Plan Local d'Urbanisme d'Isneauville

Département de Seine Maritime

Dossier de Modification n°2

Approuvé le 12.12.2016

PLU :
approuvé le : 08 12 2008

Révision simplifiée du PLU :
Prescrite le : 21 03 2011
Approuvée le : 16 04 2012

Modification simplifiée du PLU :
Approuvée le : 09 09 2013

Les pièces du dossier

1. Notice de présentation
2. Extraits du règlement en vigueur
3. Extraits du règlement modifié
4. Extrait du plan de délimitation en zones en vigueur
5. Extrait du plan de délimitation en zones modifié
6. Extrait du rapport de présentation en vigueur
7. Extrait du rapport de présentation modifié
8. Complément aux orientations d'aménagement et de programmation

Plan Local d'Urbanisme d'Isneauville

Département de Seine Maritime

Dossier de Modification n°2

Approuvé le 12.12.2016

1. Notice de présentation

PLU :
approuvé le : 08 12 2008

Révision simplifiée du PLU :
Prescrite le : 21 03 2011
Approuvée le : 16 04 2012

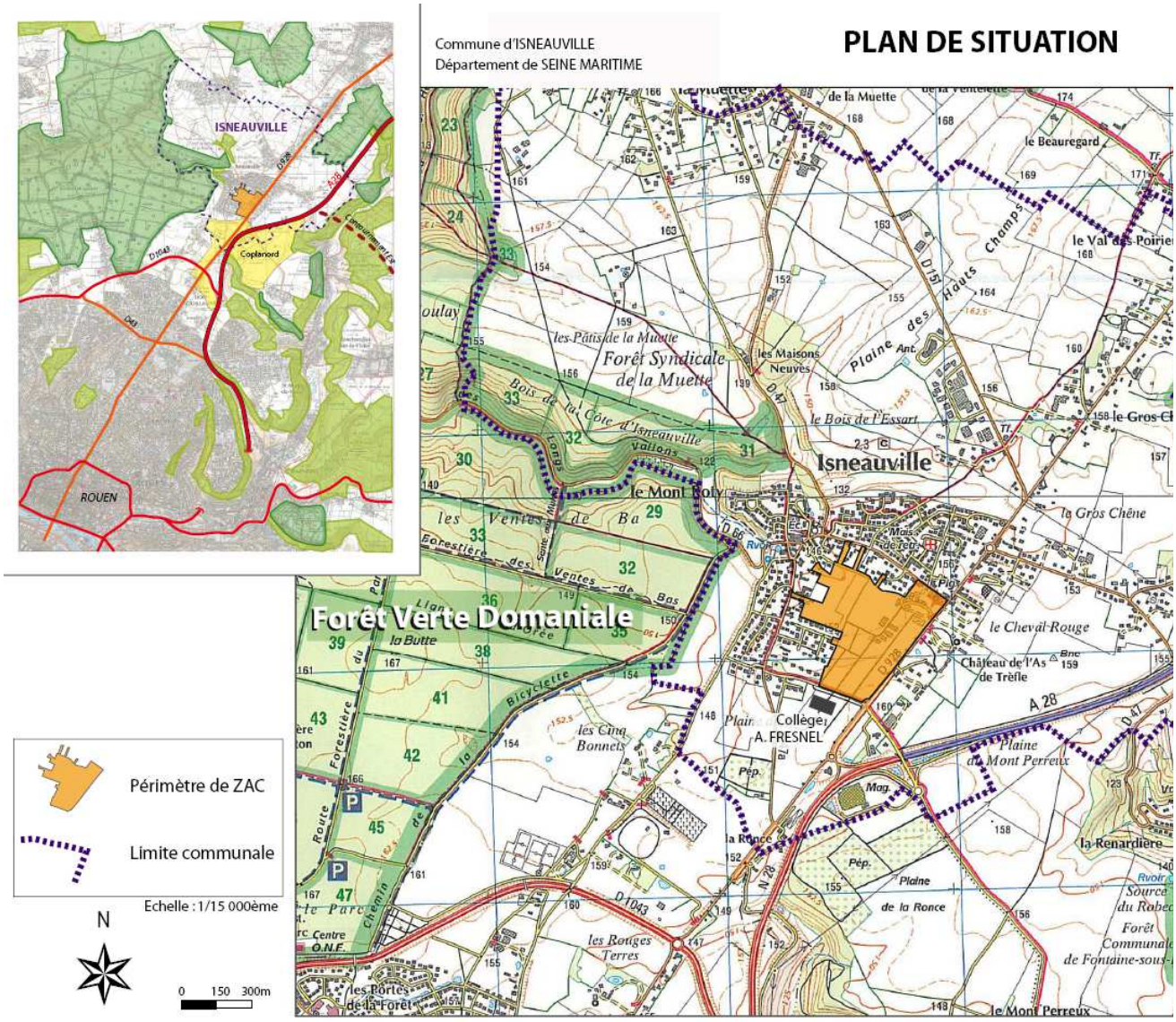
Modification simplifiée du PLU :
Approuvée le : 09 09 2013

La commune d'Isneauville, localisée au Nord de Rouen et appartenant à la Métropole Rouen Normandie, souhaite modifier son document d'urbanisme, essentiellement au niveau de la ZAC du Manoir située entre la RD928 et le centre bourg (plan de situation ci-dessous).

Depuis le 1er janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu. L'exercice de cette compétente par la Métropole ne permet plus aux communes de prescrire et d'achever les procédures d'évolution des documents d'urbanisme.

Ainsi, par courrier en date du 15 février 2016, la commune d'Isneauville a sollicité la Métropole Rouen Normandie afin de faire évoluer son PLU, dans l'objectif de permettre l'aménagement du Clos du Manoir situé sur la ZAC du Manoir. Par arrêté en date du 18 mai 2016, le Président de la Métropole Rouen Normandie a prescrit la modification n°2 du PLU d'Isneauville.

Le dossier de création de la ZAC du Manoir a été approuvé le 19 octobre 2009 et le dossier de réalisation le 16 avril 2012 par le conseil municipal d'Isneauville. L'opération, à vocation principale d'habitat porte sur 20 ha environ. Elle permet de structurer la partie centrale de la commune et son entrée de ville sur la RD928.



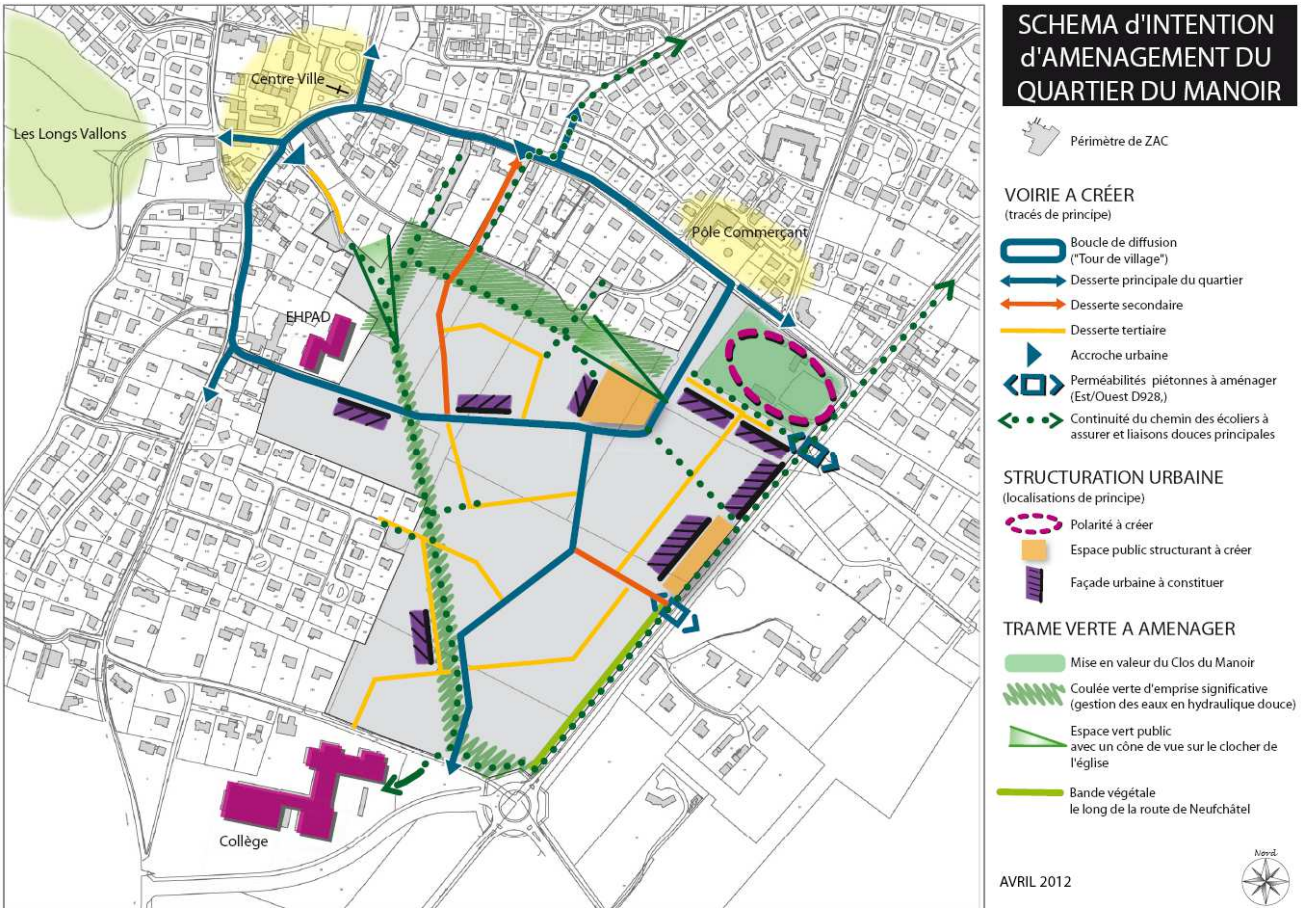
Dans le PLU en vigueur, la ZAC du Manoir est classée en zone AUa : zone A Urbaniser de forte densité autorisant une mixité des fonctions urbaines (habitat/équipements/activités commerciales et tertiaires).

La ZAC du Manoir se décompose en plusieurs secteurs : des secteurs dédiés à l'habitat localisés sur d'anciennes prairies et au Nord Est de la zone une emprise correspondant à l'ancien Clos du Manoir.

Le quartier du Manoir a fait l'objet d'une révision simplifiée du PLU approuvée en 2012 et d'une modification simplifiée approuvée en 2013 afin de permettre son urbanisation.

Dans le cadre de la procédure de révision simplifiée menée en 2012, l'ensemble de la zone concernée par le projet a été classé en zone AUa et une servitude a été instituée sur le plan de délimitation en zones au niveau de l'ancien manoir afin de limiter la constructibilité dans l'attente d'une programmation sur ce secteur stratégique d'entrée de ville.

Le schéma ci-dessous présente les intentions d'aménagement du « quartier du Manoir ».
Au nord de la zone, figure l'intention de mise en valeur du « Clos du Manoir » dans laquelle est formalisée la servitude de limitation de construction.

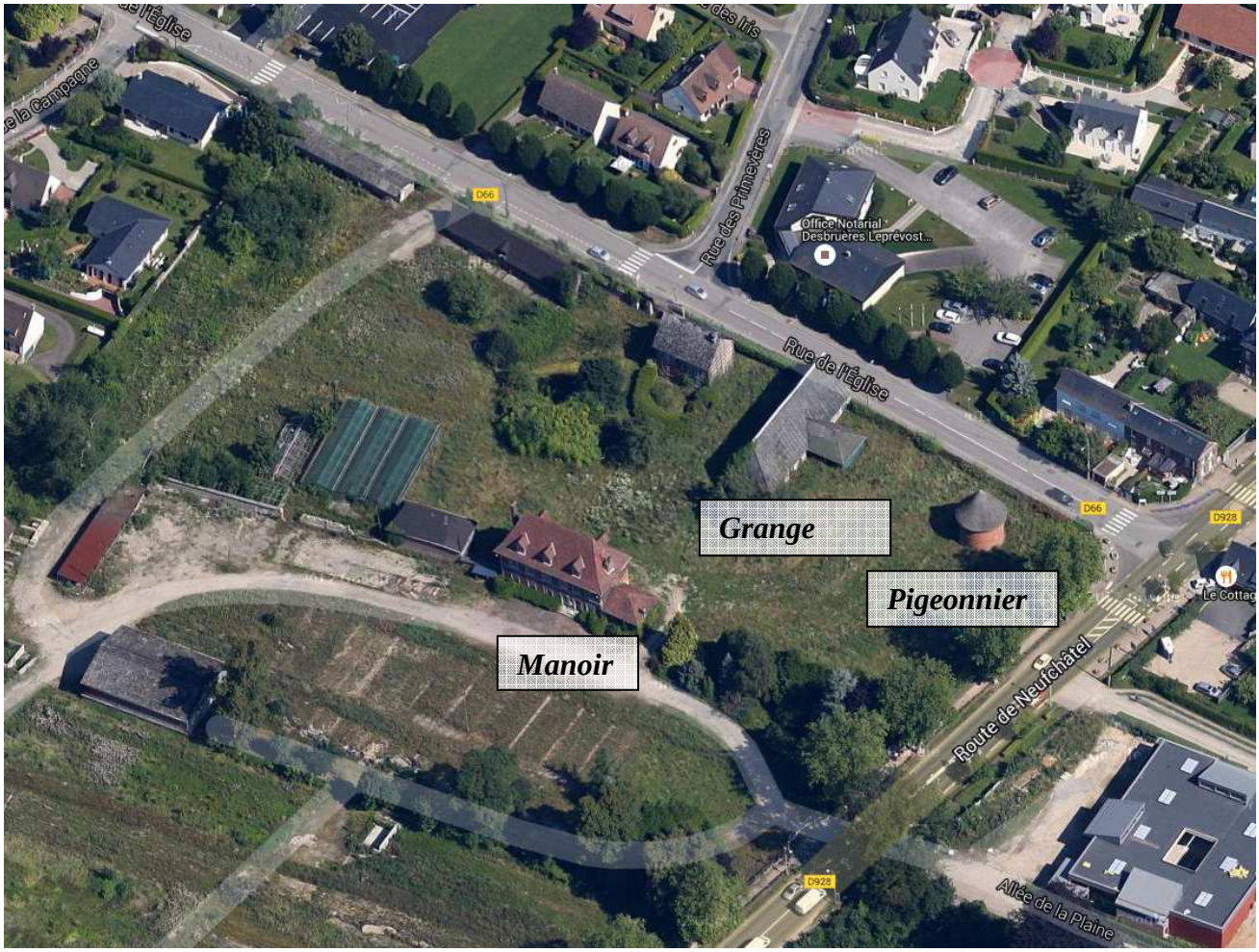


En 2013, une procédure de modification simplifiée du PLU a permis de préciser certains aspects réglementaires, pour la zone AUa.

Ainsi, la hauteur a été précisée pour les constructions supérieures à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, le niveau le plus haut devant être traité soit en comble, aménagé ou non, soit en attique.
De même, des dispositions ont été précisées pour ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites de voies et aux limites séparatives.

Depuis, en parallèle du développement de la ZAC, l'Aménageur a poursuivi ses études de programmation en lien avec la municipalité et une étude spécifique a été menée sur l'emprise de l'ancien Manoir.

L'extrait ci-dessous donne une vision aérienne du secteur concerné par l'étude de faisabilité.



Afin de pouvoir mettre en œuvre le projet tel que défini dans cette étude de faisabilité, il est nécessaire d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure ne concerne donc que la zone AUa.

A cette occasion, seront donc précisées ou complétées certaines dispositions réglementaires, avec également la prise en compte des évolutions législatives récentes, et notamment la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme.

PROJET DE RECONVERSION DU MANOIR
Etude de faisabilité

Situé en plein cœur de la commune, à l'angle de ses 2 axes structurants, que constituent la Route de Neufchâtel et la rue de l'Eglise, l'assiette du programme, d'une surface d'environ 10.000 m2 accueille aujourd'hui :

- 2 édifices remarquables :
  - un Manoir
  - un pigeonnier
- Des bâtiments annexes :
  - Une ancienne maison de gardien
  - Une ancienne grange
  - Des étables en briques

Compte tenu de leur caractère remarquable, tant sur le plan architectural que comme icônes de la commune, les deux édifices remarquables sont non seulement conservés et, de surplus, pour le Manoir, rénové pour un nouvel usage.
Les autres bâtiments annexes, sans grand intérêt, feront a priori l'objet d'une démolition.
De nouveaux bâtiments, de signature plus contemporaine, mais assurant une parfaite cohérence avec les deux édifices principaux, seront édifiés autour d'un parc arboré, ouvert au public, offrant à la population une liaison douce, plus fluide, entre les différents points de la commune.

Quant à l'usage, le souhait du Maître d'Ouvrage, intervenant uniquement comme investisseur, est d'utiliser l'image champêtre et hautement qualitative du site pour y déployer, aux portes de l'agglomération, une activité commerciale de qualité, principalement tournée autour des métiers de bouche, faisant ainsi l'écho aux nouvelles Halles situées de l'autre côté de la Route de Neufchâtel.
D'autres activités de service pourraient également s'y implanter.
Le but poursuivi est d'assurer à la population de la commune (habitants et salariés des différentes zones d'activités) un service de qualité à la hauteur des ambitions de la commune.

Le souhait particulier concernant le Manoir est que la population puisse se le réapproprier.

En ce sens, le Maître d'Ouvrage axera la commercialisation vers l'installation d'un restaurant dans lequel chacun pourra trouver un endroit champêtre, élégant, à l'image de la commune.

L'ensemble sera desservi par différentes « poches » de stationnement, indispensables au bon fonctionnement de l'activité commerciale.

Le Pigeonnier, ainsi que les espaces verts non indispensables à l'activité commerciale, seront rétrocédés à la commune en vue de leur classement dans le Domaine Public communal.

L'esquisse ci-après présente les grandes lignes directrices de l'étude de faisabilité, nécessaires et préalables à la mise en œuvre de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

LE CLOS DU MANOIR

Plan Masse - Echelle graphique

Nomenclature :	Étage	Surfaces
Batiment 1 . Rez-de-chaussée	RDC	413,27
Batiment 1 . 1er étage	R+1	221,40
Batiment 1 . 2ème étage	R+2	221,40
		856,07 m²
Batiment 2 . Rez-de-chaussée	RDC	351,82
Batiment 2 . 1er étage	R+1	161,86
Batiment 2 . 2ème étage	R+2	161,86
		675,54 m²
	SDP Totale	1 531,61 m2
Commerce A . Rez-de-chaussée	RDC	227,33
		227,33 m²
Commerce B . Rez-de-chaussée	RDC	150,88
		150,88 m²
Commerce C . Rez-de-chaussée	RDC	213,96
		213,96 m²
Commerce D . Rez-de-chaussée	RDC	106,61
		106,61 m²
Commerce E . Rez-de-chaussée	RDC	254,13
		254,13 m²
Commerce F . Rez-de-chaussée	RDC	229,53
		229,53 m²
	SDP Totale	1 182,44m2

Manoir : SDP 432 m2

Places de parking : 101

ESQUISSE DE PRESENTATION DU PROJET

1. **Les différentes modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme**

Modification 1 : suppression de la servitude de limitation de la construction

PLU en vigueur

Une servitude de limitation de la construction a été instituée en application de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme sur le plan de délimitation en zones et interdit pendant une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet sur le secteur, toutes constructions ou installations d'une superficie supérieure à 25m² de SHON.

Le projet

L'étude de programmation sur le clos du Manoir a été présentée et approuvée par la municipalité. Les principes d'aménagement définis (réaffectation du Manoir ; aménagement d'espaces publics, création de cases commerciales et de logements collectifs à l'ouest du Clos justifient la suppression de la servitude de limitation de la construction.

L'objet de la modification 1 consiste donc à :

- supprimer la servitude de limitation de la construction instituée en application de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme

Conséquences sur le document d'urbanisme :

- Suppression de la servitude sur le plan de délimitation en zones et sur sa légende,
- Suppression de la prescription particulière associée sur le règlement écrit P128,
- Suppression de la justification de la règle relative à la servitude de limitation de la construction figurant sur le rapport de présentation P89.

Modification 2 : suppression d'une identification de bâtiment remarquable

PLU en vigueur

Le PLU en vigueur identifie sur le territoire communal des bâtiments comme immeubles à protéger au titre de l'article L123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.
Au niveau du Clos du Manoir, un manoir, un pigeonnier et une grange sont identifiés.
La grange plus particulièrement est identifiée sous le numéro 25 sur le plan de délimitation en zones.

Le projet

A ce jour, l'analyse structurelle de la grange réalisée par l'équipe de maitrise d'œuvre ne permet pas d'envisager sa reconversion. Un diagnostic visuel de la structure a été effectué sur l'état des charpentes et des toitures et les adjonctions localisées du côté est de la construction. La toiture en tôle ne présente pas d'intérêt architectural. Des pourrissements du bois ont pu être observés sur la structure. Aussi, d'importantes mises en œuvre financièrement trop élevées seraient nécessaires pour une remise en état et une transformation du bâtiment. En outre, la morphologie de la grange en longueur, occulterait les vues sur le manoir depuis la rue de l'Eglise, ce qui ne répondrait pas au parti d'aménagement retenu pour le site. Le bilan des avantages et inconvénients réalisé par le maitre d'œuvre a donc conduit à conserver uniquement le manoir et le pigeonnier. Ces derniers possèdent un réel potentiel de reconversion alors que la grange ne dispose pas de tels atouts pour être conservée.

Photographie de la grange vue depuis la rue de l'Eglise et vue depuis le clos

ARTEFACT
Laurent LE BOUETTE
architecte associé
L.D. : (02) 32 76 80 31
Tél. : (02) 35 07 08 92
l.lebouette@artefact-archi.fr
67 Av. Gustave Flaubert - BP 4102
76020 ROUEN cedex 3
www.artefact-archi.com

Clos du Manoir
Diagnostic sur la grange existante
Novembre 2016

Les diagnostics techniques réalisés sur la grange du manoir ont montré clairement des incompatibilités avec les futurs programmes envisagés.

Sur le plan technique et économique:

- La charpente a été attaquée en partie par les xylophages. Les bois d'époque n'ont jamais été traités, leur reprise serait donc coûteuse.
- La toiture et la longueur du bâtiment ne sont plus en relation avec le futur parc urbain requalifié dans le projet; la construction masque des éléments dominants, le Manoir et le colombier sont de notre expertise beaucoup plus cohérents à valoriser.

La mise en conformité de la grange pour en faire un Etablissement Recevant du Public nous amène à des surcoûts non tenables pour le Maître d'Ouvrage. La solidité de cet ouvrage est limite acceptable, surtout pour des usages ultérieurs contraints avec les diverses règlementations.

La valorisation de certains éléments de la construction est néanmoins envisagée sur un autre site privé, après démontage.

Il convient donc de supprimer l'identification du bâtiment sur les différents documents du PLU afin de permettre sa démolition.

L'objet de la modification 2 consiste donc à:

- supprimer l'identification du bâtiment identifié comme remarquable

Conséquences sur le document d'urbanisme :

- Suppression de l'identification du bâtiment identifié comme remarquable sur le plan de délimitation en zones sous le numéro 25,
- Suppression dans le tableau dédié à l'identification des bâtiments, de la grange portant le numéro 25 figurant sur le règlement écrit P124,
- Suppression de la description de ce bâtiment figurant sur le rapport de présentation écrit P79.

Modification 3 : création d'un secteur de zone AUam

PLU en vigueur

L'emprise de la ZAC du Manoir fait l'objet d'un seul et même classement en zone AUa permettant une mixité de fonctions urbaines sur l'ensemble de ces 20 hectares.

Le projet

La programmation urbaine envisagée sur l'emprise du Clos du Manoir est plus diversifiée que sur le reste de la zone AUa et certaines règles spécifiques sont nécessaires pour permettre une parfaite intégration des bâtiments à construire à proximité du bâtiment remarquable que constitue le Manoir.

La création d'un nouveau secteur de zone AUam se justifie donc cette emprise.

L'objet de la modification 3 consiste donc à:

- créer un secteur de zone AUam

Conséquences sur le document d'urbanisme :

- Création d'un secteur de zone AUam sur le plan de délimitation en zones au niveau de l'ancien Clos du Manoir. Il représente une superficie de 1,67 hectare.
- Modification du descriptif des zones du PLU figurant sur le règlement écrit P12 : il s'agit d'indiquer que la zone AUa comprend un secteur AUam relatif au Clos du Manoir au caractère polyfonctionnel.
- Modification du descriptif de la zone AUa figurant sur le règlement écrit en préambule des articles relatifs à cette zone P57. Il s'agit de mentionner l'existence du secteur de zone AUam. En outre, dans ce préambule, les références à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme sont modifiées car depuis le 23 septembre 2015, il convient de faire référence à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, (modification des articles du Code de l'Urbanisme en application de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme),
- Complément au descriptif des zones du PLU figurant sur le rapport de présentation P68 et 69 (descriptif des caractéristiques de la zone AUa).

Modification 4 : modification des articles 1 et 2 du règlement de la zone AUa en raison de l'évolution de l'écriture du Code de l'urbanisme

PLU en vigueur
Dans le règlement de la zone AUa, l'article 1.5 mentionne l'article R421.19 du Code de l'Urbanisme mais cet article du Code n'existe plus, il sera rédigé d'une autre manière.
Pour mémoire, l'article R421.19 du Code de l'Urbanisme mentionnait certaines occupations du sol liées aux affouillements et exhaussements du sol, aux garages de caravanes, aux dépôts de véhicules, aux parcs d'attraction que la municipalité souhaitait interdire dans le corps du règlement de la zone AUa.

Le projet
Les références à ces différentes occupations apparaitront désormais littéralement dans les articles 1.4 à 1.7 du règlement de la zone AUa.
En outre, afin d'autoriser certains affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'opération, il sera indiqué dans l'article 2 que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou à la lutte contre les inondations sont autorisés.

Modification 5 : Privilégier les commerces et les services sur l'emprise du nouveau secteur de zone AUam (complément à l'article 2 du PLU)

Le projet
La municipalité souhaite privilégier les commerces et les services sur l'emprise du nouveau secteur de zone AUam. Il a donc été décidé de spécifier une nouvelle disposition à l'article 2 soumettant l'opération sur le secteur AUam à un minimum d'emprise dédié à cet usage.

L'objet de la modification 5 consiste donc à compléter l'article 2 du règlement de la zone AUa de la façon suivante :

2. 4 Dans le secteur de zone AUam, les surfaces de plancher dédiées aux usages de commerces ou de services représenteront au moins 2/3 des surfaces de plancher de chaque construction.

Modification 6 : modification des règles de hauteur pour la zone AUa

PLU en vigueur
L'article 10 du règlement de la zone AUa relatif aux hauteurs des constructions stipule que la hauteur maximale hors tout de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 13 mètres maximum mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel.

Le projet
Pour le nouveau secteur de zone AUam, l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions à proximité du Manoir est primordiale. Aussi, il a été décidé de limiter la hauteur des nouvelles constructions à celle du Manoir, c'est-à-dire à 10 mètres de hauteur totale.

Dans le reste de la zone AUa, la hauteur maximale de 13 mètres est conservée.

Sur l'emprise du secteur de zone AUam, un complément aux orientations d'aménagement et de programmation permet de préciser le nombre de niveaux retenus à l'intérieur du Clos du Manoir.
Sur le schéma présenté dans les orientations d'aménagement, deux secteurs A et B sont ainsi représentés.

Seulement deux niveaux sont autorisés autour du bâtiment du Manoir (Secteur A). Ainsi, le Manoir, par son volume, sera le bâtiment prédominant du site du Clos.
Le gabarit des nouvelles constructions devra permettre de conserver des perspectives sur le Manoir. Les toitures à pentes sont imposées afin de permettre une meilleure intégration des constructions.

Le long de la rue André Le Nostre, un secteur B est représenté sur le schéma dans lequel les constructions pourront atteindre 3 niveaux. Le dernier niveau pourra, en fonction du parti architectural retenu, être composé soit d'une toiture à pentes soit d'une toiture en attique. L'attique représentera 70 % maximum de l'emprise du niveau inférieur.

L'objet de la modification 6 consiste donc à préciser les règles de hauteur pour le nouveau secteur de zone AUam

Conséquences sur le document d'urbanisme :

- **l'article 10 du règlement modifié de la zone AUa est rédigé de la façon suivante :**

10.1 Dans le secteur de zone AUam, la hauteur maximale hors tout de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel. Il conviendra également de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

10.2 Dans le reste de la zone, la hauteur maximale hors tout de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 13 mètres maximum mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel.

- **Complément apporté aux orientations d'aménagement et de programmation concernant le secteur du Manoir.**

Lors de la révision simplifiée du PLU approuvée en 2012, des orientations d'aménagement et de programmation avaient été réalisée pour le quartier du Manoir. Dans le cadre de la présente modification, un complément à ces orientations d'aménagement et de programmation est apporté sur l'emprise de la zone AUam : le schéma permet de préciser le nombre de niveaux et le type de toitures des constructions en fonction de leur localisation sur la parcelle.

<u>Modification 7 : modification de l'article 11.3.1 de la zone AUa</u>

PLU en vigueur
Dans le règlement de la zone AUa, l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords stipule dans son article 11.3.1 relatif aux toitures que les toitures à pentes devront être comprises entre 35° et 45°.

Le projet
Si cette règle est adaptée aux constructions à usage d'habitat réalisées dans l'ensemble de l'opération, elle s'avère inadaptée pour le site du Clos du Manoir où il convient d'autoriser également les pentes comprises entre 25° et 45°pour permettre une meilleure intégration des constructions.

L'objet de la modification 7 consiste donc à modifier la rédaction de l'article 11.3.1 de la façon suivante :

11.3.1. Dans le secteur de zone AUam, les toitures à pentes devront être comprises entre 25° et 45°.
Dans le reste de la zone, les toitures à pentes devront être comprises entre 35° et 45°.

Modification 8 : modification de l'article 12.2 de la zone AUa

PLU en vigueur
L'article 12.2 du règlement de la zone AUa concernant le stationnement, formule des règles pour les habitations, commerces et autres constructions, et fait référence à la S.H.O.N, notamment pour les « autres constructions ».

Le projet
L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 supprime et remplace la notion de S.H.O.N. par celle de « surface de plancher ».

L'objet de la modification 8 consiste à modifier l'article 12 .2 de la zone AUa de la façon suivante

- 1 place de stationnement par tranche de 30m² de ***surface de plancher*** « pour les autres constructions ».

Modification 9 : modification de l'article 12.4 de la zone AUa

PLU en vigueur
L'article 12.4 de la zone AUa précise les conditions de réalisation d'espaces de stationnement pour les deux roues. Il est notamment précisé que ceux-ci doivent être intégrés aux constructions, et la surface nécessaire est définie en fonction de la S.H.O.N.

Le projet
Les dispositions récentes relatives à la loi ALUR ont confirmé l'importance de l'usage des déplacements deux roues et apporte des réponses aux besoins en stationnement. Alors même que la loi n'impose pas de réaliser des stationnements à l'intérieur des constructions, le PLU quant à lui précise que les espaces de stationnement doivent être intégrés aux constructions. D'une part, la rédaction actuelle est quelque peu ambiguë et d'autre part, elle ne prévoit pas de disposition pour l'activité commerciale. Il a donc été décidé de supprimer l'obligation de réaliser les emplacements vélos à l'intérieur des constructions. D'autant plus que dans le cadre de constructions à usage de services ou de commerces, il peut être intéressant de réaliser ces espaces de stationnement à l'extérieur des constructions pour une meilleure utilisation par le public.
Enfin, de la même manière que pour l'article 12.2, il convient également de supprimer la référence à la notion de S.H.O.N.

L'objet de la modification 9 consiste à modifier l'article 12.4 du règlement de la zone AUa de la façon suivante :

12.4 Des espaces de stationnement des deux roues correspondant aux besoins et selon leur usage *doivent être réalisés* à raison d'un minimum de :

- habitation : 1 m² de stationnement deux roues par logement avec un minimum de 3 m²
- activités de bureaux, ***de commerces*** et services : 1 m² de stationnement deux roues pour 50 m² de ***surface de plancher***
- établissements d'enseignement : 40 m² de stationnement deux roues pour 100 élèves

- autres constructions d'intérêt collectif : ***1,5 m² de stationnement deux roues*** pour 30 personnes accueillies

<u>Modification 10:</u> modification de l'article 13.3 du règlement de la zone AUa

PLU en vigueur

L'article 13.3 de la zone AUa relatif aux espaces libres, aires de loisirs et plantations stipule des règles pour les parcs de stationnement :

« Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère, sous forme de haie ou de brise vent ». Des dispositions minimales de plantation ont également été fixées :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement »

Le projet

Un parti paysager ayant été adopté pour l'aménagement du Clos du Manoir, ces dispositions minimales de plantation sont en contradiction avec la qualité recherchée sur ce site. Il convient donc de ne pas contraindre le nouveau secteur de zone AUam à ces dispositions.

L'objet de la modification 10 consiste à modifier l'article 13.3 du règlement de la zone AUa de la façon suivante :

13.3 <u>parcs de stationnement :</u>

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère, sous forme de haie ou de brise vent.

En dehors du secteur de zone AUam, les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

2. La procédure de modification

La procédure nécessaire pour procéder aux évolutions du PLU précédemment listées est régie par les articles suivants du Code de l'Urbanisme liés à la procédure de modification du PLU.

En effet, l'ensemble des évolutions proposées sur le document d'urbanisme visent principalement à créer un secteur de zone AUam pour le Clos du Manoir, à y réglementer la hauteur et à compléter en ce sens les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces évolutions ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, aux espaces boisés classés, aux zones naturelles ou agricoles ou aux protections édictées en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (dans de tels cas une révision simplifiée s'avère nécessaire).

Conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification retenue fait donc l'objet d'une enquête publique.

Article L153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41: Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Plan Local d'Urbanisme d'Isneauville

Département de Seine Maritime

Dossier de Modification N°2

Approuvé le 12.12.2016

2. Extraits du règlement en vigueur

PLU :
approuvé le : 08 12 2008

Révision simplifiée du PLU :
Prescrite le : 21 03 2011
Approuvée le : 16 04 2012

Modification simplifiée du PLU :
Approuvée le : 09 09 2013

Article 3. : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune est divisé en zones auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du présent règlement.
Le PLU divise le territoire en :

Zones Urbaines :

La zone Ua est la zone centrale de la commune regroupant habitat, équipements et services d'accompagnement. Pour préserver le caractère traditionnel du centre bourg, les caractéristiques du paysage urbain seront préservées et les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec le contexte environnant.

La zone Ub (et le secteur **Uba**) est une zone urbaine qui regroupe des secteurs résidentiels peu denses et d'équipements. Elle accueille aussi quelques commerces et activités, le long de la Route de Neufchâtel notamment. L'édification de nouveaux commerces y est interdite, en dehors du secteur Uba.

La zone Uc est une zone urbaine à caractère résidentiel de très faible densité, partiellement équipée. Sont caractère de hameau doit être préservé et l'intégration des constructions dans le paysage doit être recherchée.

La zone Ue est une zone à vocation d'activités de services, commerces, artisanat et petites entreprises non nuisantes. Seules les constructions à usage d'activités ou liées à l'activité y sont autorisées.

Zones à urbaniser :

La zone AUa est réservée pour l'urbanisation future de la commune. Elle a pour principale vocation l'habitat ainsi que les équipements et activités nécessaires au caractère central de ce secteur.

La zone AUb est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future de la commune. Elle a pour principale vocation l'habitat de faible densité. Son caractère sera en continuité avec l'ensemble du secteur du Gros Chêne.

La zone AUc est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future de la commune. Elle est située à proximité immédiate des équipements sportifs de la commune et sa vocation principale sera l'habitat de densité moyenne. Son aménagement consistera à renforcer l'urbanisation autour de ce pole sportif.

La zone AUe actuellement naturelle, correspondant à des terrains non équipés, est réservée pour l'urbanisation future de la commune. L'aménagement de la zone s'effectuera en plusieurs temps, sur des parties du territoire, suivant des procédures de ZAC ayant pour vocation principale la construction de bâtiments d'activités économiques à dominante tertiaire.
L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera selon les procédures d'urbanisme appropriées pour définir les conditions d'occupation des sols (section 2 du règlement) et les possibilités maximales d'occupation des sols (section 3 du règlement).

La zone AUf actuellement naturelle, est réservée pour l'urbanisation future de la commune. Elle aura pour vocation à accueillir des constructions à usage d'artisanat et de commerce.

Dispositions applicables aux Zones À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Qualification de la zone

Cette zone actuellement naturelle, est réservée pour l'urbanisation future de la commune. Elle a pour principale vocation l'habitat ainsi que les équipements et activités nécessaires au caractère central de ce secteur. Les dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, ne s'appliquent pas. Elles sont remplacées par les règles édictées à l'article AUa-6 du présent règlement. La zone AUa sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre **'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.**

Les pétitionnaires devront également conformer leurs projets aux documents relatifs au cahier de prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa-1 : Occupations du sol interdites

1.1. Le remblaiement des mares.

1.2. Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tels que décrits à l'article R.421.19 alinéas c/ et d/ du Code de l'Urbanisme.

1.4. Les alignements sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.

1.5. Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.421.19 alinéa h/ du code de l'urbanisme à l'exception des aires de jeux ou de sports ouvertes au public, aux dispositions de l'article R.421.19 alinéa j/ à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et aux dispositions de l'article R.421.19 alinéa k/ à l'exception des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructures.

1.6. Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

1.7. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.

1.8. Les constructions destinées à un usage agricole.

Article AUa-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées :

2.1. Les constructions à usage d'habitation, les constructions à usage de bureaux et services, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage de commerce et d'artisanat, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lesquels ils s'inscrivent.

2.2. En cas de réalisation d'un programme de 20 logements ou plus, au moins 20% des logements doivent être des logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier supérieur. Dans les zones d'aménagement concerté, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article AUa-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Accès

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc…, conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.

3.1.3. En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur la parcelle, avant le départ de la rampe dont la pente ne doit pas excéder 12%.

3.1.4. La destination et l'importance des constructions ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

3.2 Voirie

3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

3.2.3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.4. En règle générale, la largeur des chemins d'accès ne peut pas être inférieure à 3,5 m, sans possibilité de stationner, ou à 6 m, si on veut se réserver la possibilité de stationner des deux côtés de la voie.

3.2.5. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules visés à l'article 3.2.1 de faire demi-tour.

3.2.6. La création de nouvelle impasse est autorisée si une possibilité de continuité est préservée, et à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 logements.

Article AUa-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

4.1.1. Toute construction, installation ou aménagement avec changement de destination nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

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

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de gestion des eaux pluviales, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques centennal et le débit rejeté doit être limité au maximum à 2L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.4 Autres réseaux

4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

Article AUa-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

6.1 Disposition particulière portée au plan de délimitation en zones : les constructions seront implantées en limite d'espace public (hors débords).

6.2 Sauf indication particulière portée au plan de délimitation en zones :
- Le long de la RD928, les constructions observeront, un recul minimum de 10m (hors débords) par rapport à la limite d'emprise publique.
- Dans les autres cas, les constructions autorisées seront implantées soit en limite de l'emprise des voies publiques ou privées existantes(hors débords), à modifier ou à créer, soit avec un retrait minimum de 1 m (hors débords) par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée existante, à modifier ou à créer.

Article AUa-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions s'implanteront soit en limite séparative soit avec un recul au moins égal à 1,90m de la limite séparative.

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

Néant.

Article AUa-9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

Article AUa-10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 13 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel.

Article AUa-11: Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1 Intégration des constructions dans le paysage

11.1.1. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.6 du Code de l'Urbanisme).

11.1.2. Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur terrain en pente.

11.1.3. Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.4. Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou façades donnant sur le domaine public.

11.1.5. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

11.2. Aspect extérieur des constructions

11.2.1. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les enduits ou peintures imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, sont interdits.

11.2.2. Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne pourront être démolis ou supprimés et devront être restaurés.

11.2.3. L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits est interdit.

11.2.4. Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments environnants.

11.2.5. Pour les abris de jardin, l'utilisation de revêtements métalliques ou plastiques sur les façades ou les couvertures, est interdite.

11.3. Les toitures

11.3.1. Les toitures à pentes devront être comprises entre 35° et 45°.

11.3.2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes jointives ou non, pour lesquelles il n'est pas fixé de pente minimum, mais qui devront s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

11.3.3. Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que l'article AUa-11.1.1 soit respecté.

11.3.4. Pour les constructions supérieures à 7m à l'égout ou à l'acrotère, le niveau le plus haut sera traité soit en comble, aménagé ou non, soit en attique.

11.3.5. Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les façades.

11.4. Les clôtures

Rappel :
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

11.4.1. Généralités
- Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.
- Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériaux nu destiné à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdits.

11.4.2. En limite de dessertes publiques ou privées :
- Les limites de parcelle sur rue doivent être clôturées.
- Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, l'autorité compétente peut imposer un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- En limite de dessertes publiques ou privée :
  - Les grillages seront doublés, côté voirie, de haies végétales d'une hauteur maximale de 2,00 m.
  - Les clôtures minérales auront une hauteur maximale de 1,80 m.

62

- Les Portails implantés sur la voie publique ou privé respecteront les dispositions suivantes :
  - Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des clôtures
  - Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits)
  - Piliers en briques rouges non flammées ou pierres locales, en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale.

11.4.3. En limite séparative :

- Les limites séparatives entre parcelles peuvent ou non être clôturées.

Article AUa-12 : Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2. Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- habitation : 1,5 places par logement
- commerces : 1 place pour 100 m² de surface de vente.
- autres constructions : 1 place par tranche de 30 m² de S.H.O.N.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale de réaliser le nombre de places nécessaires au stationnement, sur le terrain de l'opération, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations soit par :
- La réalisation de ces emplacements sur un terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.
- Le versement d'une participation dans les conditions prévues par l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.3. La construction de plus de deux garages successifs en façade sur l'espace public et sur un même terrain, est interdite.

12.4. Des espaces de stationnement des deux roues correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions selon leur usage à raison d'un minimum de :
- habitation : 1 m² de stationnement deux roues par logement avec un minimum de 3 m²
- activités de bureaux et service : 1 m² de stationnement deux roues pour 50 m² de S.H.O.N.
- établissements d'enseignement : 40 m² de stationnement deux roues pour 100 élèves
- autres constructions d'intérêt collectif : 1 emplacement pour 30 personnes accueillies

12.5. Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapées et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

63

Article AUa-13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

13.1. pourcentage d'espaces verts :

- pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert ne pourra être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété.
- dans les opérations d'aménagement de plus de quatre lots, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface sera d'un seul tenant.

13.2. composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m² d'espaces verts
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts
- haies champêtres composées d'essences diverses

13.3. parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère, sous forme de haie ou de brise vent.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

13.4. limites de parcelles :

Les limites des parcelles jouxtant les zones N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article AUa-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Néant.

3. Les éléments de paysage et immeubles à protéger
(délimités en application du L123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme)

Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, sont délimités sur les documents graphiques.

Article P-1 : quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.
Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereux.

Article P-2 : dans le cas d'élément de paysage (mare) identifié au document graphique, tout travaux ayant pour effet de l'altérer ou le détruire, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

Article P-3 : les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales et celles ayant un intérêt sur le plan de l'écologie mentionnées sur le plan de zonage devront être maintenues et entretenues. Leur comblement, même partiel, est interdit.

Article P-4 : sont soumis à des conditions particulières :

- l'agrandissement des mares
- l'aménagement des mares.

123

Repérage des éléments du patrimoine à protéger		
Dénomination sur le plan graphique	**Identification du bâti**	**Identification au cadastre**
PATRIMOINE BATI		
1Δ	Église Saint-Germain	AB 109
2Δ	Porte Dimière + ancien manoir des moines de Saint Ouen	AB 108
3Δ	Maison bourgeoise	AE 022
4Δ	Grille fer forgé	AE 022
5Δ	Habitation	AE 028
6Δ	Habitation / Commerce	AE 287
7Δ	Habitation / Commerce	AE 288
8Δ	Habitation	AE 483
9Δ	Maison d'habitation	AI 003
10Δ	Maison bourgeoise	AI 006
11Δ	Maison bourgeoise	AI 024
12Δ	Maison bourgeoise	AI 087
13Δ	Maison d'habitation	AI 164
14Δ	Maison d'habitation	AH 014
15Δ	Maison d'habitation	AH 015
16Δ	Maison d'habitation	AH 018
17Δ	Maison d'habitation	AH 082
18Δ	Maison d'habitation	AH 084
19Δ	Maison d'habitation	AH 140
20Δ	Maison d'habitation	AK 024
21Δ	Maison bourgeoise	AK 025
22Δ	Maison d'habitation	OA 548
23	Les Pépinières - colombier	AC 19
24	Les Pépinières - manoir	AC 19
25	Les Pépinières - grange	AC 19

6. Les Espaces Boisés Classés, plantations d'alignements et arbres isolés (délimités en application de l'article L130-1 et du R123-11a du code de l'urbanisme).

Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

Article 1 : Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui s'opposeraient à la préservation ou à la création de plantations ;

Article 2 : Sont autorisées les installations et les constructions spécifiques à la gestion de l'espace boisé tels que réseaux anti-incendie, construction à vocation de gardiennage temporaire ou permanent, la création de points d'eau.

	Parcelles concernées à titre indicatif	Surfaces approximatives
EBC 1	498	297 174 m²
EBC 2	121	14 202 m²
EBC 3	263	60 351 m²
EBC 4	104	8 370 m²
EBC 5	96	9 210 m²
EBC 6	2	31 068 m²
EBC 7	105 / 106 / 108	8 358 m²
EBC 8	260	13 870 m²
EBC 9	82	2 946 m²
EBC 10	6	8 327 m²
EBC 11	4	9 736 m²
EBC 12	309	2 703 m²
EBC 13	165	9 413 m²
EBC 14	1	4 711 m²
EBC 15	25	4 759 m²
EBC 16	34	1 434 m²
alignement 1	RD 928	
alignement 2	258 / 262	
alignement 3	328	
alignement 4	2 / 52 / 53 / 56 / 89 / 60	
alignement 5	6 / 188	
alignement 6	300 / 310 / 343 / 495 / 531	
alignement 7	583	
alignement 8	71	
alignement 9	376	
alignement 10	585	

7. *Le secteur de limitation de la construction (délimité en application de l'article L123-2a du code de l'urbanisme*

Cette servitude entraine l'interdiction dans un périmètre délimité sur le plan de délimitation en zones et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet sur le secteur, de constructions ou d'installations d'une superficie supérieure à 25m² de SHON.

128

Plan Local d'Urbanisme d'Isneauville

Département de Seine Maritime

Dossier de Modification N°2

Approuvé le 12.12.2016

3. Extrait du règlement modifié

PLU :
approuvé le : 08 12 2008

Révision simplifiée du PLU :
Prescrite le : 21 03 2011
Approuvée le : 16 04 2012

Modification simplifiée du PLU :
Approuvée le : 09 09 2013

Article 3. : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune est divisé en zones auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du présent règlement.
Le PLU divise le territoire en :

Zones Urbaines :

La zone Ua est la zone centrale de la commune regroupant habitat, équipements et services d'accompagnement. Pour préserver le caractère traditionnel du centre bourg, les caractéristiques du paysage urbain seront préservées et les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec le contexte environnant.

La zone Ub (et le secteur **Uba**) est une zone urbaine qui regroupe des secteurs résidentiels peu denses et d'équipements. Elle accueille aussi quelques commerces et activités, le long de la Route de Neufchâtel notamment. L'édification de nouveaux commerces y est interdite, en dehors du secteur Uba.

La zone Uc est une zone urbaine à caractère résidentiel de très faible densité, partiellement équipée. Sont caractère de hameau doit être préservé et l'intégration des constructions dans le paysage doit être recherchée.

La zone Ue est une zone à vocation d'activités de services, commerces, artisanat et petites entreprises non nuisantes. Seules les constructions à usage d'activités ou liées à l'activité y sont autorisées.

Zones à urbaniser :

La zone AUa est réservée pour l'urbanisation future de la commune. Elle a pour principale vocation l'habitat ainsi que les équipements et activités nécessaires au caractère central de ce secteur. ***Elle comprend un sous-secteur AUam relatif au Clos du Manoir au caractère polyfonctionnel.***

La zone AUb est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future de la commune. Elle a pour principale vocation l'habitat de faible densité. Son caractère sera en continuité avec l'ensemble du secteur du Gros Chêne.

La zone AUc est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future de la commune. Elle est située à proximité immédiate des équipements sportifs de la commune et sa vocation principale sera l'habitat de densité moyenne. Son aménagement consistera à renforcer l'urbanisation autour de ce pole sportif.

La zone AUe actuellement naturelle, correspondant à des terrains non équipés, est réservée pour l'urbanisation future de la commune. L'aménagement de la zone s'effectuera en plusieurs temps, sur des parties du territoire, suivant des procédures de ZAC ayant pour vocation principale la construction de bâtiments d'activités économiques à dominante tertiaire.
L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera selon les procédures d'urbanisme appropriées pour définir les conditions d'occupation des sols (section 2 du règlement) et les possibilités maximales d'occupation des sols (section 3 du règlement).

La zone AUf actuellement naturelle, est réservée pour l'urbanisation future de la commune. Elle aura pour vocation à accueillir des constructions à usage d'artisanat et de commerce.

Dispositions applicables aux Zones À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Qualification de la zone

Cette zone actuellement naturelle, est réservée pour l'urbanisation future de la commune. Elle a pour principale vocation l'habitat ainsi que les équipements et activités nécessaires au caractère central de ce secteur. Les dispositions de l'article *L.111.6* du code de l'urbanisme, ne s'appliquent pas *(article L111-1-4 avant 23 septembre 2015).* Elles sont remplacées par les règles édictées à l'article AUa-6 du présent règlement. La zone AUa sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Cette zone comprend un sous-secteur AUam relatif au Clos du Manoir au caractère polyfonctionnel.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre **'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.**

Les pétitionnaires devront également conformer leurs projets aux documents relatifs au cahier de prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa-1 : Occupations du sol interdites

1.1. Le remblaiement des mares.

1.2. Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tels que décrits à l'article R.421.19 alinéas c/ et d/ du Code de l'Urbanisme.

1.4. Les alignements sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.

1.5. ***Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public***

1.6. ***Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à une autorisation***

1.7. ***Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100m² et leur hauteur dans le cas d'exhaussement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2.3.***

57

1.8. Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

1.9. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.

1.10. Les constructions destinées à un usage agricole.

Article AUa-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées :

2.1. Les constructions à usage d'habitation, les constructions à usage de bureaux et services, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage de commerce et d'artisanat, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lesquels ils s'inscrivent.

2.2. En cas de réalisation d'un programme de 20 logements ou plus, au moins 20% des logements doivent être des logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier supérieur. Dans les zones d'aménagement concerté, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone.

2.3. ***Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.***

2.4. ***Dans le secteur de zone AUam, les surfaces de plancher dédiées aux usages de commerces ou de services représenteront au moins 2/3 des surfaces de plancher de chaque construction.***

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article AUa-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Accès

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc…, conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.

3.1.3. En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur la parcelle, avant le départ de la rampe dont la pente ne doit pas excéder 12%.

3.1.4. La destination et l'importance des constructions ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

3.2 Voirie

3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

3.2.3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.4. En règle générale, la largeur des chemins d'accès ne peut pas être inférieure à 3,5 m, sans possibilité de stationner, ou à 6 m, si on veut se réserver la possibilité de stationner des deux côtés de la voie.

3.2.5. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules visés à l'article 3.2.1 de faire demi-tour.

3.2.6. La création de nouvelle impasse est autorisée si une possibilité de continuité est préservée, et à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 logements.

Article AUa-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

4.1.1. Toute construction, installation ou aménagement avec changement de destination nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

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

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de gestion des eaux pluviales, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques centennal et le débit rejeté doit être limité au maximum à 2L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.4 Autres réseaux

4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

Article AUa-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

6.1 Disposition particulière portée au plan de délimitation en zones : les constructions seront implantées en limite d'espace public (hors débords).

6.2 Sauf indication particulière portée au plan de délimitation en zones :
- Le long de la RD928, les constructions observeront, un recul minimum de 10m (hors débords) par rapport à la limite d'emprise publique.
- Dans les autres cas, les constructions autorisées seront implantées soit en limite de l'emprise des voies publiques ou privées existantes(hors débords), à modifier ou à créer, soit avec un retrait minimum de 1 m (hors débords) par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée existante, à modifier ou à créer.

Article AUa-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions s'implanteront soit en limite séparative soit avec un recul au moins égal à 1,90m de la limite séparative.

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

Néant.

Article AUa-9 : Emprise au sol des constructions

Néant

Article AUa-10 : Hauteur des constructions

10.1 Dans le secteur de zone AUam, la hauteur maximale hors tout de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel. Pour les constructions en attiques, ces derniers représenteront 70 % maximum de l'emprise du niveau inférieur. Il conviendra également de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

10.2 Dans le reste de la zone, la hauteur maximale hors tout de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 13 mètres maximum mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel.

Article AUa-11: Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1 Intégration des constructions dans le paysage

11.1.1. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.6 du Code de l'Urbanisme).

11.1.2. Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur terrain en pente.

11.1.3. Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc…) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.4. Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou façades donnant sur le domaine public.

11.1.5. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

11.2. Aspect extérieur des constructions

11.2.1. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les enduits ou peintures imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, sont interdits.

11.2.2. Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne pourront être démolis ou supprimés et devront être restaurés.

11.2.3. L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits est interdit.

11.2.4. Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments environnants.

11.2.5. Pour les abris de jardin, l'utilisation de revêtements métalliques ou plastiques sur les façades ou les couvertures, est interdite.

11.3. Les toitures

11.3.1. Dans le secteur de zone AUam, les toitures à pentes devront être comprises entre 25° et 45°.
Dans le reste de la zone, les toitures à pentes devront être comprises entre 35° et 45°.

11.3.2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes jointives ou non, pour lesquelles il n'est pas fixé de pente minimum, mais qui devront s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

11.3.3. Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que l'article AUa-11.1.1 soit respecté.

11.3.4. Pour les constructions supérieures à 7m à l'égout ou à l'acrotère, le niveau le plus haut sera traité soit en comble, aménagé ou non, soit en attique.

11.3.5. Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les façades.

11.4. Les clôtures

Rappel :
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

11.4.1. Généralités
- Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.
- Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériaux nu destiné à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdits.

11.4.2. *E*n limite de dessertes publiques ou privées :
- Les limites de parcelle sur rue doivent être clôturées.

- Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, l'autorité compétente peut imposer un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- En limite de dessertes publiques ou privée :
  - Les grillages seront doublés, côté voirie, de haies végétales d'une hauteur maximale de 2,00 m.
  - Les clôtures minérales auront une hauteur maximale de 1,80 m.

- Les Portails implantés sur la voie publique ou privé respecteront les dispositions suivantes :
  - Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des clôtures
  - Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits)
  - Piliers en briques rouges non flammées ou pierres locales, en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale.

11.4.3. En limite séparative :

- Les limites séparatives entre parcelles peuvent ou non être clôturées.

Article AUa-12 : Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2. Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- habitation : 1,5 places par logement
- commerces : 1 place pour 100 m² de surface de vente.
- autres constructions : 1 place par tranche de ***30 m² de surface de plancher***

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale de réaliser le nombre de places nécessaires au stationnement, sur le terrain de l'opération, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations soit par :

- La réalisation de ces emplacements sur un terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.
- Le versement d'une participation dans les conditions prévues par l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.3. La construction de plus de deux garages successifs en façade sur l'espace public et sur un même terrain, est interdite.

12.4. **Des espaces de stationnement des deux roues correspondant aux besoins et selon leur usage *doivent être réalisés* à raison d'un minimum de :**
- habitation : 1 m² de stationnement deux roues par logement avec un minimum de 3 m²
- activités de bureaux, ***de commerces*** et services : 1 m² de stationnement deux roues pour 50 m² de ***surface de plancher***
- établissements d'enseignement : 40 m² de stationnement deux roues pour 100 élèves

- autres constructions d'intérêt collectif : ***1,5 m² de stationnement deux roues*** pour 30 personnes accueillies

12.5. Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapées et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

Article AUa-13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

13.1. pourcentage d'espaces verts :
- pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert ne pourra être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété.
- dans les opérations d'aménagement de plus de quatre lots, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface sera d'un seul tenant.

13.2. composition des espaces verts :
- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m² d'espaces verts
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts
- haies champêtres composées d'essences diverses

13.3. parcs de stationnement :
Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère, sous forme de haie ou de brise vent.

En dehors du secteur de zone AUam ; les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

13.4. limites de parcelles :
Les limites des parcelles jouxtant les zones N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article AUa-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Néant.

3. Les éléments de paysage et immeubles à protéger
(délimités en application du L123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme)

Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, sont délimités sur les documents graphiques.

Article P-1 : quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.
Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereux.

Article P-2 : dans le cas d'élément de paysage (mare) identifié au document graphique, tout travaux ayant pour effet de l'altérer ou le détruire, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

Article P-3 : les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales et celles ayant un intérêt sur le plan de l'écologie mentionnées sur le plan de zonage devront être maintenues et entretenues. Leur comblement, même partiel, est interdit.

Article P-4 : sont soumis à des conditions particulières :

- l'agrandissement des mares
- l'aménagement des mares.

123

Repérage des éléments du patrimoine à protéger		
Dénomination sur le plan graphique	**Identification du bâti**	**Identification au cadastre**
PATRIMOINE BATI		
1Δ	Église Saint-Germain	AB 109
2Δ	Porte Dimière + ancien manoir des moines de Saint Ouen	AB 108
3Δ	Maison bourgeoise	AE 022
4Δ	Grille fer forgé	AE 022
5Δ	Habitation	AE 028
6Δ	Habitation / Commerce	AE 287
7Δ	Habitation / Commerce	AE 288
8Δ	Habitation	AE 483
9Δ	Maison d'habitation	AI 003
10Δ	Maison bourgeoise	AI 006
11Δ	Maison bourgeoise	AI 024
12Δ	Maison bourgeoise	AI 087
13Δ	Maison d'habitation	AI 164
14Δ	Maison d'habitation	AH 014
15Δ	Maison d'habitation	AH 015
16Δ	Maison d'habitation	AH 018
17Δ	Maison d'habitation	AH 082
18Δ	Maison d'habitation	AH 084
19Δ	Maison d'habitation	AH 140
20Δ	Maison d'habitation	AK 024
21Δ	Maison bourgeoise	AK 025
22Δ	Maison d'habitation	OA 548
23	Les Pépinières - colombier	AC 19
24	Les Pépinières - manoir	AC 19

6. Les Espaces Boisés Classés, plantations d'alignements et arbres isolés (délimités en application de l'article L130-1 et du R123-11a du code de l'urbanisme).

Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

Article 1 : Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui s'opposeraient à la préservation ou à la création de plantations ;

Article 2 : Sont autorisées les installations et les constructions spécifiques à la gestion de l'espace boisé tels que réseaux anti-incendie, construction à vocation de gardiennage temporaire ou permanent, la création de points d'eau.

	Parcelles concernées à titre indicatif	Surfaces approximatives
EBC 1	498	297 174 m²
EBC 2	121	14 202 m²
EBC 3	263	60 351 m²
EBC 4	104	8 370 m²
EBC 5	96	9 210 m²
EBC 6	2	31 068 m²
EBC 7	105 / 106 / 108	8 358 m²
EBC 8	260	13 870 m²
EBC 9	82	2 946 m²
EBC 10	6	8 327 m²
EBC 11	4	9 736 m²
EBC 12	309	2 703 m²
EBC 13	165	9 413 m²
EBC 14	1	4 711 m²
EBC 15	25	4 759 m²
EBC 16	34	1 434 m²
alignement1	RD928	
alignement2	258 / 262	
alignement3	328	
alignement4	2 / 52 / 53 / 56 / 89 / 60	
alignement5	6 / 188	
alignement6	300 / 310 / 343 / 495 / 531	
alignement7	583	
alignement8	71	
alignement9	376	
alignement10	585	

128

Plan Local d'Urbanisme d'Isneauville

Département de Seine Maritime

Dossier de Modification N°2

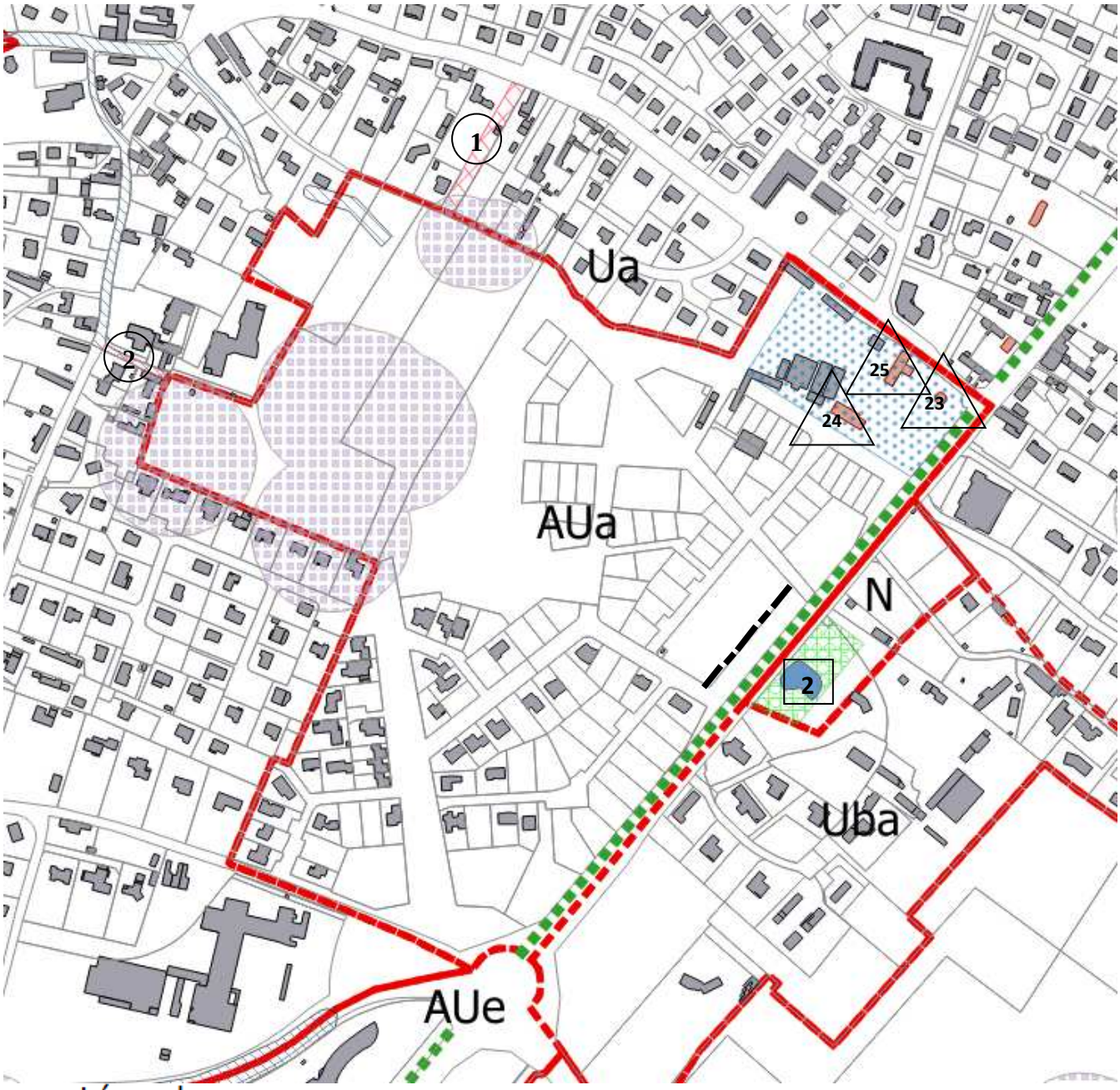
Approuvé le 12.12.2016

4. Extrait du plan de délimitation en zone en vigueur

PLU :
approuvé le : 08 12 2008

Révision simplifiée du PLU :
Prescrite le : 21 03 2011
Approuvée le : 16 04 2012

Modification simplifiée du PLU :
Approuvée le : 09 09 2013



Légende

Limite de zone

Alignement d'arbres à conserver EBC (R123-11a)

Ligne d'implantation des constructions

Périmètre de risque : cavités souterraines et secteurs d'aleas géologiques

Périmètre de risque : Secteurs d'expansion des ruissellements

Elements du Patrimoine à protéger : Patrimoine d'intérêt architectural

Elements du paysage à protéger

Espaces Boisés Classés

Emplacements réservés

Servitude de limitation de la construction en application du L123-2

Plan Local d'Urbanisme d'Isneauville

Département de Seine Maritime

Dossier de Modification

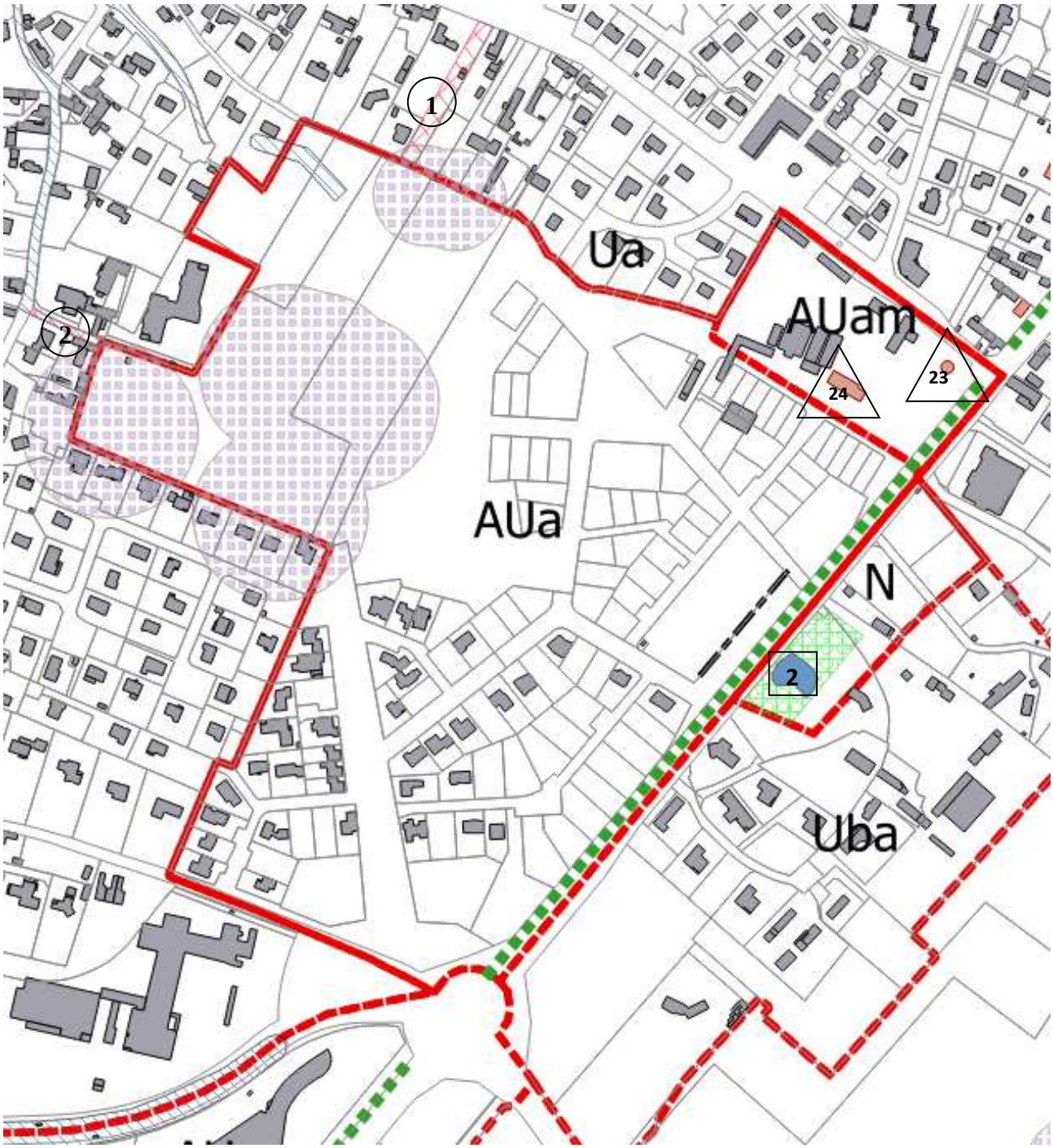
Approuvé le 12.12.2016

5. Extrait du plan de délimitation en zone modifié

PLU :
approuvé le : 08 12 2008

Révision simplifiée du PLU :
Prescrite le : 21 03 2011
Approuvée le : 16 04 2012

Modification simplifiée du PLU :
Approuvée le : 09 09 2013



Limite de zone

Alignement d'arbres à conserver EBC (R123-11a)

Ligne d'implantation des constructions

Périmètre de risque : cavités souterraines et secteurs d'aleas géologiques

Périmètre de risque : Secteurs d'expansion des ruissellements

Elements du Patrimoine à protéger : Patrimoine d'intérêt architectural x

Elements du paysage à protéger x

Espaces Boisés Classés

Emplacements réservés x

Plan Local d'Urbanisme d'Isneauville

Département de Seine Maritime

Dossier de Modification N°2

Approuvé le 12.12.2016

6. Extrait du rapport de présentation en vigueur

PLU :
approuvé le : 08 12 2008

Révision simplifiée du PLU :
Prescrite le : 21 03 2011
Approuvée le : 16 04 2012

Modification simplifiée du PLU :
Approuvée le : 09 09 2013

5.2. LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

5.2.1 – Le découpage du territoire en zones

Les analyses urbaines et architecturales de la commune et ses objectifs d'aménagement, conduisent à la définition de zones de réglementation. Chaque zone est identifié par une lettre et un indice correspondant à la nécessité de moduler la réglementation en fonction de leurs caractéristiques urbaines ou naturels et des objectifs qui leur sont assignés.

Quatre types de zones ont été définis, répartis en trois grandes catégories.

- **Les zones urbaines**
  La zone **Ua**, la zone **Ub** (avec un secteur **Uba**)., la zone **Uc**, et la zone **Ue**.
- **Les zones à urbaniser**
  La zone **AUa**, la zone **AUb**, la zone **AUc**, la zone **AUe** et la zone **AUf**.
- **Les zones naturelles et agricoles**
  Une zone **A**, pour les sites à vocation agricole ; une zone **N** pour les sites naturels à protéger en raison de leur qualité ou particularité. La zone **N** possède un secteur **Na**, correspondant aux zones naturelles faiblement urbanisées où des constructions peuvent être autorisées si elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

Il est à noter qu'en raison de risques liés aux aléas géologiques, aux cavités souterraines ou aux ruissellements, des périmètres de restriction de la constructibilité des terrains sont identifiés au règlement graphique.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont les secteurs de la commune déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles ont vocation à accueillir l'habitat, les équipements, les services à la population, les commerces et activités économiques. Le développement présent et les perspectives envisagées pour la commune, ont permis de retenir les découpages tels que définis ci-après :

- **La zone Ua** : Une zone autorisant la mixité des fonctions. Elle correspond à la zone centrale de la commune et renferme les équipements « symbolique » d'un centre-bourg : la mairie, l'église, les écoles.
  Sa densité est relativement faible du fait de la typologie des constructions qu'elle renferme : essentiellement en habitat individuel sur des parcelles entre 300 et 1500 m² et une moyenne autour de 790 m². Cette faible occupation de l'espace, si elle est préjudiciable à une consommation économe de l'espace, compose un paysage urbain caractéristique de l'identité de la commune. La zone Ua ne recèle que très peu de terrains disponibles à une mutation.

- **La zone Ub** : Cette zone plus diffuse à pour vocation l'accueil des équipements et d'un habitat plutôt de type individuel diffus. Sur ce territoire, un certain nombre de « dents creuses » peut permettre de faire évoluer cette zone vers une meilleure occupation. On peut estimer à environ 4 hectares urbanisables. Sur 1,6 hectares, une opération mixte maisons individuelles et maisons de ville sera réalisée pour moitié en logements aidés (locatif et accession) et en lots libres pour un total d'environ 25 logements. L'ensemble de la zone Ub devrait pouvoir accueillir dans les 10 ans une quarantaine de logements.

- **La zone Uc** : Elle constitue l'urbanisation diffuse située dans le hameau de la Muette. Son développement sera maîtrisé pour garder la spécificité de son paysage et les caractéristiques

de son parcellaire. Son isolement, la faible capacité de ses réseaux (notamment sa trame viaire peu adaptée à un fort trafic) et le caractère « rural » de son parcellaire, ne permettent pas un développement résidentiel de cette partie du territoire communal. Il sera donc recherché le maintien de ces caractéristiques, une densification de l'urbanisation entraînerait une augmentation des déplacements en direction des équipements et services et serait contradictoire avec les objectifs de développement durable.

- **La zone Ue** : Ces zones à vocation d'activités économiques et artisanales, comprennent notamment la zone d'activités de la Plaine des Hauts Champs. Au Sud, les zones Ue correspondent aux périmètres de la future ZAC de la Plaine de la Ronce où des entreprises sont déjà implantées.

LES ZONE A URBANISER

Les zones AU correspondent à des secteurs à caractère naturel destinées à être urbaniser. Elles se répartissent en cinq zones distinctes :

- **La zone AUa** : située à proximité immédiate du centre-bourg, elle a vocation à accueillir une urbanisation de densité plus forte que celle du centre-bourg Ua. Une mixité des fonctions y sera autorisée et même encouragée afin de renforcer le pôle urbanisé du bourg et de réaliser une continuité avec le nouveau collège. La zone AUa sera urbanisée dans le cadre d'une ZAC (la ZAC du Manoir). Les objectifs de répartition typologique envisagés sur les *19,2* hectares de la zone AUa sont les suivants :

ZAC DU MANOIR

Le scénario envisagé pour l'urbanisation de la zone du manoir (d'une surface de 19,1ha dont 2,14 pour l'ancien clos) est d'une capacité potentielle de l'ordre de 350 logements soit 20 logements à l'hectare (si le clos, plutôt destiné à des espaces publics et des équipements est retiré de ce calcul de densité).

Le programme pressenti est de réaliser un quartier présentant une mixité des formes d'habitat et consiste à réaliser de l'ordre de :

- 35% de maisons individuelles avec des parcelles comprises entre 600 et 800m²
- 10% de maisons de village avec des parcelles de 400 m² environ
- 10% de maisons de villes avec des parcelles de 300m² environ
- 45% de logements collectifs (logements de type R+2+C)

Ce programme permet ainsi de rééquilibrer le parc de logements composé actuellement de seulement 6% de logements collectifs (INSEE, RGP2008). En effet, les logements programmés depuis 2008 ne sont constitués que de lots pour des constructions individuelles et de maisons de villes.

En outre, le règlement de la zone AUa concernant le secteur du manoir stipule : « En cas de réalisation d'un programme de 20 logements ou plus, au moins 20% des logements doivent être des logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier supérieur. Dans les zones d'aménagement concerté, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone. » Cette règle permettra de favoriser la production de logements locatifs sociaux (Le parc de logement locatif social était en 2008 de 3% sur la commune d'Isneauville) et de répondre ainsi aux objectifs du PLH.

Les édifices remarquables comprennent également

- Le manoir des pépinières, au 1215 route de Neufchâtel, bel édifice en brique et pierre calcaire du 17ème et 18ème siècle. Au XVIIIème siècle, la partie orientale de la façade est reprise : un soupirail porte la date « 1743 ».

- Le colombier du manoir des pépinières, en brique sur plan circulaire. Cette construction, sans recherche particulière de décor, respecte la structure classique du colombier de pied. Elle a été couverte récemment d'un nouveau toit de chaume.

- L'ancienne grange de ce même corps de ferme, est caractéristique des bâtiments agricoles normands. Sa toiture, ses pans de bois et ses proportions lui confèrent une qualité esthétique.

Le territoire d'ISNEAUVILLE se caractérise également par la forte présence de sa trame paysagère. Les éléments qui la constituent (alignements d'arbres et massifs boisés repérés en Espace Boisés Classés, et mares) doivent bénéficier d'une protection et d'une mise en valeur en raison de leur intérêt écologique et patrimonial.
Le document graphique fait apparaître ces immeubles et ces mares éléments majeurs du paysage. Leur démolition sera subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

5.3.4 Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural

En dehors des maisons des agriculteurs, un bâtiment agricole situé en zone A, offrant un intérêt architectural a été repéré et reporté sur le document graphique. Il ne s'agit pas nécessairement de constructions exceptionnelles mais de bâtiment représentatifs. Afin de sauvegarder le patrimoine architectural agricole, ce bâtiment peut faire l'objet d'un changement d'affectation sous condition que cela ne compromette pas l'activité agricole. Il s'agit :

- La maison d'habitation intégrée à un corps de ferme aujourd'hui disparu, située rue des Bosquets au hameau de la Muette. Son état très endommagé, nécessiterait des travaux urgents de confortement.

5.3.6 Le secteur de limitation de la construction (délimité en application de l'article L123-2a du code de l'urbanisme

Sur le secteur de l'ancienne pépinière, une prescription de limitation de la construction est instituée pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation de la commune d'un projet d'aménagement sur le secteur. En effet, le PADD mentionne « Le secteur des pépinières doit permettre l'émergence d'un espace de centralité, complétant les pôles existants. Il se traduira en terme d'aménagement par la création d'espaces publics à vocation collectives (place, jardin…) et l'implantation d'équipements nécessaires aux nouveaux résidents de la ville ». Dans le cadre de la révision simplifiée du PLU en 2011, la parcelle étant classée en zone AUa mais l'aménagement de parcelle nécessitant des réflexions en termes de programmation, il est décidé de limiter la constructibilité à 25m² de SHON sur le site pour une période de 5 ans, le temps de réaliser ces études de programmation urbaine.

5.3.7 Les servitudes d'utilité publique

Article L.126-1 du Code de l'Urbanisme – Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexes, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et, qui figurent sur une liste dressée par décret en conseil d'Etat.

Le plan local d'urbanisme prend en compte les servitudes d'utilité publique. Elles figurent sur un plan graphique annexé au PLU. Les principales servitudes d'utilité publique relatives au territoire communal d'ISNEAUVILLE sont recensées dans le tableau qui suit. Elles n'engendrent pas de réelle contrainte en terme de constructibilité sur certains secteurs.

Ce sont :

- **A5** : servitude relative aux canalisations d'eau potable et d'assainissement ;
- **EL 11** : servitudes relatives aux voies express et déviations ;
- **PT2** : servitude relative à la protection contre les obstacles des transmissions radioélectriques ;
- **I4** : servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure ou égale à 63 KV.
- **I3** : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz ;

Liste des Servitudes d'Utilité Publiques
dernière mise à jour : 7 février 2006

N°	Type	Intitulé	Servitude	Insee	Commune	Institution
8	EL11	voies express et déviations	Route express BOIS-GUILLAUME ROCQUEMONT (RN28)	76377	ISNEAUVILLE	Décret du 7.4.1981
1 330	I3	canalisations de gaz	Canalisation de transport de gaz SAINT-CLAIR-s/EPTE - ANCEAUMEVILLE	76377	ISNEAUVILLE	lois des 15.06.1906 - 13.07.1925 - 08.04.1946
1 207	I4	lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV.	Ligne 90 KV BOIS-GUILLAUME - MANOIR dérivation CAZERIE	76377	ISNEAUVILLE	D.U.P. du 30.10.1985
1 262	I4	lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV.	Ligne 90 KV BOIS-GUILLAUME - VAUPALIERE	76377	ISNEAUVILLE	D.U.P. du 11.10.1948
1 665	PT2	protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.	faisceau hertzien LE MESNIL-ESNARD - BOSC-LE-HARD	76377	ISNEAUVILLE	Décret du 22.02.1984
33	PT2	protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.	Faisceau hertzien ROUEN - FONTAINE-LE-BOURG	76377	ISNEAUVILLE	Décret du 01.03.1993
29	PT2	protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.	Faisceau hertzien ROUEN - SEVIS (DIEPPE II)	76377	ISNEAUVILLE	Décret du 10.08.1962

Plan Local d'Urbanisme d'Isneauville

Département de Seine Maritime

Dossier de Modification N°2

Approuvé le 12.12.2016

7. Extrait du rapport de présentation modifié

PLU :
approuvé le : 08 12 2008

Révision simplifiée du PLU :
Prescrite le : 21 03 2011
Approuvée le : 16 04 2012

Modification simplifiée du PLU :
Approuvée le : 09 09 2013

5.2. LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

5.2.1 – Le découpage du territoire en zones

Les analyses urbaines et architecturales de la commune et ses objectifs d'aménagement, conduisent à la définition de zones de réglementation. Chaque zone est identifiée par une lettre et un indice correspondant à la nécessité de moduler la réglementation en fonction de leurs caractéristiques urbaines ou naturels et des objectifs qui leur sont assignés.

Quatre types de zones ont été définis, répartis en trois grandes catégories.

- **Les zones urbaines**
  La zone **Ua**, la zone **Ub** (avec un secteur **Uba**), la zone **Uc**, et la zone **Ue**.
- **Les zones à urbaniser**
  La zone **AUa *et son secteur AUam***, la zone **AUb**, la zone **AUc**, la zone **AUe et** la zone **AUf**.
- **Les zones naturelles et agricoles**
  Une zone **A**, pour les sites à vocation agricole ; une zone **N** pour les sites naturels à protéger en raison de leur qualité ou particularité. La zone **N** possède un secteur **Na**, correspondant aux zones naturelles faiblement urbanisées où des constructions peuvent être autorisées si elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

Il est à noter qu'en raison de risques liés aux aléas géologiques, aux cavités souterraines ou aux ruissellements, des périmètres de restriction de la constructibilité des terrains sont identifiés au règlement graphique.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont les secteurs de la commune déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles ont vocation à accueillir l'habitat, les équipements, les services à la population, les commerces et activités économiques. Le développement présent et les perspectives envisagées pour la commune, ont permis de retenir les découpages tels que définis ci-après :

- **La zone Ua** : Une zone autorisant la mixité des fonctions. Elle correspond à la zone centrale de la commune et renferme les équipements « symbolique » d'un centre-bourg : la mairie, l'église, les écoles.
  Sa densité est relativement faible du fait de la typologie des constructions qu'elle renferme : essentiellement en habitat individuel sur des parcelles entre 300 et 1500 m² et une moyenne autour de 790 m². Cette faible occupation de l'espace, si elle est préjudiciable à une consommation économe de l'espace, compose un paysage urbain caractéristique de l'identité de la commune. La zone Ua ne recèle que très peu de terrains disponibles à une mutation.

- **La zone Ub** : Cette zone plus diffuse à pour vocation l'accueil des équipements et d'un habitat plutôt de type individuel diffus. Sur ce territoire, un certain nombre de « dents creuses » peut permettre de faire évoluer cette zone vers une meilleure occupation. On peut estimer à environ 4 hectares urbanisables. Sur 1,6 hectares, une opération mixte maisons individuelles et maisons de ville sera réalisée pour moitié en logements aidés (locatif et accession) et en lots libres pour un total d'environ 25 logements. L'ensemble de la zone Ub devrait pouvoir accueillir dans les 10 ans une quarantaine de logements.

- **La zone Uc** : Elle constitue l'urbanisation diffuse située dans le hameau de la Muette. Son développement sera maîtrisé pour garder la spécificité de son paysage et les caractéristiques de son parcellaire. Son isolement, la faible capacité de ses réseaux (notamment sa trame viaire peu adaptée à un fort trafic) et le caractère « rural » de son parcellaire, ne permettent pas un développement résidentiel de cette partie du territoire communal. Il sera donc recherché le maintien de ces caractéristiques, une densification de l'urbanisation entraînerait une augmentation des déplacements en direction des équipements et services et serait contradictoire avec les objectifs de développement durable.

- **La zone Ue** : Ces zones à vocation d'activités économiques et artisanales, comprennent notamment la zone d'activités de la Plaine des Hauts Champs. Au Sud, les zones Ue correspondent aux périmètres de la future ZAC de la Plaine de la Ronce où des entreprises sont déjà implantées.

LES ZONE A URBANISER

Les zones AU correspondent à des secteurs à caractère naturel destinées à être urbaniser. Elles se répartissent en cinq zones distinctes :

La zone AUa : située à proximité immédiate du centre-bourg, elle a vocation à accueillir une urbanisation de densité plus forte que celle du centre-bourg Ua. Une mixité des fonctions y sera autorisée et même encouragée afin de renforcer le pôle urbanisé du bourg et de réaliser une continuité avec le nouveau collège. ***Cette zone comprend un sous-secteur AUam relatif au Clos du Manoir au caractère polyfonctionnel et accueillant principalement des commerces de proximité, restaurant et des services à la personne.***

La zone AUa sera urbanisée dans le cadre d'une ZAC (la ZAC du Manoir). Les objectifs de répartition typologique envisagés sur les *19,2* hectares de la zone AUa sont les suivants :

ZAC DU MANOIR

Le scénario envisagé pour l'urbanisation de la zone du manoir (d'une surface de 19,1ha dont 2,14 pour l'ancien clos) est d'une capacité potentielle de l'ordre de 350 logements soit 20 logements à l'hectare (si le clos, plutôt destiné à des espaces publics et des équipements est retiré de ce calcul de densité).

Le programme pressenti est de réaliser un quartier présentant une mixité des formes d'habitat et consiste à réaliser de l'ordre de :

- 35% de maisons individuelles avec des parcelles comprises entre 600 et 800m²
- 10% de maisons de village avec des parcelles de 400 m² environ
- 10% de maisons de villes avec des parcelles de 300m² environ
- 45% de logements collectifs (logements de type R+2+C)

Ce programme permet ainsi de rééquilibrer le parc de logements composé actuellement de seulement 6% de logements collectifs (INSEE, RGP2008). En effet, les logements programmés depuis 2008 ne sont constitués que de lots pour des constructions individuelles et de maisons de villes.

En outre, le règlement de la zone AUa concernant le secteur du manoir stipule : « En cas de réalisation d'un programme de 20 logements ou plus, au moins 20% des logements doivent être des logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier supérieur. Dans les zones d'aménagement concerté, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone. » Cette règle

Les édifices remarquables comprennent également

- Le manoir des pépinières, au 1215 route de Neufchâtel, bel édifice en brique et pierre calcaire du 17ème et 18ème siècle. Au XVIIIème siècle, la partie orientale de la façade est reprise : un soupirail porte la date « 1743 ».

- Le colombier du manoir des pépinières, en brique sur plan circulaire. Cette construction, sans recherche particulière de décor, respecte la structure classique du colombier de pied. Elle a été couverte récemment d'un nouveau toit de chaume.

Le territoire d'ISNEAUVILLE se caractérise également par la forte présence de sa trame paysagère. Les éléments qui la constituent (alignements d'arbres et massifs boisés repérés en Espace Boisés Classés, et mares) doivent bénéficier d'une protection et d'une mise en valeur en raison de leur intérêt écologique et patrimonial.
Le document graphique fait apparaître ces immeubles et ces mares éléments majeurs du paysage. Leur démolition sera subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

5.3.4 Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural

En dehors des maisons des agriculteurs, un bâtiment agricole situé en zone A, offrant un intérêt architectural a été repéré et reporté sur le document graphique. Il ne s'agit pas nécessairement de constructions exceptionnelles mais de bâtiment représentatifs. Afin de sauvegarder le patrimoine architectural agricole, ce bâtiment peut faire l'objet d'un changement d'affectation sous condition que cela ne compromette pas l'activité agricole. Il s'agit :

- La maison d'habitation intégrée à un corps de ferme aujourd'hui disparu, située rue des Bosquets au hameau de la Muette. Son état très endommagé, nécessiterait des travaux urgents de confortement.

5.3.6 Les servitudes d'utilité publique

Article L.126-1 du Code de l'Urbanisme – Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexes, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et, qui figurent sur une liste dressée par décret en conseil d'Etat.

Le plan local d'urbanisme prend en compte les servitudes d'utilité publique. Elles figurent sur un plan graphique annexé au PLU. Les principales servitudes d'utilité publique relatives au territoire communal d'ISNEAUVILLE sont recensées dans le tableau qui suit. Elles n'engendrent pas de réelle contrainte en terme de constructibilité sur certains secteurs.

Ce sont :

- **A5** : servitude relative aux canalisations d'eau potable et d'assainissement ;
- **EL 11** : servitudes relatives aux voies express et déviations ;
- **PT2** : servitude relative à la protection contre les obstacles des transmissions radioélectriques ;
- **I4** : servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure ou égale à 63 KV.
- **I3** : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz ;

Liste des Servitudes d'Utilité Publiques
dernière mise à jour : 7 février 2006

N°	Type	Intitulé	Servitude	Insee	Commune	Institution
8	EL11	voies express et déviations	Route express BOIS-GUILLAUME ROCQUEMONT (RN28)	76377	ISNEAUVILLE	Décret du 7.4.1961
1 330	I3	canalisations de gaz	Canalisation de transport de gaz SAINT-CLAIR-s/EPTE - ANCEAUMEVILLE	76377	ISNEAUVILLE	lois des 15.06.1906 - 13.07.1925 - 08.04.1946
1 307	I4	lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV.	Ligne 90 KV BOIS-GUILLAUME - MANOIR dérivation CAZERE	76377	ISNEAUVILLE	D.U.P. du 30.10.1985.
1 262	I4	lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV.	Ligne 90 KV BOIS-GUILLAUME - VAUPALIERE	76377	ISNEAUVILLE	D.U.P. du 11.10.1948.
1 665	PT2	protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.	faisceau hertzien LE MESNIL-ESNARD - BOSC-LE-HARD	76377	ISNEAUVILLE	Décret du 22.02.1984
33	PT2	protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.	Faisceau hertzien ROUEN - FONTAINE-LE-BOURG	76377	ISNEAUVILLE	Décret du 01.03.1993
29	PT2	protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.	Faisceau hertzien ROUEN - SEVIS (DIEPPE II)	76377	ISNEAUVILLE	Décret du 10.08.1962

Plan Local d'Urbanisme d'Isneauville

Département de Seine Maritime

Dossier de Modification N°2

Approuvé le 12.12.2016

8. Complément aux orientations d'aménagement et de programmation

PLU :
approuvé le : 08 12 2008

Révision simplifiée du PLU :
Prescrite le : 21 03 2011
Approuvée le : 16 04 2012

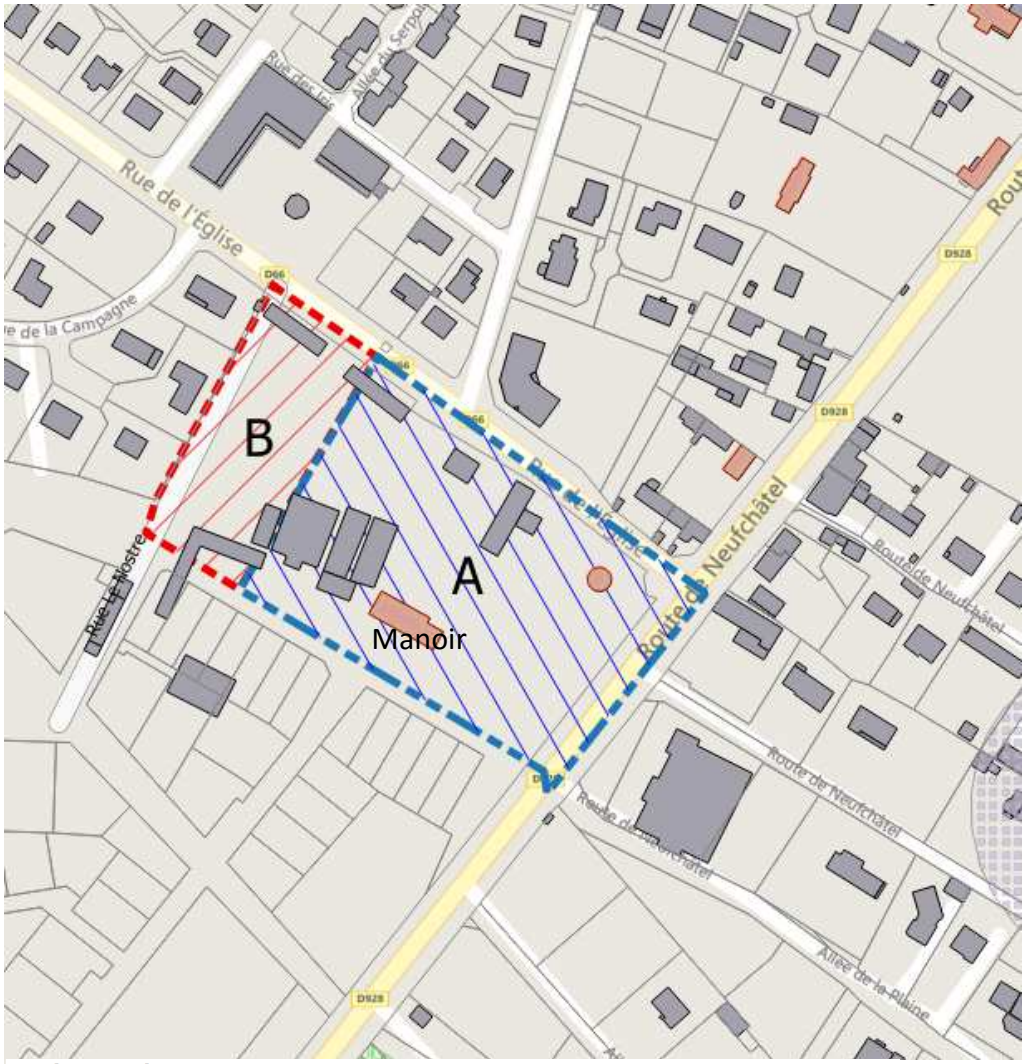
Modification simplifiée du PLU :
Approuvée le : 09 09 2013

Orientation spécifique concernant le Clos du Manoir

Sur le secteur du Clos du Manoir, les constructions devront respecter les gabarits présentés sur le schéma ci-dessous :

Secteur A : les constructions ne devront pas, conformément au règlement du secteur de zone AUam, excéder 10m au faitage. En outre, les constructions ne pourront excéder deux niveaux. Le dernier niveau sera composé d'une toiture à pentes comprises entre 25 et 45 degrés.
Le gabarit des nouvelles constructions devra permettre de conserver des perspectives sur le Manoir. Le manoir, par son volume, devra rester la pièce maitresse sur le site du clos.

Secteur B : les constructions ne devront pas, conformément au règlement du secteur de zone AUam, excéder ni 10m de hauteur totale ni trois niveaux. Le dernier niveau pourra, en fonction du parti architectural retenu, être composé soit d'une toiture à pente soit d'une toiture en attique. L'attique devant représenter 70 % maximum de l'emprise du niveau inférieur.



Légende

CLOS DU MANOIR ; organisation des volumétries

Secteur A : 2 niveaux maximum, toiture à pente obligatoire

Secteur B : 3 niveaux maximum, toiture à pente ou attique