

**Modification du PLU avec enquête publique n°3**

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Métropolitain en date du 29 juin 2015

# Commune de BELBEUF

## Modification n°3

Avec enquête publique prévue à l'article L 123-13- 1 du code de l'urbanisme

# du Plan Local d'Urbanisme

## Rapport de présentation



Juin 2015

# SOMMAIRE

1.	Justification du choix de la procédure de modification et contenu du dossier de modification....	3
1.1.	Justification du choix de la procédure.....	3
1.2.	Contenu du dossier de modification .....	3
2.	Objet de la modification.....	4
3.	Présentation et exposé des motifs des changements apportés au PLU .....	4
3.1.	La création d'une OAP et la réduction de l'ER 16 sur le secteur du « Moulin Rose ».....	4
3.1.1.	Présentation du projet : .....	4
3.1.2.	Justification des choix des évolutions à apporter .....	6
o	État actuel d'un point de vue urbain, paysager, environnemental et réglementaire.....	6
o	État futur d'un point de vue urbain, paysager, environnemental et réglementaire .....	9
3.2.	La création d'une OAP, la modification de l'ER 4 , la suppression des ER 5 et 6, la création d'une protection du patrimoine remarquable bâti au titre de l'article L 123-1-5-III-2° et la création d'un EBC sur le secteur des Alliés:.....	14
3.2.1.	Présentation du projet : .....	14
3.2.2.	Justification des choix des évolutions à apporter .....	17
o	État actuel d'un point de vue urbain, paysager, environnemental et règlementaire.....	17
o	État futur d'un point de vue urbain, paysager, environnemental et réglementaire .....	20
3.3.	Le reclassement des zones 1AUa et 1AUe en zones urbaines .....	31
3.4.	La suppression des ER 2 ET 9.....	43
3.5.	La correction de l'emprise de ER 13 .....	44
3.6.	Les corrections mineures du règlement écrit.....	45
4.	Incidences de la modification du PLU sur l'environnement.....	45
5.	Annexes .....	46

# 1. Justification du choix de la procédure de modification et contenu du dossier de modification

## 1.1. Justification du choix de la procédure

La procédure de modification avec enquête publique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Belbeuf (approuvé en 2008) est prescrite lors du Conseil Municipal du : 20/02/2014. En application l'article L123-13-1 du Code de l'urbanisme elle a pour objet **des changements portant sur des modifications du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation** :

- Hors du champ de la révision générale, soit à l'exclusion des changements portant sur les orientations du PADD.
- Hors du champ de la révision menée selon des modalités simplifiées, soit à l'exclusion des changements qui ne portant pas atteinte aux orientations du PADD sont relatifs à la réduction d'espace boisé classé, d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière, où la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, où constituant une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

A la lecture du PLU en vigueur, les modifications ne porte pas atteinte aux critères de l'article L 123-13-1. Par conséquent, la procédure de modification avec enquête publique a été retenue et la municipalité a donc décidé de modifier le PLU en vigueur.

## 1.2. Contenu du dossier de modification

Le dossier de modification contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajouteront et se substitueront aux pièces figurant dans le P.L.U. approuvé le 28 février 2008 et modifié à 2 reprises. (Les pièces inchangées ne sont pas constitutives du présent dossier).

- 1- Un rapport de présentation constituant un additif au rapport de présentation du PLU
- 2- PADD- Pièce inchangée
- 3- Deux orientations d'aménagement et de programmation qui complètent le dossier d'OAP
- 4- Le règlement écrit après modification
- 5- Le règlement graphique après modification

## 2. Objet de la modification

La présente modification vise à :

1. Créer une OAP sur le secteur du « Moulin Rose » et à réduire le périmètre de l'emplacement réservé n°16, et modifier le règlement (écrit et graphique)
2. Créer une OAP sur le secteur actuellement occupé par les emplacements réservés (ER) n°4, 5 et 6, supprimer le périmètre des ER 5 et 6, réduire le périmètre de l'ER 4, mettre en place un périmètre de protection au titre de l'article L 123-5-III-2°, créer un périmètre d'Espace Boisé Classé et modifier le règlement (écrit et graphique),
3. Reclasser les zones 1AUa et 1AUe en zones UGa et UI,
4. Supprimer les emplacements réservés n°2 et 9,
5. Corriger l'emprise de l'emplacement réservé n°13,
6. Compléter, dans le règlement, les articles 11 de toutes les zones U et AU du PLU.

## 3. Présentation et exposé des motifs des changements apportés au PLU

### 3.1. La création d'une OAP et la réduction de l'ER 16 sur le secteur du « Moulin Rose »

#### 3.1.1. Présentation du projet :

Ce premier objet de la procédure de modification avec enquête publique exposé en I- : est compatible avec le PADD.

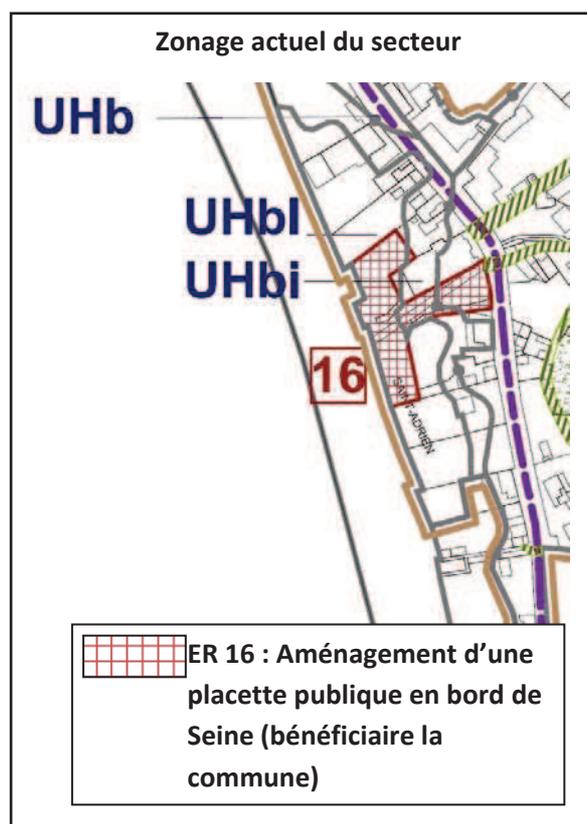
L'objet porte sur la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur actuellement occupé par l'emplacement réservé n°16. Afin de protéger et de garantir un accès, piétons et deux roues, à la plage historique située en bord de Seine.

La création de cette OAP permet :

- d'ajuster la superficie de l'emplacement réservé n°16 aux stricts besoins de la commune. En effet, la superficie actuelle de l'ER 16 est surdimensionnée, elle sera donc réduite.
- d'adapter le règlement (écrit et graphique)

**Il apparaît au regard du PLU de 2008 que la réalisation de cette OAP s'inscrit dans le prolongement et l'affirmation des objectifs et orientations du PADD tout en confortant la vocation attribuée à cet emplacement réservé:**

**L'emplacement réservé n° 16 a pour objet, dans le PLU en vigueur, « l'aménagement d'une placette en bord de Seine contigüe au Moulin Rose».**



Par ailleurs : le PADD, souligne la volonté communale de « valoriser et renforcer les espaces de relation piétonne et cycliste (...), et d'assurer l'appropriation publique d'espace en bord de Seine ».

Ce même document précise également que « la valorisation et la découverte du territoire communal doivent être confortées par le renforcement des mise en relation piétonne entre les différents espaces (les hameaux et le bord de Seine (...)) ».

Il notifie que « certaines parties des bords de fleuve sur la commune vont faire l'objet d'une appropriation publique, sous la forme d'espace de promenade ou de place-belvédère sur la Seine » et précise ainsi la création de l'emplacement réservé n°16 prévu à cet effet.

La réduction de l'ER 16 et la création d'une OAP sur le nouveau périmètre de l'ER 16 permet:

- De **renforcer et traduire plus fortement** les objectifs du PADD.
- De **protéger un accès, piéton et deux roues, à la plage**, en prévoyant un lien avec l'emplacement réservé n°15 (qui a pour objet « l'aménagement d'espace piéton et cycliste en bord de Seine ») afin d'assurer une appropriation publique des bords de Seine.
- De **maintenir et développer la mémoire historique des lieux**, en prévoyant des aménagements et une signalétique adaptés afin de participer à la découverte de la commune.
- De **permettre une éventuelle extension de la discothèque** tout en assurant une qualité paysagère et fonctionnelle des bords de Seine.
- De **classer au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme**, le patrimoine naturel remarquable.

Au regard des différents éléments évoqués précédemment, cette nouvelle OAP et la réduction de l'ER 16 ne remettent pas en cause le PADD. A contrario, ce projet s'inscrit dans le prolongement et renforce le PADD dans la mesure où l'OAP est un outil au service de la traduction des orientations et volontés du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

### 3.1.2. Justification des choix des évolutions à apporter

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

Après la réalisation d'un état des lieux (sur le plan urbain, paysager et réglementaire), une analyse des conséquences de cette procédure de modification avec enquête publique sur le PLU, permettront de justifier le choix de modifications réglementaires à apporter au PLU.

Par ailleurs, une attention toute particulière sera portée aux documents supra communaux afin de montrer que la nouvelle Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Moulin Rose :

- Prend en compte les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Est cohérente avec le Plan Agglo-Vélo de la Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe
- Est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (notamment sur la question des bords de Seine).

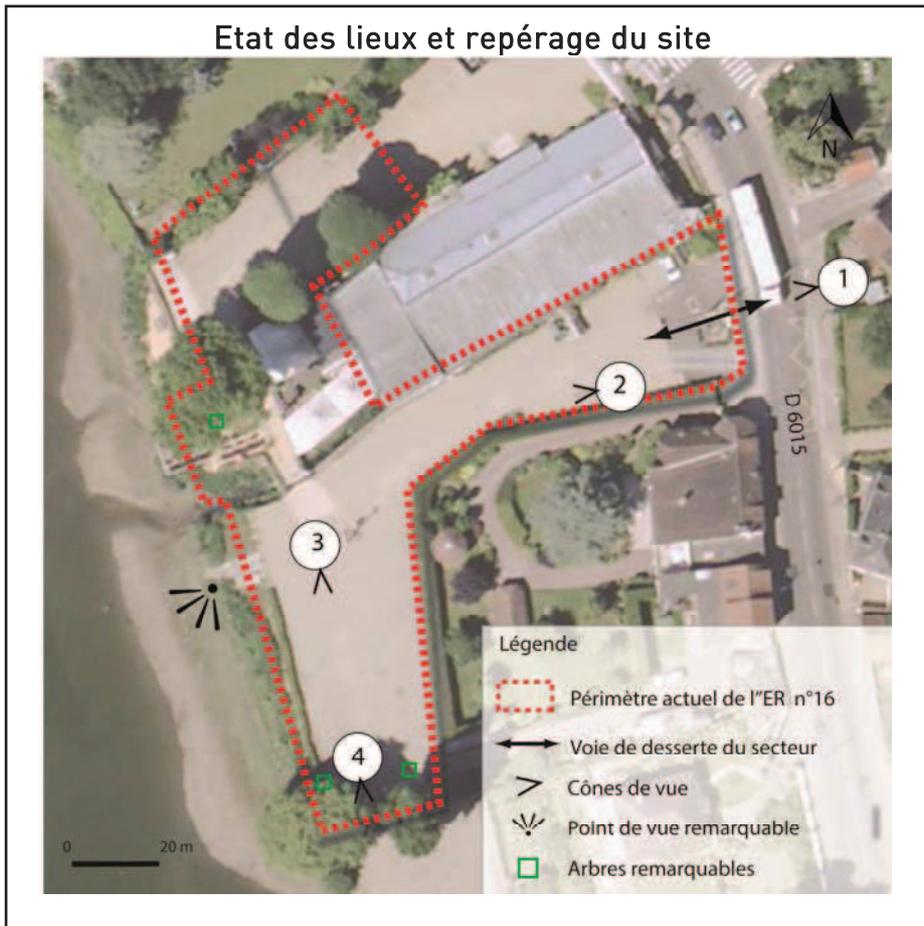
#### ○ **État actuel d'un point de vue urbain, paysager, environnemental et réglementaire**

L'esprit du PLU de 2008 valorise la place, le rôle des espaces publics et le développement des modes doux au sein du territoire communal. Ainsi, la commune insiste sur la nécessité **de valoriser et de renforcer les espaces de relation piétonne et cycliste, (...), et d'assurer l'appropriation publique d'espaces en bords de Seine**. L'intérêt principal est de tendre vers une valorisation paysagère et historique des bords de Seine, tout en ouvrant et connectant ces derniers sur le reste de la commune et en favorisant le développement des modes doux en lien avec le Plan Agglo-vélo. Ainsi, la commune a fait le choix, en 2008, de mettre en place un emplacement réservé (le n°16) en vue de faciliter la concrétisation de ces objectifs.

Le secteur concerné par cet OAP est localisé au Sud de la commune à proximité immédiate du bord de Seine, le long de la route départementale 6015.

Comme nous pouvons le constater sur les documents ci-dessous les parcelles concernées par le nouveau périmètre de l'ER 16 et par l'OAP, présentent un intérêt tout particulier et ce tant d'un point de vue de leur localisation que de leur valeur patrimoniale et historique. En effet, l'approche sensible permise par un travail de terrain a pu mettre en évidence que ce secteur présente **un caractère paysager remarquable dans la mesure où il offre une perspective ouverte sur les berges de Seine**. Outre cet aspect paysager, ce secteur est également **support de la mémoire** locale puisqu'il constituait, au XIX<sup>ème</sup> siècle, un accès majeur de la commune depuis la Seine en témoigne la carte postale ancienne ci-dessous. Par conséquent il constitue **un marqueur identitaire** de la commune et c'est en ce sens que la municipalité souhaite faciliter son appropriation en y développant des aménagements qualitatifs (halte de stationnement, signalétique patrimoniale, aire de pique-nique, mobilier urbain qualitatif, etc.) permettant de faire de ce lieu un espace de plaisance.

## Etat des lieux et repérage du site



Perspective depuis les berges de la Seine





### Carte postale historique



Par ailleurs, l'analyse du plan de zonage et l'approche sensible de la parcelle mettent en évidence que le projet n'impacte ni la nature et la qualité du site existant ni les zones Natura 2000 présentes sur le territoire, et ce tant d'un point de vue paysager que écologique. Bien au contraire, la démarche entreprise dans cette OAP, est de **valoriser et de renforcer les qualités existantes du site en offrant un espace privilégié à la détente support d'une animation culturelle et touristique en lien avec le grand paysage de la vallée de la Seine et l'histoire locale.**

Si les objectifs de cette OAP répondent pleinement à des enjeux locaux, ils s'inscrivent également dans une dynamique supra territoriale dans la mesure où ils sont **compatibles avec les objectifs et orientations du SCoT de la CREA.**

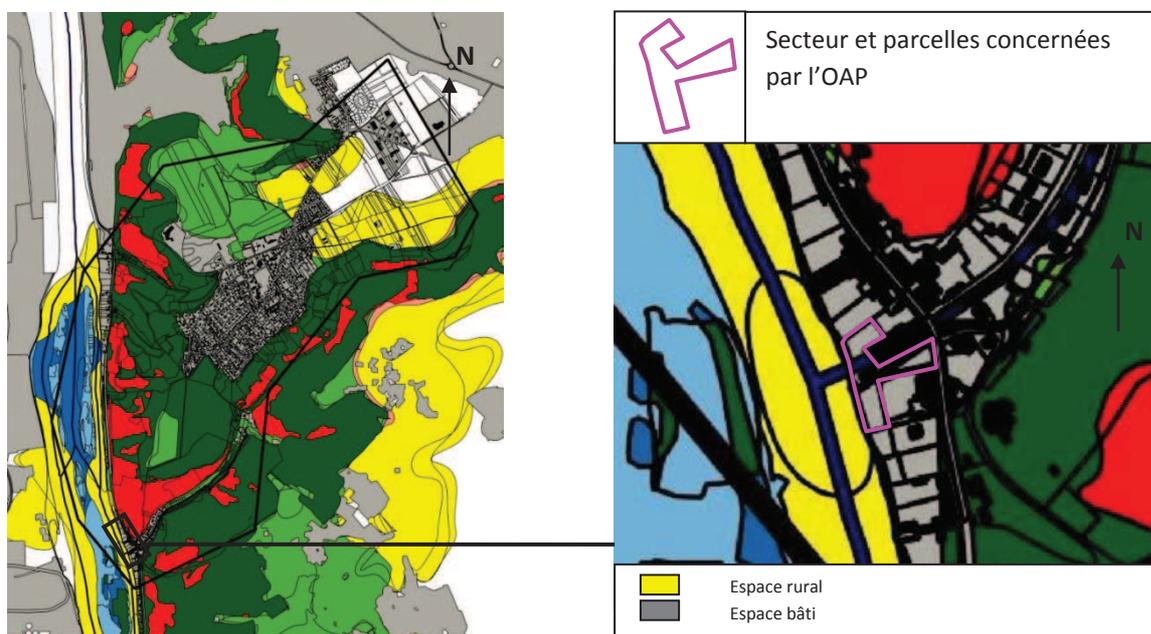
Ainsi ce document souligne « **qu'il s'agira de conforter le rôle majeur de la Seine pour une lisibilité dans le grand paysage, et d'aménager et de valoriser les espaces riverains des cours d'eau en espace de promenade et de détente pour améliorer les relations ville-fleuve** », il précise

également que « l'ambition de préservation et de valorisation passe par une sensibilisation et une « appropriation » des habitants et des visiteurs ».

Au regard de ces citations tirées du PADD du SCoT le projet de la municipalité, à travers la création de cette OAP, s'inscrit parfaitement dans les dynamiques portées par l'agglomération.

Par ailleurs, les parcelles concernées par l'OAP se situent en proximité immédiate du secteur stratégique identifié par le Plan Agglo-vélo pour porter le développement d'une piste cyclable le long des berges de la Seine. Ainsi d'un point de vue stratégique les parcelles concernées par cette OAP vont constituer un support pour la mise en place de ce projet.

Parallèlement, il convient de mentionner que l'objet de cette OAP ne porte pas atteinte aux objectifs du SRCE. Ainsi, comme nous pouvons le constater sur les cartes ci-dessous, ce schéma a identifié notre secteur comme appartenant au tissu bâti (figuré gris) il n'a donc pas vocation à assurer la continuité écologique. Cet argument supplémentaire vient appuyer notre démarche dans le sens où ces parcelles ne présentent pas d'intérêt écologique particulier.



### o **État futur d'un point de vue urbain, paysager, environnemental et réglementaire**

Le projet nécessite donc de modifier le PLU en vigueur :

- 1. Modification de la pièce 2b (Orientations d'Aménagement) du PLU par la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Moulin Rose.**

La création de cette nouvelle OAP vient modifier le contenu de la pièce 2b (OA) du Plan local d'urbanisme en ajoutant de nouvelles intentions d'aménagement relatives au secteur du Moulin Rose. Ainsi, les prescriptions d'aménagement du site du Moulin Rose visent à créer un accès qualitatif piéton et deux roues à la plage historique de Belbeuf.

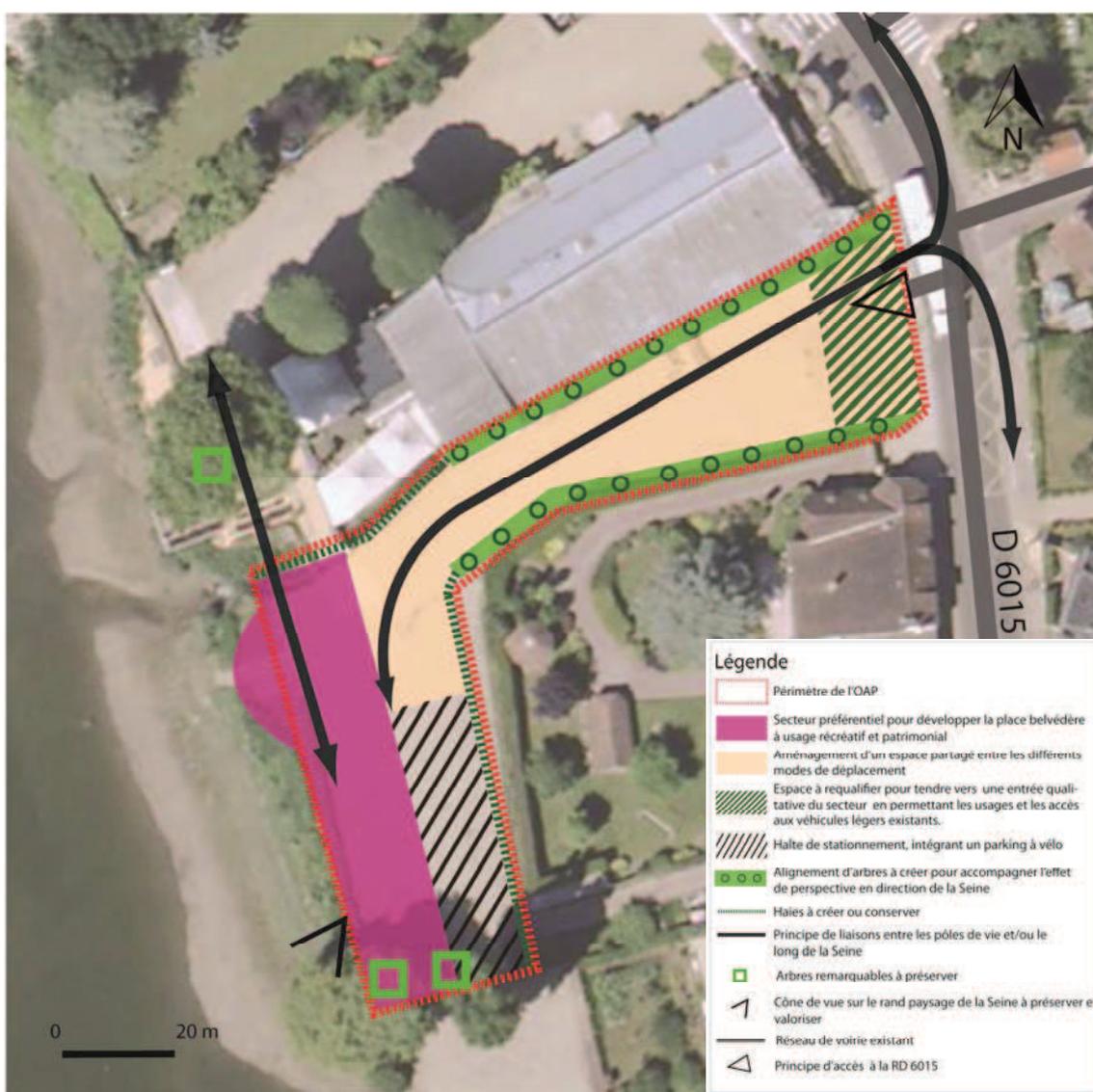
Pour ce faire, le schéma d'intention ci-dessous identifie les secteurs de prescriptions/ d'intervention/ de cibles prioritaires suivants:

- Un secteur préférentiel pour le développement d'une place belvédère à usage récréatif et patrimonial le long des berges,
- Un secteur voué à l'aménagement d'un espace partagé entre les différents modes de déplacement.
- Un espace paysager à aménager pour tendre vers une entrée qualitative du secteur
- Un secteur préférentiel pour la création d'une halte de stationnement intégrant un parking à vélo.

Il identifie également, certains principes fondamentaux offrant une attention particulière à la qualité paysagère et environnementale du site :

- La création d'un alignement d'arbres pour accompagner l'effet de perspective en direction de la Seine.
- La conservation ou l'introduction de nouvelles haies.
- L'identification d'éléments végétaux remarquables à conserver.
- La mise en place d'un principe de liaison entre les pôles de vie et/ou le long de la Seine.

### Nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation après la modification sur le secteur du Moulin Rose.



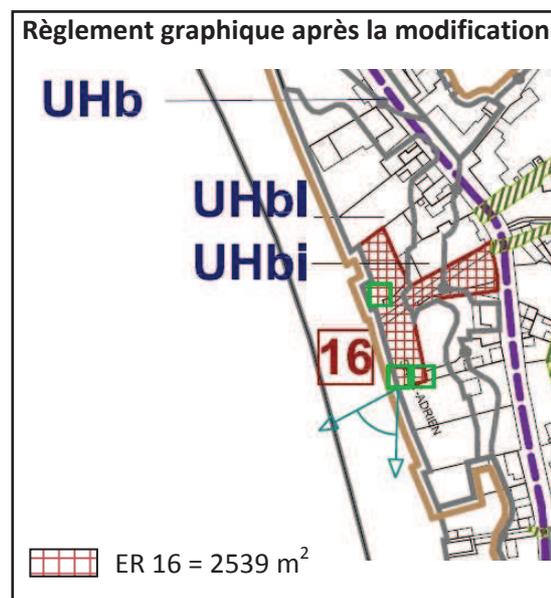
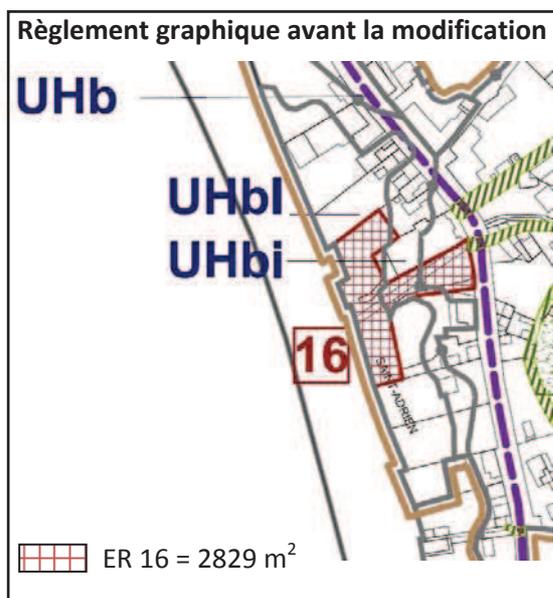
## 2. Modification du règlement graphique par la réduction de l'emplacement réservé n°16. et la protection du patrimoine naturel au titre de l'article L 123-1-5 III 2°.

Au regard du projet d'OAP, il convient d'ajuster la superficie de l'emplacement réservé n°16 aux strictes besoins de la commune. La superficie actuelle de l'ER 16 est aujourd'hui surdimensionnée elle sera donc réduite dans le règlement graphique.

Par ailleurs, un travail de terrain sur le secteur concerné par l'OAP a permis d'identifier la présence de trois arbres remarquables et d'un cône de vue sur le grand paysage des berges de Seine.

Identifier comme des éléments à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° dans le schéma d'intentions de l'OAP il convient de les faire figurer sur le règlement graphique.

Ainsi, l'analyse comparative entre les deux extraits du règlement graphique montre d'une part, la réduction de l'emprise de l'ER 16 et d'autre part, l'introduction de figurés ponctuels permettant d'identifier les éléments végétaux remarquables.



### 3. L'adaptation du règlement écrit des zones impactées par l'OAP.

Afin d'assurer une cohérence entre le projet d'OAP sur le secteur du Moulin Rose et le règlement qui s'y applique, il convient d'adapter ce dernier en ajoutant à l'extrait du règlement ci-dessous la modification du règlement projetée.

#### Le règlement actuel prévoit pour les zones UHb, UHbl et UHbi:

#### ZONE UH

#### DISPOSITIONS APPLICABLES

##### Qualification de la zone :

La zone UH regroupe l'habitat ancien des hameaux de la commune (Normare, Saint-Adrien, La Poterie et Les Gravettes).

La Zone UH comprend 4 secteurs :

- **Le secteur UHa**, correspondant au secteur d'habitat ancien d'accompagnement du centre bourg et au hameau de Normare dont le statut va évoluer du fait de l'urbanisation projetée sur le secteur 1Aua ;
- **Le secteur UHb**, correspondant aux parties de hameaux en bord de fleuve (Saint-Adrien - La Poterie – Les Gravettes) non intégrées aux zones d'aléas du P.P.R.I.;
- **Le secteur UHbl**, correspondant à la partie du hameaux de Saint-Adrien soumise aux risques d'inondation – aléas forts, zone rouge (référence aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations - P.P.R.I.).
- **Le secteur UHbi**, correspondant à la partie du hameaux de Saint-Adrien soumise aux risques d'inondation – aléas modérés, zone bleue (référence aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations - P.P.R.I.).

**Les occupations et utilisations du sol ci-après exposées pour les secteurs UHb, UHbl et UHbi ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :**

##### - Les prescriptions d'isolement acoustique :

Suite au vote de la loi n° 92-1444 relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 (article 13) et son décret d'application du 30 mai 1996 (parution le 28 juin 1996), un nouveau classement des voies bruyantes a été élaboré. Sont considérées comme voies bruyantes les voies dont le trafic moyen journalier annuel est supérieur à 5 000 véhicules par jour, ainsi que les voies ferroviaires. L'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des nouveaux bâtiments. Ce nouveau classement modifie les Codes de l'Urbanisme et de la Construction et de l'Habitation.

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

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

## Modification du règlement projetée pour les zones UHb, UHbl, UHbi

### ZONE UH

#### DISPOSITIONS APPLICABLES

##### Qualification de la zone :

La zone UH regroupe l'habitat ancien des hameaux de la commune (Normare, Saint-Adrien, La Poterie et Les Gravettes).

La Zone UH comprend 4 secteurs :

- **Le secteur UHa**, correspondant au secteur d'habitat ancien d'accompagnement du centre bourg et au hameau de Normare dont le statut va évoluer du fait de l'urbanisation projetée sur le secteur 1Aua ;
- **Le secteur UHb**, correspondant aux parties de hameaux en bord de fleuve (Saint-Adrien - La Poterie – Les Gravettes) non intégrées aux zones d'aléas du P.P.R.I.;
- **Le secteur UHbl**, correspondant à la partie du hameaux de Saint-Adrien soumise aux risques d'inondation – aléas forts, zone rouge (référence aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations - P.P.R.I.).
- **Le secteur UHbi**, correspondant à la partie du hameaux de Saint-Adrien soumise aux risques d'inondation – aléas modérés, zone bleue (référence aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations - P.P.R.I.).

**Les occupations et utilisations du sol ci-après exposées pour les secteurs UHb, UHbl et UHbi ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :**

- Les prescriptions d'isolement acoustique :

Suite au vote de la loi n° 92-1444 relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 (article 13) et son décret d'application du 30 mai 1996 (parution le 28 juin 1996), un nouveau classement des voies bruyantes a été élaboré. Sont considérées comme voies bruyantes les voies dont le trafic moyen journalier annuel est supérieur à 5 000 véhicules par jour, ainsi que les voies ferroviaires. L'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des nouveaux bâtiments. Ce nouveau classement modifie les Codes de l'Urbanisme et de la Construction et de l'Habitation.

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

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

- ***« Les prescriptions au regard des Orientations d'Aménagement et de programmation :***

***Les zones UHb, UHbl et UHbi sont partiellement couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit des principes d'aménagement.***

*L'urbanisation des secteurs couverts par l'OAP devra être réalisée en compatibilité et dans le respect des dispositions spécifiques aux Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues dans le règlement et le PADD .*

*- Les prescriptions relatives aux éléments remarquables bâti et non bâti :*

*Pour le secteur UHbl, des éléments remarquables non bâti ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leurs intérêts patrimonial et écologique. Le repérage exhaustif sous forme de fiches descriptives des éléments de patrimoine à préserver est intégré en annexe du rapport de présentation.*

L'ensemble des prescriptions relatives aux éléments remarquables, bâti et non bâti, est développé dans le nouvel Article 8 des dispositions générales du règlement écrit (visible page 24 de ce document).

Ainsi, le projet d'OAP, la réduction de l'ER16 et la mise en place de protection d'éléments remarquables permis par cette modification permettront d'assurer une traduction des objectifs et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Belbeuf. Ils permettront également de répondre aux orientations du SCoT en valorisant la qualité paysagère et patrimoniale des lieux en développant notamment un espace privilégié à la détente respectueux de l'environnement.

### 3.2. La création d'une OAP, la modification de l'ER 4 , la suppression des ER 5 et 6, la création d'une protection du patrimoine remarquable bâti au titre de l'article L 123-1-5-III-2° et la création d'un EBC sur le secteur des Alliés:

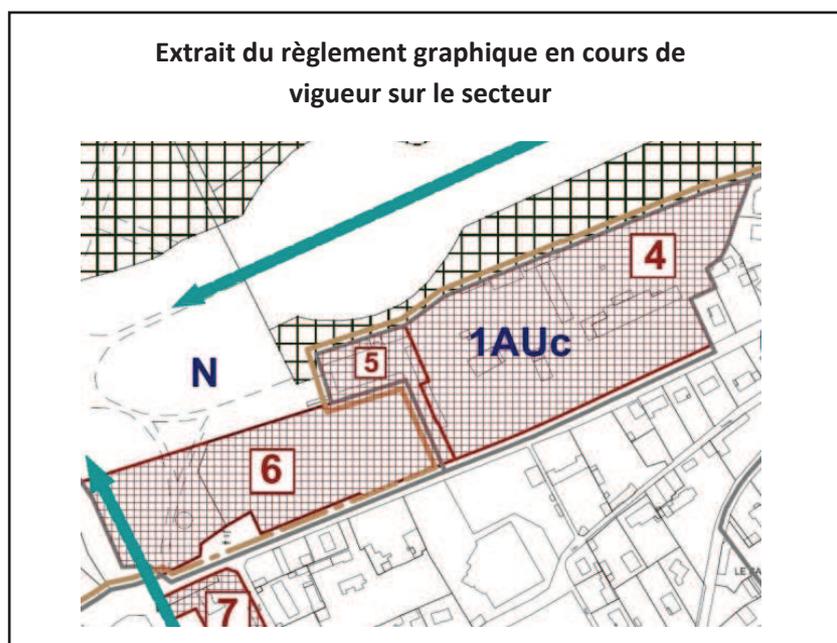
#### 3.2.1. Présentation du projet :

Ce deuxième objet de la procédure de modification avec enquête publique exposé en I- : est compatible avec le PADD.

L'objet porte sur la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur des Alliés actuellement occupé par les emplacements réservés n°4, 5 et 6 afin de créer un pôle stratégique de mixité intergénérationnelle et fonctionnelle. Consécutivement à la création de cette OAP, les emplacements réservés ont vocation à être supprimés ou modifiés et certains éléments remarquables ont, quant à eux, vocation à être classés au titre de l'article L-123-1-5 III 2°du Code de l'Urbanisme ou en tant qu' Espace Boisé Classé.

Il apparaît au regard du PLU de 2008 que la réalisation de cette OAP s'inscrit dans le prolongement et l'affirmation des objectifs et orientations du PADD tout en confortant la vocation attribuée à ces emplacements réservés:

Les emplacements réservés n° 4, 5 et 6 ont pour objet, dans le PLU en vigueur, « la reconversion de l'ancienne ferme en espace multifonctionnel, avec vocation d'équipement culturel et de jardin public », « la reconversion des écuries du château, pour assurer le développement de programmes mixtes d'habitat » et « un projet de jardin public à vocation patrimoniale, en accompagnant l'aménagement des places publiques et sportif ». Actuellement classées en 1AUc et N, les parcelles concernées se caractérisent par la présence d'un ancien corps de ferme, de terrains de sport, de bâtiments occupés ou non à vocation d'habitat ou d'activité agricole ou encore d'éléments végétaux remarquables.



Par ailleurs dans le cadre des grandes orientations 2 et 3 le PADD précise :

**Extrait du PADD du PLU de Belbeuf de 2008**

**ORIENTATION 2 : La maîtrise des espaces de développement et de reconversion**

-Le développement mesuré et diversifié de l'habitat

**ORIENTATION 3 : Les programmes d'équipements et la restructuration du centre bourg**

-Les programmes d'équipements

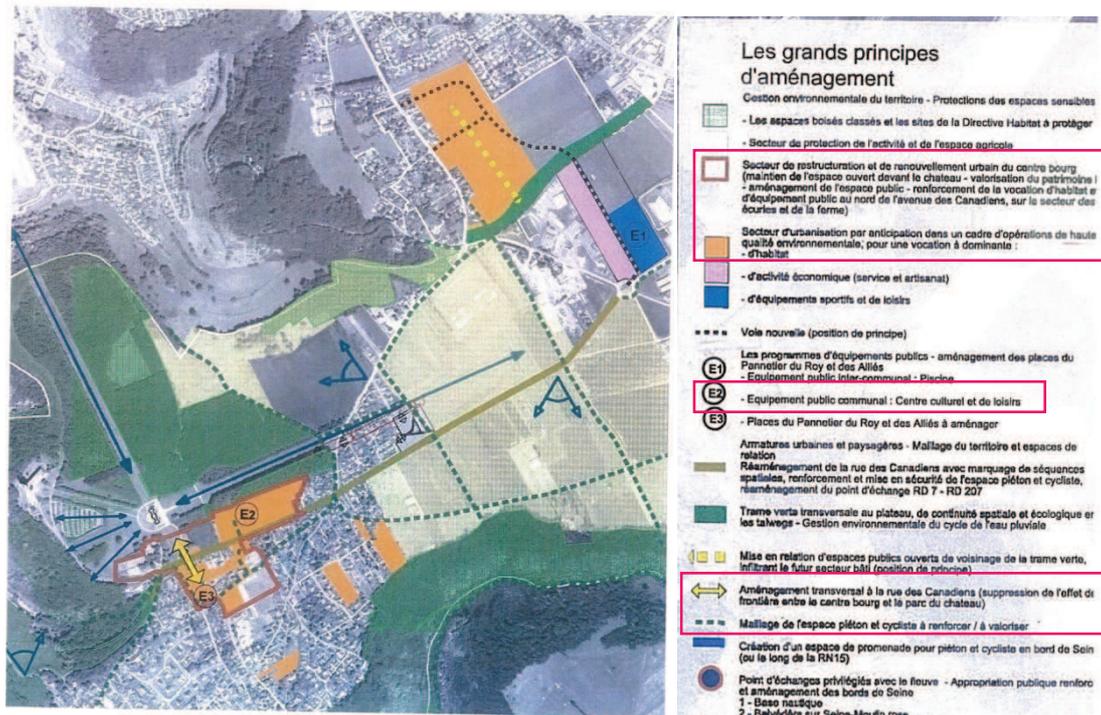
-La restructuration des places des Alliés et Pannetier du Roy

la volonté communale de réaffirmer « l'espace public (...) comme un élément de liaison et d'enchaînement des espaces de repérage des lieux, (...) et d'expression de la vie publique » tout en créant les possibilités « de programmes de logements diversifiés » afin de garantir « l'accès à un premier logement, et (...) d'attirer et de conserver sur la commune des personnes d'âges et de statuts différenciés ».

De plus, le PADD localise et précise des propositions d'actions sur le secteur concerné par cette OAP :

- Un « projet d'aménagement de jardin et de construction d'un centre culturel et de loisirs communal, en limite du parc du château, le long de la rue des Canadiens »
- Le renforcement de « la vocation d'habitat, en intégrant quelques programmes de logements locatifs aidés »
- Le développement de secteurs « à destination d'espace public, d'activités sportives et de loisirs, entre les écuries du château et la rue des Canadiens »/

## Extrait du PADD du PLU de Belbeuf



Grands principes d'aménagement relatifs à notre secteur qui ne sont pas modifiés par la création de l' OAP

L'outil « Emplacement Réservé » n'est plus considéré comme le mieux adapté pour réaliser les objectifs du PADD. Aussi, il est choisi, aujourd'hui, de préférer l'outil « OAP » qui précise et cadre mieux le projet.

La création d'une OAP, la réduction de l'emprise de l'ER 4, la suppression des ER 5 et 6 et la mise en place de protections patrimoniales vont permettre de :

- De **renforcer et de mettre en œuvre** les orientations du PADD.
- De **créer une offre en petit logements**, afin de promouvoir la diversification du parc de logement et de favoriser les parcours résidentiels sur la commune.
- De **développer les conditions nécessaires pour tendre vers une mixité fonctionnelle et intergénérationnelle des lieux**, en prévoyant des aménagements et équipements.
- De **classer au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme** le patrimoine bâti et en EBC le boisement remarquable.
- De **restructurer le centre bourg** en reliant les différents équipements entre eux.

Au regard des différents éléments évoqués précédemment, ce projet d'OAP ne remet pas en cause le PADD. A contrario, ce projet s'inscrit dans le prolongement et renforce le PADD dans la mesure où l'OAP est un outil au service de la traduction des orientations et volontés du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

### 3.2.2. Justification des choix des évolutions à apporter

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

Après la réalisation d'un état des lieux (sur le plan urbain, paysager et réglementaire), une analyse des conséquences de cette procédure de modification avec enquête publique sur le PLU, permettront de justifier le choix de modifications réglementaires à apporter au PLU.

Par ailleurs, une attention toute particulière sera portée aux documents supra communaux afin de montrer que le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Moulin Rose :

- Prend en compte les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (notamment sur la question des centres bourgs et villages).
- Est compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (notamment sur la question de la production de nouveaux logements)

- **État actuel d'un point de vue urbain, paysager, environnemental et réglementaire**

L'esprit du PLU de 2008 valorise la place et le rôle des espaces publics, des équipements au sein du territoire communal. **L'intérêt principal pour la municipalité est de tendre vers une réaffirmation des espaces publics afin d'offrir une meilleure lisibilité au centre bourg tout en définissant les conditions d'une réorganisation de la situation de l'habitat, des équipements et des commerces autour de la mairie.** Ainsi, la commune a fait le choix, en 2008, de mettre en place des emplacements réservés (les n°4,5 et 6) en vue de faciliter la concrétisation de ces objectifs.

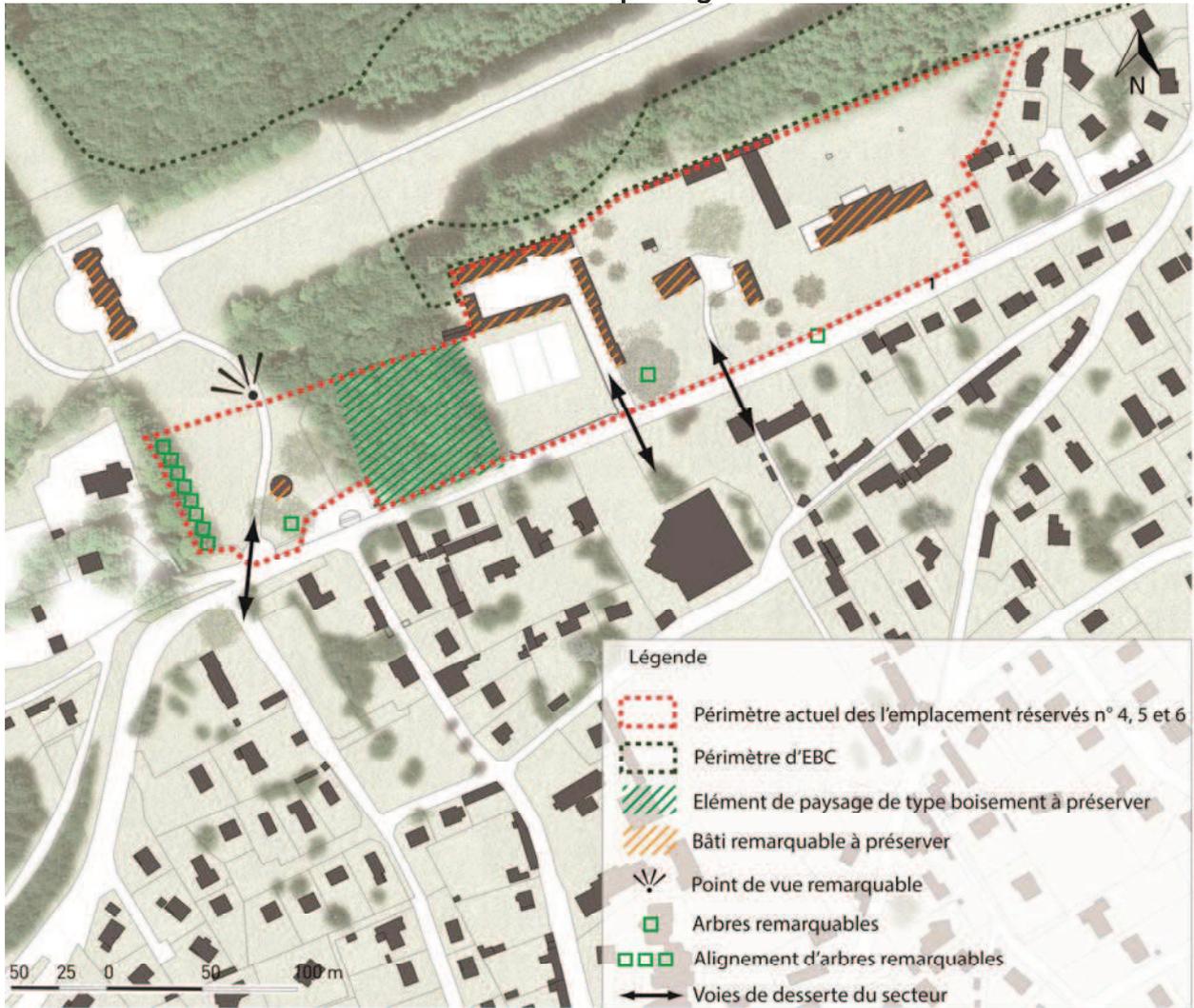
Le secteur « des Alliés » concerné par cet OAP est localisé en centre bourg de la commune à proximité immédiate du château, le long de l'avenue des Canadiens.

Comme nous pouvons le constater sur les documents ci-dessous les parcelles concernées par l'OAP, présentent un intérêt tout particulier et ce tant d'un point de vue de leur localisation que de leur valeur patrimoniale et historique. En effet, l'approche sensible permise par un travail de terrain a pu mettre en évidence que ce secteur présente un caractère paysager et patrimonial remarquable dans la mesure où il offre d'une part, une perspective ouverte sur le château et d'autre part, des éléments bâtis à forte valeur architecturale (ancienne écurie et corps de ferme).

Outre cet aspect paysager et patrimonial, ce secteur est également stratégique dans la mesure où il est localisé en centre bourg. Par conséquent, il offre un potentiel non négligeable pour accompagner le développement de la commune au sein du tissu bâti existant.

Véritable support de restructuration urbaine la municipalité souhaite faciliter l'intégration de cet espace au reste du territoire communal en y développant des aménagements qualitatifs (petit logements, espaces de loisirs et détente, équipement public culturel, jardin public à caractère patrimonial, liaisons, etc.) permettant de faire de ce lieu un secteur mixte et attractif.

## Etat des lieux et repérage du site



Ce travail d'identification des éléments remarquables bâti ou non est complété par un ensemble de fiches effectuant une approche par élément remarquable. Ces dernières sont jointes en annexe de cette notice de présentation.

Par ailleurs l'analyse du plan de zonage et l'approche sensible de la parcelle mettent en évidence que le projet n'impacte ni la nature et la qualité du site existant ni les zones Natura 2000 présentes sur le territoire, et ce tant d'un point de vue paysager que écologique.

Bien au contraire, la démarche entreprise dans cette OAP, est de mettre en œuvre le PADD par la valorisation et de renforcer les qualités existantes du site en classant en Espace Boisé Classé les éléments de paysage de type boisement présents sur le secteur et, au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, les bâtisses et les murs remarquables. Par ailleurs l'OAP vise également à développer un secteur qualitatif et fonctionnel qui se veut être support d'animations culturelles et sportives tout en offrant des possibilités de constructions de nouveaux logements. Enfin, le projet d'OAP veillera à intégrer l'ensemble de ces intentions dans un environnement paysager de grande qualité permettant de faire le lien entre l'ambiance du château et le centre bourg.

Si les objectifs de cette OAP répondent pleinement à des enjeux locaux, ils s'inscrivent également dans une dynamique supra territoriale dans la mesure où ils sont **compatibles avec les objectifs et orientations affichés pour les communes identifiées comme « bourgs et villages » dans SCoT de la CREA.**

Ainsi ce document affirme pour ces commune « **un principe de développement urbain modéré** », il précise notamment que « **le développement urbain sera privilégié autour de la centralité historique afin de répondre à un objectif de compacité, dans le respect des tissus urbain constitués** ».

Par ailleurs, le SCoT précise que les bourgs et les villages « **doivent offrir des espaces privilégiés à la détente, aux pratiques sportives et de loisirs** » et ce, en accueillant « **au plus près du cœur historique** » des équipements et services.

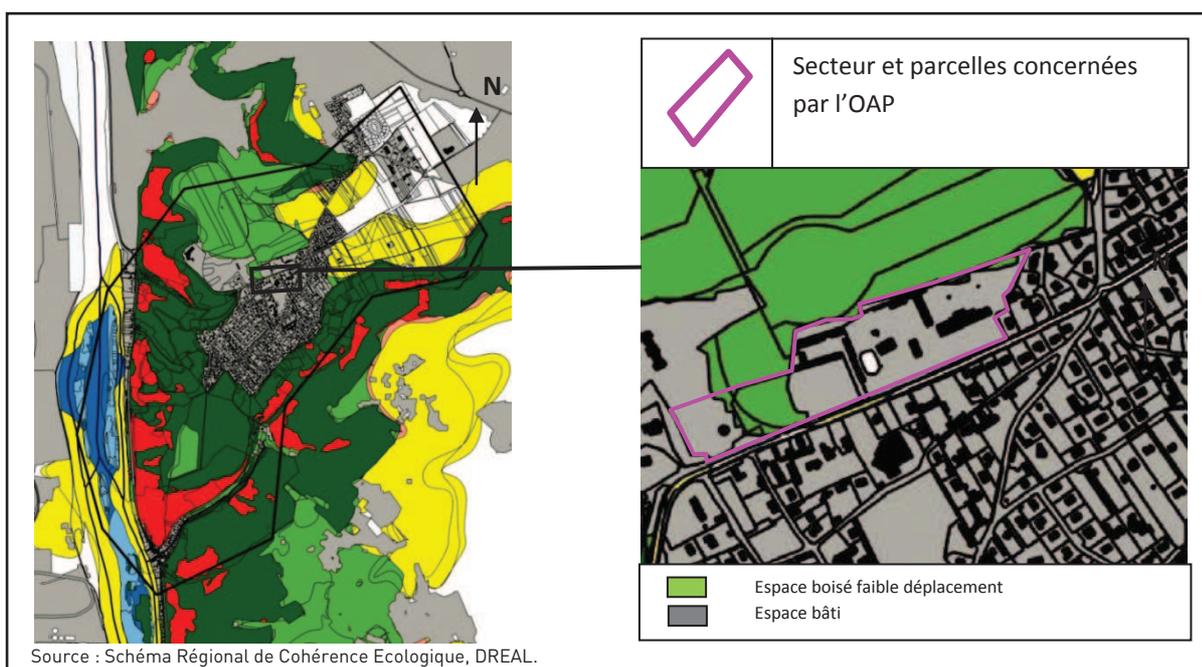
Enfin, le Programme Local de l'Habitat préconise, pour la commune de Belbeuf, un rééquilibrage de l'offre avec notamment « le développement d'une offre en T2 et T3 » et « le développement d'une offre dans le parc social et très social ».

Au regard de ces citations tirées du PADD du SCoT et du PLH il s'emble indéniable que le projet de la municipalité à travers la création de cette OAP s'inscrit parfaitement dans les dynamiques portées par l'agglomération.

Parallèlement, il convient de mentionner que l'objet de cette OAP ne porte pas atteinte aux objectifs du SRCE. Ainsi, comme nous pouvons le constater sur les cartes ci-dessous, un espace boisé à faible déplacement (figuré vert) à été identifié sur une partie notre secteur qui se situe en grande majorité dans le tissu bâti (figuré gris).

Cette poche boisée (corridor à faible déplacement), située en lisière d'un EBC, a été identifiée comme un espace permettant le maintien des continuités écologiques. Le SRCE précise « qu'il ne s'agit pas d'espaces où les projets doivent être évités mais d'espaces au sein desquels les projets doivent respecter les continuités écologiques ».

Cet argument supplémentaire vient appuyer notre choix de classer en EBC ce boisement dans le sens où il présente à la fois un intérêt écologique et paysager particulier.



- **État futur d'un point de vue urbain, paysager, environnemental et réglementaire**

Le projet nécessite donc de modifier le PLU en vigueur :

**1. Modification de la pièce 2b (Orientation d'Aménagement) du PLU par la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur des Alliés**

La création de cette nouvelle OAP vient modifier le contenu de la pièce 2b du Plan local d'urbanisme en ajoutant de nouvelles intentions d'aménagement relatives au secteur des Alliés actuellement occupé par les emplacements réservés 4, 5 et 6. Ainsi, les prescriptions d'aménagement de ce site visent à créer un pôle stratégique de mixité intergénérationnelle pour le développement de la commune.

Pour ce faire, le schéma d'intention ci-dessous identifie les secteurs de prescriptions/ d'intervention/ de cibles prioritaires suivants:

- Un secteur préférentiel pour le développement de petits logements aidés individuels groupés ou intermédiaires.
- Un secteur voué au développement d'activités sportives.
- Un espace public paysager à usage environnemental, social, et de loisirs à aménager en lien avec le bâti existant.
- Un secteur lié au réaménagement et à la requalification du boulevard des Canadiens.

Il identifie également, certains principes fondamentaux offrant une attention particulière à la qualité paysagère et environnementale du site :

- Le maintien d'un alignement d'arbres pour accompagner l'effet de perspective en direction du château.
- Le classement au titre de l'article L 123-1-5-III-2° des éléments patrimoniaux remarquables.
- La mise en place d'un périmètre d'EBC.
- La conservation ou l'introduction de nouvelles haies.
- La préservation et/ ou la réhabilitation du bâti remarquable.
- La mise en place d'un principe de liaison entre les pôles de vie et les équipements.

## Nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation après la modification sur le secteur des Alliés



### Légende

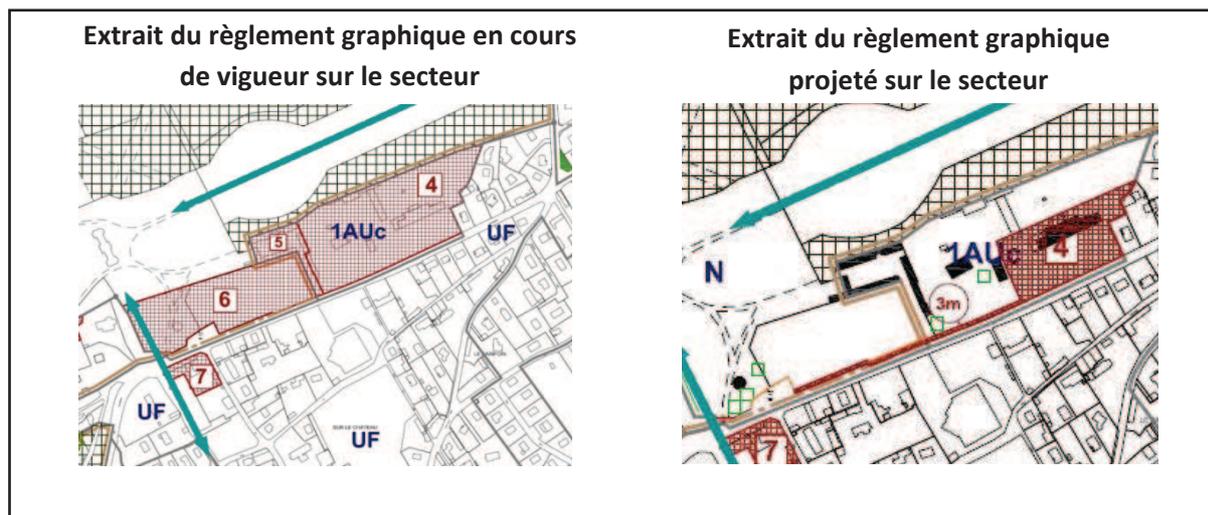
	Périmètre de l'OAP		Arbres remarquables à préserver
	Secteur préférentiel d'implantation de petits logements aidés individuels goupés ou intermédiaires		Bâtiment remarquable à préserver et classer au titre de L 123-1-5 III 2°
	Réaménagement de la place des aliés en lien avec le centre bourg et requalification du boulevard des Canadiens		Bâtiment remarquable à préserver et à réhabiliter
	Secteur préférentiel pour le développement d'activités sportive (terrain de tennis à réhabiliter)		Mur remarquable à préserver et classer au titre de L 123-1-5 III 2°
	Espace public paysager, à usage environnemental, social, de loisirs à aménager en lien avec le bâti existant		Principe de liaisons entre les équipements, les pôles de vie et le centre ville
	Boisement à classer en Espace Boisé Classé		Réseau de voirie existant
	Alignement d'arbres à conserver pour accompagner l'effet de perspective en direction du château		Principe d'accès au secteur
	Haies à créer ou conserver		Mairie de Belbeuf
			Salle Jacques Anquetil
			Terrains de sport

2. Modification du règlement graphique par la réduction de l'emplacement réservé 4, la suppression des emplacements réservés 5 et 6 et la protection du patrimoine naturel au titre de l'article L 123-1-5 III 2°.

Au regard du projet d'OAP, il convient de supprimer les emplacements réservés 5 et 6 et de modifier l'emprise de l'ER 4 dans le règlement graphique. En effet, il a été fait le choix de maintenir l'ER 4 en modifiant son périmètre et son emprise afin de permettre une continuité entre les intentions de l'OAP et le centre bourg.

Par ailleurs, un travail de terrain a permis d'identifier la présence d'éléments remarquables bâti ou non bâti sur le secteur des Alliés concerné par l'OAP Identifier comme des éléments à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° dans le schéma d'intentions de l'OAP il convient de les faire figurer sur le règlement graphique.

Ainsi, l'analyse comparative entre les deux extraits du règlement graphique montre d'une part, la suppression des ER 5 et 6 et la réduction de l'emprise de l'ER 4 et d'autre part, l'introduction de figurés ponctuels permettant d'identifier les éléments bâti et non bâti remarquables.



### 3. L'adaptation du règlement écrit des zones impactées par l'OAP.

Afin d'assurer une cohérence entre le projet d'OAP sur ce secteur et le règlement qui s'y applique, il convient d'adapter ce dernier en ajoutant aux extraits du règlement des zones N et 1 AUc ci-dessous les modifications du règlement projetées.

#### Le règlement écrit actuel prévoit pour la zone N :

##### ZONES N

##### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SENSIBLES, NATURELLES ET FORESTIERES

###### Qualification de la zone :

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

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

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

La zone N comprend 4 secteurs :

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

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

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

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

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

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

## Modification du règlement projetée pour la zone N

### ZONES N

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SENSIBLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Qualification de la zone :

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

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

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

La zone N comprend 4 secteurs :

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

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

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

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

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

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

*« Les prescriptions au regard des Orientations d'Aménagement et de programmation :*

*La zone N est couverte partiellement par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit des principes d'aménagement.*

*L'aménagement de la zone couverte par l'OAP devra être réalisée en compatibilité et dans le respect des dispositions spécifiques aux Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues dans le règlement et le PADD .*

- *Les prescriptions relatives aux éléments remarquables bâti et non bâti :*

*Pour le secteur N, des éléments remarquables bâti ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leurs intérêts architectural et patrimonial et écologique. Par ailleurs, une poche boisée à également été classée en EBC au vu de ses caractéristiques patrimoniales et écologiques. Le repérage exhaustif sous forme de fiches descriptives des éléments de patrimoine à préserver est intégré en annexe du rapport de présentation.*

## Le règlement écrit actuel prévoit pour la zone 1 AUc :

### ZONE 1AU

#### DISPOSITIONS APPLICABLES

Il s'agit d'une zone qui réunit soit des secteurs non construits et non aménagés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Pour chaque secteur, l'urbanisation sera conditionnée par l'élaboration d'opération d'aménagement d'ensemble qui comprend la réalisation des équipements nécessaires.

#### Qualification de la zone :

En cohérence avec les développements différenciés souhaités, cette zone comprend 4 secteurs :

- **Le secteur 1Aua**, destiné au développement d'habitat individuel et groupé associé à une démarche de grande qualité environnementale, délimité au Sud-Est par l'emprise réservée à la Coulée Verte, au Nord-Ouest par la limite communale bâtie sur Mesnil-Esnard et à l'Ouest par le hameau de Normare.

Le bâti sera accompagné d'un nombre important d'espaces ouverts plantés publics et privés participant à la régulation des eaux pluviales, et d'espaces de liaisons douces (pour piétons et cycles), afin de relier le site aux espaces urbains et aux équipements environnants (lycée Galilée, complexe sportif, ...), conformément à l'orientation d'aménagement.

- **Le secteur 1AUb**, destiné principalement au développement d'activité à vocation de sport et de loisirs, qui comprend l'espace réservé pour la construction de la piscine intercommunale ; en continuité de la zone UJ.

Ce secteur fera également l'objet d'aménagements spécifiques pour la régulation des eaux pluviales.

- **Le secteur 1AUc**, correspond au site de reconversion d'une ancienne ferme située entre le parc du château et la rue des Canadiens ; il est destiné à l'aménagement d'un espace multifonctionnel, permettant le renforcement de la vocation d'habitat et d'équipement dans le centre bourg.

- **Le secteur 1AUe**, destiné au développement d'activité à vocation d'activités artisanales, commerciales et de services.

## Modification du règlement projetée pour la zone 1 AUc

### ZONE 1AU

#### DISPOSITIONS APPLICABLES

Il s'agit d'une zone qui réunit soit des secteurs non construits et non aménagés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Pour chaque secteur, l'urbanisation sera conditionnée par l'élaboration d'opération d'aménagement d'ensemble qui comprend la réalisation des équipements nécessaires.

#### Qualification de la zone :

En cohérence avec les développements différenciés souhaités, cette zone comprend 4 secteurs :

- **Le secteur 1Aua**, destiné au développement d'habitat individuel et groupé associé à une démarche de grande qualité environnementale, délimité au Sud-Est par l'emprise réservée à la Coulée Verte, au Nord-Ouest par la limite communale bâtie sur Mesnil-Esnard et à l'Ouest par le hameau de Normare.

Le bâti sera accompagné d'un nombre important d'espaces ouverts plantés publics et privés participant à la régulation des eaux pluviales, et d'espaces de liaisons douces (pour piétons et cycles), afin de relier le site aux espaces urbains et aux équipements environnants (lycée Galilée, complexe sportif, ...), conformément à l'orientation d'aménagement.

- **Le secteur 1AUb**, destiné principalement au développement d'activité à vocation de sport et de loisirs, qui comprend l'espace réservé pour la construction de la piscine intercommunale ; en continuité de la zone UJ.

Ce secteur fera également l'objet d'aménagements spécifiques pour la régulation des eaux pluviales.

- **Le secteur 1AUc**, correspond au site de reconversion d'une ancienne ferme située entre le parc du château et la rue des Canadiens ; il est destiné à l'aménagement d'un espace multifonctionnel, permettant le renforcement de la vocation d'habitat et d'équipement dans le centre bourg.

- **Le secteur 1AUe**, destiné au développement d'activité à vocation d'activités artisanales, commerciales et de services

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

*· Les prescriptions au regard des Orientations d'Aménagement et de programmation :*

*La zone 1 AUc est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit des principes d'aménagement.*

*L'urbanisation de cette zone devra être réalisée en compatibilité et dans le respect des dispositions spécifiques aux Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues dans le règlement et le PADD ».*

- Les prescriptions relatives aux éléments remarquables bâti et non bâti :

*Pour le secteur 1 AUc, des éléments remarquables bâti et non bâti ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leurs intérêts architectural, patrimonial et écologique. Le repérage exhaustif sous forme de fiches descriptives des éléments de patrimoine à préserver est intégré en annexe du rapport de présentation.*

Ainsi le projet d'OAP, la réduction de l'emprise de l'ER 4 , la suppression des ER 5 et 6 et la création d'un périmètre de protection du patrimoine permettront d'assurer une traduction des objectifs et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Belbeuf. Ils permettront également de répondre aux orientations du SCoT en favorisant un développement urbain modéré au sein du tissu existant en développant notamment un programme mixte conciliant espaces publics verdoyants, habitat et équipements.

Par ailleurs, au regard de la création des deux OAP et de l'identification du patrimoine bâti et non bâti il convient de modifier le paragraphe relatif aux « Autres éléments constitutifs des documents réglementaires » des dispositions générales du règlement écrit ci-dessous reporté.

Par souci d'amélioration, de clarification et de lisibilité le choix a été fait de supprimer ce paragraphe et de le remplacer par la création d'un article 8 qui garde le même intitulé mais qui se veut plus complet.

**Le paragraphe : « Autres éléments constitutifs des documents réglementaires » des dispositions générales du règlement écrit, prévoit:**

**Autres éléments constitutifs des documents réglementaires :**

Les documents réglementaires intègrent également :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés (EBC) inscrits aux documents graphiques réglementaires figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

- Les éléments du paysage (mare, fossés plantés) identifiés et protégés au titre de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme ;

- Les orientations d'aménagement correspondant au développement de la commune au Nord et à l'Est du hameau de "Normare", préfigurant l'aménagement futur des sites concernés, avec les prescriptions urbaines et paysagères qui s'y rattachent ;

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces plantés, qui sont énumérés en annexe du plan local d'urbanisme, et qui figurent aux plans de zonage, conformément à la légende.

- Les emplacements pour le renforcement des modes doux de déplacement intégrés à la trame verte.

## Modification des dispositions générales projetée pour le paragraphe relatif aux éléments constitutifs des documents réglementaires :

### « ARTICLE .8 - AUTRES ÉLÉMENTS ENTRANT DANS LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

*Le repérage exhaustif sous forme de fiches descriptives des éléments de patrimoine à préserver est intégré en annexe du rapport de présentation.*

*Les documents réglementaires intègrent :*

*a) Les éléments paysagers et architecturaux remarquables à préserver*

*En application de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, outre les dispositions applicables au titre de l'article 11 des zones concernées :*

*Le règlement peut : [...] Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ; historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*

*Au titre de cet article, divers éléments paysagers et architecturaux sont identifiés dans le PLU en vue d'assurer leur protection. La liste de ces éléments remarquables figure dans l'état initial de l'environnement du rapport de présentation du document d'urbanisme. Ceux-ci sont inscrits dans les documents graphiques du règlement. La cohérence architecturale, urbaine et paysagère de ces périmètres délimités à ce titre, doit faire l'objet d'une attention particulière en matière de préservation et d'évolution. Tous travaux à l'intérieur de ces périmètres doivent tenir compte spécifiquement des éléments de paysage localisés aux documents graphiques.*

#### *Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger :*

*Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au document graphique, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité.*

*Ces travaux sont soumis à déclaration préalable*

*Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.*

#### *Le Permis de démolir*

*La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.*

*Toutefois, au titre de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :*

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;*
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;*
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.*

#### *Cas des murs de clôture*

*Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 4 mètres de largeur. Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier, en appareillages briques et silex ou en torchis.*

#### *Patrimoine naturel remarquable :*

##### *Prescriptions communes aux espaces naturels identifiés au plan de zonage*

*Sont proscrites, toute coupe et abattage de ces éléments naturels et remarquables et toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, remblaiement, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, pompage et rejet notamment, y compris en amont des secteurs identifiés) sauf dispositions spécifiques précisées dans les prescriptions particulières ci-dessous.*

*Sont également interdits, la destruction et la dégradation d'habitats naturels, d'espèces et de leurs habitats protégés au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement.*

#### *Cas particuliers*

*Les prescriptions communes et particulières du présent article ne sont pas applicables :*

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étripage et création de mares peu profonde, curage...);*
- aux travaux nécessaires à l'entretien et la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau (bassin de rétention, captage d'eau potable...).*

*b) Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer*

*En application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du code de l'urbanisme :*

*Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, sont figurés aux documents graphiques par une trame, spécifiée dans la légende. Ce classement 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 et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).*

*c) les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif.*

*Ils sont énumérés en annexe du présent règlement et reportés sur le plan de zonage.*

*Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les unités foncières bâties ou non, comprise dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un espace réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel cet espace a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition (droit de délaissement).*

*d) les dispositions relatives à la lutte contre le bruit,*

*En application de l'article L 571-10 du Code de l'Environnement.*

*Concernent les unités foncières riveraines d'infrastructures de transport terrestre ; les infrastructures en cause font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral qui détermine :*

- les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit,*
- les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.*

*Pour toute unité foncière située dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre, le certificat d'urbanisme indique que les unités foncières se trouvent dans un secteur affecté par le bruit et pour lesquelles existent des prescriptions d'isolation acoustique telles qu'inscrites dans le Code de la Construction et de l'Habitat.*

*e/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation*

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent sur les secteurs à enjeux, les principes d'organisation de l'espace à travers des prescriptions programmatiques urbaines et paysagères.*

*4 secteurs font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, il s'agit :*

- du site des Génétais et des cinq Acres, au Nord-Est de la commune ;*
- de la bande d'appropriation piétonne et cycliste en bord de Seine ;*
- du secteur du Moulin Rose sur le hameau de Saint Adrien ;*
- du secteur des Alliés à proximité du centre ville.*

*Ces derniers pourront être urbanisés en compatibilité et dans le respect des dispositions spécifiques à l'OAP et au règlement. »*

### 3.3. Le reclassement des zones 1AUa et 1AUe en zones urbaines

Plusieurs secteurs du plan de zonage sont à modifier afin de rendre compte des aménagements réalisés depuis l'approbation du PLU en 2008.

#### Le reclassement de la zone 1AUa :

Il apparaît que la zone 1AUa, destinée au développement d'habitat individuel et groupé associé à une démarche de grande qualité environnementale, est aujourd'hui réalisée (ZAC du Génétais). En effet, comme en atteste les photographies ci-dessous, ce secteur est aujourd'hui construit et desservi par les réseaux, il convient donc d'apporter des modifications au plan de zonage afin de reclasser cette zone 1AUa en zone urbaine.

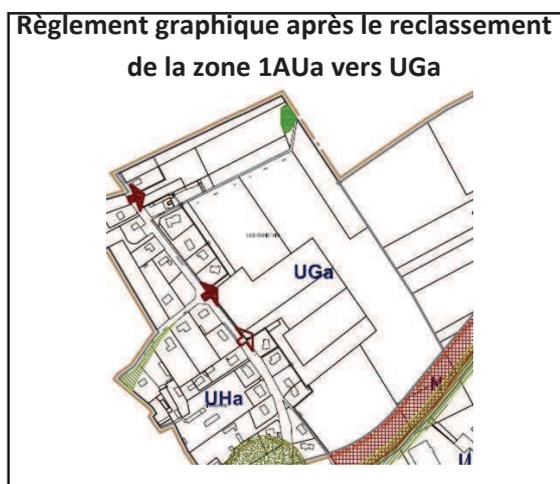
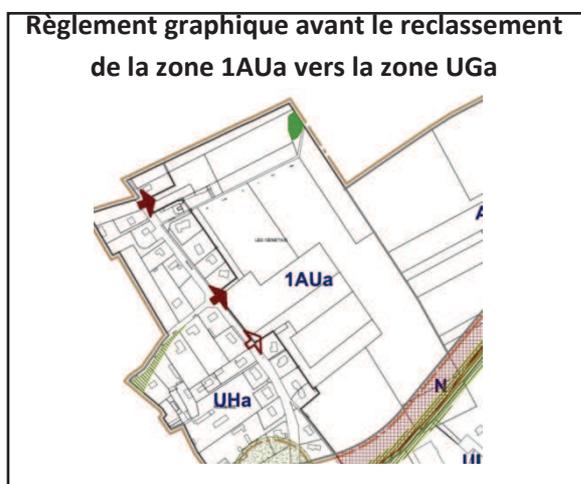
Une analyse comparative des dispositions réglementaires de la zone 1AUa et des zones U du PLU en vigueur a permis de mettre en évidence que la zone UG était la plus à même de répondre aux caractéristiques du secteur 1AUa à reclasser dans la mesure où elle correspond à une « zone à caractère péricentral d'habitat, caractérisé par les lotissements pavillonnaires qui forment la plus grande partie du tissu urbain »,

Toutefois, une lecture approfondie de ses dispositions réglementaires a révélé la nécessité de créer un « sous secteur UGa » afin de rendre compte de dispositions spécifiques qui s'applique sur la Zac du Génétais.

De fait il convient de modifier le règlement graphique et écrit pour rendre compte de ce reclassement :



Réalisation des aménagements prévus sur la ZAC du Génétais



## Le règlement actuel prévoit pour la zone UG :

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

#### **Article UG 1 - Occupations et utilisations du sols interdites**

##### Rappels

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

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

- Les constructions à usage industriel, les installations et les établissements classés ou non ;
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...)
- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, à l'exception,
  - des aires permanentes de stationnement
  - des aires de jeux et de sports
  - des affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage technique

##### **Sont également interdits :**

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

#### **Article UG 2 - Occupations et utilisations du sols soumises à conditions spéciales**

##### Rappels

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

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

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

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

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

**Réutilisation de sites pollués :**

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

**Protection autour des cavités souterraines :**

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

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

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

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

**En dehors des périmètres de protection autour des cavités souterraines,**

**Sont admis :**

- Les constructions et les extensions à usage d'habitation, d'équipement public, de commerce, de service et d'activité
- Certains établissements pour la protection de l'environnement, classés ou non, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et des usagers.

Sans application des seuls articles qui rendraient l'opération irréalisable,

- La reconstruction sur place des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité, à l'exception de celles concernées par un emplacement réservé
- L'extension des constructions existantes y compris les annexes non jointives de faible importance
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

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

- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
- ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, les odeurs,
- n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

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

### **Article UG 3 - Desserte par les voies et accès aux voies**

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

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

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

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

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

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

### **Article UG 4 - Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en eau

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

#### Assainissement

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé pour les constructions isolées à condition de respecter la réglementation en vigueur et particulièrement l'arrêté interministériel du 6 mai 1996, ainsi que le schéma d'assainissement de la commune (cf. notice des annexes sanitaires). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement

direct de la construction au réseau, au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

#### Assainissement eaux pluviales

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

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

#### Ordures ménagères

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

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

#### **Article UG 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas de recours à l'assainissement individuel, le minimum parcellaire est fixé à 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Article UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres compté à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Un retrait (en surface plane) de 5 mètres par rapport au domaine public est exigé :

- pour les rampes d'accès aux garages en sous-sol des constructions.

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

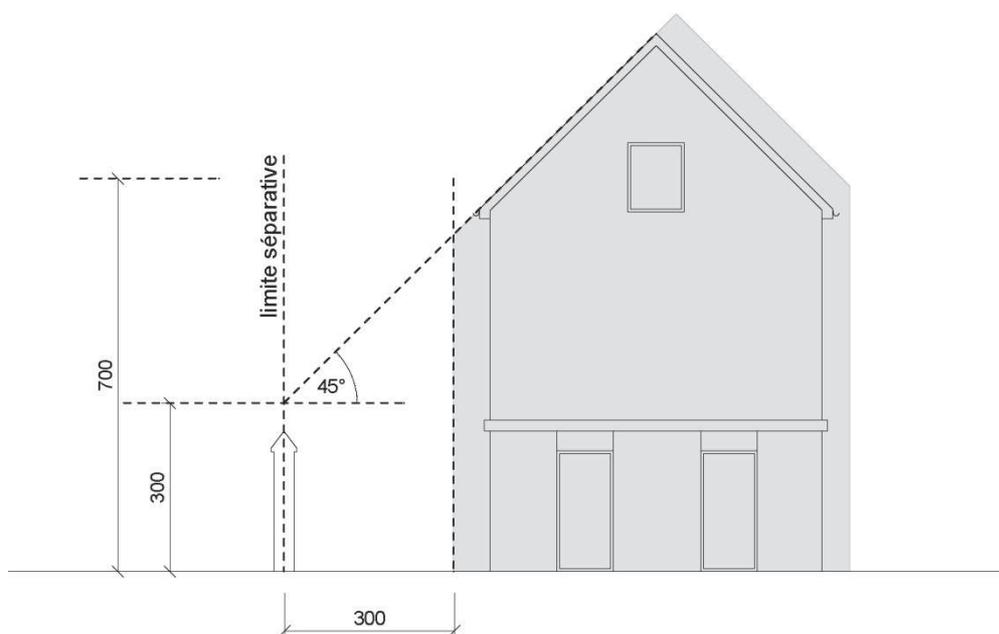
- les guérites et bureaux de gardiens.

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

### Article UG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 45° depuis la limite séparative à une hauteur de 3 m, avec un recul minimum de 3 m.



**Gabarit constructible**

#### Règles particulières sur les constructions annexes :

Les constructions légères non jointives et de petite dimension, et les abris non clos (ouverts sur 2 ou 3 côtés) accolés ou non à la construction principale peuvent être édifiés :

- soit à une distance de la limite séparative comprise entre 0 et 2 m ; dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limite(s) séparative(s) ne pourra être supérieure à 2,5 m et la surface de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Toutefois le mur de la construction parallèle à la limite séparative ne pourra dépasser 5m. de longueur.

- soit à une distance minimale de 2 m de la limite séparative, leur hauteur étant limitée alors à 3,5m.

Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction est de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

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

### **Article UG 9 - Emprise au sol**

La règle qui suit ne prend pas en compte les divisions parcellaires intervenues depuis la date d'approbation de la révision du PLU.

Dans le cas de division(s) parcellaire(s) intervenue(s) depuis la date d'approbation de la révision du PLU, la surface de référence à prendre en compte pour le calcul du coefficient d'emprise au sol est la somme des surfaces issues de cette (ou de ces) division(s).

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

- 30 % de la surface des terrains d'une superficie inférieure à 600 m<sup>2</sup> .
- 25 % de la surface des terrains d'une superficie comprise entre 600 à 1 000 m<sup>2</sup> .
- 20 % de la surface des terrains d'une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> .

Dans le cas de construction(s) nouvelle(s) ou d'extension(s) dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint - ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une majoration d'emprise au sol supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> par parcelle peut être autorisée.

### **Article UG 10 - Hauteur des constructions**

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

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

### **Article UG 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords**

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

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

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

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décor de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

### Les clôtures

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

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

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

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

### Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

### Les antennes paraboliques

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

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

## **Article UG 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement**

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

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

Pour les autres types de construction ou installation (commerces, équipements publics,...), les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### Stationnement deux-roues

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

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

#### **Article UG 13 - Obligations en matière d'espaces libres**

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

En cas d'opération d'ensemble (lotissement, habitat groupé, ...), des espaces communs plantés seront réalisés.

Dans ces espaces ouverts seront incluses des aires de jeux d'enfants (zones aménagées ou pelouses accessibles) isolées des allées de circulation voitures et des aires de stationnement.

Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas un espace commun planté.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

#### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UG 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Il convient tout d'abord de modifier le préambule de la zone UG afin d'y faire apparaître le nouveau secteur UGa. Pour ce faire il sera ajouté à l'entête « qualification de la zone » le paragraphe suivant :

*« Cette zone comprend 1 secteur :*

*Le secteur UGa, destiné au développement d'habitat individuel et groupé associé à une démarche de grande qualité environnementale, délimité au Sud-Est par l'emprise réservée à la Coulée Verte, au Nord-Ouest par la limite communale bâtie sur Mesnil-Esnard et à l'Ouest par le hameau de Normare. Cette zone correspond à la ZAC du Génétais et à l'ancien secteur 1AUa du PLU de 2008.*

*Le bâti sera accompagné d'un nombre important d'espaces ouverts plantés publics et privés participant à la régulation des eaux pluviales, et d'espaces de liaisons douces (pour piétons et cycles), afin de relier le site aux espaces urbains et aux équipements environnants (lycée Galilée, complexe sportif, ...), conformément à l'orientation d'aménagement. »*

Il s'agira également d'ajouter les paragraphes suivants aux articles concernés :

**Article UG 4 : Desserte par les réseaux :**

Dans le paragraphe assainissement eaux pluviales il convient d'ajouter :

*« Pour le secteur UGa :*

*L'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha.*

*La maîtrise du ruissellement sur le secteur UGa :*

*L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.*

*Dans ce secteur, la gestion des eaux pluviales devra assurer un raccordement de celles-ci sur le dispositif intégré à la coulée verte (emplacement réservé n°3).*

*Le débit ruisselé généré par toute nouvelle opération d'aménagement, tendant à aggraver la niveau d'imperméabilisation d'un terrain aménagé ou nature est ainsi limité à 2l/s/ha.*

*L'obligation de maîtrise du ruissellement à 2l/s/ha s'applique :*

- aux opérations d'aménagement au sens du code de l'urbanisme telles que les ZAC et les lotissements ;*
- aux infrastructures ;*
- aux espaces publics ;*
- aux demandes de permis de construire.*

*La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.*

*Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.*

*Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. »*

**Article UG5 : Caractéristique des terrains :**

Il convient de préciser que :

*« Pour le secteur UGa :  
Il n'est pas fixé de prescription spéciale. »*

**Article UG7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Il convient de préciser que :

*« Pour le secteur UGa :  
Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 3 m et doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu des limites séparatives à une hauteur de 3 mètres. »*

**Article UG8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:**

Il convient de préciser que :

*« Pour le secteur UGa :  
Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.*

*Dans tous les cas, une distance minimum de 4 m doit être ménagée entre 2 bâtiments non contigus afin d'assurer l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie ».*

**Article UG9 : Emprise au sol:**

Il convient de préciser que :

*« Pour le secteur UGa :  
L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions (balcons exclus), y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :  
- 35 % de la superficie totale de la parcelle. »*

**Article UG11 : Aspect extérieur des aménagements et abords :**

Il convient de préciser que dans le paragraphe relatif aux clôtures:

*« Pour le secteur UGa :  
Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1,50 m. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 0,30 m de hauteur. Sauf en cas d'impératifs techniques, sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5 mètres au-dessus du sol naturel, avant travaux. »*

**Article UG12 : Obligations en matière d'aires de stationnement :**

Il convient de préciser que dans le paragraphe relatif aux stationnements deux-roues:

« Pour le secteur UGa :

• Pour l'habitat collectif,

- 1m<sup>2</sup> par logement sous forme de local commun accessible, à l'exception des logements disposant de local individuel fermé assurant cet usage.

• Pour les entreprises et les administrations,

- 1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 employés,

• Pour les établissements recevant du public, ainsi que pour les établissements commerciaux,  
- 1 emplacement matérialisé et équipé par 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette, jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de SHON,

- 1 emplacement matérialisé et équipé par 100 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette, au delà des 1000 premiers m<sup>2</sup> de SHON.

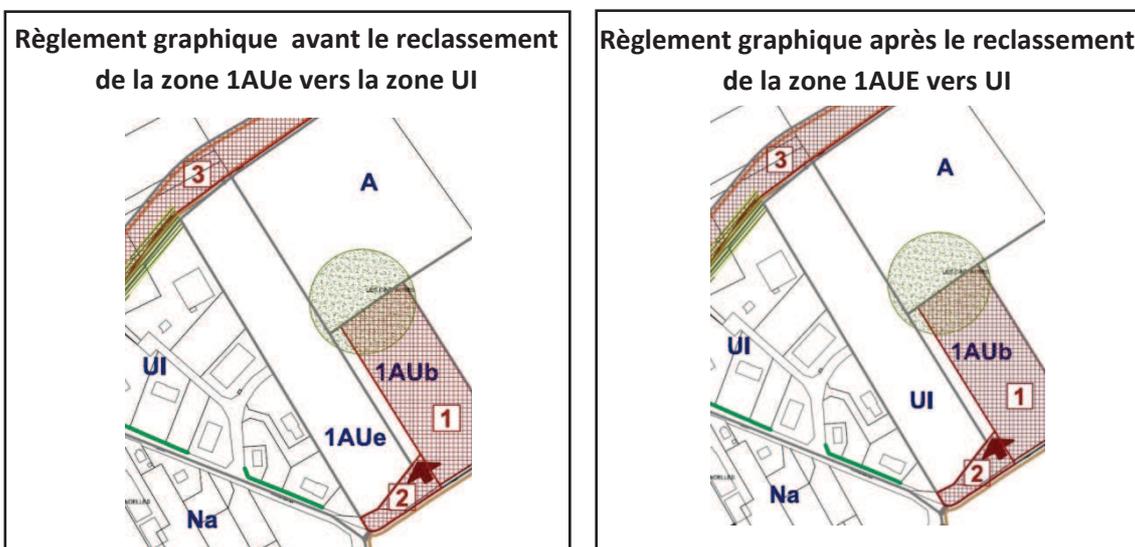
### Le reclassement de la zone 1AUe

La zone 1AUe qui est destinée au développement d'activité à vocation artisanales, commerciales et de services, ne présente plus aujourd'hui les caractéristiques d'une zone 1AU. En effet, comme en atteste les photographies ci-dessous, ce secteur est aujourd'hui desservi par les réseaux, il convient donc d'apporter des modifications au plan de zonage afin de reclasser cette zone 1AUe en zone urbaine.

Au regard de la vocation future de cette zone et du cahier des charges de la ZAC du Génétais les dispositions règlementaires de la zone UI qui « accueille d'une manière spécifique des installations et des bâtiments et des bâtiments d'activités liées aux activités artisanales, industrielles et commerciales existantes, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement » sont les plus adaptées aux caractéristiques du secteur. De fait, nous avons choisi d'opérer un reclassement de la zone 1AUe vers la zone UI en modifiant le règlement graphique comme suit :



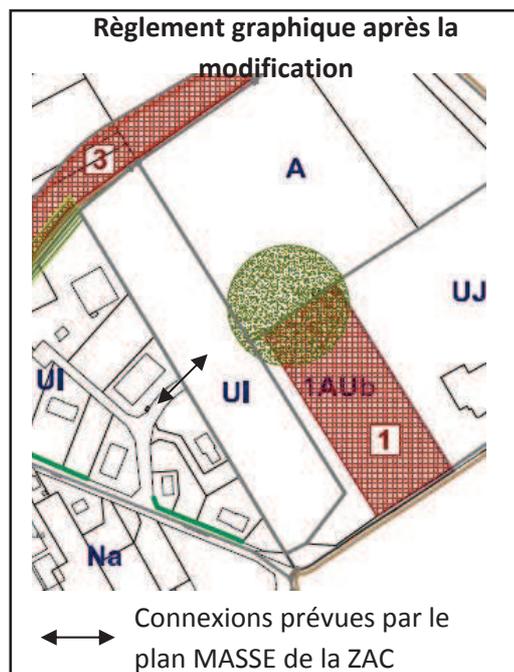
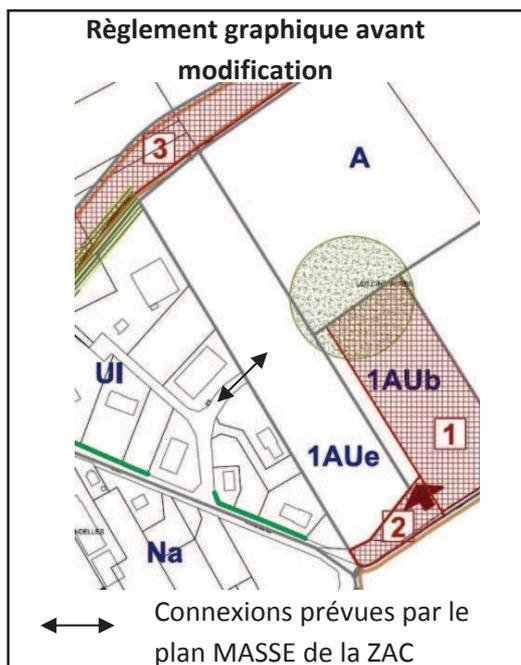
Desserte nord du secteur



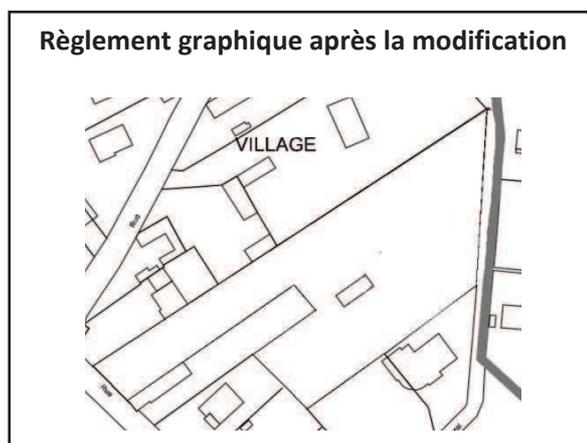
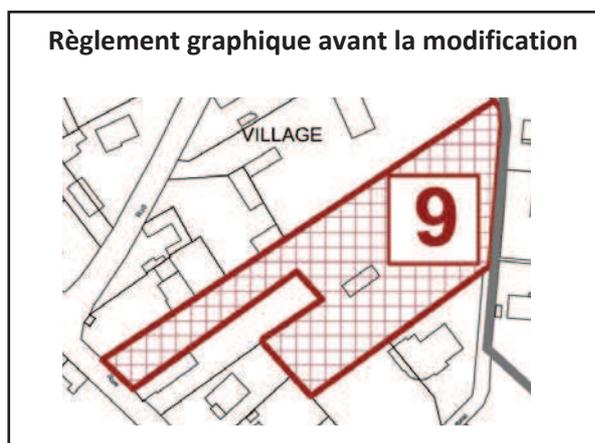
### 3.4. La suppression des ER 2 ET 9

L'emplacement réservé n°2, situé le long la route départementale 7, a pour vocation la réalisation d'un aménagement de point d'échange sur la RD 7 avec la Zone d'Aménagement Concertée du Génétais. Toutefois, l'analyse du plan masse de la ZAC du Génétais montre que pour des raisons de cohérence et de faisabilité l'accès principal de ce secteur se situe, à l'ouest, route de Mesnil Esnard à hauteur de la rue Marcel Denis.

De fait, l'emplacement réservé n'a pu lieu d'être puisqu'une connexion à été réalisée au niveau de la route de Mesnil Esnard (à l'ouest du secteur), il convient donc d'apporter des modifications au règlement graphique afin de supprimer l'emplacement réservé n°2.



De même l'emplacement réservé n°9, situé rue du Général de Gaulle au Sud du centre bourg, a pour vocation la réalisation d'un programme mixte d'habitat visant une occupation intergénérationnelle. Comme en témoigne les éléments graphiques ci-dessous cet emplacement réservé n'a pu lieu d'être puisque l'opération du « Clos de la bergère » à été réalisée, il convient donc d'apporter des modifications au plan de zonage et au rapport de présentation afin de supprimer l'emplacement réservé n°9.



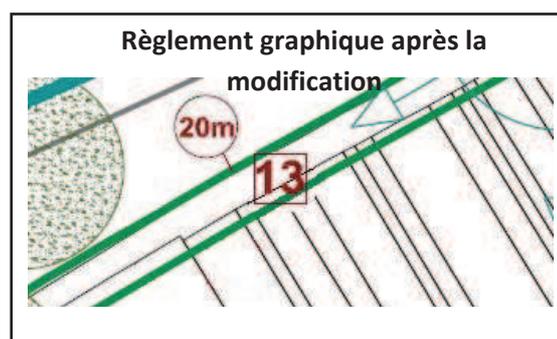
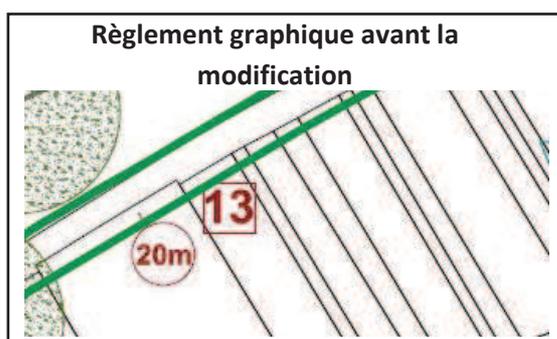


### 3.5. La correction de l'emprise de ER 13

L'emplacement réservé n°13, situé le long la route départementale 7, a pour vocation la réalisation d'aménagements d'espace piéton et cycliste en lien avec la démarche du Plan Agglo-vélo porté par l'Agglomération de Rouen.

Au regard de l'étude de faisabilité technique réalisée en 2014, une précision quant à la localisation du tracé du futur itinéraire cyclable est possible. De fait, il convient donc d'apporter des modifications au règlement graphique afin de modifier l'emprise de l'emplacement réservé n°13.

Ainsi, cet ER 13 était antérieurement localisé au Sud de la D7 et va être après la modification localisé au Nord de la D7.



### 3.6. Les corrections mineures du règlement écrit

Dans un souci de clarté et en vue de l'intégration de l'article 671 du Code civil, il convient de compléter les articles 11 de toutes les zones U et AU en ajoutant le paragraphe suivant:

#### **Modification du règlement par un ajout de paragraphe pour**

#### **l'article 11 des zones U et AU projetée**

##### **« Les plantations**

***- de plus de 2 mètres doivent respecter une distance d'au moins 2 mètres de la limite séparative.***

***- de moins de 2 mètres doivent respecter une distance fixée à 0.5 mètre de la limite séparative. La distance se calcule du milieu du tronc, de l'autre côté c'est la limite séparative qui sert de point de mesure. Si les terrains sont à des niveaux différents, les hauteurs des plantations sont mesurées par rapport au niveau du terrain où elles sont plantées. »***

## 4. Incidences de la modification du PLU sur l'environnement

Cette modification du PLU a pour vocation d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans le PLU et conforte le PADD sans le modifier.

En effet, la création de deux OAP visant à affiner les programmes d'aménagement sur les secteurs des Alliés et du Moulin Rose, permettent également d'améliorer la prise en compte de l'environnement par le repérage et la protection du patrimoine végétal et bâti remarquable localisés sur ces secteurs et le classement de ces éléments **au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme** le patrimoine bâti et en EBC pour un le boisement remarquable.

Par ailleurs, sur le secteur des Alliés, la programmation de logements intermédiaires et groupés à proximité du cœur de bourg, des équipements et des commerces répond aux objectifs des lois ALUR et Grenelle qui privilégie la densification des centralités.

**Aussi, ces 2 points de la modification ont une incidence positive sur le PLU.**

Par ailleurs, la suppression ou la modification d'emplacements réservés, le reclassement des zones 1AUa et 1AUe en zones urbaines, la correction de l'article 11 de toutes les zones U et AU ne sont pas de nature à avoir un impact sur l'environnement, puisque d'un point de vue sensible et écologique, l'ensemble ne modifie pas l'équilibre des milieux, la qualité et la nature du paysage.

Ces derniers points de la modification n'ont aucun impact sur l'environnement.

## 5. Annexes

## **ANNEXES**

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE BÂTI ET  
NON BÂTI SUR LES SECTEURS DES ALLIÉS  
ET DU MOULIN ROSE CONCERNÉS PAR LA  
CRÉATION DE NOUVELLES OAP

## I. Le patrimoine bâti remarquable sur le secteur des Alliés

1. Le château .....	4
2. Le colombier .....	5
3. Les écuries .....	6
4. La maison de maître .....	7
5. La charreterie .....	8
6. Le bâtiment agricole .....	9
7. Le monument aux morts .....	10
8. Le mur de pierres .....	11

## II. Le patrimoine naturel remarquable sur le secteur des Alliés

1. Les arbres remarquables .....	13
2. L'alignement d'arbres .....	14
3. L'espace boisé .....	15
4. Les arbres remarquables .....	16

## III. Le patrimoine naturel remarquable sur le secteur du Moulin Rose

1. Les arbres remarquables .....	18
2. Les arbres remarquables .....	19
3. Le point de vue .....	20

## I. LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE SUR LE SECTEUR DES ALLIÉS



1. Le château
2. Le colombier
3. Les écuries
4. La maison de maître
5. La charreterie
6. Le bâtiment agricole
6. Le monument aux morts
7. Le mur

# LE CHÂTEAU



## Identification

1

### Désignation

Type : bâti  
Nom : château  
Activité : -  
État de conservation : bon

### Localisation

Parcelles cadastrales : 791  
Adresse : Rue des Canadiens  
Code INSEE : 14383

### Période

début XXe siècle



## Description

Château de début du siècle XX. Il se structure en R+2. La composition est régulière et symétrique, avec des grandes fenêtres et un oeil-de-boeuf au centre de la façade principale. Il s'agit d'un bâtiment néoclassique, avec des colonnes qui marquent le front principal et les angles. Le front de la façade principale est marqué par un fronton et des frises décoratifs. Le dernier étage est achevé par une balustrade en pierre.

## Matériaux

Murs en pierre taillée, avec des chaînes verticales en brique. Menuiseries en bois peint en blanc.

## Intérêt patrimonial

### Historique/identitaire/culturel/esthétique

- Témoin d'une activité
- Valeur singulière
- Cohérence d'ensemble
- Témoin d'un style/d'une époque
- Témoin d'une région
- Témoin d'une technique
- Témoin de pratiques religieuses et de croyances

### Paysager/écologique

- Intérêt paysager/urbain
- Rôle de repère
- Intérêt pour la biodiversité
- Rôle de brise-vent
- Intérêt hydraulique/protection des sols

# LE COLOMBIER

## Identification

2

### Désignation

Type : bâti  
Nom : colombier  
Activité : -  
État de conservation : bon

### Localisation

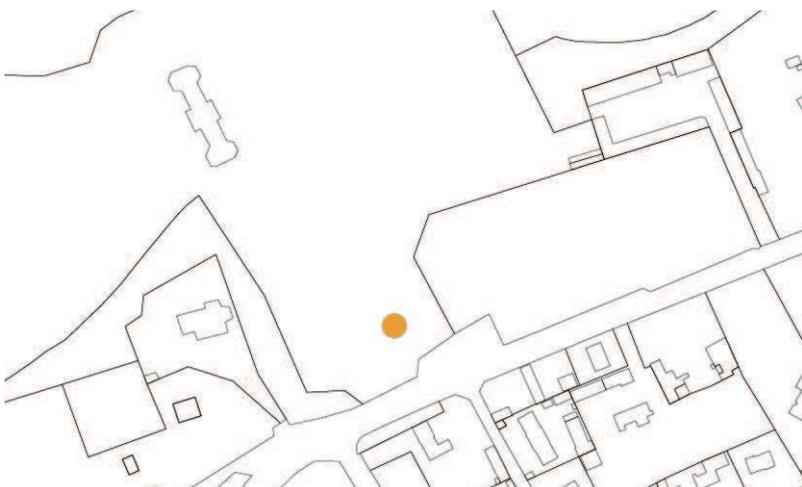
Parcelles cadastrales : 791  
Adresse : Rue des Canadiens  
Code INSEE : 14383

### Période

Début XXe siècle

### Description

Colombier de plan octogonal. La construction est réalisée en brique vue, en alternant des différentes tonalités. Les chaînes d'angle sont en pierre taillée. La toiture est conique, en tuile plate, avec deux petites lucarnes et achevée par une petite lanterne. La corniche est marquée par des pierres taillées en doucine.



## Matériaux

Murs en brique vue et pierre taillée. Tuiles plates.

## Intérêt patrimonial

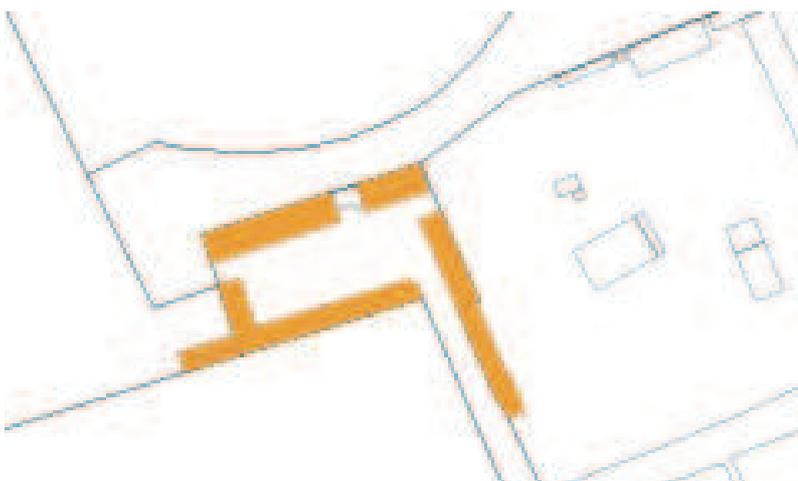
### Historique/identitaire/culturel/esthétique

- Valeur singulière
- Témoin d'une activité
- Cohérence d'ensemble
- Témoin d'un style/d'une époque
- Témoin d'une région
- Témoin d'une technique
- Témoin de pratiques religieuses et de croyances

### Paysager/écologique

- Intérêt paysager/urbain
- Rôle de repère
- Intérêt pour la biodiversité
- Rôle de brise-vent
- Intérêt hydraulique/protection des sols

# LES ÉCURIES



## Identification

3

### Désignation

Type : bâti  
Nom : écuries  
Activité : agricole  
État de conservation : moyen

### Localisation

Parcelles cadastrales : 1  
Adresse : Rue des Canadiens  
Code INSEE : 14383

### Période

XX siècle



## Description

Ensemble de bâtiments structurés en plan carré, avec une cour à l'intérieur. Les constructions se structurent en R + Combles ou en R + 1 + Combles. Les toitures sont en bâtière, débordant la façade. Les ouvertures sont régulières, celles-ci du rez-de-chaussée parfois en plein cintre.

## Matériaux

Murs en brique et en moellons à joints beurrés. Toitures en ardoise ou en tuile plate noire. Menuiseries et structure en bois.

## Intérêt patrimonial

### Historique/identitaire/culturel/esthétique

- Témoin d'une activité
- Valeur singulière
- Cohérence d'ensemble
- Témoin d'un style/d'une époque
- Témoin d'une région
- Témoin d'une technique
- Témoin de pratiques religieuses et de croyances

### Paysager/écologique

- Intérêt paysager/urbain
- Rôle de repère
- Intérêt pour la biodiversité
- Rôle de brise-vent
- Intérêt hydraulique/protection des sols

# LA MAISON DE MAÎTRE

## Identification

4

### Désignation

Type : bâti  
Nom : maison de maître  
Activité : résidentielle  
État de conservation : bon

### Localisation

Parcelles cadastrales : 3  
Adresse : Rue des Canadiens  
Code INSEE : 14383

### Période

XXe siècle



## Description

Maison de maître située au centre de l'ancienne exploitation. La structure est R + 1 + Combles, avec une toiture en bâtière. La composition est régulière mais pas symétrique. Les fenêtres sont hautes et régulières. Les murs sont réalisés en moellons jointoyés au ciment, avec des chaînes horizontales et verticales en briques, ainsi que autour des embrasures.



## Matériaux

Murs en moellons et en brique à joints beurrés. Toiture en ardoise. Menuiseries et volets en bois peint en blanc.

## Intérêt patrimonial

### Historique/identitaire/culturel/esthétique

- Témoin d'une activité  
Valeur singulière
- Cohérence d'ensemble  
Témoin d'un style/d'une époque
- Témoin d'une région  
Témoin d'une technique  
Témoin de pratiques religieuses et de croyances

### Paysager/écologique

- Intérêt paysager/urbain  
Rôle de repère  
Intérêt pour la biodiversité  
Rôle de brise-vent  
Intérêt hydraulique/protection des sols

# LA CHARRETERIE



## Identification

5

### Désignation

Type : bâti  
Nom : charreterie  
Activité : agricole  
État de conservation : moyen

### Localisation

Parcelles cadastrales : 3  
Adresse : Rue des Canadiens  
Code INSEE : 14383

### Période

XXe siècle

## Description

Charreterie construite en pans de bois, avec le rez-de-chaussée ouvert. Bâtiment dédié à entreposer et entretenir les outils agricoles. La toiture est à deux pentes, réalisée en ardoise.



## Matériaux

Structure en pans de bois. Toiture en ardoise.

## Intérêt patrimonial

### Historique/identitaire/culturel/esthétique

- Témoin d'une activité  
Valeur singulière
- Cohérence d'ensemble  
Témoin d'un style/d'une époque
- Témoin d'une région  
Témoin d'une technique  
Témoin de pratiques religieuses et de croyances

### Paysager/écologique

- Intérêt paysager/urbain  
Rôle de repère  
Intérêt pour la biodiversité  
Rôle de brise-vent  
Intérêt hydraulique/protection des sols

# LE BÂTIMENT AGRICOLE

## Identification

6

### Désignation

Type : bâti  
Nom : étable  
Activité : agricole  
État de conservation : bon

### Localisation

Parcelles cadastrales : 3  
Adresse : Rue des Canadiens  
Code INSEE : 14383

### Période

XXe siècle



## Description

Étable structuré en R + comble. Les murs sont réalisés en moellons à joints beurrés, avec des chaînes horizontales et verticales en brique vue et une frise à pan de bois. La toiture est en bâtière, réalisée en ardoise.



## Matériaux

Murs en moellons à joints beurrés avec des détails en brique et en pan de bois. Toiture en ardoise.

## Intérêt patrimonial

### Historique/identitaire/culturel/esthétique

- Témoin d'une activité  
Valeur singulière
- Cohérence d'ensemble  
Témoin d'un style/d'une époque
- Témoin d'une région  
Témoin d'une technique  
Témoin de pratiques religieuses et de croyances

### Paysager/écologique

- Intérêt paysager/urbain  
Rôle de repère  
Intérêt pour la biodiversité  
Rôle de brise-vent  
Intérêt hydraulique/protection des sols

# LE MONUMENT AUX MORTS



## Identification

7

### Désignation

Type : petit patrimoine  
Nom : monument  
Activité : commémorative  
État de conservation : bon

### Localisation

Parcelles cadastrales : -  
Adresse : Rue des Canadiens  
Code INSEE : 14383

### Période

Fin du XXe siècle



## Description

Monument commémoratif aux morts de la première guerre mondiale. Il représente la figure d'un ange embrassant une victime.

## Matériaux

Pierre.

## Intérêt patrimonial

### Historique/identitaire/culturel/esthétique

- Valeur singulière
- Cohérence d'ensemble
- Témoin d'un style/d'une époque
- Témoin d'une région
- Témoin d'une technique
- Témoin de pratiques religieuses et de croyances

### Paysager/écologique

- Intérêt paysager/urbain
- Rôle de repère
- Intérêt pour la biodiversité
- Rôle de brise-vent
- Intérêt hydraulique/protection des sols

# PATRIMOINE BÂTI : LE MUR

## Identification

8

### Désignation

Type : bâti  
Nom : mur  
Activité : clôture  
État de conservation : moyen - mauvais

### Localisation

Parcelles cadastrales : 1  
Adresse : Rue des Canadiens  
Code INSEE : 14383

### Période

XXe siècle



## Description

Mur de clôture réalisé en silex et ciment, avec des chaînes verticales et horizontales en brique vue. Le mur est achevé par un chaperon en tuile. Dans certaines zones le mur est dégradé, il a été reconstruit ou encore renforcé par des contreforts.



## Matériaux

Brique, pierres de silex jointoyées au ciment, tuile.

## Intérêt patrimonial

### Historique/identitaire/culturel/esthétique

- Témoin d'une activité
- Valeur singulière
- Cohérence d'ensemble
- Témoin d'un style/d'une époque
- Témoin d'une région
- Témoin d'une technique
- Témoin de pratiques religieuses et de croyances

### Paysager/écologique

- Intérêt paysager/urbain
- Rôle de repère
- Intérêt pour la biodiversité
- Rôle de brise-vent
- Intérêt hydraulique/protection des sols

## II .LE PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE SUR LE SECTEUR DES ALLIÉS



1. Les arbres remarquables
2. L'alignement d'arbre
3. L'espace boisé
4. Les arbres remarquables

# LES ARBRES REMARQUABLES

## Identification

1

### Désignation

Type : végétal  
Nom : arbres remarquables  
Espèce : plusieurs  
État de conservation : bon

### Localisation

Parcelles cadastrales : 791  
Adresse : Rue des Canadiens  
Code INSEE : 14383



### Description

Dans cette avenue on peut trouver des marronniers et autres espèces d'arbres encadrant la voie aux deux côtés de l'avenue et qui marquent la porte de la ville. Ils complètent la perspective de la vallée et la ville.



### Intérêt patrimonial

#### Historique/identitaire/culturel/esthétique

Témoin d'une activité  
Valeur singulière  
Cohérence d'ensemble  
Témoin d'un style/d'une époque  
Témoin d'une région  
Témoin d'une technique  
Témoin de pratiques religieuses et de croyances

#### Paysager/écologique

→ Intérêt paysager/urbain  
→ Rôle de repère  
Intérêt pour la biodiversité  
Rôle de brise-vent  
Intérêt hydraulique/protection des sols

# L'ALIGNEMENT D'ARBRES

## Identification

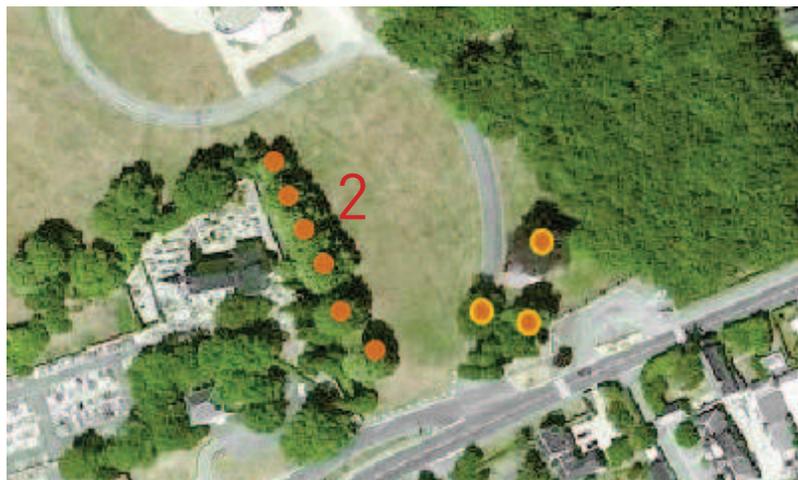
2

### Désignation

Type : végétal  
Nom : alignement d'arbres  
Espèce : hêtre  
État de conservation : bon

### Localisation

Parcelles cadastrales : 791  
Adresse : Rue des Canadiens  
Code INSEE : 14383



### Description

Alignement d'arbres limitant le cimetière du domaine du château.



## Intérêt patrimonial

### Historique/identitaire/culturel/esthétique

Témoin d'une activité  
Valeur singulière  
Cohérence d'ensemble  
Témoin d'un style/d'une époque  
Témoin d'une région  
Témoin d'une technique  
Témoin de pratiques religieuses et de croyances

### Paysager/écologique

→ Intérêt paysager/urbain  
Rôle de repère  
Intérêt pour la biodiversité  
Rôle de brise-vent  
Intérêt hydraulique/protection des sols

# L' ESPACE BOISÉ



## Identification

3

### Désignation

Type : végétal

Nom : espace boisé

Espèce : marronniers, hêtres, conifères

État de conservation : bon

### Localisation

Parcelles cadastrales : 1, 5, 248, 791

Adresse : Rue des Canadiens

Code INSEE : 14383



### Description

Il s'agit d'un continu boisé d'arbres, parfois alignés. Ils accompagnent la perspective de l'axe qui arrive jusqu'au château et le séparent du reste des bâtiments.

## Intérêt patrimonial

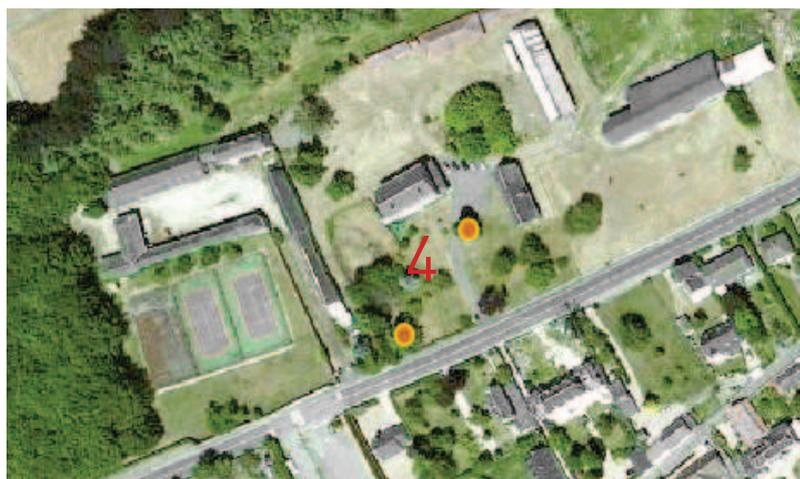
### Historique/identitaire/culturel/esthétique

Témoin d'une activité  
Valeur singulière  
Cohérence d'ensemble  
Témoin d'un style/d'une époque  
Témoin d'une région  
Témoin d'une technique  
Témoin de pratiques religieuses et de croyances

### Paysager/écologique

→ Intérêt paysager/urbain  
Rôle de repère  
→ Intérêt pour la biodiversité  
Rôle de brise-vent  
Intérêt hydraulique/protection des sols

# LES ARBRES REMARQUABLES



## Identification

4

### Désignation

Type : végétal  
Nom : arbres remarquables  
Espèce : sapin  
État de conservation : bon

### Localisation

Parcelles cadastrales : 3  
Adresse : Rue des Canadiens  
Code INSEE : 14383



### Description

Il s'agit de deux grandes conifères autour de la maison de maître. Ces arbres sont remarquables par sa grande taille, en constituant des éléments de repère.

## Intérêt patrimonial

### Historique/identitaire/culturel/esthétique

Témoin d'une activité  
Valeur singulière  
Cohérence d'ensemble  
Témoin d'un style/d'une époque  
Témoin d'une région  
Témoin d'une technique  
Témoin de pratiques religieuses et de croyances

### Paysager/écologique

→ Intérêt paysager/urbain  
Rôle de repère  
→ Intérêt pour la biodiversité  
Rôle de brise-vent  
Intérêt hydraulique/protection des sols

### III . LE PATRIMOINE REMARQUABLE SUR LE SECTEUR DU MOULIN ROSE



1. Les arbres remarquables
2. Les arbres remarquables
3. Le point de vue

# LES ARBRES REMARQUABLES

## Identification

1

### Désignation

Type : végétal  
Nom : arbre remarquable  
Espèce : hêtre  
État de conservation : bon

### Localisation

Parcelles cadastrales : 198  
Adresse : Route de Paris  
Code INSEE : 14383



### Description

Il s'agit d'une grande hêtre dans le cour arrière du Moulin Rose, intégré comme élément décoratif. Par sa grande taille, cet arbre constitue un rôle de repère.



## Intérêt patrimonial

### Historique/identitaire/culturel/esthétique

Témoin d'une activité  
Valeur singulière  
Cohérence d'ensemble  
Témoin d'un style/d'une époque  
Témoin d'une région  
Témoin d'une technique  
Témoin de pratiques religieuses et de croyances

### Paysager/écologique

→ Intérêt paysager/urbain  
→ Rôle de repère  
Intérêt pour la biodiversité  
Rôle de brise-vent  
Intérêt hydraulique/protection des sols

# LES ARBRES REMARQUABLES

## Identification

2

### Désignation

Type : végétal  
Nom : arbres remarquables  
Espèce : marronnier, peuplier  
État de conservation : bon

### Localisation

Parcelles cadastrales : 237  
Adresse : Route de Paris  
Code INSEE : 14383



### Description

Il s'agit de deux arbres de grande taille, qui marquent la perspective de la Seine.



## Intérêt patrimonial

### Historique/identitaire/culturel/esthétique

Témoin d'une activité  
Valeur singulière  
Cohérence d'ensemble  
Témoin d'un style/d'une époque  
Témoin d'une région  
Témoin d'une technique  
Témoin de pratiques religieuses et de croyances

### Paysager/écologique

→ Intérêt paysager/urbain  
→ Rôle de repère  
Intérêt pour la biodiversité  
Rôle de brise-vent  
Intérêt hydraulique/protection des sols

# LE POINT DE VUE

## Identification

3

### Désignation

Type : point de vue

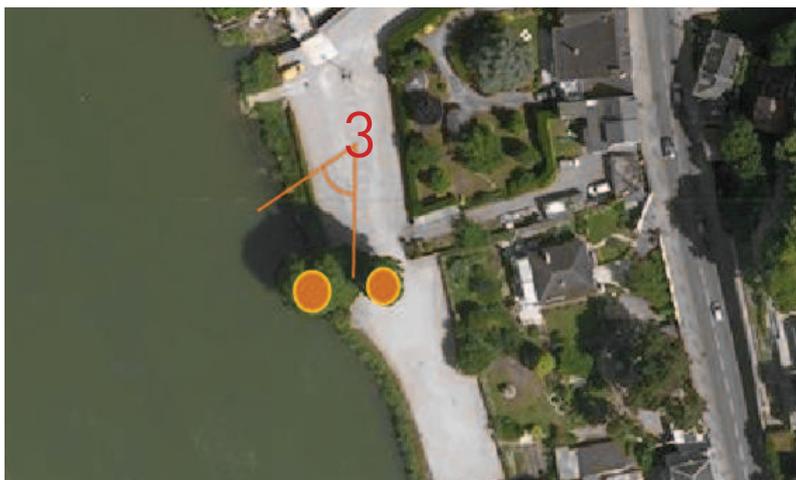
Nom : perspective

### Localisation

Parcelles cadastrales : 237

Adresse : Route de Paris

Code INSEE : 14383



## Description

Grande perspective sur la Seine et une de ses îles. Il s'agit d'une perspective longue et dégagée. On peut trouver certains arbres remarquables qui constituent un point de repère, dont les grands peupliers sont les plus singuliers.

