB2 correspondent aux tissus mixtes à dominante d'habitat individuel peu dense. Ces tissus proposent des possibilités plus ou moins importantes de densification du tissu, par division foncière principalement. Les règles proposées ont donc pour objectif d'encadrer les évolutions du tissu souhaitées par les communes, afin que la division parcellaire et la densification du tissu ne viennent pas dénaturer le paysage urbain et le cadre de vie, soit 30% en UBB1 et 25% en UBB2.

Ces emprises au sol ont également été définies au regard du travail d'identification des potentialités foncières réalisé dans le cadre du diagnostic territorial du PLU. Le secteur UBB2-1 répond à un tissu urbain spécifique très peu dense, le coefficient d'emprise au sol est donc limité à 15% maximum.

La zone UBH présente pour enjeu un développement modéré des hameaux dans un contexte de limitation de l'étalement urbain et d'insertion paysagère, mais également de préservation de l'identité rurale de ces territoires. Ces derniers sont marqués par une hétérogénéité de l'habitat individuel, constitué principalement d'anciens corps de ferme, de longères et de maisons typiques du paysage normand. Par conséquent, la règle proposée quant à l'emprise au sol maximale est faible, 15%, par rapport aux autres zones d'habitat. Ainsi, pour réaliser une maison de 100 m² d'emprise au sol avec différentes annexes d'une emprise au sol totale de 50 m², il est nécessaire d'avoir un terrain d'au minimum 1000 m² de surface.

Compte-tenu des spécificités urbaines du secteur UBH-1, la règle du CES est adaptée. Ainsi pour les terrains bâtis existants à la date d'approbation du PLU et ayant déjà atteint 15% d'emprise au sol sont uniquement autorisées les extensions et les annexes des constructions existantes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total. Ce seuil de 50 m² répond aux mêmes besoins qu'expliqués précédemment en zone UAC. Le seuil du coefficient d'espace vert a été réduit à 50% minimum (plutôt que 65% sur le reste de la zone) afin de permettre ces extensions et annexes tout en garantissant la préservation d'espace vert.

Les spécificités de la zone de Coteaux : UCO

L'emprise au sol maximale inscrite tient ainsi compte de la nature du tissu bâti, mais aussi de la volonté d'encadrer la densification sur ces sites de coteaux, soit 40% d'emprise au sol. Les coteaux sont déjà suffisamment bâtis au regard de leur spécificité et cette urbanisation génère des problèmes de gestion des flux, d'entretien de la voie, de collecte des ordures ménagères, de conflits de voisinage, etc.

Le secteur UCO-1 correspond aux coteaux peu urbanisés dont il convient de maintenir la qualité paysagère, en conséquence l'emprise au sol maximale réglementée correspond à l'emprise au sol moyenne existante constatée dans ces secteurs, soit 15%, l'objectif étant de limiter la densification des coteaux déjà urbanisés.

Les spécificités des zones d'habitat collectif : UD

L'emprise au sol est également adaptée à la morphologie de ces sites, soit 40% afin de permettre la préservation du cadre ouvert de cette typologie, hors secteur UD-1, tout en permettant des constructions nouvelles. Compte-tenu des grandes emprises sur lesquelles reposent ces constructions elles ont davantage une hauteur importante à la faveur d'une faible emprise au sol.

Sur le secteur UD-1, l'emprise au sol est plus élevée, 50%, car il s'agit d'un urbanisme sur rue réalisé sur de plus petits terrains que sur le reste de la zone UD. Cette emprise de 50% au sol est compensée par une hauteur autorisée plus importante qu'en zone d'habitat individuel.

→ Article 3.5 La hauteur

Comme expliqué précédemment en fonction des besoins et des spécificités urbaines la hauteur peut être réglementée graphiquement, dans ce cadre, c'est la règle graphique qui prime sur la règle écrite.

Ensuite pour chacune des zones la hauteur a été fixée en fonction de l'existant et de l'évolution souhaitée par les communes mais également en lien avec les coefficients d'emprise au sol et d'espaces verts. Ainsi, une emprise au sol moins importante peut être compensée par une hauteur plus importante, l'objectif étant toujours de limiter l'imperméabilisation des sols et de libérer de l'espace de nature en milieu bâti afin de participer à l'amélioration du cadre de vie.

Les espaces de centralité ont des hauteurs plus importantes que les autres car ils se situent sur un parcellaire plus contraint avec des terrains plus petits. La seule

possibilité de développement est parfois possible uniquement avec une faible emprise au sol et une hauteur plus importante. Ainsi, certaines constructions pourront réaliser des surélévations, d'autres se développer sur des terrains plus petits en réalisant des bâtiments sur un ou plusieurs niveaux.

Le secteur UAB-2 en zone UAB correspond au tissu de faubourg et nécessitait une hauteur moins importante au regard du tissu existant à préserver caractéristique du territoire ainsi que des règles spécifiques relatives aux équipements et aux réseaux.

La densification permise du tissu est contrôlée notamment par une règle qualitative qui encadre les possibilités offertes en termes de hauteur au-delà d'une question quantitative. Ainsi, la hauteur d'un bâtiment ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des bâtiments en bon état existants sur les terrains voisins, c'est-à-dire par exemple ne pas le priver d'ensoleillement naturel, ne pas générer des vues importantes en termes de vis-à-vis, etc. La mise en œuvre de la règle sera appréciée au moment de l'instruction à travers des documents graphiques ou photographiques présentant l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel du bâtiment (en application des articles R431-8 à R431-12 du code de l'urbanisme).

Des dispositions alternatives applicables sur l'ensemble des zones

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé sur l'ensemble des zones pour tenir compte des spécificités des équipements publics ou assimilés. Le règlement conditionne cette alternative au regard de questions de sécurité ou de fonctionnalité qui nécessitent une forme spécifique et une architecture avec une hauteur différente de celle du secteur. Ainsi, par exemple, la réalisation d'une école sur un terrain contraint peut nécessiter une hauteur plus importante afin de répondre au besoin d'accueil des enfants à scolariser sur le secteur.

Une disposition est également prévue afin de permettre les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiée et dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone afin de permettre à ces constructions de réaliser des extensions dans la continuité de l'existant tout en respectant les règles d'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives.

Sur la zone UBH, hameaux dotés d'une urbanisation significative, la hauteur de 9,5 m, R+1+C ou R+A tient compte du bâti historique sur ces secteurs (type maisons de maître) et permet d'offrir d'autres formes urbaines que la maison avec une toiture en pente uniquement.

Sur la zone UCO, hors le secteur UCO-1, une hauteur plus importante d'un niveau est permise lorsque la toiture terrasse est végétalisée car ce secteur est propice à la réalisation de constructions sur plusieurs niveaux et inciter à la création de toiture végétalisée est favorable à l'écologie et présente également un intérêt paysager car ces toitures sont visibles de près mais également de loin et très souvent vu d'en haut.

Des dispositions alternatives sont également applicables sur l'ensemble la zone UCO, hors UCO-1 afin de prendre en compte les habitations existantes réalisées sous forme d'immeubles sur les sites de coteaux. Ainsi, pour ces constructions dont la hauteur est supérieure à R+2, sont autorisés les travaux d'amélioration des façades, les ajouts de balcons, la création de terrasses accessibles, les extensions latérales et le rehaussement d'un niveau pour la création d'effet de couronnement dans le cadre d'une réhabilitation. Ces travaux ne sont autorisés qu'à condition d'offrir une amélioration qualitative du bâti et pour sa mise en accessibilité comme l'ajout d'un ascenseur.

Les zones spécifiques : UP, UZ, et UE

Les zones UE et UP sont majoritairement, voir totalement, sous maîtrise publique ou assimilée, leur développement est donc davantage maîtrisé par la Métropole et les communes. Cependant afin d'assurer la transition et l'interface avec les zones mixtes à dominante habitat, une disposition alternative précise qu'en cas de terrain contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le retrait doit être au moins égal soit à la moitié de la hauteur de la construction pour les bâtiments d'une hauteur maximale égale ou inférieure à 10 m ou soit de 5 mètres minimum pour les bâtiments d'une hauteur maximale supérieure à 10 m. L'objectif est également de limiter l'impact d'un bâtiment avec une hauteur importante sur les zones d'habitat et d'assurer ainsi son insertion paysagère et urbaine.

La zone urbaine d'équipement : UE

LES IMPLANTATIONS ET LA VOLUMETRIE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de service public pour lesquels il est envisagé le maintien des activités présentes ou l'implantation de constructions dont la vocation est liée ou en synergie avec les équipements présents.

Ainsi, les règles relatives à la volumétrie et aux formes urbaines répondent aux besoins spécifiques de cette zone. Aussi, les règles relatives aux distances d'implantation par rapport aux emprises publiques et voies, aux distances d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux distances entre deux constructions sur un même terrain sont peu contraignantes afin d'être adaptées aux différents projets d'équipement qui sont de nature variée. Ainsi par exemple, l'implantation par rapport aux voies peut se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 m. L'emprise au sol de 60% (70% dans le cas de périmètres de réseau structurant de transport en commun urbain) répond aux besoins que peuvent avoir des équipements de cette nature, ils doivent notamment avoir une bonne accessibilité au public ce qui impose parfois une occupation du sol plus ou moins importante. Cette occupation du sol est également la conséquence de la nature de l'équipement, un gymnase par exemple demande une emprise au sol plus importante, qu'une médiathèque. Ce seuil d'emprise au sol permet également le maintien d'une superficie minimale non imperméabilisée d'au moins 20%, cette surface peut être augmentée si par exemple l'équipement ne nécessite pas la réalisation d'espace de stationnement. Enfin, la hauteur maximale de 15 mètres autorisée en l'absence d'indication au règlement graphique - Planche 2 - permet d'assurer une transition entre ces espaces d'équipements et les autres tissus urbanisés. Les équipements, qui par leur nature, ont besoin d'une hauteur plus importante, cette dernière est indiquée au règlement graphique (comme le Centre Hospitalier Universitaire).

La zone urbaine paysagère : UP

LES IMPLANTATIONS ET LA VOLUMETRIE

L'existence de la zone UP s'appuie sur la notion de préservation de la qualité paysagère d'un secteur. On y retrouve essentiellement des espaces dont la densité bâtie est faible par rapport à la superficie totale des sites, et dont la fonction écologique, la qualité paysagère, les vocations récréatives, culturelles ou sportives doivent être préservées et mises en valeur.

Ainsi par exemple, l'implantation par rapport aux voies peut se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 m. L'objectif est de maintenir le caractère aéré de ces espaces verts dont l'objectif n'est pas la densification. Par conséquent, l'implantation par rapport aux limites séparatives ainsi que l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doivent également garantir la bonne insertion du projet dans le site et dans le paysage environnant.

Ce respect de l'ambiance urbaine générale de la zone se retrouve également dans la réglementation de la hauteur maximale des constructions, puisque la hauteur de toute construction, installation ou ouvrage, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture d'un bâtiment, doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. La hauteur de toute construction, installation ou ouvrage doit également respecter le paysage naturel au sein duquel ils s'insèrent.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée car le choix a été fait de plutôt réglementer la part d'espace vert (de pleine terre) à 80% et ainsi de permettre aux projets de construction autorisés sur cette zone d'adapter leur morphologie sur les 20% du terrain restant urbanisable. L'objectif ici est de préserver au maximum les espaces verts de pleine terre tout en permettant la réalisation de constructions complémentaires au fonctionnement des zones UP.

La zone urbaine ferroviaire : UZ

LES IMPLANTATIONS ET LA VOLUMETRIE

Compte-tenu de la vocation de cette zone et des constructions autorisées qui y sont fortement encadrées, les règles d'implantation permettent aux projets de s'adapter en fonction de leurs contraintes et de l'environnement. Comme en zone UE et UP, afin d'assurer la transition et l'interface avec les zones mixtes à dominante habitat, une disposition alternative précise qu'en cas de terrain contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le retrait doit être au moins égal, soit à la moitié de la hauteur de la construction pour les bâtiments d'une hauteur maximale égale ou inférieure à 10 m, soit de 5 mètres minimum pour les bâtiments d'une hauteur maximale supérieure à 10 m. L'objectif est également de limiter l'impact d'un bâtiment avec une hauteur importante sur les zones d'habitat et d'assurer ainsi son insertion paysagère et urbaine.

L'emprise au sol est fixée à 60% de la superficie du terrain (70% dans le cas de périmètres de réseau structurant de transport) et permet la réalisation d'équipements publics ainsi que les constructions nécessaires à l'activité ferroviaire, qui, comme les équipements ont des besoins en emprise au sol pour le stockage, l'entretien du matériel ferroviaire, etc. tout en permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. La hauteur maximale est fixée à 15 m pour répondre aux besoins des équipements et des activités ferroviaires présents ou à réaliser au sein de cette zone.

Les zones d'activités économiques

Rappel des objectifs du PADD

3.6 « Améliorer la qualité des espaces à vocation d'activités économiques et commerciales »

3.6.2 « Optimiser les surfaces économiques et commerciales existantes en favorisant la densification, la requalification et la mutualisation »

LES IMPLANTATIONS

Les zones UXM, UXA, UXI, UXC, 1AUXI et 1AUXM regroupent les secteurs qui accueillent les zones activités économiques présentes sur le territoire de la Métropole.

L'objectif des règles d'implantation de ces zones est de trouver les conditions réglementaires garantes d'un équilibre durable entre le développement pérenne des entreprises, la compacité des constructions pour participer à l'effort de limitation de l'étalement urbain et la limitation des nuisances vis-à-vis des zones d'habitat en contact direct avec ces zones d'activités.

C'est pourquoi le règlement définit des règles d'implantation et de volumétrie suivantes :

- Règle d'implantation en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie afin de favoriser une meilleure continuité des volumes et garantir l'insertion urbaine et paysagère de la nouvelle construction et en l'absence d'implantation dominante en respectant une distance minimale de 5 m de l'alignement afin de permettre un traitement marquant la transition entre l'espace public et le domaine d'activité et offrir une règle souple permettant d'adapter l'implantation des bâtiments au regard de leurs contraintes et également d'optimiser le foncier.
- Une distance d'implantation par rapport aux limites séparatives qui est réglementée différemment en fonction de la spécificité des entreprises et activités accueillies dans chacune des zones. En dehors de la zone UXI, une implantation sur les limites séparatives est autorisée afin de favoriser une optimisation du foncier au sein de ces zones.

Des dispositions spécifiques aux zones UXM, UXA, UXC

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques propres à ces tissus d'activités économiques : reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives, gabarits imposants. Les règles de morphologies proposées répondent à plusieurs objectifs :

- répondre aux besoins et aux contraintes de ces activités (bâtiments de d'emprise conséquente, souvent imposants, contraintes de stationnement et de stockage etc.) ;
- prévoir des retraits suffisants par rapport aux limites séparatives en cas de non mitoyenneté afin de garantir des prospects équilibrés et améliorer l'interface entre bâtiment.
- favoriser une dynamique de densification au sein de la zone avec des règles morphologiques assez souples (alignement non imposé, mitoyenneté autorisée entre entreprise).

Des dispositions spécifiques à la zone UXI

Un retrait minimum plus important que dans les autres zones est requis vis-à-vis des limites séparatives : 7 m car les bâtiments ont un volume et une hauteur plus conséquents que dans les autres zones à vocation d'activités et les nuisances et risques sont également plus importants. Il s'agit ainsi d'obtenir un prospect équilibré, garantissant un moindre impact des bâtiments sur leur environnement immédiat.

Des dispositions spécifiques à la zone UXT

Compte-tenu des activités tertiaires présentes et à venir qui présentent une architecture type immeuble de bureaux et un caractère moins massif que les autres constructions des zones d'activités, les règles de prospect imposent des distances plus faibles vis-à-vis des limites séparatives, car l'impact des constructions est moindre au regard de l'environnement immédiat. Ainsi une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du nouveau bâtiment doit être respectée vis-à-vis de la limite séparative. Un minimum de 3 mètres est demandé en cas d'implantation en retrait afin de garantir un usage de cet espace de retrait (entretien du bâti, circulation, etc).

Des dispositions alternatives applicables sur l'ensemble des zones

Au sein de chacune des zones des règles alternatives sont précisées afin de s'adapter aux éléments de contexte particulier qui justifient une implantation différente de celle du règlement de zone. Que ce soit sur les implantations par rapport aux voies ou que ce soit par rapport aux limites séparatives, les hypothèses où une alternative à la règle est possible sont similaires à celles évoquées en zone mixte à dominante habitat et ce pour les mêmes raisons. Une hypothèse supplémentaire est prévue au sein de ces zones concernant les distances d'implantation au regard des limites séparatives.

Ainsi, lorsqu'une zone d'activité est en contact direct avec une zone mixte à dominante habitat, les bâtiments d'activités doivent respecter un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction avec un minimum de 5 m. Il s'agit de garantir des prospects équilibrés et ainsi d'améliorer l'interface entre zones d'activités et zones d'habitat. Ainsi, plus le bâtiment d'activité économique est haut, plus il sera éloigné des limites parcellaires. Un minimum de 5 mètres permet d'éviter une implantation en limite, dans tous les cas, et de garantir un retrait minimal même pour un bâtiment de faible hauteur.

A l'inverse, une hypothèse n'est pas retenue dans le cadre des zones d'activités économiques c'est le retrait adapté pour la réalisation d'un bassin de piscine non couvert car ces zones n'ont pas vocation à accueillir ce type d'occupation des sols compte tenu de leur vocation.

LE VOLUME

Des dispositions réglementaires applicables sur l'ensemble des zones

→ Article 3.4. Emprise au sol

Dans l'ensemble des zones d'activités économiques le choix a été fait de ne pas réglementer l'emprise au sol afin que cette dernière soit adaptée à l'entreprise à implanter. Cependant afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir le maintien d'espace vert (de pleine terre), un coefficient minimal d'espace vert est fixé dans chaque zone (article 5.2).

Ce coefficient est adapté à chacune des zones en fonction des besoins connus des entreprises existantes et également dans un objectif de densification du tissu économique présent, lorsque l'activité peut se densifier en hauteur et limiter ainsi son emprise au sol.

En zone UXM, UXA et UXC il est de 25% car pour certaines natures d'activités leurs possibilités de construction sur plusieurs niveaux restent limitées (difficulté d'entreposage, matériels de production imposants et lourds, etc.). A l'inverse, pour d'autres activités, il sera possible d'optimiser le foncier en construisant sur au moins un niveau. Pour les terrains concernés cela signifie qu'il reste 75% du terrain pour que l'entreprise réalise le bâti, les espaces de stationnement et de circulation.

En zone tertiaire, UXT, ce coefficient d'espace vert est un peu plus important : 30% car les constructions peuvent être réalisées sur plusieurs niveaux pour y répartir les bureaux, les autres natures d'activités autorisées pourront également s'implanter car 70% du terrain restent constructibles.

En zone UXI, ce coefficient d'espace vert est par contre réduit à 10% compte-tenu du fort besoin d'emprise au sol des bâtiments industriels au regard de leurs contraintes de fonctionnement et donc de la faible possibilité de rationaliser l'utilisation de l'espace en répartissant les activités sur plusieurs niveaux.

→ Article 3.5 La hauteur

Comme en zone mixte à dominante habitat en fonction des besoins et des spécificités urbaines, la hauteur peut être réglementée graphiquement, dans ce cadre, c'est la règle graphique qui prime sur la règle écrite.

En zone UXM, UXA, UXC la hauteur au sein du règlement écrit est limitée à 15 m maximum, notamment, afin de permettre une densification en augmentant le

nombre de niveaux des bâtiments d'activités économiques qui sont encore souvent réalisés sous forme de rez-de-chaussée uniquement. L'objectif étant de permettre une densification du tissu économique tout en limitant l'imperméabilisation du sol.

En zone UXI elle est soit non réglementée (en cas d'absence d'inscription graphique) soit indiquée sur le règlement graphique – Planche 2. Compte-tenu de la particularité de l'architecture des bâtiments d'activités industrielles, la hauteur est réglementée en fonction des besoins et de la nature des activités (cheminées industrielles, silos industriels, etc.)

Les zones agricoles

Des dispositions spécifiques à la zone agricole : A

IMPLANTATION ET VOLUME

Concernant la zone agricole de la vocation Agricole de cette zone les règles qui s'appliquent aux usages agricoles ont pour objectif de permettent le développement et la pérennisation des activités agricoles avec le moins de contraintes possible. L'objectif n'est pas de favoriser le mitage des terres agricoles par les constructions et installations des exploitants mais uniquement de permettre la pérennisation des activités agricoles et des modes de préservation des paysages.

Dans le but de favoriser les constructions de bâtiments et installations à vocation agricole et dans la mesure où les autres types de constructions autorisées sont fortement limités, les enjeux de réglementation de la volumétrie et de l'implantation des constructions sont faibles : pour ces raisons, la plupart des règles génériques relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions sont peu réglementées pour les activités agricoles. La logique d'implantation d'un bâtiment d'exploitation agricole répond à une autre logique de fonctionnement du corps de ferme et non à une logique urbaine. En zone A, les constructions peuvent s'implanter à un minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie, il s'agit d'un minimum afin de laisser toute latitude à l'implantation du bâtiment. De même, il est précisé que les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives et le retrait n'est pas fixé, l'implantation en limite est permise car les superficies des terrains agricoles sont importantes, non urbanisé par principe et les règles de prospects non pas le sens qu'elles peuvent avoir en milieu urbanisé, de plus le code rural et de la pêche encadre les distances d'implantation entre les bâtiments d'une exploitation agricole et les constructions d'habitation afin de limiter les conflits d'usage et les nuisances entre

ces deux types d'occupation du sol, cela concerne la gestion des interfaces des zones A directement en contact avec les U ou AU.

Pour les mêmes raisons l'emprise au sol et la hauteur ne sont pas réglementées pour les bâtiments d'exploitation agricole, l'objectif étant de ne pas contraindre l'activité qui doit déjà répondre à d'autres contraintes en termes d'autorisation.

Pour les autres usages et occupations du sol autorisés au sein de la zone, des règles d'implantation et de volume sont précisées dans l'objectif de préservation du caractère agricole et paysager des espaces.

En ce qui concerne les constructions liées à l'activité agricole : logement de fonction et activités contribuant à la diversification de l'activité, elles sont autorisées à condition de ne pas occuper une emprise au sol supérieur à 250 m², extensions et annexes incluses. Ce seuil limité d'emprise au sol permet le développement de ce type de constructions complémentaires et nécessaires à la pérennisation de l'activité agricole tout en limitant l'imperméabilisation du sol et en préservant l'exploitation agricole et/ou la qualité paysagère du site. Ces constructions et installations doivent également se situer à proximité d'un ou des bâtiments d'exploitation agricole afin de limiter le mitage de l'espace agricole et compte-tenu de leur lien fonctionnel avec l'exploitation, leur implantation doit être dans un rayon maximum de 100 m calculé à partir de tout point du ou des bâtiments d'exploitation agricole. Ces constructions doivent donc être implantées à 100 m maximum d'un bâtiment d'exploitation agricole et leur emprise au sol doit être inférieure ou égale à 250 m² à compter de la date d'approbation du PLU, extensions et annexes incluses.

Ces 100 m sont calculés d'un point A de la façade du bâtiment d'exploitation agricole à un point B de la façade de la construction nouvelle. C'est donc l'une des extrémités de sa façade (point B) qui devra être à 100 m maximum d'une des extrémités de la façade du bâtiment d'exploitation agricole (point A).

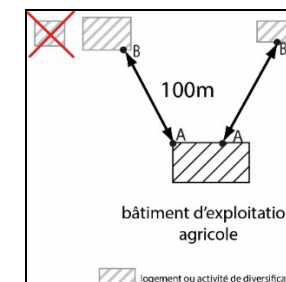


Schéma illustratif

Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU

Conformément à loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) promulguée le 13 octobre 2014, les constructions existantes à usage d'habitation situées en zone agricole peuvent faire l'objet d'une extension. De plus, conformément à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») promulguée le 6 août 2015, la construction d'annexes aux constructions à usage d'habitations est autorisée (sous conditions). Ces constructions ne doivent cependant pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement du PLU précise les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions et annexes dans leur environnement, tout en s'assurant du maintien de l'activité agricole.

Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées à condition que l'ensemble des constructions ne dépasse pas le seuil de 250 m² d'emprise au sol et cela afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'impact sur le paysage, d'éviter le mitage de l'espace et de ne pas porter atteinte au caractère agricole de ces territoires. Cette emprise au sol permet aux habitations existantes de se développer. Ce seuil est fixé au regard de l'existant et permet ainsi de créer une nouvelle pièce de vie au rez-de-chaussée ou bien la réalisation d'un double garage/atelier...etc. pour les habitations qui n'ont pas encore atteint ce seuil. La hauteur autorisée étant de 9,5 m, les constructions ayant déjà atteint 250 m² d'emprise au sol pourront réaliser des surélévations en cas de besoin.

Pour les mêmes raisons, il est également précisé que la surface des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol par terrain et limitée à trois annexes par terrain. Ces annexes doivent être implantées à une distance maximale de 50 mètres du logement existant, en cohérence avec le principe même d'annexe et répondant à un objectif de lutte contre le mitage agricole et d'imperméabilisation des sols.

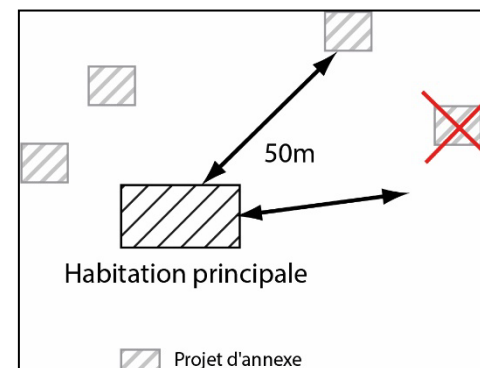


Schéma illustratif

De plus, les annexes ne peuvent pas avoir pour objet la création d'un nouveau logement indépendant en accueillant un/des nouveau(x) ménage(s) supplémentaires éloignés des services, des équipements publics, des transports en commun, etc. générant ainsi des déplacements motorisés supplémentaires allant à l'encontre des objectifs du PADD.

En dehors de ces seuils d'emprise au sol, cette dernière n'est pas réglementée sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics où elle ne peut excéder 10% de la superficie du terrain afin de limiter l'imperméabilisation des sols, de préserver le caractère agricole et naturel des sites.

Dans l'objectif de favoriser les constructions agricoles, en zone A la hauteur des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas limitée.

Afin d'assurer une intégration paysagère de qualité dans son environnement et de limiter les vis-à-vis avec les parcelles voisines, la hauteur des extensions des constructions existantes est quant à elle limitée à la hauteur des constructions existantes.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres dans un objectif d'insertion paysagère de qualité et de limitation de surface de plancher développée.

Des dispositions spécifiques à la zone agricole de carrière : AC

Les règles relatives à la morphologie des constructions sont cohérentes avec la typologie des installations nécessaires pour ce type d'activités, tout en garantissant un certain degré d'intégration dans les sites concernés. Afin de protéger les riverains des nuisances il est précisé qu'en termes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives, celles-ci doivent respecter un retrait suffisant pour limiter les nuisances aux habitations existantes situées à proximité.

Les zones naturelles

IMPLANTATION ET VOLUME

Concernant les zones naturelles, il n'y a qu'en zone NA, NB et NO, où sont autorisées des constructions de bâtiments d'exploitation agricole à condition d'être à une distance maximale de 100 m d'un bâtiment d'exploitation agricole existant à la date d'approbation du PLU, ceci afin de ne pas pénaliser l'activité agricole existante tout en contenant son développement. En effet, les zones naturelles peuvent accueillir une activité agricole mais elles ne sont pas destinées à recevoir des constructions imposantes que peuvent constituer certains bâtiments agricoles. L'objectif au sein des zones naturelles est de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Au sein des zones naturelles, dans la mesure où les constructions autorisées sont fortement limitées, les enjeux de réglementation de la volumétrie et de l'implantation des constructions sont faibles : pour ces raisons, la plupart des règles génériques relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions sont peu réglementées.

Les règles de volumétrie concernant les habitations existantes à la date d'approbation sont similaires à celles de la zone A car les objectifs poursuivis et les enjeux sont les mêmes.

L'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 10% de la superficie du terrain afin de limiter l'imperméabilisation des sols, de préserver le caractère agricole et naturel des sites.

Des dispositions spécifiques à la zone agricole de carrière : NC

Les règles relatives à la morphologie des constructions sont cohérentes avec la typologie des installations nécessaires pour ce type d'activités, tout en garantissant un certain degré d'intégration dans les sites concernés. Afin de protéger les riverains des nuisances il est précisé qu'en termes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives, celles-ci doivent respecter un retrait suffisant pour limiter les nuisances aux habitations existantes situées à proximité.

Les espaces agricoles et naturels à constructibilité limitée : les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL).

Les secteurs pouvant accueillir ces nouvelles constructions sont définis sous la forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Pour l'ensemble de ces secteurs, les règles d'implantation et de volume fixées répondent à la volonté de ne permettre qu'un accueil limité dans l'espace rural au sein de secteurs déconnectés des espaces urbains. Il s'agit d'éviter un développement urbain par multiplication des habitations, des activités économiques ou des activités de loisirs alors que le niveau d'équipement public (réseau, desserte en transport en commun, accessibilité piétonne au bourg, etc.) n'est pas adéquat. Les règles définies dans les secteurs indicés limitent ainsi les possibilités de construction par la définition d'une emprise au sol maximale des constructions de 8% associée à un seuil maximal d'emprise au sol de 250 m². Ces règles permettent aussi de limiter l'imperméabilisation du sol. Cette faible densité autorisée a pour objectif de préserver le caractère rural des hameaux très faiblement bâtis et leur valeur paysagère au sein du territoire, tout en permettant l'urbanisation des grandes parcelles existantes au sein du STECAL. Les activités économiques et de loisirs peuvent également se développer mais de manière limitée afin de conforter les activités existantes à la date d'approbation du PLU tout en garantissant la préservation du caractère naturel et/ou agricole des sites concernés.

En terme d'implantation, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance maximale de 50 m de l'habitation principale existante (pour « sth ») ou des constructions existantes (pour les autres STECAL) à la date d'approbation du PLU et ce afin de limiter le mitage de l'espace, de concentrer le développement des constructions là où l'espace est déjà partiellement urbanisé et contribuer ainsi à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ne pas nuire à la richesse écologique des sites ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole.

Cette distance de 50 m est calculée d'un point A de la façade d'une des constructions principales d'habitation existante à un point B de la façade de la construction nouvelle. C'est donc l'une des extrémités de sa façade (point B) qui devra être à 50 m maximum d'une des extrémités de la façade de la construction existante (point A).

Cette absence de distinction traduit l'objectif commun de permettre le développement limité de ces secteurs tout en préservant les espaces naturels et agricoles quelle que soit la vocation principale du STECAL et les constructions qui y sont autorisées.

La hauteur maximale des nouvelles constructions d'habitation est également limitée afin de garantir leur insertion paysagère. La hauteur permet la réalisation d'un niveau supplémentaire au-dessus du rez-de-chaussée, cela permet à la fois d'être en cohérence avec le bâti historique qui existe au sein de l'espace rural (type maison de maître) et également de limiter l'imperméabilisation du sol en réalisant un rez-de-chaussée moins important grâce à la réalisation de surface de plancher sous forme de comble ou sur un niveau supplémentaire.

Concernant les annexes aux habitations, ces dernières sont réglementées comme en zones agricoles et naturelles car elles répondent aux mêmes objectifs et enjeux. Les règles d'implantations permettent de préserver le tissu aéré de ces secteurs de hameau faiblement bâti et de limiter ainsi leur densification.

THEME 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel des objectifs du PADD

2.2.3 - « *Instaurer des densités bâties adaptées à la diversité du territoire* »

3.2.2 - « *Valoriser les spécificités locales en identifiant et préservant les éléments du patrimoine bâti et naturel* »

3.2.3 - « *Insérer les nouveaux projets d'aménagements dans leur contexte paysager et urbain* »

3.3.2 - « *Maintenir et développer la nature en ville* »

→ Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article du règlement est traité à travers des dispositions qui ont pour objectif d'encadrer les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures au sein du PLU : article 4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures.

Cette partie du règlement permet de fixer des règles d'aspect plutôt qualitatif et d'orienter l'insertion urbaine et paysagère des projets au sein de leur environnement. Il s'agit davantage de règles d'objectifs à atteindre que de règles normatives. Dans ce cadre, le projet de construction doit proposer les moyens nécessaires à l'atteinte de l'objectif. Si ces objectifs ne sont pas atteints, l'autorité compétente pourra refuser le projet ou donner son accord sous réserve de modifications du projet.

L'article 4.1 est ensuite décomposé en plusieurs thématiques réglementées ou non en fonction des enjeux présents au sein de chaque zone :

- 4.1.1. Principes généraux : il s'agit d'objectifs d'insertion urbaine et paysagère à respecter dans le cadre de l'élaboration d'un projet.
- 4.1.2. Éléments techniques : cet article traite particulièrement des éléments techniques que peuvent comporter une construction et la manière dont ces derniers doivent s'intégrer au projet.
- 4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux : sont réglementés la composition et le traitement des façades et des devantures commerciales.
- 4.1.4. Toitures : il s'agit de règles sur le traitement des toitures, leurs formes, leurs volumes, etc.
- 4.1.5. Façades des constructions anciennes (avant 1948) : pour les constructions existantes et construites avant 1948 et présentant un intérêt patrimonial à travers leur forme et leur architecture.

- 4.1.6. Clôtures : règles d'objectifs et normes relatives aux traitements des clôtures sur rue et sur limites séparatives.

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère peut, pour certains outils graphiques et certaines thématiques être exprimée :

- au sein des dispositions communes (Livre 1)
- au sein des règlements de zones (Livre 2)

Au sein des dispositions communes

LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

La section 4 du Livre 1 détermine les règles applicables aux outils graphiques représentés au sein du règlement graphique Planche 1 concernant la protection du patrimoine bâti. L'objectif est de prendre en compte, de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties emblématiques et témoins de l'Histoire, des époques, des usages et des procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales.

En termes de règles de protection, chaque élément repéré dispose soit :

- d'un niveau de protection : moyen ou fort,
- d'une fiche prescriptive
- d'un niveau de protection correspondant à leur entité : un mur, un ensemble bâti homogène

Ce niveau de protection est adapté à l'intérêt de l'élément bâti identifié. Les règles proposées sont en faveur de leur préservation et de leur mise en valeur.

Un niveau de protection fort interdit toute démolition, même partielle. Le caractère patrimonial de l'élément bâti justifie cette protection forte et l'intérêt de préserver l'élément en tant que tel. Quelques exceptions peuvent justifier une démolition mais cette dernière ne sera possible que si le bâtiment est finalement réduit à l'état de ruine ou que son état fait courir un péril imminent, ou bien si sa réhabilitation génère des coûts importants, ou si un sinistre a fortement endommagé le bâtiment et que les caractéristiques qui faisaient sa valeur patrimoniale ont été détruite.

Les éléments protégés de manière forte ne peuvent faire l'objet de travaux qui viendraient altérer les caractéristiques architecturales, les matériaux, etc. qui font la valeur patrimoniale de cet élément. Les travaux d'entretien sont autorisés sous réserve de ne pas perturber ou altérer les caractéristiques de ces éléments bâtis.

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques (matériaux d'origine, la composition de la façade, etc.) de l'élément bâti protégé.

Un niveau de protection moyen vise également à protéger les éléments repérés tout en accompagnant les mutations et les évolutions possibles de ce patrimoine. Afin de permettre l'adaptabilité du patrimoine protégé, les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages réalisés au sein et sur le patrimoine protégé peuvent être autorisés sous les conditions suivantes :

- à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt patrimonial.
- ne pas porter atteinte aux caractéristiques de l'élément protégé,
- qu'ils soient rendus nécessaires par des besoins de sécurisation et d'accessibilité des usagers ou la salubrité des locaux et que ces travaux permettent la mise en valeur, la requalification ou la restauration de l'édifice.
- être précédés d'une autorisation de travaux s'il s'agit de modifier ou de supprimer un élément constitutif de la façade participant à son intérêt patrimonial afin que l'autorité compétente puisse échanger avec le pétitionnaire sur son projet de modification.

La démolition d'une partie du patrimoine protégé peut être autorisée à la condition que celle-ci ne revête pas de caractère patrimonial en tant que tel et que la démolition ne vienne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine protégé tout en participant à sa valeur. En effet, la représentation graphique ponctuelle vient protéger l'ensemble du bâti identifié, pour autant, le bâti initial peut parfois avoir fait l'objet d'extensions ultérieures ne comportant aucune caractéristiques patrimoniales dont il est préférable d'autoriser la démolition. Cependant, pour des raisons de protection, la démolition totale est interdite.

Toujours dans un objectif de préservation et de mise en valeur, il est précisé que dans le cadre de travaux qu'une attention particulière sera portée sur :

- Le respect de l'orientation, l'organisation et la volumétrie des éléments identifiés,
- Le maintien de la composition des façades et des ouvertures (rythme, ordonnancement pour les travées et niveaux ...),
- La préservation ou la restauration des éléments de détails et de composition en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angles, ...).

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'élément bâti protégé.

Les ensembles bâtis homogène cette protection particulière répond à l'une des 8 catégories d'éléments patrimoniaux recensées dans l'EIE (cf. justifications du règlement graphique) et intitulée : « les ensembles de maisons ». Un ensemble bâti homogène désigne ainsi une rue ou un ensemble de rues affichant une harmonie d'ensemble et une architecture homogène. Cette catégorie regroupe les alignements de maisons en bande composant les façades rythmées des rues, les quartiers ouvriers édifiés sur des tracés réguliers et géométriques et faisant la part belle à l'espace public partagé, ou les secteurs anciennement de villégiature qui se sont construits autour de la fonction de représentativité des résidents. Les règles proposées visent à répondre aux enjeux sur ces éléments patrimoniaux : Protéger, entretenir et mettre en valeur les maisons ou ensembles de maisons présentant un intérêt patrimonial et contribuant à l'identité du quartier et du paysage environnant. La cohérence et l'harmonie de ces ensembles bâtis sont préservées, tant en ce qui concerne la volumétrie, la hauteur que les modes d'implantations des constructions.

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

En cas de sinistre, la reconstruction devra se conformer à la morphologie dominante des constructions qui composent l'ensemble en question, de manière à répondre à l'objectif de cohérence d'ensemble. Toute nouvelle construction est interdite au sein du parc attenant à la maison, si celui-ci est identifié comme participant à la valeur patrimoniale de l'ensemble. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'ensemble bâti protégé.

Concernant la protection des **murs, murets et portails attenants** repérés au règlement graphique, ces derniers marquent le paysage et comporte un linéaire important, ils ont été réalisés avec matériaux identitaires du paysage normand (brique, silex, pierre meulière, torchis...) et participe à la qualité architecturale et paysagère des sites. Les règles énoncées demandent que ces murs soient pris en compte dans le projet. Ils peuvent faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée (exemple : pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (exemple : affaissement du mur...).

Chaque élément identifié dispose d'une fiche dite « descriptive » qui permet d'apprécier ses caractéristiques par l'intermédiaire d'une photographie et d'une description plus ou moins détaillée. La description permet de préciser à quelle catégorie de l'EIE répond l'élément identifié. Certaines fiches ne disposent pas de

photographie en raison de l'impossibilité d'accéder à la propriété privée non visible depuis l'espace public, une localisation sur photo-aérienne se substitue à la photographie.

Certaines fiches sont dites « prescriptives », en plus de décrire l'élément protégé, elles fixent des prescriptions réglementaires particulières. Ces prescriptions sont issues d'une expertise plus approfondie et/ou d'études qui ont été menées par les communes de leur propre initiative. Dans ce cadre, les prescriptions figurant sur ces fiches se substituent aux autres règles de protection.

LE TRAITEMENT DES CLOTURES

L'ensemble des règles applicables aux dispositifs de clôtures sur rue et sur limites séparatives sont déterminées dans le Livre 2 - Règlement de zone, Titre 1 (les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) et Titre 2 (Zones de renouvellement urbain et de projet), à l'article 4.1.6 Clôtures.

Les clôtures forment un premier plan dans la perception du paysage urbain depuis l'espace public et participent également à la préservation de la biodiversité et à la diversité des essences. Leur traitement revêt un impact important sur cette perception visuelle car dans certaines rues, lorsque les constructions sont édifiées en recul, ce sont les clôtures qui, par leur homogénéité, génèrent un effet d'ensemble.

Pour préserver l'harmonie des clôtures environnantes, le principe d'adaptation au contexte environnant s'impose dans un objectif de cohérence urbaine et paysagère. Compte-tenu de la surface du territoire, il est impossible de prévoir des dispositions réglementaires en termes de traitement et de hauteur de clôture adaptées à chaque identité de quartier ou à chaque contrainte rencontrée par les activités économiques ou les équipements publics.

Dans ce cadre, si au sein du quartier les clôtures sont traitées sous forme de mur ou muret, les nouvelles clôtures pourront l'être également. De même, si la hauteur sur rue des clôtures existantes est supérieure ou inférieure aux règles proposées au sein du règlement de zone, les nouvelles clôtures pourront s'adapter à la hauteur des clôtures existantes. L'objectif n'est pas d'avoir une uniformisation de la clôture mais bien une cohérence urbaine et paysagère.

L'article 4.1.6 rappelle le rôle des clôtures dans le paysage urbain et fixe pour chaque zone, les objectifs qualitatifs à atteindre en termes d'aspects et de matériaux, l'aspect végétalisé de la clôture est également précisé. Il est rappelé qu'il est interdit de supprimer les haies végétales existantes qui jouent un rôle majeur sur le plan écologique, environnemental et paysager sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences

locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles clôtures à édifier, les compositions végétales sont à privilégier car en plus d'apporter de la nature en ville, elles sont perméables et participent à la gestion des eaux de pluie, elles favorisent la circulation de la faune et les échanges écologiques.

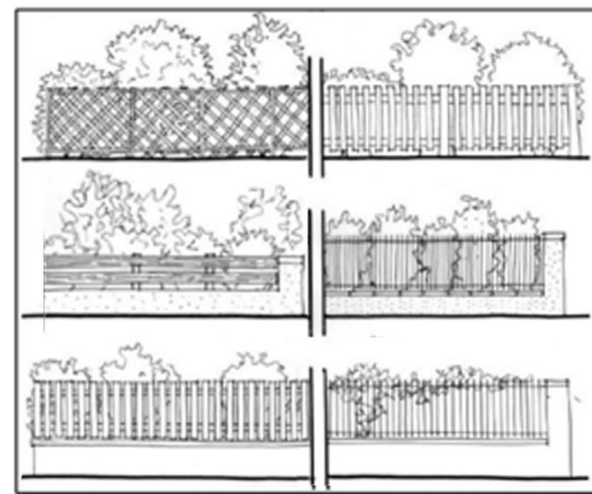
Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire en effet les haies monospécifiques d'essences exogènes sont à bannir, car nuisibles à la biodiversité et à la qualité du paysage urbain et génératrices d'allergies (comme le cyprès).

De nombreuses clôtures anciennes (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) ont été édifiées sur l'ensemble du territoire, offrant un cadre de vie de qualité à préserver. Aussi, tous les murs de clôtures anciennes sont protégés pour leur intérêt historique et patrimonial. Ils pourront cependant faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur...). Cette disposition est complémentaire des dispositions sur les murs, murets et portails attenants identifiés sur le règlement graphique (Planche 1).

L'ensemble des règles proposé part du constat d'un appauvrissement des clôtures sur rue, souvent une absence de cohérence entre le bâti et la clôture, entre les clôtures entre-elles au sein d'un même quartier. La réflexion menée dans le cadre de l'élaboration du PLU a conduit à réfléchir à des règles qualitatives afin de lutter contre des paysages de rue « banalisés », déconnectés du contexte urbain et de l'identité locale du territoire.

Dans ce cadre, et en l'absence de contexte environnant, le principe général retenu pour le traitement des clôtures implantées le long des voies est celui d'un traitement en claire-voie, tel que défini au sein du lexique dans le Livre 1 Dispositions communes. Cette notion de claire-voie a pour objectif de garantir une certaine porosité entre les espaces publics et les espaces privés. Cette porosité est essentielle pour la qualité d'ambiance des rues car les clôtures, véritables éléments d'architecture, sont déterminantes dans la perception du paysage urbain, elles en constituent le premier plan mais également doivent donner à voir le second plan. La clôture ne peut pas être considérée comme un simple élément utilisé pour se préserver des vues et « cacher » sa propriété.

Ainsi, le claire-voie implique une proportion de vide et de plein, il est précisé que la clôture devra présenter au maximum 75% de plein, soit un minimum de 25% de vide. Ainsi, le claire-voie permet à la fois de préserver l'intimité des jardins et offrir une qualité de clôture diversifiée. En effet, la composition entre le plein et le vide est répartie de façon souple sur l'ensemble de la clôture. Le claire-voie peut ainsi être réalisé à l'horizontal, à la verticale, par endroit, sur tout le linéaire, etc. La possibilité est également offerte de doubler ce claire-voie par une haie végétale pour avoir une plus grande opacité de la clôture.



Exemple de traitement en claire-voie – Source : CAUE76

Il est autorisé la réalisation de clôture sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de matériaux qualitatifs ou constituées de végétaux locaux. Par principe, plus la clôture est haute et opaque, plus elle doit être de qualité pour assurer une qualité paysagère et/ou architecturale de la clôture en lien avec l'espace public. Les matériaux dits « qualitatifs » renvoient à des matériaux type brique, silex, pierre, en terre, métal, etc.) utilisés le plus souvent sur les clôtures anciennes ainsi que les clôtures végétales composées d'essences locales. Ces traitements architecturaux à travers ces matériaux évitent la banalisation et l'appauvrissement du paysage.

En termes de traitement de la clôture, il est également précisé que lorsque la clôture implantée sur la limite séparative et visible depuis la voie, une harmonie avec la clôture en façade principale, sur rue, sera recherchée. En d'autres termes, cela autorise un dépassement de la hauteur sur la limite séparative à proximité de la voie

afin d’être en cohérence avec le traitement sur rue mais également d’avoir des matériaux en harmonie avec le type de clôture utilisée sur rue.

Les règles alternatives permettent d’adapter les règles dans les cas particuliers suivants :

- pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes) ;
- pour des raisons, de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d’entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la hauteur maximale dans la limite de 3 m. Sont concernées par la « présence de voirie » les constructions directement riveraines de ladite voirie, c’est-à-dire implantées le long de l’axe en question.

Pour les destinations équipements d’intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : la hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s’adapter au contexte urbain au sein duquel s’insère l’équipement ou l’activité (comme par exemple les clôtures des cimetières). La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

En revanche, les hauteurs maximales et le traitement des clôtures à respecter sont indiqués dans chaque zone afin de les adapter aux ambiances urbaines qui les caractérisent.

Le traitement des clôtures

Au sein des zones mixtes à dominante habitat

Sur rue

De manière générale, la hauteur maximale de la clôture autorisée est toujours plus importante si elle est réalisée sous forme végétalisée afin de favoriser ce type de traitement qui participe à la nature en ville, à l’animation des rues et offre un traitement qualitatif et paysager de la rue.

La hauteur et le traitement sont réglementés en fonction de la densité et du fonctionnement de chaque zone au sein du tissu urbain. Ainsi, en zone de centralité les hauteurs maximales sont plus importantes que dans les autres zones au regard du

bâti plus haut au sein de ces tissus de centralité, d’un besoin d’intimité plus fort compte-tenu de la densité résidentielle et des flux existants au sein de ces tissus.

Sur l’ensemble des zones, dans un rapport de cohérence entre la hauteur du bâti et la hauteur de la clôture, la hauteur maximale est adaptée. Comme expliqué précédemment l’objectif est bien de ne pas constituer des fronts de rue composés de murs de clôture monotones, froids et d’une hauteur importante nuisant à la qualité paysagère de la rue.

Dans les secteurs peu denses, avec un tissu rural très lâche (UBH, STH) la clôture doit être composée d’un grillage avec ou sans haie ou d’une haie avec ou sans grillage. Il n’est pas possible de constituer des murs maçonnés en claire-voie compte-tenu de la qualité paysagère existante sur ces secteurs peu bâtis, l’objectif est de préserver cette richesse paysagère de rues bordées de haies végétales. Certains secteurs spécifiques disposant déjà de clôtures maçonnées pourront préserver cette identité à travers l’application du principe d’adaptation au contexte environnant.

Il est également précisé qu’en cas de haie doublée d’un grillage, ce dernier ne devra pas être visible depuis l’espace public. En effet au sein de ces secteurs, d’un point de vue paysager avoir un grillage côté rue lorsqu’il existe une haie nuit à l’effet paysager proposé par la haie

Sur limites séparatives ou autres emprises publiques

En zone de centralité en milieu urbain dense (UAA, UAB, 1AUA), il est autorisé de réaliser des clôtures « pleines » sur les limites séparatives afin de préserver l’intimité des jardins au regard de la densité urbaine conséquente existante et autorisée dans ces zones.

Au sein des autres zones mixtes à dominante habitat, moins dense, les nouvelles clôtures doivent uniquement être constituée d’un grillage avec ou sans haie, ou d’une haie avec ou sans grillage. L’objectif est de favoriser des clôtures perméables, notamment pour laisser circuler la petite faune et limiter les risques d’inondation en permettant à l’eau de s’évacuer plus rapidement. Le végétal est à favoriser également pour des questions de cadre de vie, de limitation des îlots de chaleur et de biodiversité. Afin d’offrir plus d’intimité au sein des jardins et d’apporter une diversité de la forme des clôtures sur les limites séparatives, il est possible de réaliser des pare-vues pleins sur 50% maximum du linéaire de *clôture*, de manière continue ou discontinue, à réaliser préférentiellement en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...).

Au sein des zones d'équipement, paysagères et ferroviaires

Pour ces zones spécifiques, il est précisé que la hauteur doit être adaptée à l'usage des constructions et à leur environnement au regard de la spécificité de ces zones.

Au sein des zones économiques

Pour ces zones spécifiques, il est précisé que la hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité sans toutefois pouvoir excéder 2 m. L'objectif est de permettre à la fois d'adapter la clôture au contexte urbain et également à la nature de l'équipement ou de l'activité économique dont les besoins peuvent être différents d'une construction à une autre. Il est possible d'avoir une hauteur plus importante pour des raisons techniques, fonctionnels ou de sécurité.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère au sein des règlements de zone (Livre 2)

Des dispositions réglementaires applicables sur l'ensemble des zones U, AU, A et N

La première disposition figurant en tant qu'objectif général dans chaque zone est un principe d'insertion urbaine et paysagère du projet justifiant, si cet objectif n'est pas atteint, le refus du projet par l'autorité compétente, ou son accord sous réserve de modifications du projet.

Cette première disposition est ensuite précisée en fonction de la vocation de la zone. Ainsi en zone mixte à dominante habitat, il est précisé que les bâtiments présentant un long linéaire sur voie doivent présenter une division en séquences de la façade voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant et ne pas créer de longs bâtiments monotones le long des voies car cela appauvrit l'ambiance urbaine et le paysage de la rue.

Il est également précisé que la conception des projets de construction doit limiter fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue, et cela afin d'en réduire l'impact visuel depuis la voie mais également vis-à-vis de la limite séparative latérale. L'objectif n'est pas de construire de longs linéaires de murs aveugles car ces derniers sont inesthétiques d'un point de vue urbain et paysager et génèrent les mêmes contraintes que celles citées dans le paragraphe précédent.

Des dispositions réglementaires spécifiques aux zones mixtes à dominante habitat

Des dispositions sur l'intégration des éléments techniques sont proposées afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et de les intégrer à la composition architecturale du bâtiment. Ces règles doivent permettre une qualité architecturale également des éléments techniques nécessaires à la construction. La présence de ces éléments, qui répondent à diverses fonctionnalités du bâtiment, ne doit pas prendre le pas sur la lisibilité générale du bâtiment et leur foisonnement ne doit pas venir dégrader l'harmonie des façades et des épannelages, ayant un impact sur le paysage de la rue et sur la silhouette des îlots ou des villages.

Les prescriptions du règlement visent à éviter la banalisation et l'appauvrissement des paysages et des formes urbaines. Les dispositions de ces articles ont pour objet d'assurer l'insertion des constructions neuves dans les quartiers existants, ainsi que les extensions des constructions existantes. Ces dispositions doivent également permettre l'évolution de ces quartiers et la création de formes urbaines nouvelles de qualité en travaillant plus particulièrement :

- Le traitement des façades ;
- La qualité des matériaux ;
- La configuration des toitures.

Compte-tenu de la difficulté d'encadrer réglementairement les spécificités architecturales liées à ces trois composantes d'un projet architectural, l'article 4 des règlements de zone privilégie une approche qualitative de bonne intégration des projets au paysage urbain environnant.

Le renvoi à l'harmonie ou au rythme des façades ou à la similitude avec l'existant permet d'éviter de tomber dans le lexique d'architecture parfois difficilement accessible et autorise une grande adaptabilité de ces prescriptions, en fonction de la situation de la construction considérée et de son environnement.

Un soin doit être porté à toutes les façades, notamment sur les façades latérales aveugles afin d'éviter les effets « corridors » comme précédemment expliqué et garantir un traitement qualitatif de l'ensemble des façades qui composent une construction.

Concernant les dispositions relatives aux matériaux et au traitement des façades plusieurs objectifs sont poursuivis : garantir la durabilité du bâtiment en évitant toute marque de dégradation dans le temps par l'emploi de matériaux et de mises en œuvre de bonne qualité, assurer une bonne lisibilité architecturale, en prêtant attention à l'architecture des annexes et des extensions, qui ne doivent pas constituer les parents pauvres des projets. Il est ainsi précisé que annexes et extensions doivent

s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse. Il s'agit par exemple de garantir que la composition architecturale du bâti existant (rythme des matériaux utilisés, matériaux, couleur, etc.) soit reprise dans la composition des façades des extensions.

Pour les façades des constructions existantes, il s'agit d'assurer la qualité des travaux qui y sont menés et à préserver l'aspect général des façades traditionnelles (modénature, éléments architecturaux, coloris, aspect des matériaux etc.) ou, le cas échéant, à les remplacer à l'identique en cas de réhabilitation par exemple.

Tout en permettant l'isolation des constructions existantes par l'extérieur pour favoriser la réhabilitation énergétique des constructions, la règle fixe un objectif de traitement qualitatif dans la réalisation de cette isolation.

En matière toiture, le choix a été fait de ne pas contraindre le degré de pente des toitures afin d'offrir une plus grande souplesse dans la réalisation des projets et d'adapter cette pente aux besoins du projet.

Pour les toitures-terrasses il est précisé que ces dernières doivent être végétalisées lorsqu'elles ont une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, s'il existe une rupture au sein de la toiture-terrasse et que les 150 m² sont réalisés sur plusieurs niveaux de toiture, etc. la disposition ne s'applique pas. Cette végétalisation concerne les bâtiments importants participe à la gestion des eaux de pluies à la parcelle, à la biodiversité en milieu urbanisé. Ce traitement permet également d'apporter un aspect qualitatif à la toiture, dite aussi « 5^{ème} façade » du bâtiment. Aucune exigence en termes d'épaisseur de substrat n'est imposée, il s'agit ici d'adapter cette végétalisation aux contraintes du bâtiment. Il est précisé que pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du bâtiment, cette règle n'est pas applicable. Ainsi un bâtiment qui doit, pour des raisons fonctionnelles disposées d'un nombre important d'éléments techniques en toiture ne pourra répondre à cette norme. De même, les constructions comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition car ils répondent également à un objectif d'éco-urbanisme.

Des dispositions encadrent également l'aspect des devantures commerciales pour des motifs architecturaux et patrimoniaux. En effet, celles-ci participant à l'image urbaine d'une rue, à la perception d'un quartier, elles doivent être en accord avec l'architecture des façades qui les supportent et s'adapter à la typologie du bâti.

Des dispositions spécifiques au regard de la préservation des façades composées de matériaux anciens. Il s'agit du bâti ancien construit avec des matériaux et des

techniques traditionnels (colombage ou pan de bois, pierre de taille, brique, plâtre, moellons de calcaire ou de silex, béton à agrégats apparents...). Ces bâtiments anciens représentent un nombre conséquent des bâtiments existants (environ 25% du parc existant), répartis de manière diffuse sur le territoire et dans un contexte général de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, la réhabilitation du bâti ancien est un véritable enjeu. Un enjeu de préservation de ce bâti ancien qui présente une qualité architecturale témoin d'un patrimoine remarquable et dont la réhabilitation implique de ne pas détruire les éléments architecturaux et patrimoniaux les plus fondamentaux, afin de ne pas appauvrir le paysage local. Le territoire de la Métropole est caractérisé par un patrimoine bâti historique urbain et rural important et de grande qualité, marqueur d'une identité locale (cf. EIE - partie analyse paysagère)

Afin de préserver et de mettre en valeur ce bâti ancien, des règles spécifiques sont proposées dans chacune des zones urbaines d'habitat concernant le traitement des matériaux anciens constituant les façades de ce bâti. Ces règles viennent ainsi compléter les protections patrimoniales qui peuvent exister sur certains éléments identifiés comme patrimoine bâti remarquable à protéger au sein du règlement graphique Planche 1. Ainsi, le règlement développe des prescriptions en fonction du matériau de construction d'origine ou du principe de sa mise en œuvre afin de garantir des réhabilitations ou rénovations de qualité, mettant en valeur le patrimoine bâti présent au sein de ces zones par un respect de leurs principes constructifs.

Ces règles sont davantage détaillées dans les zones de centralité historiques UAA et UAB et des zones de coteaux urbanisés en raison d'une concentration plus importantes du bâti ancien au sein de ces zones.

Une disposition permet la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur des façades de ce bâti ancien afin de ne pas obérer l'amélioration de la performance énergétique des logements par ce procédé. Compte-tenu de l'enjeu patrimonial, cette isolation thermique par l'extérieur n'est autorisée qu'à condition d'utiliser des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme en vigueur.

Pour les mêmes raisons, les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes.

Des dispositions réglementaires spécifiques aux zones d'équipement, paysagères et ferroviaires

Les règles portent essentiellement sur l'aspect général des bâtiments : Il ne s'agit pas d'imposer des matériaux précis mais d'exprimer des règles qualitatives ayant pour objectif d'assurer : l'insertion des constructions dans le tissu environnant et la qualité des matériaux et leur durée dans le temps.

Comme sur les zones d'habitat une exigence particulière en termes de traitement des toitures-terrasses d'une superficie continue d'au minimum 150 m² qui doivent être végétalisées.

Des dispositions réglementaires spécifiques aux zones d'activités économiques

Dans les zones d'activités la règle relative à l'aspect extérieur des constructions cherche à ne pas contraindre le développement des activités économiques tout en assurant une intégration paysagère plus qualitative que par le passé.

Comme le décrit le diagnostic, les zones d'activités économiques sont caractérisées par une architecture souvent peu qualitative, privilégiant la fonction et la visibilité au détriment de l'insertion paysagère, créant une certaine banalisation des paysages urbains et une faible lisibilité des espaces. Par ailleurs, il s'agit bien souvent de bâtiments aux volumes simples mais imposants, ce qui rend leur impact sur les paysages davantage prégnants.

Le règlement a donc pour objectif de limiter cette faible qualité en mettant l'accent sur la qualité des matériaux, le séquençage des linéaires de façades afin de rompre avec la monotonie des volumes, et la limitation du nombre de couleurs pour garantir une meilleure lisibilité du bâtiment et des espaces urbains.

Des dispositions réglementaires spécifiques aux zones agricoles

Les caractéristiques attendues sont peu réglementées étant donné que la constructibilité du secteur est très limitée, en lien avec la vocation agricole de la zone. Les règles présentes permettent de garantir l'intégration paysagère des constructions dans le paysage ouvert et de qualité que représentent les espaces agricoles de la Métropole.

Des dispositions réglementaires spécifiques aux zones naturelles

Des règles qualitatives sont édictées afin d'assurer une insertion harmonieuse des constructions ou des installations dans l'environnement naturel remarquable, et de préserver notamment son caractère paysager spécifique ainsi que le fonctionnement écologique des sites.

THEME 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel des objectifs du PADD :

- 3.1 Respecter et conforter les grands milieux naturels, vecteurs d'identité
- 3.2 Préserver et valoriser les qualités urbaines et paysagères du territoire
- 3.2.5 Traiter de manière qualitative les franges urbaines, maintenir des coupures d'urbanisation

L'instauration de ces dispositions vise contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux. Les outils graphiques de protection visent à protéger et à préserver les richesses écologiques et/ou hydrologiques qui participent au maintien et/ou développement des fonctionnalités de la trame verte et bleue tout en les intégrant au mieux dans le développement urbain et en conciliant les usages (agricoles, de loisirs, etc.). Ils permettent donc d'identifier les composantes patrimoniales non-bâties et d'instaurer des règles spécifiques en faveur de leur préservation et de leur mise en valeur.

La densification du tissu est également encadrée par les règles relatives aux traitements des espaces non bâtis à travers le coefficient d'espaces verts qui vient, en complément de l'emprise en sol, encadrer la constructibilité d'un projet. La densification du tissu est qualitative lorsqu'elle s'accompagne de nature qui contribue ainsi à améliorer le cadre de vie des habitants.

Dans cette partie sont plus précisément abordées les règles relatives à la protection des composantes de la trame verte et bleue et au traitement des espaces non bâtis.

Ces dispositions réglementaires sont traitées au sein des dispositions de l'article 5 du règlement : « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » décomposé en deux principaux articles :

- 5.1. Traitement des espaces libres
- 5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées
- 6.1.2 Modalités d'application des normes de stationnement

Ces articles sont réglementés au sein du Livre 1 et du Livre 2 du règlement de la manière suivante :

- **au sein du Livre 1 - Les dispositions communes** – Section 4 afin de préciser des règles d'application des outils graphiques représentés sur la Planche 1 du

règlement graphique et à la section 5 pour définir les règles relatives aux franges urbaines et aux lisières forestières.

- **au sein du Livre 2 - Les règlements de zone** – afin de préciser pour chaque zone le traitement des espaces libres et la part minimale de surface non imperméabilisée à respecter.

→ Dispositions réglementaires au sein du Livre 1

LES OUTILS GRAPHIQUES DE PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (LIVRE 1 - SECTION 4)

La section 4 détermine les règles applicables aux outils graphiques de protection des Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique utilisés au sein du règlement graphique.

Dans l'objectif de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales non-bâties du territoire métropolitain, participant activement à la qualité du cadre de vie des habitants et à la richesse écologique et paysagère du territoire, En effet, ces espaces représentent des relais dans les continuités écologiques au sein de l'espace urbain et sont préservés dans la continuité des enjeux définis dans le PADD avec l'orientation « Améliorer la qualité des espaces publics, des voiries, des espaces extérieurs et des espaces verts ». Dans un même temps, ces espaces de nature en ville assurent une réduction de l'îlot de chaleur urbain et participent à la réduction des phénomènes d'inondation dans des espaces déjà fortement imperméabilisés et participent à l'amélioration du cadre de vie.

Le PLU met en place un ensemble d'outils graphiques que ce soit en milieu urbain ou naturel qui sont :

- les mares et les cours d'eau
- Les arbres isolés ou remarquables
- Les alignements d'arbres
- Les haies
- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les jardins familiaux/partagés
- Les parcs/coulées vertes/cœur d'îlot
- Les vergers
- Les espaces paysagers
- Les corridors écologiques à restaurer
- Les secteurs de biotope

Les mares et les cours d'eau à préserver

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les mares ont été recensées sur le territoire et protégées au sein du règlement en tant qu'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. L'identification de ces mares permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau en autorisant les constructions seulement au-delà de 5 m à partir des berges et en interdisant les comblements ou les remblais. Ces mesures permettent de maintenir l'intégrité de ces espaces fragiles aussi bien réservoirs que corridors pour les espèces présentes dans ces milieux.

Cette même logique de protection des berges des cours d'eau a été mise en œuvre pour l'ensemble des cours d'eau identifiés au règlement graphique – Planche 1 afin de préserver les berges de toute urbanisation, pollution, etc.

Arbres remarquables ou isolés

Les arbres définis au sein du règlement disposent de règles pour assurer leur préservation au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Tout arrachage d'un arbre remarquable est interdit sauf pour des raisons phytosanitaires. Les mesures réglementaires assurent leur bon développement.

Les alignements d'arbres et les haies

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, tout arrachage du linéaire d'arbres identifiés ou d'une portion du linéaire est interdit sauf :

- Pour des raisons phytosanitaires,
- Pour la création d'un accès à une unité foncière,
- Pour des nécessités techniques avérées ou des enjeux de mobilité durable.
- Dépollution des sols

Si des arbres devaient être abattus, il est nécessaire de remplacer ces arbres par d'autres susceptibles de participer à la valorisation paysagère et écologique en priorité dans le même alignement.

Concernant les haies, tout arrachage de la haie ou d'une portion est interdit sauf :

- Pour des raisons phytosanitaires,
- Pour la création d'un accès à une unité foncière.

La conservation des haies et alignements d'arbres sur le territoire permet de maintenir les différents corridors écologiques linéaires du territoire. En effet, ces

éléments assurent le bon déplacement des espèces entre des espaces de nature plus imposants. Sans ces éléments, la survie des espèces lors de leurs déplacements ne pourrait être garantie.

Les EBC

Des prescriptions sont mises en place pour assurer le maintien de ces espaces définis comme espaces boisés classés, en application de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'espaces boisés classés, est interdit pour permettre le maintien de ces espaces. Outre le fait que ces espaces représentent des réservoirs de biodiversité, et assurent le développement des populations d'espèces, ils permettent d'assurer le déplacement des animaux en tant qu'espaces relais et participent aussi à la réduction de l'îlot de chaleur en ville et à la lutte contre les inondations.

Les jardins familiaux/partagés

Pour assurer la préservation de ces espaces au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, une part de la superficie des jardins familiaux/partagés existante à la date d'approbation du PLU au moins égale à 80% doit être maintenue en pleine terre. Les constructions autorisées sont limitées au strict besoin relevant de l'activité de jardinage (des abris) afin de préserver ces espaces pour leur intérêt écologique et paysager ainsi que pour permettre à la Trame Verte et Bleue d'être maintenue.

Les parcs, cœurs d'îlots, coulées vertes

Pour assurer la préservation de ces espaces au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, une part de la superficie du parc/cœurs d'îlots/coulée verte existante à la date d'approbation du PLU au moins égale à 90% doit être maintenue en pleine terre. Les constructions autorisées sont limitées aux installations légères liées à la valorisation de ces espaces. Les arbres existants doivent être maintenus afin d'assurer leur préservation. Ces derniers contribuent à la qualité paysagère des sites et à la biodiversité ainsi qu'à la nature en ville.

Les vergers

Les vergers participent au maintien des corridors écologiques et constituent un patrimoine important à l'échelle régionale du fait de leurs ancrages historiques et

culturels et de leurs contributions à l'identité paysagère du territoire. Ils sont donc protégés à la fois pour des motifs écologiques (articles L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme) et pour des motifs culturels et historiques. Les règles du PLU permettent leur maintien et leur préservation. Il est uniquement permis d'intervenir si des arbres sont dangereux ou pour élaguer les chablis et les bois morts ou si les vergers sont liés à une exploitation agricole afin de permettre la production.

Les espaces paysagers

Pour assurer la préservation de ces espaces au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, une part de la superficie des espaces paysagers à préserver existante à la date d'approbation du PLU au moins égale à 70% doit être maintenue en pleine terre. Tout abattage d'arbres au sein de ces espaces doit être justifié et compensé par la plantation d'un arbre susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique du site. Les espaces concernés sont des quartiers urbanisés marqués par une forte présence du végétal qui a parfois guidé l'urbanisation du secteur. Le règlement vise maintenir ces espaces de nature en ville en limitant leur urbanisation, en préservant les arbres existants.

Les corridors écologiques à restaurer

La restauration de ces corridors participe à la biodiversité sur le territoire et au renforcement de la trame verte et bleue. Cette restauration nécessite un fort encadrement de la constructibilité au sein de ces secteurs afin de favoriser la reconstitution de milieux favorables au déplacement des espèces et de restaurer la perméabilité écologique des éléments aujourd'hui peu favorables à ces déplacements.

Pour ces raisons au sein des corridors écologiques à restaurer identifiés au règlement graphique, l'implantation de nouvelles exploitations agricoles est interdite. Sont cependant autorisés les travaux et aménagements répondants aux besoins des bâtiments d'exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU afin de ne pas nuire à l'activité agricole présente. Egalement un abri pour animaux par terrain d'une faible emprise et sans fondation afin de ne pas compromettre la restauration du corridor.

Les secteurs de biotope

Egalement pour contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le

règlement du PLU en application des dispositions de l'article L151-22 du Code de l'urbanisme, impose une part minimale de surfaces éco-aménageables (Coefficient de Biotope) au sein des secteurs de biotope défini au règlement graphique (Planche 1) et permettant ainsi de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

L'instauration d'un coefficient de biotope au sein des secteurs concernés (voir règlement graphique – Planche 1) a pour objectif d'augmenter la part du végétal dans ces espaces urbains denses, d'augmenter la part d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et de participer au confort thermique des bâtiments, sans que cela ne limite toutefois les possibilités de densification.

Ainsi, cet outil permet de répondre à l'enjeu de nature en ville en augmentant le pourcentage d'espaces végétalisés pour les nouvelles constructions. Il permet de mettre en place une pondération des espaces verts en fonction de leur potentiel écologique, paysager et sociologique. Tout en favorisant l'essor de la nature en ville. Cette pondération permet d'avoir des espaces d'une qualité écologique plus importante. Il laisse la liberté au porteur de projet dans la façon de répondre à cet impératif, sans nécessairement générer de surcoûts car les partis d'aménagement sont réorientés dès la conception du projet pour répondre à cet objectif.

Cette pondération est propre à la Métropole Rouen Normandie et concerne 5 surfaces :

- Les espaces végétalisés de pleine terre (2,50 m de substrat minimum) possèdent une pondération de 1. C'est la pondération la plus grande. Les espaces de pleine terre représentent les espaces écologiques les plus intéressants et permettent le développement d'une biodiversité plus importante. De plus, les surfaces de pleine terre jouent un grand rôle pour l'infiltration de l'eau.
- Les surfaces végétalisées sur dalles en rez-de-chaussée ou au 1^{er} niveau (R+1) avec une épaisseur de substrat de 0.60 m possèdent une pondération de 0.6. Ces surfaces sont elles aussi intéressantes d'un point de vue écologique, mais la hauteur de substrat limitée diminue l'intérêt de ces espaces en termes de biodiversité du sol, mais aussi en termes de contraintes hydrauliques.
- Les toitures et terrasses végétalisées (hors balcon) avec cette fois-ci deux pondérations en fonction de la hauteur de substrat. Une pondération de 0.4 pour un substrat avec une épaisseur de 0.25m. Une pondération de 0.6 pour un substrat avec une épaisseur de 0.60m. La pondération la moins élevée concerne l'épaisseur de substrat la plus faible, car plus le substrat est faible plus les services rendus par la toiture au niveau de la biodiversité et de l'hydrologie notamment sont faibles. La prise en compte de deux épaisseurs

de substrat permet de répondre aux contraintes techniques liées à la construction de toitures végétalisées.

- Les toitures et terrasses végétalisées (hors balcon) accessible et partagé entre utilisateurs, usagers, habitants. De nouveau deux pondérations en fonction de la hauteur de substrat à savoir une pondération de 0.6 pour un substrat d'une épaisseur de 0.25 m et une pondération de 0.8 pour un substrat d'une épaisseur de 0.6 m. Cette pondération permet la prise en compte des espaces ouverts et collectifs. La considération de ces surfaces permet de répondre à la demande sociale d'augmentation des espaces collectifs à proximité des lieux d'habitation.
- Les surfaces végétalisées verticales possèdent une pondération de 0.4. Ces surfaces ont un intérêt écologique moindre, car elles ne possèdent que peu de substrat et concernent la plantation d'espèces très particulières. Ces espaces jouent néanmoins des rôles écologiques et paysagers à prendre en compte.

Dans les secteurs de biotope identifiés au règlement graphique, au moins 15% de la surface du terrain doit être traité en espaces végétalisés complémentaires auxquels s'ajoutent 10% espaces verts (de pleine terre) et ce afin d'atteindre un taux de végétalisation de 25 %. L'objectif est de préserver de la pleine terre au sein des projets même si un coefficient de biotope s'applique et cela afin d'éviter que les espaces végétalisés se fassent au « détriment » de la pleine terre.

Le coefficient de biotope s'applique à tout projet de construction, toutefois, pour tenir compte de la notion d'échelle du projet, des configurations et surface des terrains pour lesquelles le part d'espaces verre (de pleine terre) est déjà un objectif suffisant à atteindre, ce coefficient de biotope ne s'applique pas obligatoirement.

Une adaptation des règles est également permise concernant le coefficient de pleine terre à réaliser au sein de ces secteurs et ce afin de tenir compte de la configuration et des caractéristiques des terrains (à l'angle de deux voies, pollution des terres) mais également de la taille des terrains pour la construction de commerces et activités de service. Pour ces derniers, lorsque les terrains sont d'une surface inférieure à 300 m², la réalisation de pleine terre pourrait obérer la réalisation des projets compte-tenu des contraintes techniques exigées par la nature de l'activité (places de stationnement, local de stockage, surface de vente, etc.). Chaque projet, soumis à autorisation du droit des sols situés au sein d'un secteur de biotope devra justifier, dans le volet paysager du dossier de demande, du respect de ce coefficient de biotope en détaillant notamment les différentes surfaces qui font l'objet de pondération.

La valeur des surfaces dites éco-aménagées se calcule selon leur surface en m², multipliée par une pondération définie en référence à la pleine terre dont la

pondération vaut 1 (voir exemple et tableau des pondérations au sein du Livre 1 du règlement).

LES REGLES DE PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (LIVRE 1 - SECTION 5)

Les lisières forestières

Outre les choix faits dans le PLU de protection des espaces agricoles et naturels, en cohérence avec les objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue notamment, le règlement définit par ailleurs des dispositions spécifiques pour la protection des secteurs de lisières forestières au contact de la zone urbaine. Ainsi, en zone U une bande de 15m de profondeur doit être maintenue depuis la limite de la zone NB. Cette distance correspond à un retrait nécessaire pour le déplacement des espèces de biodiversité en limite d'espaces forestiers. Cela ne concerne pas les aménagements ponctuels types annexes ou ceux liés aux fonctions écologiques ou forestières, compatibles avec l'intérêt des lisières. Ces dispositions permettent de répondre aux enjeux écologiques dans ces secteurs :

- accueil des espèces des milieux forestiers, mais aussi des espèces des milieux ouverts à proximité ;
- rôle physique de coupe-vent, de stabilisation des talus,
- de protection des personnes en cas de chute des arbres, d'incendie forestier ;
- rôle économique par les avantages qu'elle procure aux cultures alentours (diminution de l'ombrage, diminution de la compétition entre les racines).

Les franges urbaines

Le règlement impose, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, un retrait minimal de 5 m vis-à-vis de la limite séparative ou d'emprise publique (sauf annexe inférieure à 15m²) lorsque celle-ci est en contact avec une zone A ou N. Ce recul permet d'envisager la végétalisation de la frange. Ce recul permet également de ne pas créer de rupture trop abrupte entre l'espace agricole ouvert et la construction, d'autant plus que le règlement interdit les clôtures pleines en fond de parcelle dans ces secteurs (en application du 8° de l'article R151-43 du code de l'urbanisme). Les clôtures pleines ne permettent pas de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Le traitement qualitatif des aires de stationnement et qualité paysagère des aires de stationnement (article 6.1.2)

En outre et considérant qu'un sol imperméabilisé perd tout ou partie de ses fonctions écologiques et impacte le cycle de l'eau en artificialisant et en imperméabilisant le sol, les aires de stationnement (en dehors des aires de stationnement être réalisées dans un volume construit) doivent être réalisées en matériaux perméables sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire.

Tout en conservant l'usage principal de stationnement, le traitement paysager des aires de stationnement, à travers notamment l'exigence de la plantation d'arbres, permet de répondre à plusieurs ambitions :

- Penser les aires de stationnement comme des lieux d'interface et d'intermodalité ;
- Résorber les coupures spatiales dans le tissu urbain ;
- Considérer que ce sont des objets urbains du quotidien participant à la qualité du cadre de vie ;
- Conserver une certaine perméabilité des sols.

L'ensemble de ces mesures participe au développement de la nature en ville sous toutes ses formes, de la régulation du micro-climat et de la lutte contre les îlots de chaleur pour contribuer à l'adaptation du territoire au changement climatique

→ Dispositions réglementaires au sein du Livre 2

Traitement des espaces libres et part minimal des surfaces non imperméabilisées

Les espaces libres de construction sont utilisés de manières différentes en fonction des besoins du projet. Ces espaces permettent la circulation piétonne, véhiculée et également le stationnement non couvert et une part de ces espaces restants non bâti doit être réservée à des espaces verts (de pleine terre). Ce pourcentage d'espaces verts est corrélé au coefficient d'emprise au sol. Il est exigé un minima par terrain, contrairement au coefficient d'emprise au sol qui est exprimé en maxima, il est donc possible d'augmenter cette part d'espace vert en fonction du projet, l'emprise au sol peut d'ailleurs être réduite au profit d'espaces verts plus importants.

La part minimale de surface non imperméabilisée qui doit être traitée en espace vert (de pleine terre) est définie pour assurer la présence de la végétation sur les terrains

afin notamment d'assurer la gestion des eaux pluviales mais aussi le maintien de la biodiversité. Ces espaces verts permettent également de participer ponctuellement au maintien de corridors écologiques principalement au sein du tissu urbanisé.

Dans le but de développer les potentialités écologiques et le maintien de corridors fonctionnels au sein de la trame verte urbaine, plusieurs règles sont édictées afin d'orienter la manière de végétaliser ces espaces libres. Dans ce cadre les espaces verts d'un seul tenant sont à privilégier pour la végétalisation des terrains, les essences locales doivent être privilégiées et les espèces envahissantes sont interdites. En effet, les espèces locales permettent de contribuer à la biodiversité locale et d'éviter les espèces invasives qui nuisent à cette biodiversité.

La préservation des arbres existants est à favoriser et dans la mesure du possible l'implantation des constructions doit s'organiser afin d'éviter d'arracher les arbres présents sur le terrain. Si un arbre doit être arraché pour le projet, des solutions de remplacement doivent être proposées et cela afin d'assurer la continuité écologique de la trame verte. En effet, les arbres, jouent un rôle écologique majeur : ils purifient l'air, pompent et évaporent l'eau, régularisent les températures et créent en ville des microclimats, font écran au bruit, au vent et aux poussières, abritent les oiseaux et insectes divers. Les arbres adoucissent l'ambiance urbaine et créent des perspectives paysagères intéressantes. Ils permettent d'apporter de la végétation dans l'environnement minéral du bâti et de la voirie.

Pour ces mêmes raisons, il est demandé dans chaque zone la plantation d'un arbre tige par tranche « entamée » de 100 m² de terrain d'espace libre. Ces arbres tiges sont des arbres de petits et moyens développement faciles d'entretien et adaptés à une culture même en milieu urbanisé. Il est ainsi possible de planter des arbres en fonction de leur taille adulte, certains arbres mesurent entre 5 et 10 mètres adultes comme le houx, les mûriers, les magnolias, les saules marsault et tortueux, les pommiers... Il est précisé au sein des zones économiques à vocation mixte (UXM) et industrielle (UXI) que cette obligation de plantation ne s'applique pas dans le cadre d'extension des constructions car les projets sont très fréquemment au sein de grandes emprises foncières et une petite extension pourrait générer la plantation de nombreux arbres et en conséquence contraindre les projets de développement économique.

Au sein des zones agricoles et naturelles, seules les sous-destinations exploitations agricoles et forestières (en zone NB) ne sont pas contraintes par ces dispositions car la nature même de ces activités contribue à la préservation de la qualité agricole et naturelle de ces espaces.

THEME 6 : PERFORMANCES ENERGERTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Rappel des objectifs du PADD

3.4.1 – Promouvoir la sobriété et l'efficacité énergétique

3.4.2 – Préserver la qualité de l'eau et protéger la ressource en eau

3.4.4 - Assurer les conditions d'une gestion et d'un traitement des déchets performants et économes

LES REGLES EN FAVEUR DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques et environnementales

Cette thématique est abordée de manière transversale au sein du règlement, à travers différents articles.

Ainsi, plusieurs règles sont édictées pour développer les performances énergétiques et environnementales des futurs projets d'aménagements et de constructions.

Gestion de la ressource en eau

Afin de préserver la ressource en eau et de limiter les risques de ruissellement, la gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée (sauf en cas d'impossibilité technique identifiée par une étude de perméabilité des sols). Les eaux de pluies peuvent être récupérées et stockées dans des dispositifs appropriés et dimensionnés pour une pluie centennale. Lors de rejets dans le réseau, un débit de 2L/s/ha est autorisé, pour 10l/s/ha dans le cas de rejets dans la Seine. Pour assurer un faible impact de ces rejets, des dispositifs de pré-traitement des eaux sont à mettre en place pour les activités le nécessitant. Ces mesures permettent de réduire les risques de ruissellement et de pollution des milieux.

Dispositifs d'énergie

Concernant les performances énergétiques, le règlement oblige toute nouvelle construction ou les projets de réhabilitation à se raccorder au réseau de chaleur existant dans les conditions définies par la procédure de classement. Cette procédure est précisée à l'article L.712-3 du code de l'énergie.

Afin d'élargir ce raccordement à l'ensemble des réseaux de chaleur existants sur le territoire et améliorer les performances énergétiques des constructions en fonction des projets, une disposition du règlement prévoit que pour toutes les opérations réalisées sur des secteurs desservis par des réseaux de chaleur publics non classés, le porteur de projet à la possibilité de solliciter le gestionnaire du réseau de chaleur concerné pour obtenir une proposition de raccordement et voir si cette dernière est adaptée à son projet. En annexe du PLU, un plan précise la localisation de ces réseaux de chaleur non classés.

La gestion des déchets ménagers et assimilés

En dépit d'un champ d'action limité du règlement du PLU sur le thème de la gestion des déchets, il peut néanmoins agir pour répondre aux enjeux d'optimisation de la collecte en particulier.

Ainsi, différentes normes sont rappelées au sein du règlement, faisant référence en général au Règlement de collecte des déchets et assimilés de la Métropole, figurant également en annexe du PLU, et spécifiquement réalisé pour répondre aux besoins du territoire.

En particulier, il est rappelé que tout aménagement de voie en impasse, lorsqu'il est possible, est conditionné à la réalisation d'aires de retournement permettant les manœuvres pour la collecte des déchets. Cette règle est justifiée par un objectif de limitation des dysfonctionnements dans le cadre de la collecte, et des pollutions associées. Dans la même logique, lorsque la voie en impasse ne permet pas une collecte des déchets sans incidence sur l'environnement et le cadre de vie des riverains, une aire de présentation des déchets doit être aménagée à l'entrée de l'impasse en respectant des conditions d'aménagement durable.

Il est également rappelé la possibilité de prévoir la collecte des déchets via des points d'apports volontaires, qui permettent de limiter les trajets réalisés par les camions de collecte et ainsi les consommations énergétiques et émissions de Gaz à Effet de Serre associés, ou encore d'éventuelles nuisances potentielles liées à la collecte.

Afin de limiter les risques sanitaires et les incidences sur le paysage urbain, des normes sont également fixées en faveur de l'aménagement d'aires de pré-collecte sur les unités foncières. Cela permet de limiter le risque d'entreposage de déchets de façon non ordonnée, qui peuvent potentiellement engendrer la pollution des milieux naturels via des écoulements, en plus des nuisances et dégradation du cadre de vie.

Dans le même but, les encombrants doivent également faire l'objet d'espaces de stockage préalable à leur collecte, pour toute opération de 10 logements ou plus, c'est-à-dire lorsque l'envergure du projet est susceptible d'engendrer des nuisances importantes. Cette règle s'applique aussi aux constructions d'artisanat, commerces de détails et restauration, qui sont potentiellement sources de gros volumes de déchets à gérer dans le tissu urbain dense – notamment les centralités urbaines – et qui peuvent donc occasionner des dysfonctionnements en termes de circulation, paysage urbain, mise en valeur du patrimoine, etc.

THEME 7 : MOBILITES ET DEPLACEMENTS

Rappel des objectifs du PADD

2.2.1 – Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole

2.2.4 – Prendre appui sur les axes de transports en commun pour densifier les espaces urbains

2.4 - Répondre aux besoins des déplacements quotidiens

3.6 - Améliorer la qualité des espaces à vocation d'activités économiques et commerciales

Les enjeux relatifs à la mobilité et aux déplacements s'inscrivent dans le règlement du PLU dans les articles 6 et 7, traitant respectivement du stationnement et de la desserte par les voies publiques ou privées.

L'expression de ces règles se fait dans le prolongement des orientations du PADD, qui vient se saisir des différents enjeux relatifs à la mobilité et aux déplacements.

Dispositions communes applicables à toutes les zones (Livre 1) et si nécessaire complétées par les règlements de chaque zone (Livre 2)

- **Article 6 : Stationnement**
- **Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

→ Dispositions réglementaires au sein du Livre 1

LES REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT (LIVRE 1 - SECTION 5)

Le stationnement est intrinsèquement lié à l'usage des automobiles et des cycles. En effet l'action consistant à stationner son automobile ou son cycle correspond aux « bouts » de la chaîne de déplacement. Il existe donc un lien avec les stratégies de mobilité, permettant en conséquence de réguler les déplacements en véhicules particuliers et de développer la pratique des modes actifs.

Mais une politique de stationnement peut se traduire de différentes façons : réglementation du stationnement sur voirie, parkings relais, parkings en ouvrage...et impacte plus largement l'aménagement du territoire, dans sa capacité à consommer de l'espace à l'intérieur et à l'extérieur.

Dans ces circonstances, les normes de stationnement du PLU constituent donc le seul outil de maîtrise de l'offre privée, révélant ainsi sa forte valeur stratégique et une nécessaire complémentarité à trouver avec les autres facettes d'un projet de territoire.

Le zonage proposé

Le diagnostic a démontré que les besoins en stationnement ne pouvaient pas être les mêmes en fonction des différents territoires, les niveaux de desserte en transports collectifs, l'armature urbaine et la sociodémographie des territoires n'étant pas homogènes.

La définition de ce zonage est donc le résultat d'une analyse croisée de 7 critères, révélant ces disparités territoriales et permettant ainsi d'illustrer le degré d'automobilité de chaque commune.

Familles de critères	Critères	Logique d'analyse
Desserte en transports collectifs urbain (TCU)	<u>Desserte structurante</u>	-Si la commune est desservie par plusieurs lignes structurantes ; -Si la commune est desservie par une ligne structurante ; -Si la commune n'est desservie par aucunes lignes structurantes mais par des lignes régulières ; -Si la commune est exclusivement desservie par ligne de Transport à la Demande (TAD).
	<u>Temps de parcours des lignes structurantes</u>	-Temps de parcours inférieur à 30 minutes ; -Temps de parcours supérieur à 30 minutes.
Desserte ferroviaire	<u>Infrastructure ferroviaire</u>	-Si une gare est localisée sur le territoire de la commune ; -Si une gare est située à moins de 10 minutes du

		centre-ville -Si une gare est située à plus de 10 minutes du centre-ville
	<u>Offre ferroviaire</u>	-Offre ferroviaire <40 arrêts par jour
Urbain	<u>Armature urbaine</u>	SCOT -Cœur d'agglomération ; -Espace urbain ; -Pôle de vie ; -Bourg et village.
Sociodémographique	<u>Taux de motorisation des ménages</u> Nombre de véhicules/par ménage	
	<u>Densité</u> Nombre d'habitants/km ²	

Le zonage proposé comprend donc 5 zones traduisant 5 logiques territoriales d'enjeux autour du stationnement.

La zone I couvre les parties des territoires de la commune de Rouen, hors secteurs sauvegardés. Elle cumule un très fort niveau de desserte en transports collectifs structurants (urbains et interurbains), une importante mixité fonctionnelle et une grande intensité urbaine avec le taux de motorisation le plus faible de la Métropole (0,723 véhicule par ménage).

La zone II est définie par un périmètre de 500 mètres autour des gares (Saint-Aubin-Lès-Elbeuf/Oissel/Rouen/Maromme/Le Houlme ; Les autres gares du territoire ne font pas partie de ce secteur car le niveau de service ne permet pas de justifier une diminution du nombre d'aires de stationnement à réaliser) et des lignes de tramway (Ligne M)-de transport public guidé-de transport collectif en site propre (Lignes T1/T2/T3/T4), la commune de Rouen n'étant pas incluse. Elle bénéficie donc d'un fort niveau de service en transport collectif majoritairement en site propre.

La zone II couvre également la commune d'Elbeuf-sur-Seine en cohérence avec sa fonction de cœur d'agglomération dans l'armature urbaine du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), réaffirmant ainsi l'ambition conjointe de limiter l'usage de la voiture en ville et de développer une mobilité durable.

La zone III intègre majoritairement les communes de la première couronne des cœurs d'agglomération elbeuvien et rouennais. La présence de transports collectifs structurants couplée aux niveaux de mixité fonctionnelle et d'intensité urbaine permet cependant de réduire ou d'étendre le périmètre de ces premières couronnes.

La zone IV comprend les communes périphériques de la zone III. Compte-tenu d'une offre en transports collectifs moins structurantes, et/ou pénalisée par des temps de parcours plus longs vers les centralités, les besoins en termes de stationnement sont supérieurs à la précédente zone.

En cohérence avec l'armature urbaine du SCOT, la zone IV couvre également le pôle de vie Le Trait-Duclair, véritables centralités de l'espace rural. La commune de Yainville est également intégrée à cette zone au motif de son faible taux de motorisation (1,106 véhicule par ménage) et de la desserte de son territoire par une ligne régulière.

La zone V est celle dont les besoins de stationnement sont les plus élevés. Les communes qui la composent disposent d'une offre en transport collectif généralement plus réduite, impliquant des besoins automobiles plus élevés.

Les modalités d'application des normes de stationnement

Dans l'objectif de faciliter la mise en œuvre des normes de stationnement, le règlement en précise les modalités d'application.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, une dérogation a été introduite pour ne pas bloquer des opérations en offrant la possibilité de retrouver des capacités de stationnement dans l'environnement immédiat ou à proximité de l'opération. Une distance de 500 mètres maximum a été retenue, point de rupture dans la pratique de la marche à pieds (Enquêtes Ménages Déplacements 2017).

Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Fixer une norme minimale de production de places de stationnement incite le constructeur à produire un minimum de places de stationnement afin de limiter l'occupation de l'espace public par des véhicules de résidents.

Si cela incite au maintien du véhicule à domicile en journée, en revanche, cela n'incite pas à une moindre possession de véhicules.

Fixer une norme maximale pour la production de places de stationnement incite, par la limitation du nombre de places allouées, à la moindre possession de voitures et limite l'usage de la voiture vers le lieu de travail. Mais si la norme maximale est trop basse, les résidents se stationneront sur l'espace public et auront tendance à utiliser leur véhicule pour l'ensemble de leurs déplacements. Dans certaines zones d'emploi, trop limiter la production de places de parking crée des tensions fortes pour les modalités d'accès à l'emploi.

En outre et nonobstant toutes dispositions du Plan Local D'Urbanisme Intercommunal, il est à noter que le code l'urbanisme ne permet pas d'activer des normes maximales pour toutes les catégories de construction (bâtiments destinés à un usage autre que habitation) et impose des valeurs seuils pour certaines catégories de construction (logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, hébergement des personnes âgées, résidence universitaires) et en fonction du niveau de desserte en transports collectifs (situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet) ce qui contraint, en conséquence, les possibilités certaines valeurs planchers/plafonds.

Les règles quantitatives (sous-destination Logement)

La sous-destination « hébergement » n'est pas incluse car les besoins de stationnement entre un foyer de travailleur-une résidence autonomie-une maison de retraite sont contrastés et en décalage avec les normes identifiées dans la sous-destination « logement ».

La modulation du nombre de places de stationnement en fonction de la taille des logements renvoie à une demande de stationnement dans les « petits » logements naturellement inférieure à celle constatée dans les « grands » logements. Une segmentation est en conséquence proposée autour du nombre de pièces, 2 pièces principales étant souvent la frontière d'habitabilité entre un couple et une famille. Les normes de stationnement pour les logements inférieur ou égales à 2 pièces principales ont été proposées dans l'alignement des taux de motorisation identifiés par zone dans le cadre de l'Enquête Ménages Déplacement (EMD) 2017. Exception pour la zone II car il n'existe pas de données EMD fiables à l'échelle si fine des 500 mètres autour des gares et arrêts de Transports Collectifs en Site Propre. Pour la zone II, une moyenne entre les normes de la zone I et III, soit $(0,8+1,2) / 2 = 1$, a donc été prise.

Zone	Taux de motorisation	Norme minimum (Logement inférieur ou égale à 2 pièces principales)
I	0,723	0,8
III	1,222	1,2
IV	1,377	1,4
V	1,734	1,8

Concernant les logements supérieurs à 2 pièces principales, la norme est similaire pour les zones I et II à celle relative aux logements inférieurs ou égales à 2 pièces principales considérant le fort niveau de service en transport collectif.

Pour les zones III, IV et V, les normes ont été graduellement augmentées afin de considérer des automobilistes plus captifs dans ces secteurs.

Afin de ne pas bloquer les projets de logement dans les terrains contraints (participant à l'intensification urbaine et contribuant de fait à une mobilité plus durable) au titre des exigences en termes de stationnement, un seuil lié à une surface de terrain de 300 m² a été introduite en deçà duquel les normes sont réduites.

Pour les grandes opérations (générant plus de 10 logements), un % de places supplémentaires est réservé pour les visiteurs afin d'anticiper, dans des tissus urbains denses, une pression supplémentaire en termes de demande de stationnement.

Les règles quantitatives (sous-destination Bureau)

Un ratio de 25 m² de surface de plancher par emploi a été retenu afin de faire correspondre à chaque norme un taux de venue au travail en voiture.

Norme proposée	Taux correspondant de venue au travail au volant d'une voiture
0,5 place par tranche entamée de 100 m ²	12,50 %
1,0 place par tranche entamée de 100 m ²	25,00 %
1,5 place par tranche entamée de 100 m ²	37,50 %
2,0 places par tranche entamée de 100 m ²	50,00 %

Ces normes proposées sont donc cohérentes avec l'objectif de créer un report modal conséquent et le souci d'éviter un encombrement massif de l'espace public.

En zone I et II, une valeur plafond volontairement faible a été introduite considérant la situation propice à l'usage d'alternatives à la voiture, au regard de la densité urbaine et du très fort niveau de desserte en transports collectifs structurants (urbains et interurbains).

En zone III, IV et V, seul un seuil minimum a été fixé, en fonction de la densité urbaine et de la situation plus ou moins propice à l'usage d'alternatives à la voiture.

Les règles quantitatives (sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle)

L'objectif principal a été de définir des normes afin de favoriser les implantations des activités en proximité, dans un tissu urbain déjà constitué, et d'en permettre le rayonnement à plus grande échelle.

Cependant, cette destination de construction recouvre en réalité des activités très différentes, engendrant de fait des demandes de stationnement très variables, à la fois en fonction de la taille du mais également de l'aire de chalandise et de la typologie.

Trois seuils ont ainsi été définis pour la définition des règles de stationnement (0 à 500 m² / de 500 à 1500 m² / supérieur à 1500 m²) afin d'appréhender cet effet taille.

Dans ce cadre, les normes ont ensuite été modulées en fonction des différentes zones afin de considérer les possibilités d'usages alternatifs à la voiture, en écho aux taux de motorisation constatés par zone.

En considération de l'article L.151-32 du code de l'urbanisme et dans un souci de cohérence avec l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, il a été uniquement considéré les zones I et II pour appliquer les normes plafonds de stationnement. Les services de transports collectifs à l'échelle des zones I et II représentent ainsi une alternative suffisamment robuste à l'usage du véhicule particulier pour y contraindre plus strictement le stationnement.

Les règles quantitatives (Autres destinations et sous-destinations de construction)

En raison de la diversité des situations pour les autres destinations de construction (notamment les activités industrielles et artisanales, les établissements hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif), la norme n'est pas quantitative mais qualitative. Les besoins ne sont en effet pas proportionnels à la surface de plancher développée et sont propres à chaque projet.

Le nombre de place de stationnement à réaliser doit donc être déterminé en tenant compte de la nature de ces constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de la situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Les règles qualitatives

Afin de favoriser la qualité du paysage urbain et de l'occupation des espaces publics, des dispositions qualitatives ont été définies pour le stationnement selon deux principes :

Une obligation d'intégration d'une partie du stationnement au volume construit pour les opérations dépassant une certaine taille dans les secteurs où l'espace urbain est le plus contraint, à savoir les zones I, II et III ;

Les seuils (Zone I : 20 places / Zones II et III : 30 places) et les catégories de construction concernées (Zone I : toutes destinations / Zone II et III : logement uniquement) ont été définis en prenant en compte des critères d'impact visuel, fonctionnel (20 places de stationnement génèrent potentiellement 500 m² d'emprise au sol) et opérationnel (pour prendre en compte la capacité économique des opérations à réaliser le stationnement dans la structure du bâtiment) ;

.Une obligation de plantation des aires de stationnement pour les opérations dépassant une certaine taille (10 places).

Les seuils (10 places / 50 places) ont été définis en prenant en compte des critères d'impact visuel et écologique.

La mutualisation du stationnement

Il n'a pas été indiqué d'objectifs minimums de places de stationnement à mutualiser. Les difficultés particulières de financement, de gestion et de pérennité des capacités de stationnement mutualisées justifient l'écriture d'une règle plus ouverte à ce stade quitte à approfondir le sujet ultérieurement sur la base d'un retour d'expériences consolidé.

Les normes de stationnement pour les vélos

L'absence de stationnement est un frein réel à l'usage du vélo. Dès lors, pour favoriser l'usage de ce mode, le règlement fixe systématiquement une norme minimale pour les logements (opération égale ou supérieure à 2 pièces) et les bureaux. En outre, les règles ont été inscrites en prolongement de nombreux guides techniques et du cadre réglementaire (Code de la Construction et de l'Habitation) qui fixe des normes quantitatives et qualitatives au niveau national sur le sujet.

-Les règles quantitatives

L'absence de stationnement est un frein réel à l'usage du vélo. Dès lors, pour favoriser l'usage de ce mode, le règlement fixe systématiquement une norme minimale pour les logements (opération égale ou supérieure à 2 pièces) et les bureaux. En outre, les règles ont été inscrites en prolongement de nombreux guides techniques et du cadre réglementaire (Code de la Construction et de l'Habitation) qui fixe des normes quantitatives et qualitatives au niveau national sur le sujet.

Pour les opérations strictement inférieures à 2 logements, des normes relatives au stationnement des vélos n'ont pas été inscrites dans le règlement du PLU afin de profiter de logiques de mutualisation en termes de stationnement permises par l'habitat individuel.

Pour les opérations égales ou supérieures à 2 logements, il est exigé :

- 1 place par logement pour un logement inférieur ou égal à 2 pièces principales, en considération du nombre de vélos à disposition en moyenne par ménage à l'échelle de la Métropole Rouen Normandie (0,96) ;
- 1,5 place par logement pour un logement supérieur à 2 pièces principales, la norme minimum étant augmentée pour considérer une demande de stationnement dans les « grands » logements qui est naturellement plus importante que dans les « petits » logements.

Pour les bureaux, la règle correspond à un taux de venue au travail en vélo de 25 % afin de favoriser une forte progression de l'usage du vélo dans les déplacements pendulaires.

Pour les autres destinations de construction, la norme n'est pas quantitative mais qualitative. Les besoins ne sont en effet pas proportionnels à la surface de plancher développée et sont propres à chaque projet. Le nombre de place de stationnement à réaliser doit donc être déterminé en tenant compte des besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

-Les règles qualitatives

L'usage quotidien du vélo est renforcé grâce à des règles qui prévoient des dispositions propres au confort, à la sécurité et à l'accessibilité des stationnements. Les retours d'expérience démontrent que le confort des espaces, d'une manière générale, sont des éléments déterminants pour l'utilisation au quotidien de ce mode de déplacement.

Les dispositions particulières

Ces règles visent à anticiper toutes les situations de construction en cherchant à ne pas contraindre le renouvellement urbain, à ne pas augmenter le coût de construction tout en préservant un bon fonctionnement des espaces publics.

Pour les travaux sur une construction existante sans création de surface de plancher mais impliquant un changement de destination, il a été introduit une franchise d'une place afin de ne pas bloquer la mutation d'un tissu urbain constitué et favoriser les effets de mutualisation du stationnement.

Exemple : 1 logement de 200 m² en zone II supérieur à 2 pièces principales transformé en 1 commerce de détail, sans création de surface de plancher :

- 1 place due au minimum par le logement,
- 2 places dues au minimum par le commerce de détail (1 place par tranche de 100 m²),

2 places dues au minimum par le commerce de détail - 1 place due au minimum par le logement - 1 place de franchise = 0 au minimum, donc aucune place n'est exigée au titre de ces travaux.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (LIVRE 1 - SECTION 5 – ARTICLE 7)

L'encadrement par le règlement du PLU à travers l'article 7 des conditions de réalisation des accès et des voies lors de la réalisation d'un projet de construction répond, d'une manière générale, à des enjeux de sécurité, de confort et d'organisation de la circulation, d'intégration de la voirie dans son environnement urbain, au profit de la qualité de vie au quotidien des usagers.

Ces dispositions subordonnent la constructibilité d'un terrain à son accessibilité, pour les usagers des accès comme pour ceux des voies sur lesquelles ces accès débouchent.

Celles-ci sont essentiellement définies dans le Livre 1 et complétées dans le Livre 2 sous deux volets :

- Les conditions de desserte des terrains par les voies (article 7.1)
- Les dispositions relatives aux conditions d'accès (article 7.2)

Les conditions de desserte des terrains par les voies (Article 7.1)

Le règlement vient préciser les règles en matière d'adaptabilité des voies de desserte par rapport au terrain, de leur capacité prévue en fonction notamment du trafic envisagé, ou encore de leur intégration dans l'environnement.

La voie se différencie d'un accès dans la mesure où cette dernière doit permettre d'assurer un maillage de la circulation (viaire, cyclable et/ou piétonne). Cette distinction a pour objectif de mieux organiser la densification urbaine et le renouvellement urbain du tissu, notamment lorsque celui-ci s'effectue par division parcellaire.

Dans les périmètres des transports en commun urbain structurants et des gares repérées sur la Planche 1 du règlement graphique, les voiries réalisées dans le cadre d'une autorisation de lotir ou de construire doivent être aménagées pour permettre une desserte, notamment piétonnière et cyclable, au plus près de l'entrée d'une station de métro, de tramway ou d'une gare, sauf impossibilité technique. Cette disposition vise à favoriser les modes de déplacements doux pour rejoindre les stations des transports en commun et de limiter l'utilisation de la voiture.

En ce qui concerne les voies nouvelles dont la création peut être nécessaire à la réalisation d'un projet de construction(s), celles-ci devront être conçues en cohérence avec les intentions de maillage figurant dans le règlement graphique du PLU (emplacements réservés voirie) ou au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), lorsqu'elles existent, et devront participer, en outre, au maillage général pour les mobilités actives (piéton, vélo).

A travers ses dispositions le règlement du PLU vise à renforcer le maillage des voies, et en particulier celles destinées aux piétons et aux vélos. C'est pourquoi le règlement du PLU encadre strictement la création des voies en impasse en fonction des zones et ne les autorise qu'en l'absence de toute autre solution et sous certaines conditions. Le maillage ainsi organisé constitue l'un des moyens d'atteindre les objectifs de part modale et les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, en augmentant significativement la part des modes alternatifs aux véhicules automobiles, et en particulier la marche et le vélo. Certains secteurs de la Métropole ne se sont développés qu'à travers des créations de voie en impasse, empêchant ainsi tout déplacement à pied ou à vélo pour se rendre à l'école, par exemple, en condamnant toute possibilité de maillage des différents quartiers de la commune entre eux et en bloquant le développement des terrains situés en profondeur.

A défaut, les voies en impasses créées devront ainsi respecter les deux conditions suivantes :

- réaliser une aire de retournement permettant les manœuvres des engins de collecte des déchets et des véhicules d'entretien et de secours,
- réaliser une perméabilité piétonne, ou la réservation d'une emprise permettant ultérieurement la réalisation d'une perméabilité piétonne ou d'un prolongement de la voie ouverte à la circulation, sauf impossibilité technique manifeste.

Enfin, les voies en impasse créées également des difficultés d'un point de vue environnemental concernant la collecte des déchets ménagers et assimilés et également des problèmes de sécurité des biens et des personnes, notamment en termes de défense extérieure contre l'incendie.

Compte-tenu de l'ensemble de ces éléments, il est précisé que les voies en impasse existantes ou à créer ne déclenchent pas de bande de constructibilité renforcée afin de limiter la densification du tissu le long de ces voies.

Les dispositions relatives aux conditions d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Ce passage aménagé sur fonds voisin doit être dans un état de viabilité conforme à l'usage attendu et présentant des caractéristiques à même de répondre aux exigences de sécurité pour tous, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès carrossables à créer doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ou l'opération d'aménagement ;
- la préservation de la sécurité des personnes qui est appréciée au regard de la position des accès et de leur configuration (assurer une visibilité suffisante), et également de la nature des voies de desserte, du type de trafic et de son intensité ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière, nombre et nature des véhicules), en cherchant à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte et en mutualisant les accès ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain, qui devront être situées le plus loin possible des carrefours.
- La possibilité pour les véhicules de pouvoir entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

Les accès carrossables sont limités au strict besoin de l'opération.

Dans le cadre de division en drapeau, créant une succession de terrains en profondeur par rapport à la voie, il ne peut pas y avoir plus de deux accès distincts successifs sur voie pour desservir les terrains. Le ou les nouveaux accès à créer doivent être mutualisés afin de ne pas créer un énième accès sur la voie. Cette disposition vise à ne pas reproduire ce qui a été réalisé sur certains secteurs : une succession d'accès sur rue, plus ou moins profonds, pour desservir un ou plusieurs logements. D'un point de vu paysager c'est un appauvrissement du paysage de rue et d'un point de vu urbain c'est contraire au développement du tissu urbanisé. Tout

comme les voies en impasse, cette multiplication des accès ne permet pas par la suite de réaliser des aménagements reliant les secteurs les uns aux autres.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès carrossables présentant une gêne ou un risque pour la circulation et/ou la sécurité des usagers sont interdits.

Pour les garages ou parkings en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5% maximum sur une distance de 4 mètres minimum, sauf en cas d'impossibilité justifiée due à la disposition des lieux. L'objectif est d'assurer la sécurité des personnes et des usagers empruntant la voie sur laquelle débouche la rampe de parking. Enfin, s'agissant des rampes d'accès aux parkings l'objectif est également d'en limiter leur impact en termes de qualité urbaine et paysagère.

→ Dispositions réglementaires au sein du Livre 2

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (LIVRE 2 – ARTICLE 7)

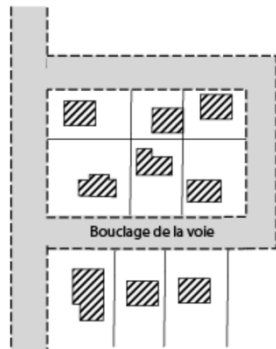
Les dispositions au sein des règlements de zone viennent compléter les règles définies dans le Livre 1 au regard des spécificités urbaines de certaines zones.

Les conditions de desserte des terrains par les voies

Compte-tenu des contraintes générées par les voies en impasse précédemment expliqué, ces dernières sont fortement encadrées au sein des zones mixtes à dominante habitat à vocation résidentielle.

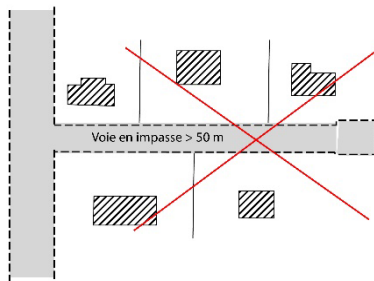
Ainsi au sein des zones UBA1, UBA2, UBB1, UBB2 et le secteur UBH-1 la création de voies nouvelles en impasse est interdite si elles desservent plus de 5 logements ou si elles ont une longueur supérieure à 100 m. Au-delà de ces seuils, les auteurs du PLU ont considéré que l'impact sur le maillage urbain était important, voir irréversible. De même, au-delà de ces seuils, la collecte des déchets ménagers et assimilés ainsi que la défense extérieure contre l'incendie deviennent plus compliquées à organiser. Pour les voies en impasse existantes il est possible de créer de nouveaux logements par l'intermédiaire de division parcellaire cependant tout prolongement de la voie en impasse est interdit sauf en cas de bouclage de la voie.

Exemple d'un bouclage de voies en impasse autorisée



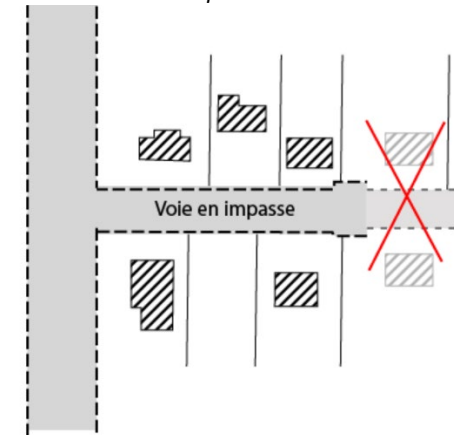
Au sein des secteurs peu denses comme UBH, UBB2-1 et les STECAL en zone A et N, les nouvelles voies en impasses sont interdites si elles desservent plus de 3 logements et/ou si elles ont une longueur supérieure 50 m. Pour les voies en impasse existante il est possible de créer de nouveau logement par l'intermédiaire de division parcellaire cependant tout prolongement de la voie en impasse est interdit sauf en cas de bouclage de la voie. Cette règle plus contraignante se justifie au regard des éléments déjà évoqués mais également au regard de la limitation de la densification de ces secteurs afin de préserver leur caractère de hameau et/ou leur qualité paysagère faiblement bâti avec un tissu aéré.

Exemple de création de voies nouvelles en impasse interdites

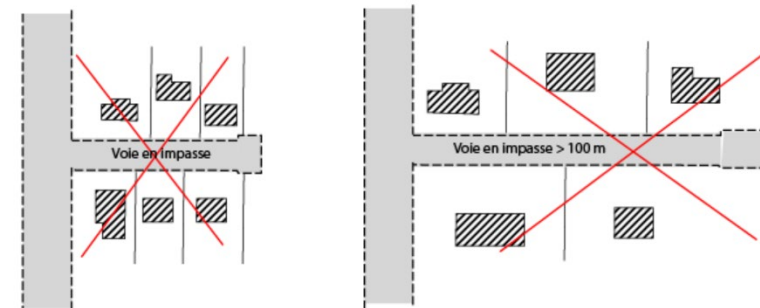


En zone urbaine de coteaux (UCO) toute voie nouvelle en impasse ou tout prolongement de voie en impasse existante est interdit dans un objectif de réduire les problématiques générées par les voies en impasse évoqués précédemment. Sur des secteurs de coteau ces problématiques sont accentuées compte-tenu de la pente. Sur ces secteurs il s'agit aussi de préserver l'identité paysagère du coteau urbanisé et d'en encadrer la densification.

Exemple de prolongement de voie en impasse existante interdite



Les zones de centralité ne sont pas concernées par ces dispositions car la réalisation de constructions au sein de voie en impasse est limitée au regard du caractère contraint du foncier de ces secteurs centraux dont le développement urbain se fait plutôt dans le cadre d'opérations de renouvellement intégrées au maillage urbain existant.



Les dispositions relatives aux conditions d'accès

Au sein des zones urbaines mixtes à dominante habitat : UBB1, UBB2, UCO-1 et UBH ainsi que dans les STECAL habitat (sth) l'accès carrossable au terrain à créer est réalisé sous forme d'une entrée charretière, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou à la configuration du terrain et les entrées charretières existantes sont à maintenir.

Au sein de ces zones où le tissu urbain est plus dense ou est voué à se densifier, la réalisation d'accès carrossable sous forme d'entrée charretière n'est pas exigée car les tailles des terrains plus petites ne sont pas adaptées à un retrait supplémentaire pour la réalisation d'une entrée charretière. Seuls les accès carrossables au terrain réalisés sous forme d'entrée charretière existants à la date d'approbation du PLUi doivent être maintenus afin de de maintenir la forme urbaine du quartier et de préserver le caractère paysager du quartier. Les entrées charretières ont également un rôle en matière de stationnement et de sécurisation des accès privés.

7.3.3 PARTIE 2 : JUSTIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES URP (n°), UR(n°), URX(n°) et 1AUR(n°), 1AUXR(n°)

Rappel des objectifs du PADD

1.1 « Soutenir la dynamique de projets »

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

Les règlements de ces zones répondent à une autre logique de rédaction qui est justifiée dans la présente partie.

Ces zones correspondent à des secteurs de projet, de renouvellement urbain situé en ZAC ou hors ZAC et dont la réalisation est en cours.

LES ZONES DE PROJET URP (n°)

Il s'agit de secteurs de projet en renouvellement urbain à dominante résidentielle non concernés par une procédure de ZAC. Dans ce contexte de projet urbain, des secteurs avec un numéro spécifique ont été créés afin de disposer d'un règlement adapté au projet. Il s'agit par exemple des grands secteurs concernés par des programmes de renouvellement urbain.

Le règlement de ces zones vise à favoriser le renouvellement urbain des espaces urbanisés, dans un contexte de réinvestissement des nombreuses friches industrielles dont dispose le territoire, par la mise en œuvre de projets dans des secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine, et ainsi investir prioritairement les espaces déjà urbanisés plutôt que les zones agricoles ou naturelles. Ces zones de projet sont des zones « mixtes » dans lesquelles tout ce qui n'est pas interdit y est autorisé, sauf cas particulier lié aux enjeux urbains et fonciers d'une zone, comme en zone URP23 où tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.

Le règlement afférent à chaque zone a été défini selon un principe de localisation du site de projet dans la ville ou de l'avancement de la définition du projet. Des intentions d'aménagement plus précises sont parfois inscrites, selon les cas, dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Plusieurs cas de figure se présentent en fonction des zones :

- Le règlement de la zone URP s'inspire du règlement des zones U limitrophes, et est adapté le cas échéant en fonction de certains éléments spécifiques du

projet. Il s'agit en effet d'inscrire le renouvellement de chaque site dans la morphologie urbaine environnante.

- Le règlement de la zone URP privilégie une certaine souplesse des règles, de manière à favoriser la mise en œuvre du projet défini dans un cadre plus opérationnel et adapte les règles en fonction des principes d'implantation du projet.
- Le règlement de la zone URP reprend une majorité des règles en vigueur dans le document d'urbanisme antérieur au PLU. Ces règles étaient déjà adaptées à la faisabilité du projet. Néanmoins, plusieurs articles renvoient aux dispositions communes applicables à toutes les zones du PLU, pour instaurer des règles communes à l'échelle de la Métropole (stationnement, desserte par les réseaux, performances énergétiques et environnementales) ces dispositions sont parfois complétées dans le règlement de la zone afin de répondre à des besoins spécifiques du projet.

Pour certaines zones URP faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation il est précisé que les projets doivent être réalisés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble telle que défini au sein du lexique et ce afin de garantir une cohérence d'aménagement dans le cadre du renouvellement urbain et de respecter les principes définis au sein de l'OAP sectorielle.

Dans les zones de projet URP situés au sein des bourgs et villages, le règlement précise que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 3.1 à 3.3 relatifs aux implantations des constructions, sont appliquées à chaque parcelle issue de la division. L'objectif est de garantir que les intentions urbaines définies au sein du règlement le long des voies soient respectées lot par lot ainsi que de garantir l'intimité des parcelles, l'ensoleillement des constructions, etc.

Les autres dispositions réglementaires sont appliquées au projet d'ensemble pour favoriser leur réalisation et concourir ainsi à l'amélioration de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la métropole. Ces dispositions sont uniquement au sein des bourgs et villages car la présence d'un tissu urbain encore peu dense présente des enjeux d'autant plus fort en termes d'encadrement de la densification afin de garantir la préservation du cadre de vie et du paysage.

Le règlement des zones UR(n°) et URX(n°) et 1AUR(n°) et 1AUXR(n°)

Les règlements de ces zones intègrent les principales dispositions des règlements en vigueur des documents d'urbanisme antérieur qui étaient adaptés aux projets portés

dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et qui sont actuellement en cours de réalisation. Ces dispositions ont été reprises, réorganisées en fonction de la nouvelle structuration du règlement du PLU et harmonisées au regard des réformes récentes du code de l'urbanisme, afin de préserver les partis pris d'aménagement des opérations en cours de réalisation. Ces projets consistent en la création de quartiers à vocation principale d'habitat : UR(n°), ou à vocation économique URX(n°).

Certains secteurs de ZAC sont classés en zone 1AUR et 1AUXR puisqu'il s'agit de secteurs d'urbanisation future où les opérations d'aménagement n'ont pas encore commencé mais dont les voies et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante à la date d'approbation du PLU pour desservir les futures constructions à implanter dans la zone. Pour les secteurs à vocation principale d'habitat il s'agit des zones 1AUR(n°) et pour les secteurs à vocation économique il s'agit des zones 1AUXR(n°).

Tableau de synthèse des ZAC en cours de réalisation et leur zonage

Nom ZAC	Commune	Vocation dominante	Zonage du PLU
ZAC de la Plaine de la Ronce	Bois-Guillaume	Economie	URX1
ZAC de la Plaine de la Ronce	Isneauville	Economie	URX1
ZAC de la Plaine de la Ronce	Saint-Martin-du-Vivier	Economie	URX1
ZAC de la Plaine de la Ronce	Fontaine-sous-Préaux	Economie	URX1
ZAC du Madrillet	Saint-Etienne-du-Rouvray	Economie	URX2
ZAC de la Vente Olivier	Saint-Etienne-du-Rouvray	Economie	URX3
ZAC de la Sablonnière	Oissel	Economie	URX4
ZAC Aubette Martainville	Rouen	Economie	URX5
ZAC du Halage	Saint-Etienne-du-Rouvray	Economie	URX6
ZAC Extension du Madrillet	Petit-Couronne	Economie	1AUXR1
ZAC des Coutures	Cléon	Economie	1AUXR2

ZAC des Rives de la Clairette	Déville-lès-Rouen	Habitat	UR1
ZAC Marignan	Elbeuf	Habitat	UR2
ZAC du Manoir	Isneauville	Habitat	en cours de finalisation : UR3 en cours de réalisation : 1AUR1
ZAC de la Hauteville	Le Trait	Habitat	UR4
ZAC Petit Quevilly Village	Petit-Quevilly	Habitat	UR5
ZAC Luciline	Rouen	Habitat	UR6
ZAC Flaubert	Petit-Quevilly	Mixte	UR7
ZAC Flaubert	Rouen	Mixte	UR7
ZAC des Berges de l'Etang	Cléon	Habitat	1AUR2
ZAC des Jardins de la Basilique	Bonsecours	Habitat	Le secteur en renouvellement urbain : UR9
ZAC de la Plaine du Levant	Saint- Pierre lès Elbeuf	Habitat	1AUR4
ZAC des Hautes Novalles	Saint-Aubin-lès-Elbeuf	Habitat	Vocation habitat : 1AUR5