

COMMUNE DE ROUEN

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

Approuvé le 24 septembre 2004, modifié le 26 septembre 2005, mis en compatibilité par D.U.P du 16 octobre 2006, modifié le 12 juillet 2007, modifié le 15 mai 2009, modifié le 21 janvier 2011, révisé le 27 janvier 2012, modifié le 6 juillet 2012, modifié le 11 octobre 2013, mis en compatibilité par D.U.P. du 3 mai 2016.

Sommaire

PREAMBULE	5
PREMIERE PARTIE – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU	7
I. PRISE EN COMPTE DE L’ACTUALITE LEGISLATIVE ET REGLEMENTAIRE	9
1) Mise en conformité du PLU avec les dispositions issues de la loi ALUR et de ses décrets d’application	9
2) Evolution des règles relatives au stationnement dans les PLU	9
3) Prise en compte des dispositions issues des arrêtés préfectoraux du 31/03/2014 et du 03/05/2016 sur la rive gauche de Rouen.....	10
II. PRISE EN COMPTE DES PROJETS URBAINS DE LA COMMUNE	13
1) Création de « secteurs d’aménagement et de renouvellement urbain » pour la Place des Chartreux, le Boulevard d’Orléans et le site du CFA Lanfry.....	13
2) ZAC Aubette-Martainville - Rouen Innovation Santé - Modification des Orientations d’Aménagement et de Programmation.....	14
3) Quartiers Ouest - Modification des Orientations d’Aménagement et de Programmation	14
4) Création d’un nouvel Emplacement Réserve pour équipement public, avenue de la Libération	16
5) Adaptations du document graphique - Avenue de Caen et avenue de la Libération	16
6) Modifications de limites de secteur : rue Saint-Julien, route de Lyons, Grammont.....	17
III. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES DIVERSES	20
1) Modification des dispositions de l’article 2 relatives à la collecte des déchets.....	20
2) Adaptation de la servitude de mixité sociale sur la rive gauche de Rouen en faveur de l’accession sociale	20
3) Rectification des dispositions de l’article 2 relatives aux typologies de logements	22
4) Modification des dispositions de l’article 6 relatives aux saillies au-dessus du domaine public.....	22
5) Précisions apportées aux dispositions de l’article 11 concernant l’insertion des bâtiments	22

6) Modifications apportées à l'article 12 relatives au stationnement des véhicules motorisés et des vélos	23
7) Adaptations des dispositions de l'article 13 relatives aux espaces libres	23
8) Modifications diverses apportées au glossaire	24
9) Mise à jour de la liste des emplacements réservés et des localisations prévues pour équipements publics	25
10) Réduction du périmètre de protection autour d'un indice de cavité souterraine – Côte du Bois Chenu	26
11) Suppression du secteur d'aménagement global différé « Gare Saint-Sever »	26
12) Autres modifications apportées aux périmètres des conditions particulières aux programmes de logement du document graphique	27
IV. RECTIFICATIONS MATERIELLES DU DOCUMENT	29
SECONDE PARTIE – LES MODIFICATIONS APORTEES AUX DOCUMENTS DU PLU	31
I. RAPPORT DE PRESENTATION	33
II. REGLEMENT ECRIT	37
III. DOCUMENT GRAPHIQUE	61
IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)	85

Préambule

Approuvé en septembre 2004 et révisé en janvier 2012, le plan local d'urbanisme (PLU) de Rouen est le document d'urbanisme communal qui fixe les orientations du projet urbain de la ville, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et qui définit les règles de construction et d'occupation du sol en cohérence avec ce projet.

Le PLU fait l'objet de modifications régulières en vue d'actualiser son contenu autant que de besoin. Les modifications ont pour but d'adapter ses dispositions réglementaires compte tenu des évolutions du projet urbain communal ou des retours d'expérience sur le terrain, de prendre en compte l'actualité juridique de l'urbanisme ou de remédier à quelques imprécisions ou erreurs formelles.

Ces modifications, sans qu'elles remettent en cause les orientations du Projet d'Aménagement et du Développement Durable, permettent de mieux encadrer les opérations d'aménagement et les initiatives immobilières privées sur le territoire de la ville de Rouen, sur la base de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales perpétuellement à jour et garantes des principes de la ville durable.

La présente procédure de modification vise notamment à prendre en compte et intégrer dans le PLU de Rouen des dispositions d'urbanisme émanant de décisions supérieures ou de textes législatifs :

En premier lieu, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, comporte des dispositions visant à simplifier l'écriture des PLU et à favoriser la constructibilité des terrains, à travers la réécriture de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme notamment. Le récent décret du 28 décembre 2015 est également venu apporter de nombreuses évolutions à la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme. Il est proposé d'intégrer certaines de ces évolutions au sein des dispositions réglementaires du PLU de Rouen.

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral du 31 mars 2014 est venu compléter les servitudes d'utilité publiques relatives à la prise en compte des risques technologiques sur le territoire de Rouen en approuvant le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour de l'Etablissement Lubrizol.

L'Arrêté préfectoral du 3 mai 2016 a prononcé la Déclaration d'Utilité Publique du projet de l'Ecoquartier Flaubert, emportant mise en compatibilité du PLU de Rouen. Suite à cette mise en compatibilité, il s'avère nécessaire d'adapter le document graphique du PLU, sur les secteurs périphériques de l'écoquartier, afin d'établir un zonage réglementaire des plus cohérents.

La modification du PLU est également l'occasion de procéder à diverses adaptations et améliorations du document d'urbanisme. Plusieurs modifications sont requises au sein du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour accompagner ou prendre en compte les projets urbains sur la commune. Il s'agit notamment de venir créer trois « secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain », d'adapter certaines limites de secteur ou règles de hauteur au sein du document graphique pour accompagner les projets urbains, de modifier les O.A.P. sur les quartiers ouest de Rouen et la ZAC Aubette-Martainville, ou encore de créer ou modifier des emplacements réservés pour équipements publics.

Enfin, il s'agit de procéder à quelques rectifications réglementaires du document en venant compléter ou préciser les dispositions contenues dans le règlement écrit (notamment l'article 12

relatif au stationnement ou la servitude de mixité sociale dans l'habitat pour la rive gauche) ou le document graphique.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, les évolutions qu'il est proposé d'apporter au PLU de Rouen s'inscrivent bien dans les conditions prévues pour une procédure de modification. En effet, les modifications prévues ne concernent aucun des cas suivants relevant d'une procédure de révision :

- 1° Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'enquête publique à laquelle est soumise la présente modification du PLU de Rouen est régie par les dispositions des articles L123-2 et R123-2 et suivants du Code de l'Environnement.

La présente notice explicative vient détailler les modifications apportées au PLU selon deux clefs de lecture : dans une première partie les modifications sont développées de manière thématique. Dans une seconde partie, les modifications apportées aux pièces constitutives du PLU sont détaillées point par point, de manière formelle.

PREMIERE PARTIE

-

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

I. PRISE EN COMPTE DE L'ACTUALITE LEGISLATIVE ET REGLEMENTAIRE :

1/ MISE EN CONFORMITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS ISSUES DE LA LOI ALUR ET DE SES DECRETS D'APPLICATION.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, visait « à mettre en œuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires » (exposé des motifs du projet de loi).

Modification des documents de planification, nouvelles règles applicables aux lotissements ou au droit de préemption, changements en matière d'urbanisme opérationnel et création de nouvelles mesures à caractère environnemental sont autant d'évolutions apportées par la loi ALUR, dans l'objectif notamment de favoriser la production de logements et de limiter l'artificialisation des espaces naturels et agricoles.

L'un des objectifs affichés de la loi consiste à encourager la densification des zones pavillonnaires. C'est la raison pour laquelle la loi ALUR, en modifiant profondément l'ancien article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, est venue supprimer le COS (*Coefficient d'Occupation du Sol*) et la possibilité de fixer des superficies minimales de terrain constructible dans le règlement des PLU.

Concernant la suppression des COS, il convient de souligner que le PLU de Rouen est dépourvu de COS depuis sa création en 2004, puisqu'il avait été considéré préférable d'encadrer les possibilités de construire par les seules règles de gabarit, d'implantation au sol et d'insertion dans l'environnement urbain. La suppression des COS n'entraîne donc pas de changement pour le PLU de Rouen.

En revanche, il convient de supprimer le contenu des articles 5 du PLU, dont les dispositions venaient déterminer des superficies minimales de terrain constructible sur certains secteurs de la Ville. En l'occurrence, seul le règlement du secteur UBb (Habitat discontinu) déterminait une superficie minimale de 300 m² pour les terrains constructibles. **Ce seuil de 300 m² sera donc supprimé en zone UB, afin de se conformer aux évolutions apportées aux documents d'urbanisme par la Loi ALUR.**

Enfin, l'Ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 29 décembre 2015 sont venus recodifier les dispositions relatives aux documents d'urbanisme ; les références réglementaires présentes au sein du PLU doivent donc être modifiées pour être harmonisées avec les dispositions du Code de l'Urbanisme.

- **Suppression des dispositions des articles 5 du règlement écrit.**
- **Modification des références réglementaires diverses**

2/ EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT DANS LES PLU.

Plusieurs textes législatifs sont venus apporter des évolutions concernant la gestion des questions relatives au stationnement au sein des PLU. Il convient donc d'adapter la rédaction de l'article 12 du règlement écrit du PLU en vue d'intégrer ces dispositions nouvelles.

a) Suppression de la participation pour non-réalisation des aires de stationnement :

La loi de finances rectificative n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 a opéré une importante réforme de la fiscalité de l'urbanisme pour répondre aux objectifs de simplification du droit. L'une des conséquences de cette réforme est la suppression progressive de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement (PNRAS).

Depuis le 1er mars 2012, cette dernière est supprimée de plein droit dans tous les secteurs où un taux majoré (> 5%) de taxe d'aménagement (TA) est voté par la commune ou l'EPCI compétent. Sa suppression générale est intervenue au 1er janvier 2015.

Il convient par conséquent de supprimer formellement, au sein de l'article 12 du règlement écrit du PLU, la référence à la possibilité de verser cette participation, dans le cas où un projet immobilier ne pouvait répondre à ses obligations en matière de création de places de stationnement.

b) Dispositions issues de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 :

Il convient d'intégrer à l'article 12 du règlement du PLU les dispositions issues de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, et retranscrites aux articles L.151-34 à L.151-36 du Code de l'Urbanisme :

« Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées [mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles] et des résidences universitaires [mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation] (...), si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme. »

Dans les cas prévus à l'article précité, le nombre de place de stationnement requis sera donc limité à 0,5 place par logement au sein du PLU de Rouen.

➤ **Modification des dispositions des articles 12 du règlement écrit.**

3/ PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS ISSUES DES ARRETES PREFECTORAUX DU 31/03/2014 ET DU 03/05/2016 SUR LA RIVE GAUCHE DE ROUEN.

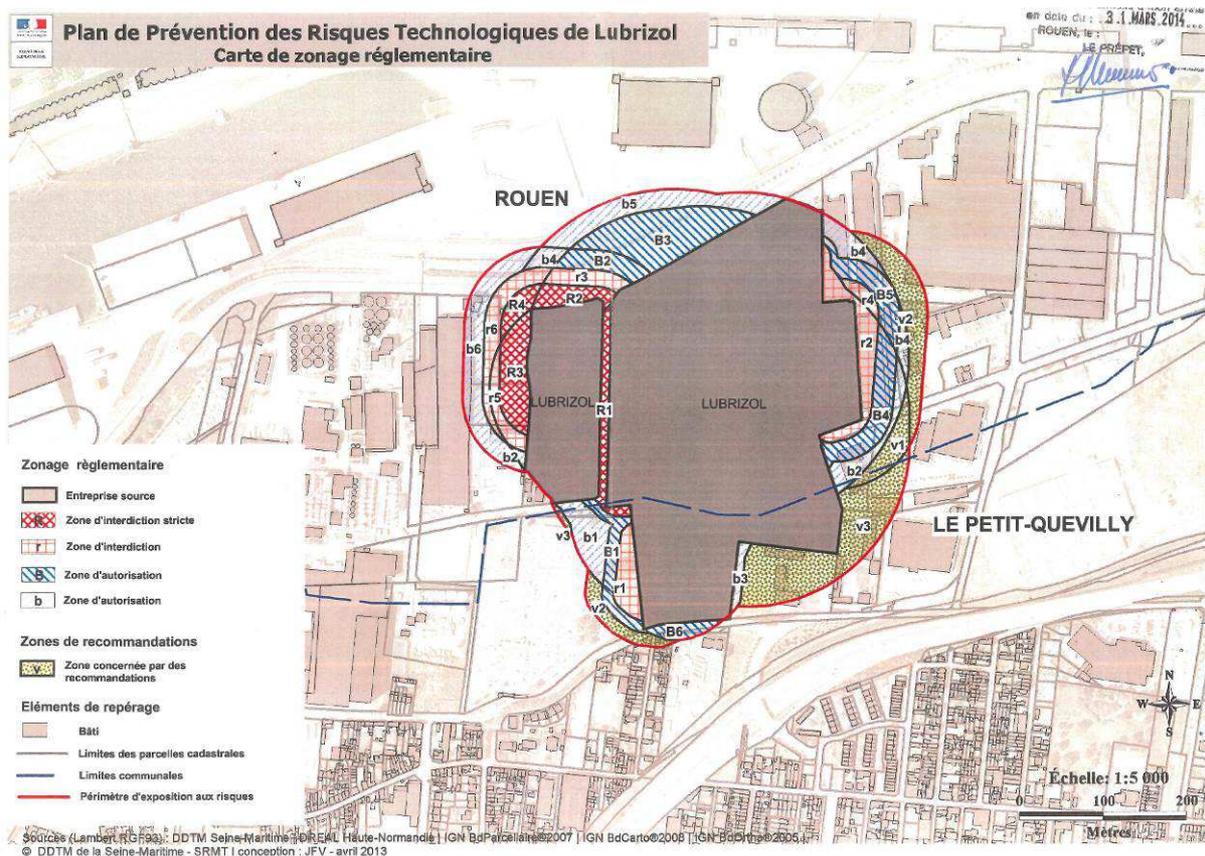
Par deux arrêtés préfectoraux du 31 mars 2014 et du 03/05/2016, des évolutions substantielles sont intervenues dans les quartiers ouest de la rive gauche de Rouen.

a) Prise en compte du périmètre d'exposition aux risques autour de l'établissement Lubrizol :

Dans son Arrêté du 31/03/2014, le Préfet de Département a approuvé le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'Établissement Lubrizol à Rouen. Prescrite le 6 mai 2010, l'élaboration de ce Plan de Prévention a donné lieu à une importante période d'étude et de concertation avec les riverains et les responsables de l'Établissement, en vue d'évaluer les risques en présence et de prendre les mesures nécessaires à la prise en compte de ces risques sur l'urbanisation.

Le PPRT Lubrizol approuvé a été intégré aux annexes du PLU, en tant que servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, par un Arrêté municipal.

Il convient suite à cette approbation de modifier le document graphique du PLU en ce qu'il comporte des périmètres de risque technologique autour de l'établissement Lubrizol, établis sur la base d'études antérieures à l'élaboration du PPRT. **Ces anciens périmètres de risque méritent donc d'être supprimés et d'être remplacés par le périmètre d'exposition aux risques du Plan de Prévention approuvé pour Lubrizol (ci-dessous).** Sur la base de ce périmètre d'application, l'article 2 du règlement de la zone UC du PLU se contentera de renvoyer le lecteur vers le PPRT complet figurant en annexe du PLU.



➤ **Modification des périmètres de risque technologique dans le document graphique.**

b) Modification des limites de secteur autour de l'Ecoquartier Flaubert :

Dans son Arrêté du 03/05/2016, Madame la Préfète de Seine-Maritime a prononcé la Déclaration d'Utilité Publique du projet de l'Ecoquartier Flaubert. Cette Déclaration d'Utilité Publique emportait dans le même temps la mise en compatibilité du PLU de Rouen et de Petit-Quevilly pour permettre la réalisation du projet au regard de la réglementation d'urbanisme.

Parmi les éléments qui ont été intégrés au PLU de Rouen à l'occasion de cette mise en compatibilité, le document graphique du PLU a été modifié pour créer des secteurs de zone spécifiques à l'écoquartier les secteurs :

- UAd : Secteur de l'écoquartier Flaubert
- UCe : Secteur d'activité diverse de l'écoquartier Flaubert

Compte tenu du périmètre de la D.U.P., celui-ci ne correspondant pas exactement aux limites de secteurs réglementaires préexistants dans le PLU, **la création des 2 nouveaux secteurs réglementaires UAd et UCe a entraîné la subsistance de secteurs réglementaires résiduels UCa et UCd qu'il convient de supprimer pour rendre le document graphique parfaitement cohérent sur l'ensemble des quartiers ouest de la rive gauche, entre l'avenue Jean-Rondeaux et la rue Léon Malétra.**

Au droit des futures infrastructures d'accès définitif au pont Flaubert, les secteurs réglementaires tels qu'ils sont issus de la Mise en Compatibilité pour l'écoquartier Flaubert feront l'objet d'une adaptation par l'intermédiaire d'une procédure administrative distincte, et ne sont donc pas concernés par la présente modification.

Il s'agit donc ici d'une adaptation « technique » du document graphique ne présentant que des incidences marginales.

➤ **Modification des limites de zone et de secteurs UCa et UCd dans le document graphique.**

II. PRISE EN COMPTE DES PROJETS URBAINS DE LA COMMUNE

1/ CREATION DE « SECTEURS D'AMENAGEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN » POUR LA PLACE DES CHARTREUX, LE BOULEVARD D'ORLEANS ET LE SITE DU CFA LANFRY.

Le PLU identifie certains espaces de projet en tant que « secteur d'aménagement et de renouvellement urbain » : ce sont des secteurs où survient « *une ou plusieurs interventions initiées ou étroitement encadrées par une ou plusieurs personnes publiques, en vue de la réalisation d'un programme de constructions par démolition de tout ou partie des bâtiments existants, et en vue de répondre à des objectifs d'aménagement ou de renouvellement de la ville* »

Les dispositions de l'Article 2 du règlement écrit prévoient de globaliser la servitude de mixité sociale dans l'habitat à l'échelle de l'ensemble de l'opération d'aménagement et prévoit également quelques dérogations aux dispositions réglementaires relatives aux espaces verts ou aux implantations bâties.

Ainsi les opérations d'aménagement de la ZAC de la Luciline, Aubette-Martainville ou de l'écoquartier Flaubert sont des secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain à l'intérieur desquels les objectifs de mixité sociale exigés par le PLU sont mis en œuvre à l'échelle de l'ensemble du projet (et non pas bâtiment par bâtiment).

Il apparaît aujourd'hui opportun de considérer de la même manière les opérations d'aménagement suivantes :

- La Place des Chartreux, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole Rouen Normandie, prévoit la création d'environ 265 logements sur les territoires de Rouen et Petit-Quevilly,
- Le Boulevard d'Orléans, sous maîtrise d'ouvrage de l'Office publique Habitat 76, comporte plusieurs immeubles de logements locatifs sociaux qui sont amenés à laisser place à une opération mixte d'environ 300 logements ;
- Le Centre de Formation des Apprentis (CFA) Lanfry, sous maîtrise d'ouvrage privée, qui prévoit la création de logements, de bureaux, d'une résidence-service et d'un hôtel.

Ces trois opérations d'aménagement prévoient la viabilisation et la cession de terrains, par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage identifiés, en vue notamment de la construction de logements. Le caractère global des aménagements projetés sur une emprise de projet bien délimitée suggère de globaliser les objectifs de mixité sociale poursuivis par le PLU à l'échelle des îlots, ainsi que diverses autres dispositions du PLU.

Il est donc proposé d'identifier au sein du document graphique du PLU les secteurs de la Place des Chartreux, du boulevard d'Orléans et du CFA Lanfry comme des *secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain* afin de leur faire bénéficier des dispositions citées plus hauts.

A cette occasion, il est également proposé d'apporter 2 précisions aux articles 10- Hauteurs et 13 – Espaces libres, consistant à moduler à l'échelle du secteur les obligations énoncées par ces articles. En l'espèce, les normes régissant la hauteur des bâtiments implantés au-delà de la bande de constructibilité ne seront pas applicables à l'intérieur de ces secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain. Les surfaces d'espaces verts seront également globalisées à l'échelle du secteur.

- **Modification du plan des périmètres des conditions particulières aux programmes de logement du document graphique.**
- **Modification des dispositions des articles 10-II-B/ et 13-I/ du règlement écrit.**

2/ ZAC AUBETTE-MARTAINVILLE - ROUEN INNOVATION SANTE : MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

La zone d'activités de Rouen Innovation Santé, près du Centre Hospitalier Universitaire de Rouen, fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) appelée « Aubette- Martainville ».

La ZAC Aubette-Martainville a été créée en 2004 en vue de permettre l'implantation de locaux destinés à accueillir des entreprises et activités œuvrant dans le domaine de la recherche, de l'innovation, de la production et des services dans le domaine de la Santé ainsi que la réalisation d'un programme de logements.

Cette ZAC fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation au sein du PLU de Rouen, en vue de compléter le règlement écrit de prescriptions particulières propres à ce secteur. Comprenant notamment un schéma, ces orientations sont composées d'un certain nombre de dispositions concernant l'implantation des bâtiments sur le site, leur destination, le parti d'aménagement paysager, etc.

Dans le cadre du développement du projet, il convient d'adapter les orientations d'aménagement de ce projet pour permettre de modifier le parti d'aménagement en entrée de ZAC : sur la partie ouest du secteur, l'« espace de stationnement et de liaison » doit devenir un espace à bâtir en vue de permettre de développer un programme mixte d'habitat, de commerces et d'activités ou de bureaux.

En créant un nouvel îlot pour cette entrée de ZAC, la nouvelle constructibilité conférée à cet espace permettra de lui donner un caractère plus urbain et plus animé, et de requalifier un espace de liaison entre les récents programmes de logements et les établissements universitaires à proximité. Cette constructibilité sera ainsi un facteur de requalification positive de cet espace actuellement en friche.

Les orientations d'aménagement écrites accompagnant ce schéma seront ainsi adaptées en conséquence.

Par ailleurs, le schéma sera également modifié en vue d'illustrer le prolongement vers l'ouest de la voie centrale du secteur (la rue Marie-Curie) jusqu'à son croisement avec la route de Lyons-la-Forêt.

- **Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la ZAC Aubette-Martainville.**

3/ QUARTIERS OUEST - MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Les Quartiers Ouest de Rouen font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent des dispositions urbaines spécifiques pour l'ensemble des terrains situés de part et d'autre de l'avenue du Mont-Riboudet. Ce secteur connaît actuellement de nombreuses

mutations et un fort processus de renouvellement urbain sous l'impulsion d'initiatives privées et d'interventions publiques à l'image de la ZAC de la Luciline.

Comme pour les autres secteurs faisant l'objet de telles orientations, les OAP définies pour les Quartiers ouest ont pour but d'encadrer les initiatives privées par des dispositions particulières en matière de hauteur, d'implantation bâtie, d'équipements et d'espaces publics, de destination des bâtiments, etc.

Les Quartiers Ouest de Rouen présentent une particularité propre avec la présence de nombreuses concessions automobiles qui occupent une grande partie des rez-de-chaussée des immeubles bâtis en rive de l'avenue du Mont-Riboudet.

Pour tenir compte de cette spécificité propre au Mont-Riboudet, et dans l'objectif de permettre le maintien de cette activité économique sans empêcher le renouvellement et la diversification urbaine de ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation pour les quartiers ouest méritent d'être adaptées.

L'adaptation de ces orientations doit à la fois permettre la création des show-rooms des concessions automobiles en rez-de-chaussée des bâtiments et favoriser la création de logements ou de bureaux dans les niveaux supérieurs.

Ce modèle de diversification des usages, dans un secteur actuellement fortement dominé par le commerce automobile, suggère ainsi un certain nombre de contraintes architecturales dont il faut savoir tenir compte :

- Déroger en rive du Mont-Riboudet à l'obligation d'une hauteur minimum des constructions pour permettre l'évolution des show-rooms ;
- Prendre en compte les espaces verts créés sur dalle de couverture au-dessus des commerces pour répondre aux normes requises par le PLU (norme déjà en vigueur) ;
- Adapter les limites de hauteur maximale, par un système de compensation, en vue de permettre de créer des interruptions du front bâti et des respirations au sein des îlots parfois très grands, et permettre par conséquent d'instiller une certaine souplesse dans la densité urbaine recherchée.

Ces adaptations ne seront valables que pour les immeubles bordant l'avenue du Mont-Riboudet.

Par ailleurs, l'emplacement réservé consistant en un prolongement de la rue Emile-Leudet par la création d'un nouvel axe viaire entre la rue Constantine et l'avenue du Mont-Riboudet est supprimé. Le principe de cette voie nouvelle est remplacé par une simple orientation en faveur d'un axe de desserte interne et de perméabilité à l'intérieur des cœurs d'îlot.

Enfin, à la faveur d'une précision apportée par l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme, il est proposé de reporter au sein du document graphique l'ensemble des emplacements réservés contenus dans ce schéma d'orientations.

➤ **Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Quartiers ouest.**

4/ CREATION D'UN NOUVEL EMPLACEMENT RESERVE POUR EQUIPEMENT PUBLIC, AVENUE DE LA LIBERATION.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du secteur des Pépinières, les immeubles verres et aciers de l'Office Publicque Rouen Habitat laisseront bientôt la place à un nouveau secteur d'habitat mixte. Ce nouveau quartier pourra bénéficier du passage de la nouvelle ligne de transport en commun en site propre, la ligne T4, qui reliera le Zénith au Boulingrin en 2018.

En vue d'ouvrir ce nouveau secteur sur l'avenue de la Libération et de permettre de relier plus directement les futures stations de la ligne T4, **un emplacement réservé sera créé entre les deux immeubles de bureaux de l'avenue de la Libération.**

Cet emplacement réservé, d'une superficie de 400 m² environ, doit permettre de créer une voie publique piétonne entre le secteur à aménager et l'avenue de la Libération, sur une partie de la parcelle HY420. Le réservataire est la Métropole Rouen Normandie.

➤ **Modification de la liste des emplacements réservés annexée au règlement écrit.**

5/ ADAPTATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE - AVENUE DE CAEN ET AVENUE DE LA LIBERATION.

Dans le cadre de l'aménagement de la nouvelle ligne de transport en commun T4, qui reliera le Zénith au Boulingrin en 2018, d'importants travaux de voirie vont être mis en œuvre sur l'avenue de la Libération. Le carrefour avec l'avenue de Caen sera à cette occasion transformé en véritable place urbaine, apaisée sur le plan de la circulation routière et offrant une place plus importante aux piétons.

Aux abords de cette nouvelle place, les propriétés bâties riveraines se trouvent être également en pleine mutation : certains immeubles bâtis sont en cours de démolition ou le seront à moyen terme, et laisseront place à de nouveaux immeubles de logements, de commerces et d'activités qui contribueront également à une complète revalorisation urbaine de ce secteur.

En vue d'accompagner cette requalification urbaine, il est proposé d'adapter la limite de hauteur bâtie fixée au document graphique du PLU, sur le terrain situé à l'angle de l'avenue de Caen et de la rue Louis-Poterat : Actuellement d'une hauteur maximale de 16 mètres, il est proposé d'augmenter cette limite de hauteur maximale à 25 mètres.

La réalisation d'un bâtiment présentant ce gabarit affirmé, aux abords d'une place urbaine confortable aménagée dans le cadre de l'arrivée de la station T4, permettra résolument de requalifier l'ambiance de ce secteur en passant d'un environnement très structurel marqué par la circulation automobile à un environnement plus urbain bordé de commerces.

Concernant spécifiquement ce dernier point, **il convient également d'étendre le secteur d'animation commerciale de l'avenue de Caen, figurant au document graphique du PLU, jusqu'au droit de la future place.** Rappelons que pour les bâtiments bordant un secteur d'animation commerciale, les rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments doivent être destinés à accueillir des commerces ou services de proximité.

Ainsi, ces deux adaptations du document graphique viennent accompagner l'arrivée de la nouvelle ligne T4 en faveur d'un environnement urbain plus apaisée au carrefour des avenues de Caen et Libération.

Enfin, il convient de supprimer l'emplacement réservé n°11 consistant en la réalisation d'une voie piétonne entre l'avenue de Caen et la rue du Petit-Quevilly, cette voie étant aujourd'hui réalisée.

- **Modification du document graphique (planche 7).**
- **Suppression de l'emplacement réservé n°11 dans la liste annexée au règlement écrit.**

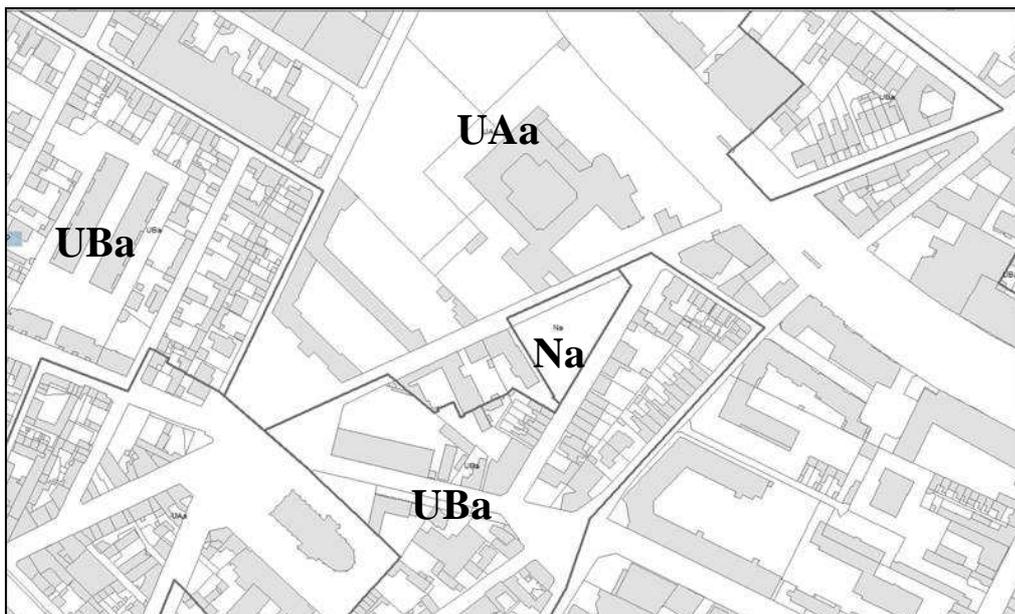
6/ MODIFICATIONS DE LIMITES DE SECTEUR : RUE SAINT-JULIEN, ROUTE DE LYONS, GRAMMONT.

Dans plusieurs rues et secteurs de la ville, des projets ou des mutations bâties interviennent et suggèrent que soient adaptées ponctuellement les limites de secteur réglementaire du document graphique.

La modification de ces limites de secteur doit permettre, de manière conforme aux objectifs du P.A.D.D., la réalisation de projets privés ou publics au sein de la zone urbaine UA en faveur de programmes de logements et d'activités.

Ces changements dans les limites de secteur sont motivés par des changements de destination ou par la recherche de règles bâties (hauteur, implantation, etc.) plus adaptées.

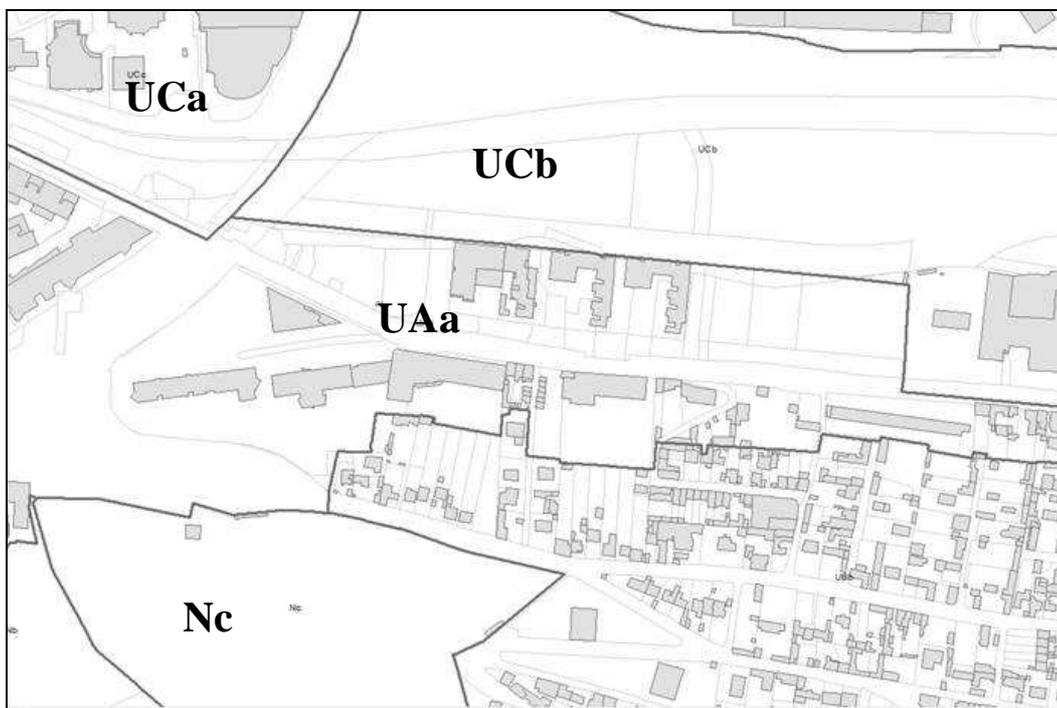
- Rue Saint-Julien : A hauteur du n° 135 de la rue Saint-Julien, un programme de logement-foyer nécessite que soit modifiée la limite du secteur UAa en vue de rendre possible la constructibilité d'un tel programme sur un terrain contraint. Compte tenu du bâti environnant, constitué notamment d'immeubles de logements collectifs et de grands équipements (pôle des Savoirs), et de la proximité du boulevard de l'Europe, ce changement apparaît en conformité avec les objectifs du P.A.D.D. ; il s'accompagnera d'une limite de hauteur bâtie fixée à 13 mètres sur cette section de la rue Saint-Julien.



- Route de Lyons-la-Forêt : Au sein de la ZAC Aubette-Martainville, l'opération d'aménagement Rouen Innovation Santé vise à créer un nouveau secteur urbain à proximité immédiate du C.H.U.R. Charles Nicolle. Ce programme est notamment destiné à accueillir des activités de production, de services et de recherche appliquée dans le domaine de la Santé.

Conformément à la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation évoquée plus haut, il convient d'intégrer le terrain situé à hauteur du n°70 de la route de Lyons-la-Forêt au sein du secteur réglementaire UAa, en vue de permettre d'y développer un programme mixte destiné à valoriser l'entrée de la ZAC Aubette-Martainville.

En effet, le classement actuel de ce terrain en secteur UCb ne permet pas d'y développer la mixité urbaine recherchée (commerce, habitat et activités).



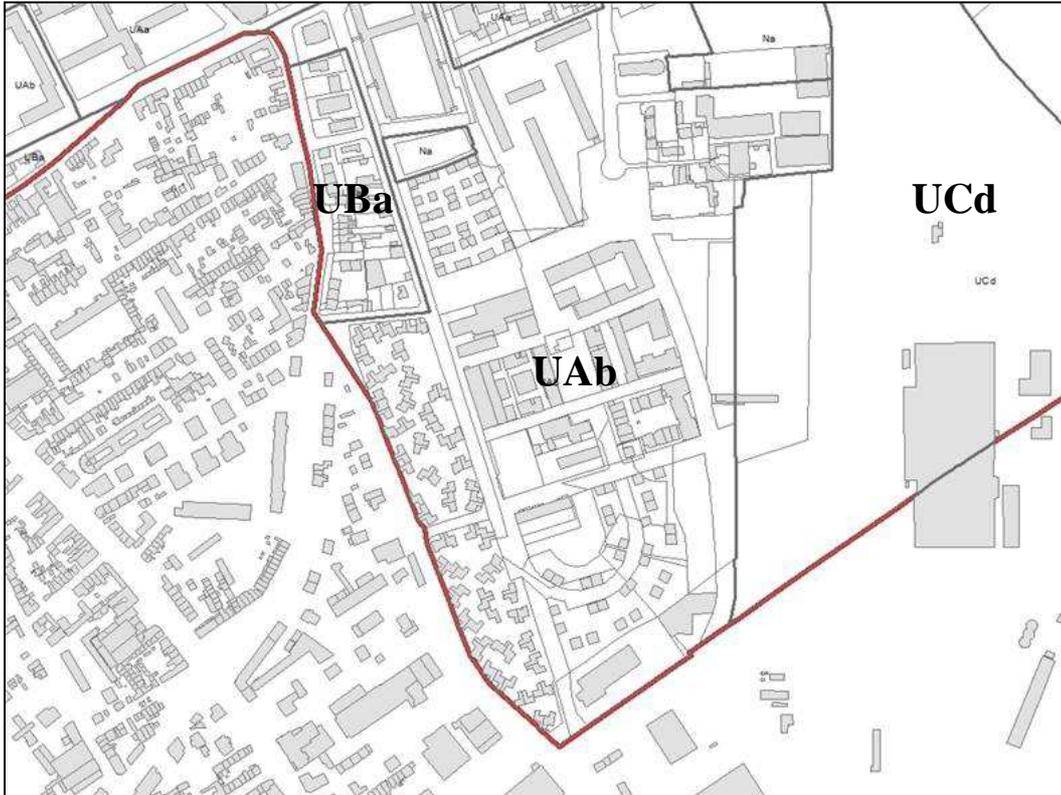
- Avenue Jules Adeline – quartier Grammont : L'ensemble pavillonnaire des Contremoulins, situé rue Jules-Adeline et propriété de l'Office Public Rouen Habitat, est dans un état de dégradation avancé qui rend sa démolition inéluctable à moyen terme.

En lieu et place de cet ensemble pavillonnaire dégradé, un projet d'habitat mixte, comportant logements individuels et collectifs, est en cours de conception. Outre le renouvellement urbain de cet ensemble bâti dégradé, l'objectif de ce projet est d'intégrer une plus grande diversification de l'habitat dans le quartier Grammont.

Ce projet d'habitat est accompagné d'un projet d'espace public visant à ouvrir davantage le quartier Grammont en direction des secteurs avoisinants de Sotteville-lès-Rouen, par la création de voies nouvelles.

Le secteur réglementaire dans lequel se situe cet ensemble pavillonnaire, le secteur UBB, bien que cohérent avec l'occupation antérieure des terrains, offre trop peu de constructibilité pour permettre la mise en œuvre de ce projet mixte d'habitat. C'est pourquoi il convient, pour rendre possible ce projet de renouvellement urbain, d'intégrer cet ensemble bâti au sein du secteur UAb voisin, induisant ainsi la suppression du secteur UBB.

➤ **Modification du document graphique (planches 6 et 7).**



III. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES DIVERSES

1/ MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2 RELATIVES A LA COLLECTE DES DECHETS.

L'article 2 du règlement écrit du PLU comporte des dispositions imposant de prévoir la présence de locaux de collecte de déchets dans les bâtiments ou sur leur terrain d'implantation.

Cette disposition apparaît à l'usage, à la fois trop restrictive et imprécise pour permettre de couvrir l'ensemble des besoins des services compétents de la collecte des déchets, tant sur la nature des dispositifs techniques à prévoir lors de la construction d'un bâtiment que sur leur emplacement.

C'est pourquoi il est proposé de modifier la rédaction de cet article dans le but de soumettre tout projet de construction à l'avis conforme des services gestionnaires de la collecte des déchets ainsi qu'au règlement de collecte en vigueur au sein de la Métropole :

« VIII- COLLECTE DES DECHETS

Les constructions de bâtiments nouveaux ou les extensions de bâtiments existants doivent être soumis à l'avis préalable des services publics en charge de la collecte des déchets.

En cas de réalisation d'un dispositif de collecte des déchets dans les bâtiments ou sur leur terrain d'implantation, celui-ci doit respecter les dispositions en vigueur du règlement de collecte de la Métropole Rouen Normandie.»

2/ ADAPTATION DE LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE SUR LA RIVE GAUCHE DE ROUEN EN FAVEUR DE L'ACCESSION SOCIALE.

La servitude de mixité sociale dans l'habitat relève des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme : « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*»

Sur la base de ces dispositions, le PLU impose depuis 2009 que tout programme de 4 logements ou plus prévoit la création de 25% de logements locatifs sociaux, dans les secteurs identifiés dans le document graphique (Périmètre des conditions particulières aux programmes de logements).

Or, le bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat démontre que la rive gauche de Rouen est bien dotée en logements locatifs sociaux (de l'ordre de 30 à 35% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales sur le secteur centre-ville rive gauche) et que les objectifs de mixité sociale invitent davantage à favoriser l'accès social à la propriété. En effet, les dispositifs destinés à encourager l'accès social à la propriété, dont le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ou le Prêt à Taux Zéro (PTZ) en particulier, demeurent assez peu utilisés.

En outre, la rive gauche de Rouen connaît un dynamisme immobilier important qui se traduira à échéance de 15 ans par la création de plusieurs milliers de logements. Ce dynamisme immobilier représente une opportunité pour favoriser le développement à Rouen d'une plus grande mixité sociale dans les années à venir.

C'est pourquoi il est proposé que la servitude de mixité sociale applicable sur le secteur centre-ville rive gauche de Rouen (les secteurs situés entre la Seine et le boulevard de l'Europe, ainsi que l'île

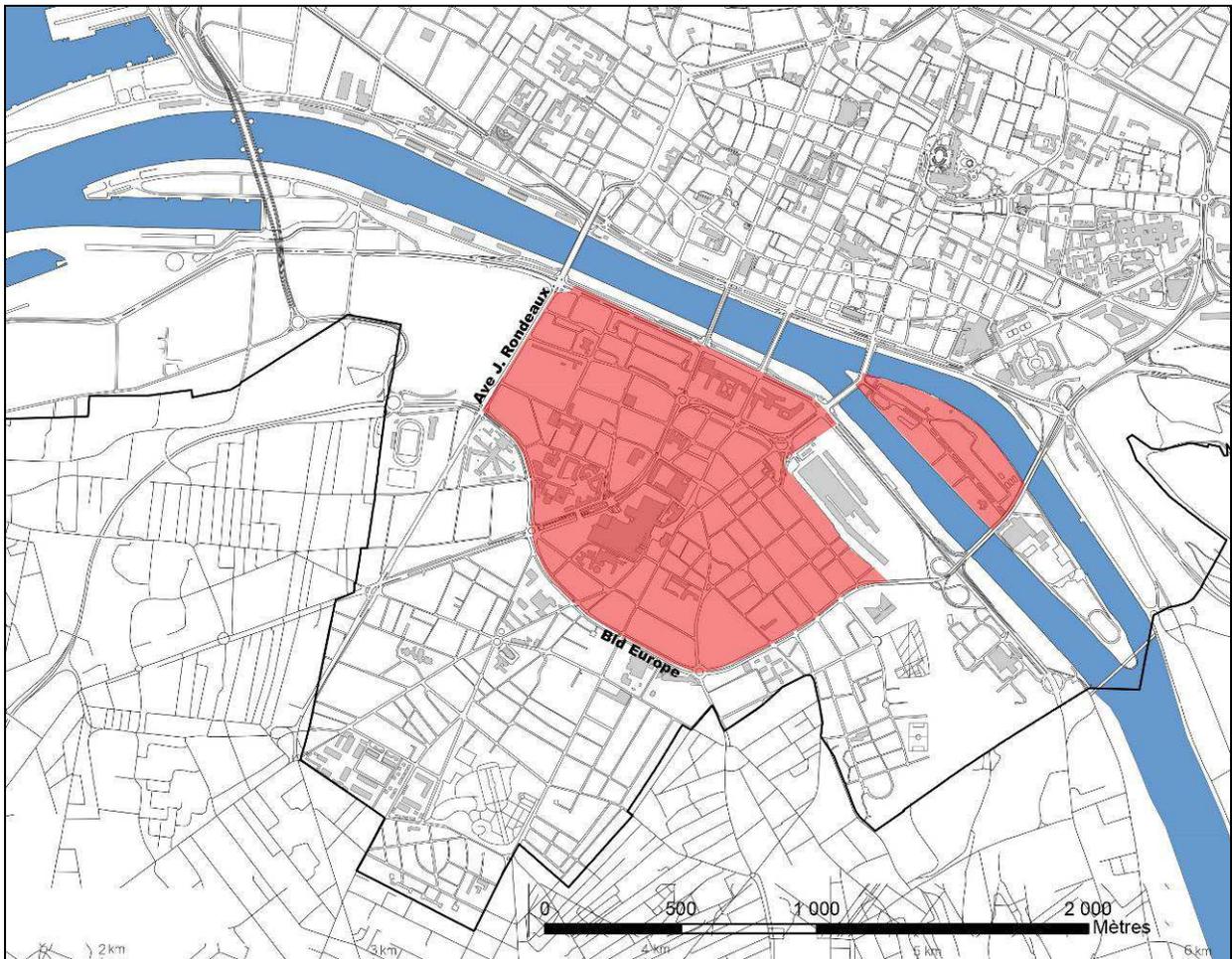
Lacroix) soit réorientée en faveur de l'accèsion sociale à la propriété en substitution du logement locatif social.

Concrètement il s'agira dorénavant d'imposer, pour un programme de logement donné, une proportion de **25% de logements en accession sociale à la propriété (avec les dispositifs de PSLA et/ou de Prêt à Taux Zéro) ou de logements en accession à coût maîtrisé.**

Les logements en accession à coût maîtrisé se définissent comme des logements destinés à être cédés à des ménages aux revenus modestes et intermédiaires dont les ressources équivalent au maximum au plafond des ressources du « Prêt à Taux Zéro » (PTZ). En outre, les logements retenus seront ceux dont le prix ne dépasse pas les prix plafonds du dispositif PTZ.

Les logements locatifs sociaux, tout en demeurant autorisés, ne seraient plus imposés par le PLU sur ce secteur spécifique du centre-ville rive gauche.

Les autres secteurs de la ville ne sont pas concernés par cette adaptation de la servitude de mixité sociale.



Secteur de mixité en faveur de l'accèsion sociale à la propriété

3/ RECTIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2 RELATIVES AUX TYPOLOGIES DE LOGEMENTS.

Depuis 2012, le PLU de Rouen comporte une disposition au sein des articles UA2-IV et UB2-IV de son règlement écrit prévoyant une proportion de logements d'une taille minimale dans tout nouveau programme de logements.

Plus précisément, il est demandé au sein des secteurs identifiés de la zone UA que la typologie des programmes de logements comporte au minimum 70 % de logements de type T3 ou plus (80% en zone UB), avec au minimum 25 % de logements de type T4 ou plus (40% en zone UB).

La rédaction de cet article étant sujette à interprétation, il convient de la modifier de la manière suivante :

« Au sein des secteurs de la zone UA identifiés par le périmètre des conditions particulières aux programmes de logements figurant au document graphique, la typologie des programmes de logements doit satisfaire aux 2 conditions suivantes (le nombre résultant de l'application de ces pourcentages est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur) :

- 70% du programme de logements doit être affecté à des logements de type « T3 et + » ;
- 25% du programme de logements doit être affecté à des logements de type « T4 et + » ;

4/ MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 6 RELATIVES AUX SAILLIES AU-DESSUS DU DOMAINE PUBLIC.

L'article 6 du règlement écrit du PLU comporte des dispositions encadrant la réalisation des constructions comportant des saillies au-dessus du domaine public.

L'application de ces dispositions a démontré à l'usage le besoin d'assouplir la règle en vigueur, notamment pour permettre des balcons plus généreux sur les premiers niveaux des constructions, tout en garantissant l'accessibilité du domaine public dans les rues étroites.

Il est donc proposé de modifier ces dispositions de la manière suivante :

« Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction peuvent comporter des saillies sur le domaine public présentant un débord maximal, par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un cinquième de leur hauteur en tout point de la façade, sans jamais dépasser 2 mètres de débord.

Cependant, les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction en saillie sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la voie, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des voies ou aux services d'intervention et de secours. »

5/ PRECISIONS APPORTEES AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 11 CONCERNANT L'INSERTION DES BATIMENTS.

L'article 11 du règlement écrit vient garantir le respect du paysage urbain et de l'identité des quartiers en imposant aux nouveaux bâtiments de s'intégrer harmonieusement dans le bâti environnant, en prenant soin de respecter ses caractéristiques bâties ou paysagères.

Cependant, cette précaution est trop souvent interprétée comme un encouragement au pastiche ou au conformisme architectural, alors qu'elle n'a pas pour objectif de refréner la créativité dans la conception contemporaine en architecture. Cette mauvaise interprétation peut être source de fragilité juridique pour les bâtiments nouveaux qui présentent un parti-pris architectural ouvertement contemporain, quand bien même seraient respectés les caractères dominants du bâti environnant.

C'est pourquoi il est apparu nécessaire de lever explicitement cette ambiguïté dans la rédaction de l'article 11 du règlement, de la manière suivante :

« L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales s'il apparaît que les bâtiments, par leur implantation, leur hauteur et le traitement de leurs façades et toitures, ne s'insèrent pas harmonieusement dans le bâti environnant compte tenu de ses caractères dominants, ou portent atteinte à une perspective monumentale. Cette recherche d'insertion harmonieuse au bâti environnant peut cependant s'accompagner d'interprétations contemporaines.

Néanmoins, en ce qui concerne la hauteur et l'implantation, cette disposition n'est pas applicable lorsque les bâtiments sont soumis à une règle de hauteur maximale ou d'implantation obligatoire figurant sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest). »

Par ailleurs, en vue d'adopter une position cohérente sur l'ensemble du territoire communal concernant l'insertion des grands équipements, il est proposé de mettre en cohérence la rédaction des articles 11 des zones UB, UC et N avec celle de la zone UA concernant le respect des caractères du bâti environnant, cette mention étant potentiellement antagoniste avec les spécificités architecturales et fonctionnelles de tels équipements.

6/ MODIFICATIONS APORTEES A L'ARTICLE 12 RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS.

Plusieurs modifications sont apportées aux dispositions de l'article 12 relatives au stationnement des véhicules motorisés en vue de prendre en compte les articles L.151-34 à L.151-36 du Code de l'urbanisme (voir Paragraphe I-2/ plus haut), supprimer la référence à la Participation pour Non Réalisation des Aires de Stationnement (voir I-2/ plus haut), imposer que les places de stationnement pour les vélos soient situés dans un local clos et couvert, ainsi que pour supprimer une référence obsolète au schéma d'aménagement des quartiers ouest.

7/ ADAPTATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 13 RELATIVES AUX ESPACES LIBRES.

Il est proposé de modifier les obligations en matière d'espaces verts au sein des secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain : les terrains compris dans ces secteurs étaient jusque-là exemptés de l'obligation de produire des espaces verts lors de la construction de bâtiments. Il est proposé de mettre fin à cette exemption en permettant toutefois de globaliser cette obligation à l'échelle du secteur (et non pas terrain par terrain).

Par ailleurs, après retour d'expérience sur cette problématique, il est proposé d'augmenter la hauteur maximale autorisée des parties pleines des clôtures, dans le cas général, de 1 mètre à 1,50 mètre.

8/ MODIFICATIONS DIVERSES APPORTEES AU GLOSSAIRE :

➤ Rectification de la définition du « logement locatif social » :

Le glossaire annexé au règlement écrit du PLU comporte une définition du « logement locatif social » dont la vocation est de compléter les dispositions du règlement relatives à la servitude de mixité sociale dans l'habitat.

Il s'avère après plusieurs années d'application que la définition qui est donnée du logement locatif social n'est pas suffisamment complète et qu'il convient par conséquent de l'amender.

La définition qu'il est proposé d'intégrer au sein du glossaire du règlement est donc la suivante :

« Sont considérés comme logements locatifs sociaux entrant dans le champ d'application de l'article 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (P.L.A.I., P.L.U.S. et P.L.S.)*
- les logements locatifs conventionnés avec l'ANAH (logements conventionnés sociaux et très sociaux avec travaux, logements conventionnés sociaux et très sociaux sans travaux dont la durée de conventionnement est supérieure ou égale à 9 ans.)*

Dans ces deux catégories précitées, les logements sont donc soumis à des conditions de ressources des locataires et à un niveau de loyer n'excédant pas les plafonds du Prêt Locatif Social révisés chaque année par l'Etat en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

En application des articles 2 du règlement du PLU, lorsqu'il est exigé la production de 15% de logements locatifs très sociaux, sont pris en compte les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration ou les logements très sociaux conventionnés avec l'ANAH sans travaux et avec travaux. »

➤ Modification de la définition des « opérations d'aménagement et de renouvellement urbain » :

Dans l'objectif de trouver une pleine cohérence entre les dispositions du règlement écrit et le plan des Périmètres des conditions particulières aux programmes de logement, il convient de remplacer la notion « d'opération d'aménagement et de renouvellement urbain » par celle de « secteur d'aménagement et de renouvellement urbain » au sein du glossaire.

➤ Ajout de la définition du « logement en accession à coût maîtrisé » :

En complément de l'adaptation de la servitude de mixité sociale sur le centre-ville rive gauche (voir chapitre III-2/ ci-dessus), il convient d'intégrer au glossaire la définition suivante relative aux logements en accession à coût maîtrisé :

« Les logements en accession à coût maîtrisé sont des logements destinés à être cédés à des ménages aux revenus modestes et intermédiaires dont les ressources équivalent au maximum au plafond des ressources du « Prêt à Taux Zéro » (PTZ). En outre, les logements retenus seront ceux dont le prix ne dépasse pas les prix plafonds du dispositif PTZ. »

➤ Complément à la définition des « Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif » :

Le glossaire annexé au règlement écrit du PLU comporte une définition des « Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif » (CINASPIC) dont la vocation est de venir préciser les utilisations du sol bénéficiant de dispositions réglementaires spécifiques aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Parmi l'ensemble des catégories d'équipement ou des utilisations du sol mentionnés à titre indicatif dans cette définition, il s'avère que les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et les résidences bénéficiant de services mutualisés avec ceux-ci ne sont pas explicitement mentionnés.

En vue d'écartier toute ambiguïté, il convient par conséquent de compléter la définition contenue au sein du glossaire annexé au règlement écrit.

➤ Modification de la liste des destinations retenues par le Code de l'Urbanisme :

Au regard des modifications apportées de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, le nombre et l'intitulé des destinations officielles définies par l'article R.511-27 du Code a évolué. La définition contenue dans le glossaire pour les termes de « Destination » et de « Changement de destination » mérite donc d'être adaptée en conséquence.

9/ MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET DES LOCALISATIONS PREVUES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS.

Plusieurs modifications, essentiellement formelles, méritent d'être apportées à la liste des emplacements réservés pour voies et ouvrages publics :

- Quatre emplacements réservés doivent être supprimés de la liste :
 - Aménagement d'une liaison piétonne vers la station de tramway de l'avenue de Caen : l'aménagement a été réalisé ;
 - Extension de la cour de l'école Marcel Cartier, rue de Sotteville : l'aménagement a été réalisé ;
 - Création d'un passage piétonnier entre la Place Saint-Paul et le quai du Pré-aux Loups : les terrains sont maîtrisés par la Ville de Rouen et l'Etat ;
 - Prolongement de la rue Emile-Leudet : Après examen des impacts fonciers, cet emplacement réservé est remplacé, au sein de l'OAP des Quartiers Ouest, par une simple orientation en faveur d'un axe de desserte interne et de perméabilité dans les cœurs d'îlots.
- Suite à de récentes évolutions des dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux emplacements réservés et aux localisations prévues pour équipements publics (ex- article L123-2 c) du Code de l'Urbanisme, remplacé par l'article L.151-41), il convient de regrouper

l'ensemble de ces emplacements sous une liste unique intitulée « *Liste des emplacements réservés* » et d'y intégrer par conséquent le contenu de l'annexe 3 au règlement intitulée « *Localisations prévues pour équipements publics* » ;

- La compétence relative à la création et à la gestion des espaces publics dédiés à tout mode de déplacement urbain a été transférée de plein droit à la Métropole Rouen Normandie en application des dispositions de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Par voie de conséquence, l'ensemble des emplacements réservés visant à la création de voies nouvelles doit dorénavant être mentionné à destination de la Métropole Rouen Normandie en qualité de réservataire de ces emplacements.

10/ REDUCTION DU PERIMETRE DE PROTECTION AUTOUR D'UN INDICE DE CAVITE SOUTERRAINE – COTE DU BOIS CHENU.

Un périmètre de protection autour d'un indice de cavité souterraine, d'un rayon de 60 mètres, affectait au sein du document graphique du PLU un ensemble de terrains situé Côte du Bois-Chenu/ Rue de Reims à Rouen, en limite de Bois-Guillaume.

La présence de cet indice de cavité générerait donc une impossibilité de construire s'il n'était pas démontré l'absence de risque par la production d'une étude adaptée.

Au cours de l'année 2013, les propriétaires du terrain où se situait l'indice de cavité ont diligenté une étude visant à écarter le risque d'affaissement. L'étude a permis d'identifier la cavité comme étant une ancienne marnière, qui a pu être supprimée par effondrement, de telle sorte qu'il ne demeure plus aujourd'hui qu'un risque résiduel de tassement des terrains, permettant de réduire le périmètre de protection de 60 à 7 mètres de rayon.

Par conséquent, et après avis favorable du Centre d'Etude et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA), il est proposé de réduire le périmètre de protection autour de l'indice de cavité de la Côte du Bois-Chenu.

11/ SUPPRESSION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT GLOBAL DIFFERE « GARE SAINT-SEVER ».

Une ancienne servitude contenues au PLU de Rouen, intitulé le « secteur d'aménagement global différé Saint-Sever » avait été instaurée par la modification du PLU de mai 2009. Cette servitude avait permis de geler toute possibilité de construire dans un périmètre environnant la friche ferroviaire de Saint-Sever, pour une durée de 5 ans, en vue de laisser le temps à la Collectivité de mener les études préalables nécessaires à la définition du projet urbain de la nouvelle gare en rive gauche.

Cette servitude de « secteur d'aménagement global différé » ayant cessé de produire ses effets en mai 2014, soit 5 années après sa création, il convient donc aujourd'hui de la supprimer formellement du PLU.

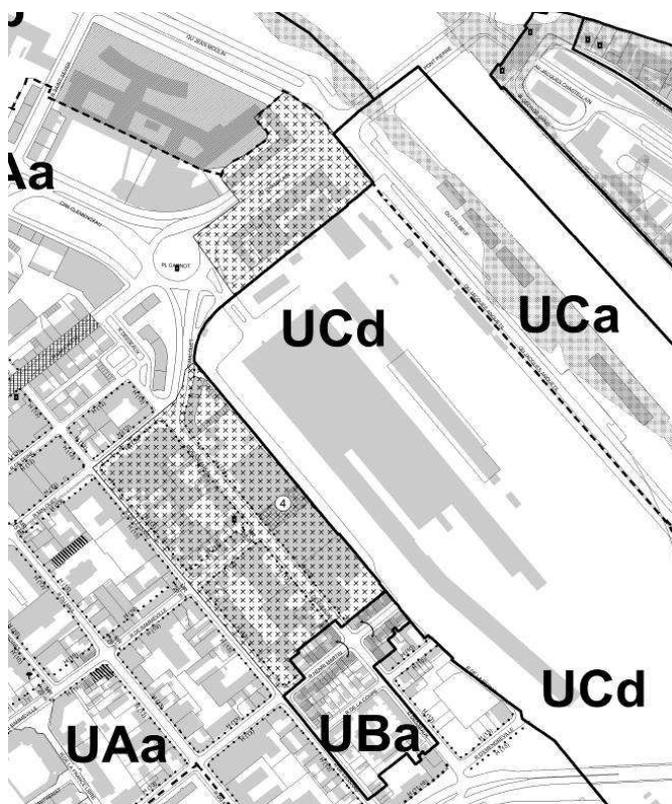
Par ailleurs, dans une Délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2014, la Ville de Rouen a approuvé le périmètre de prise en considération des études du quartier de la nouvelle gare de Rouen en rive gauche.

Le dispositif réglementaire du « Périmètre de prise en considération », encadré par l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, permet à la Ville de surseoir à statuer, pendant une période de 10 années,

sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'un projet.

Il s'agit donc d'un outil approprié de maîtrise du droit des sols et des projets immobiliers qui sera de nature, durant les phases d'étude, à préserver l'avenir contre toute initiative potentiellement incompatible avec le projet de nouvelle gare. En matière de servitude d'urbanisme affectant l'utilisation des sols autour du site de la nouvelle gare, **seul demeure donc aujourd'hui le périmètre de prise en considération des études de la nouvelle gare et de son quartier.**

- **Suppression du secteur d'aménagement global différé de Saint-Sever dans le document graphique ;**
- **Suppression de l'article UA1-IV du règlement écrit.**



12/ AUTRES MODIFICATIONS APPORTEES AUX PERIMETRES DES CONDITIONS PARTICULIERES AUX PROGRAMMES DE LOGEMENT DU DOCUMENT GRAPHIQUE.

Plusieurs modifications méritent d'être apportées au plan des périmètres des conditions particulières aux programmes de logement figurant au document graphique :

- Compte tenu de la création d'un nouveau secteur visant à imposer la création de 25% de logements en accession sociale à la propriété dans les programmes de logement (voir plus haut), le périmètre de la servitude initiale imposant 25% de logements locatifs sociaux s'en trouve réduit d'autant sur le secteur du centre-ville rive gauche ;

- Il convient de supprimer les quelques secteurs au sein desquels était imposé que 20% des programmes de 30 logements et plus devaient être destinés à des logements autres que locatifs sociaux ; En effet, le nouveau taux de logements destinés à l'accès social à la propriété répond en partie à cette exigence sur les secteurs du centre-ville rive gauche. En outre, il s'agit d'une disposition qui n'a jamais trouvé à s'appliquer depuis son institution dans le PLU de Rouen. A des fins de simplification de la norme, il est proposé de supprimer cette règle.
- Le périmètre de mixité sociale dans l'habitat mérite d'être étendu sur la ZAC Aubette-Martainville pour tenir compte de la modification de la limite de zone UA (voir Chapitres II.2 et II.6 plus haut) ;
- Il convient de supprimer un secteur d'aménagement et de renouvellement urbain sur l'avenue des quatre-cantons : il s'agit d'une erreur graphique.
- Quelques précisions rédactionnelles sont apportées à la légende.

IV. RECTIFICATIONS MATERIELLES DU DOCUMENT :

- Ajout de 2 photos manquantes d'arbres protégés à hauteur du 64 rue Stanislas Girardin : les 2 arbres protégés figurent sur le document graphique mais pas dans la liste annexée au règlement écrit. Cette erreur mérite donc d'être rectifiée.

- L'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales a conféré aux Métropoles les compétences relatives à la gestion des plans locaux d'urbanisme ou des documents en tenant lieu. Par voie de conséquence, toutes mentions relatives à la « *Ville de Rouen* » et à la « *Direction de l'Aménagement Urbain* » sont supprimées des différents documents composant le PLU de Rouen.

SECONDE PARTIE

-

LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS DU PLU

Les adaptations du PLU sont présentées dans l'ordre suivant :

- Rapport de présentation
- Règlement
- Orientations d'aménagement par secteurs

Les adaptations de texte sont ainsi représentées :

-En jaune : texte ajouté,

-En vert barré : texte supprimé.

Les pages indiquées sont celles des pièces **du PLU modifié**, auxquelles on pourra se référer pour apprécier dans leur contexte les adaptations effectuées.

Les adaptations d'éléments graphiques sont présentées en mettant en vis-à-vis leur état avant modification et leur état après modification.

I. MODIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les surfaces des différentes zones du document graphique du PLU sont mises à jour (page 140) :

2/ Le ZONAGE

Sur la base de ces grandes options spatiales énoncées ci-dessus, le règlement du PLU propose un découpage du territoire communal en quatre « zones », correspondant aux quatre chapitres du « règlement écrit » : la zone UA Ville mixte, la zone UB Habitat, la zone UC Activité, la zone N Espace protégé. Les surfaces de chacune de ces zones sont les suivantes :

Zone	Surface (Ha)	
UA	760,7	767,8
UB	462,0	458,8
UC	478,4	470,2
N	397,1	400,3
Secteur sauvegardé	42,1	42,2
Total	2139,0	2139,3

* * *

La description des secteurs de la zone UC – Activités est modifiée (pp.141-142):

La zone UC est divisée en cinq secteurs :

*Le secteur UCa correspond à la zone industrielle et portuaire, à l'ouest de Rouen.

*Le secteur UCb concerne les activités économiques diverses non nuisantes, notamment, dans la vallée des deux rivières, le site Aubette-Martainville dont le PLU permet et encadre la conversion.

*Le secteur UCc couvre le vaste périmètre du centre hospitalier universitaire.

*Le secteur UCd concerne, sur la rive gauche, les grandes emprises ~~industrielles et~~ ferroviaires situées ~~d'une part au droit de l'accès sud au pont Gustave Flaubert et au Nord de la voie ferrée connexe au Boulevard Jean de Béthencourt, et d'autre part~~ au nord-est des quartiers Desseaux et Grammont ; la mutation urbaine de ces vastes espaces est envisagée à moyen/long terme (ce qui nécessitera une modification du PLU), mais leur vocation économique est pour l'instant maintenue. Sont également classés en secteur UCd les terrains situés dans l'emprise du projet de raccordement des accès définitifs au pont Flaubert (sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat).

* * *

Le chapitre relatif à la surface minimale des terrains constructibles, dans l'explication des principes réglementaires du rapport de présentation, est supprimé (page 147):

~~d) La surface minimale constructible~~

~~La surface minimale que les terrains doivent avoir pour être constructibles n'est pas réglementée par le PLU, sauf dans le secteur d'habitat discontinu (UBb), c'est à dire essentiellement pour les coteaux nord et le Mont Gargan. Une surface minimale de 300 mètres carrés est exigée pour construire, chiffre inférieur à la surface moyenne des terrains actuels.~~

~~Cette mesure est destinée à éviter la sur-densification des terrains et l'appauvrissement végétal de ces quartiers, notamment par lotissement des grandes parcelles autour des maisons de maître. Le but est donc non seulement de conserver l'ambiance particulière des quartiers concernés (et aussi d'éviter la saturation d'un réseau de rues sinueuses et étroites), mais aussi de protéger le grand paysage vert des coteaux de Rouen.~~

Notons que cette règle est indissociable de celle selon laquelle il ne peut être réalisé qu'un bâtiment par 300 mètres carrés, règle qui évite que, sans division préalable, un grand terrain accueille des bâtiments très serrés (si cette seconde règle n'existait pas, il suffirait à un constructeur d'obtenir un permis de construire pour réaliser plusieurs maisons serrées sur un terrain de plus de 300 mètres carrés, puis de diviser ce terrain, après construction, en lots de moins de 300 mètres carrés).

* * *

La description du principe réglementaire relatif à la superficie minimale des logements est rectifiée (page 147) :

e) La surface minimale des logements

Le PLU fixe, au sein des zones UA et UB, un pourcentage de logements d'une surface minimale dans les nouveaux programmes de logements. Cette typologie imposé par le PLU a un double objectif : en premier lieu, elle a vocation à limiter le nombre de petits logements sur la commune pour permettre de favoriser l'accueil de ménages plus grands, de familles et de primo-accédant qui recherchent des logements d'une superficie relativement plus grande que la majorité des logements habituellement proposés par le marché. En second lieu, en complément des autres règles de la zone UB du PLU, elle permet de maîtriser la densité dans les secteurs d'habitat pavillonnaire en évitant la production systématique de petits logements.

Au sein de la zone UA, au moins 70 % des logements d'un même programme devront ainsi présenter une surface de type F3 ou plus, dont et 25 % de ce programme devant être affectés à des logements de type F4 ou plus

Au sein de la zone UB, ce pourcentage est porté à 80 % de logements de type F3 ou plus, dont et 40 % de ce programme devant être affectés à des logements de type F4 ou plus.

* * *

Les éléments relatifs à la zone de gel du Secteur d'aménagement global différé de Saint-Sever sont supprimés (page 155) :

3/ LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

a) Le document graphique

(...)

En ce qui concerne la future gare d'agglomération, son implantation sur le site de l'ancienne gare Saint-Sever est à l'étude. Si le document graphique ne prévoit pas de zonage spécifique, le classement en UCd (« Secteur de développement à moyen/ long terme ») du site préserve cependant l'avenir en limitant sa constructibilité.

Autour de ce secteur de la gare Saint-Sever, un ensemble de terrain est grevé d'une servitude dite « d'aménagement global global

— cette servitude affecte les terrains environnant le site ferroviaire de Saint-Sever, sur la rive gauche de Rouen, pour lesquels la constructibilité est gelée pendant cinq ans en l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, qui supposera nécessairement la modification du PLU. A l'intérieur de ce périmètre, il s'agit d'empêcher des opérations de construction qui contrediraient la cohérence de l'aménagement global futur. Le délai de 5 ans, autorisé par l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, correspond au temps de la réflexion pour élaborer un projet d'aménagement global. Le PLU devra être modifié dans ce délai pour intégrer le projet d'aménagement retenu. Le seuil, évoqué par l'article L.123-2, à partir duquel s'applique l'interdiction de construire est fixé à zéro mètre carré de surface de plancher. Cette contrainte sévère est le seul moyen de protéger ces espaces à restructurer contre des opérations contrariant leur aménagement cohérent futur (l'extension limitée des constructions existantes est toutefois admise).

La réflexion engagée sur ce site, sous l'égide de la CREA Métropole Rouen Normandie et de la Région Haute-Normandie, porte à la fois sur le site ferroviaire de Saint-Sever, dont la constructibilité est déjà limitée par le PLU (voir ci-avant), et sur son environnement urbain immédiat de l'avenue Champlain, de la rue Desseaux et de la rue de Lessard.

Cette réflexion comporte deux aspects principaux : d'une part, l'hypothèse de création d'une nouvelle gare d'agglomération, qui doit apporter une réponse durable aux limites de capacités que présente aujourd'hui la gare de Rouen – rive droite, et la création d'un nouveau quartier dans le centre-ville de Rouen.

La durée pendant laquelle la constructibilité de ce secteur est gelée permettra, grâce aux études qui seront menées, de confirmer les modalités de réalisation d'une nouvelle gare sur ce site ainsi que la programmation du nouveau quartier qui émergera sur la friche ferroviaire.

* * *

Les éléments relatifs au principe réglementaire de la servitude de mixité sociale dans l'habitat sont modifiés (page 159):

3/ LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

b) Le règlement écrit

(...)

Le règlement écrit contient des dispositions de nature à favoriser la mixité sociale dans l'habitat. Lors de la réalisation d'un programme de 4 logements ou plus dans les secteurs habités de Rouen (zone réglementaire UA et UB), il est obligatoire d'y intégrer au moins 25 % de logements locatifs sociaux (il sera précisé dans les permis de construire que leur mise en œuvre est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat ou à la signature d'une convention pour l'octroi d'Allocation Personnalisée pour le Logement). ~~A l'inverse, dans les quartiers comportant une part importante de logement sociaux (secteur réglementaire UAb), il sera nécessaire d'introduire dans les programmes de 30 logements ou plus, au moins 20 % de logements autres que locatifs sociaux.~~ Par ailleurs dans le secteur du centre-ville rive gauche, qui comporte déjà une grande part de logements locatifs sociaux, il est imposé la production de 25% de logements en accession sociale à la propriété (Prêt Social Location Accession ou Prêt à Taux Zéro) ou en accession à coût maîtrisé dans les programmes de logements, en vue de garantir cet objectif général de diversification et de mixité sociale. Les quartiers du Grand Projet de Ville, qui répondent à des dispositifs de diversification de l'habitat et de mixité sociale mis au point avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, ne sont pas soumis à ces dispositions.

* * *

II. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT :

A. Règlement de la zone UA :

Les dispositions de l'article 1 relatives aux secteurs d'aménagement global différé sont supprimées (page 8) :

~~IV- SECTEURS D'AMÉNAGEMENT GLOBAL DIFFÉRÉ~~

~~En application de l'article L.123 3a) du Code de l'Urbanisme, en l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global pour le secteur de la Gare Saint-Sever, sont interdits dans les secteurs d'aménagement global différé figurant au document graphique, pendant un délai de cinq ans à compter du 15-Mai-2009, tous travaux autres que : l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, et la réalisation de locaux annexes ; la démolition des constructions existantes.~~

~~Faute d'approbation de ce schéma dans le délai de cinq ans, les terrains inclus au sein des secteurs d'aménagement global différé seront soumis aux dispositions applicables dans le secteur UAa.~~

* * *

Les dispositions de l'article 2 relatives à la mixité sociale dans l'habitat sont modifiées de la manière suivante (page 9):

A- MIXITE DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Dans les secteurs de la zone UA identifiés au document graphique par le périmètre des conditions particulières aux programmes de logements, les programmes de logements – y compris par changement de destination de bâtiments existants – doivent prévoir une proportion de 25% des logements affectée au respect des objectifs de mixité sociale (logements locatifs sociaux, logements en accession sociale à la propriété ou logements en accession à coût maîtrisé), le nombre résultant de l'application de ce pourcentage étant, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

~~Au sein des secteurs de la zone UA identifiés par le périmètre des conditions particulières aux programmes de logements figurant au document graphique, en cas de réalisation d'un programme de 4 logements ou plus – y compris par changement de destination de bâtiments existants –, au moins 25 % 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 inférieur.~~

En outre, au sein des secteurs ~~de la zone UA~~ mentionnés ci-dessus, les programmes de logements locatifs sociaux doivent comporter au moins 15 % de logements locatifs très sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

~~Dans les secteurs UAa identifiés par le périmètre des conditions particulières aux programmes de logements figurant au document graphique, en cas de réalisation d'un programme de 30 logements ou plus – y compris par changement de destination de bâtiments existants –, au moins 20 % des logements doivent être des logements autres que des logements locatifs sociaux.~~

Les règles ci-dessus s'appliquent terrain par terrain. Toutefois :

-En cas de réalisation d'un programme de logements au sein d'un volume bâti issu d'une division postérieure au 15 mai 2009 (sauf si cette division est intervenue depuis plus de 10 ans), la règle ci-dessus s'applique en

tenant compte du nombre de logements existants dans les autres volumes issus de la division et de leur nature locative sociale ou non ;

-Dans les secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain identifiés au sein du périmètre des conditions particulières aux programmes de logements, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur.

-Ne sont pas soumis à ces dispositions les locaux à destination de logement afférents aux activités ou aux ni les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

* * *

Les dispositions de l'article 2 relatives à la typologie des programmes de logements sont rectifiées de la manière suivante (page 9):

B- TAILLE DES LOGEMENTS

~~Au sein des secteurs de la zone UA identifiés par le périmètre des conditions particulières aux programmes de logements figurant au document graphique, la typologie des programmes de logements doit comporter au minimum 70 % de logements de type T3 ou plus, dont au minimum 25 % de logements de type T4 ou plus.~~

~~Le nombre résultant de l'application de ces pourcentages est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.~~

Dans les secteurs de la zone UA identifiés au document graphique par le périmètre des conditions particulières aux programmes de logements, la typologie des programmes de logements doit satisfaire aux deux conditions suivantes (le nombre résultant de l'application de ces pourcentages est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur) :

- 70% du programme de logements doit comprendre des logements de type « T3 ou plus » ;
- 25% du programme de logements doit comprendre des logements de type « T4 ou plus ».

* * *

Les dispositions de l'article 2 relatives à la collecte des déchets sont modifiées de la manière suivante (page 11) :

VIII- LOCAUX À ORDURES COLLECTE DES DECHETS

~~Des locaux à ordures compatibles, quant à leurs dimensions, avec le système de collecte des ordures en vigueur doivent être prévus dans les bâtiments ou sur leur terrain d'implantation.~~

~~L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si le nombre, la localisation et l'accessibilité des locaux à ordures ne garantissent pas leur fonctionnalité.~~

Les constructions de bâtiments nouveaux ou les extensions de bâtiments existants doivent être soumises à l'avis préalable des services publics en charge de la collecte des déchets.

En cas de réalisation d'un dispositif de collecte des déchets dans les bâtiments ou sur leur terrain d'implantation, celui-ci doit respecter les dispositions en vigueur du règlement de collecte de la Métropole Rouen Normandie.

* * *

Les dispositions de l'article 6 encadrant les saillies au-dessus du domaine public sont modifiées de la manière suivante (page 13) :

B- SAILLIES SUR LE DOMAINE PUBLIC

~~Les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction en saillie sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la voie, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des voies ou aux services d'intervention et de secours.~~

~~Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction peuvent comporter des saillies sur le domaine public d'une profondeur maximale, par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un dixième de leur hauteur en tout point de la façade, sans jamais dépasser 2 mètres de profondeur.~~

Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction peuvent comporter des saillies sur le domaine public présentant un débord maximal, par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un cinquième de leur hauteur en tout point de la façade, sans jamais dépasser 2 mètres de débord.

Cependant, les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction en saillie sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la voie, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des voies ou aux services d'intervention et de secours.

* * *

Quelques rectifications sont apportées à la rédaction de l'article 7 (pp. 14-15) :

II- DANS LE SECTEUR UAa

En bordure des *voies publiques* et des *voies privées ouvertes à la circulation publique*, est définie une *bande de constructibilité renforcée* d'une largeur :

-de 15 mètres dans le cas général,

-de 20 mètres en bordure des voies où s'applique une *ligne d'implantation obligatoire* représentée sur le document graphique (ou ~~le schéma d'aménagement~~ **les orientations d'aménagement** des Quartiers ouest), ainsi que pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

(...)

III- DANS LE SECTEUR UAb

L'implantation des bâtiments doit être réalisée en retrait des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir cependant être inférieure à 3 mètres (formule : distance $\geq 1/2$ hauteur et ≥ 3 m).

Nonobstant les règles de retrait qui précèdent, l'implantation en limite séparative est admise :

(...)

-pour les bâtiments réalisés ~~dans le cadre d'une opération~~ à l'intérieur d'un *secteur d'aménagement et de renouvellement urbain*.

* * *

Les dispositions de l'article 10 sont modifiées au-delà de la bande de constructibilité renforcée pour ce qui concerne les secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain (page 18) :

B- HAUTEUR DES BÂTIMENTS AU-DELÀ DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ RENFORCÉE

~~Les bâtiments implantés au sein d'un secteur d'aménagement et de renouvellement urbain ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessous.~~

* * *

Une précision est apportée aux dispositions de l'article 11 relatives à l'insertion des bâtiments (page 20) :

A- INSERTION DES BÂTIMENTS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales s'il apparaît que les bâtiments, par leur implantation, leur hauteur et le traitement de leurs façades et toitures, ne s'insèrent pas harmonieusement dans le bâti environnant compte tenu de ses caractères dominants, ou portent atteinte à une perspective monumentale.

~~Cependant, cette recherche d'insertion harmonieuse au bâti environnant peut être accompagnée d'interprétations contemporaines. En outre,~~ en ce qui concerne la hauteur et l'implantation, cette disposition n'est pas applicable lorsque les bâtiments respectent la hauteur maximale ou l'implantation obligatoire figurant sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest).

* * *

Les dispositions de l'article 12 sont modifiées pour intégrer les évolutions réglementaires en matière de stationnement (pp.25 à 27) :

A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places de stationnement afférentes aux diverses utilisations du sol doivent en principe être réalisées sur le terrain.

En cas d'impossibilité technique de réaliser sur le terrain les places de stationnement requises, cette obligation sera considérée comme remplie si est justifiée l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ces parcs publics ou privés devant être situés à une distance de 400 mètres maximum (parcours piéton). ~~À défaut, lorsqu'une autorisation d'urbanisme est nécessaire, celle-ci pourra malgré tout être délivrée mais prescrira le versement de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L-123-1-2 du code de l'urbanisme.~~

B1/ DANS LES SECTEURS UAa, UAb ET UAc

(...)

Commerces :

1 place maximum pour 40 mètres carrés de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 mètres carrés de surface de plancher en-dehors de ce périmètre.

Dans les secteurs d'animation commerciale représentés sur le document graphique ~~(ou le schéma d'aménagement des Quartiers-ouest)~~, aucune place n'est exigée.

(...)

~~Nonobstant les 2/, 3/ et 4/ ci-dessus, la réalisation de logements locatifs sociaux dans des bâtiments existants est soumise aux dispositions de l'article R-111-6 du Code de l'urbanisme : → L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux →~~

5/ Nonobstant les 2/, 3/ et 4/ ci-dessus, en application des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme :

- le nombre d'aires de stationnement exigible par logement est fixé à 0,5 pour la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la constructions des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet ;

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

B2/ DANS LE SECTEUR UAd

(...)

5/ Nonobstant les 2/, 3/ et 4/ ci-dessus, en application des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme :

- le nombre d'aires de stationnement exigible par logement est fixé à 0,5 pour la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la constructions des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet ;

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris

dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

~~Nonobstant les 2, 3 et 4 ci-dessus, la réalisation de logements locatifs sociaux dans des bâtiments existants est soumise aux dispositions de l'article R-111-6 du Code de l'urbanisme : → L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux →~~

* * *

Les modalités relatives à la création de places de stationnement pour bicyclettes sont précisées de la manière suivante (page 29):

II- STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit être un local sécurisé situé de préférence à rez-de-chaussée, clos et couvert, équipé d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessible, d'une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

(...)

II.2/ DANS LE SECTEUR UAd

(...)

~~Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessibles. L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.~~

* * *

Les dispositions de l'article 13 relatives aux espaces verts dans les secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain sont modifiées de la manière suivante (page 30) :

I/ ESPACES VERTS

Lors de la réalisation de bâtiments sur un terrain (sauf locaux annexes), les espaces libres non nécessaires à la circulation des piétons et des véhicules, au stationnement ou à la manutention, et non traités en espaces de jeux et de loisirs, doivent être traités en espaces verts.

La surface d'espaces verts doit correspondre au minimum à 20 % de la surface du terrain. Cette surface minimale d'espaces verts est réduite à 10 % pour les terrains ne comportant pas de logement. Peuvent être comptabilisés dans le

pourcentage non seulement les espaces verts en pleine terre mais aussi les espaces verts sur dalle de couverture de sous-sol.

Pour les bâtiments comportant un rez-de-chaussée à usage de commerce ou de service de proximité, peuvent également être comptabilisés dans le pourcentage les espaces verts réalisés sur la terrasse de couverture du rez-de-chaussée.

Les espaces de stationnement prévus pour être partiellement ou totalement engazonnés ne sont pas pris en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessus.

Toutefois, dans les *secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain* identifiés au sein du périmètre des conditions particulières aux programmes de logements, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables :

- aux terrains de moins de 300 mètres carrés (sauf s'ils sont issus d'une division foncière réalisée il y a moins de 10 ans) ;
- aux terrains de moins de 600 mètres carrés situés à l'angle de deux voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, ou joignant de telles voies distantes de moins de 30 mètres ;
- aux terrains accueillant ou devant accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exclusion de toute autre destination) ;
- ~~-aux terrains faisant l'objet d'une opération d'aménagement et de renouvellement urbain-~~
- aux terrains situés dans les secteurs d'animation commerciale ;
- au domaine public portuaire ou ferroviaire.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas non plus applicables dans le secteur UAc, régi par ~~le schéma d'aménagement~~ les *Orientations d'Aménagement et de Programmation* de la Luciline.

* * *

Au sein de l'article 13, la hauteur maximale des parties pleines des clôtures est modifiée de la manière suivante (page 31):

III/ CLÔTURE DES ESPACES LIBRES

A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les clôtures non végétales réalisées à l'alignement des voies publiques ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique ne peuvent dépasser 2,50 mètres de hauteur à compter du sol de la voie. En outre, elles ne peuvent comporter de parties pleines de plus de ~~1 mètre~~ 1,50 mètre de hauteur, sauf lorsque la clôture a un rôle de soutènement de terres, et à l'exception des portails dont les parties pleines ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'impératifs particuliers de sécurité.

* * *

B. Règlement de la zone UB :

Les dispositions de l'article 2 relatives à la mixité sociale dans l'habitat sont modifiées de la manière suivante (page 35) :

A- MIXITE DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Dans les secteurs de la zone UB identifiés au document graphique par le périmètre des conditions particulières aux programmes de logements, les programmes de logements – y compris par changement de destination de bâtiments existants – doivent prévoir une proportion de 25% des logements affectée au respect des objectifs de mixité sociale (logements locatifs sociaux, logements en accession sociale à la propriété ou logements en accession à coût maîtrisé), le nombre résultant de l'application de ce pourcentage étant, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

~~Au sein des secteurs de la zone UA identifiés par le périmètre des conditions particulières aux programmes de logements figurant au document graphique, en cas de réalisation d'un programme de 4 logements ou plus – y compris par changement de destination de bâtiments existants –, au moins 25 % 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 inférieur.~~

En outre, au sein des secteurs ~~de la zone UA~~ mentionnés ci-dessus, les programmes de logements locatifs sociaux doivent comporter au moins 15 % de logements locatifs très sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

~~Dans les secteurs UAb identifiés par le périmètre des conditions particulières aux programmes de logements figurant au document graphique, en cas de réalisation d'un programme de 30 logements ou plus – y compris par changement de destination de bâtiments existants –, au moins 20 % des logements doivent être des logements autres que des logements locatifs sociaux.~~

Les règles ci-dessus s'appliquent terrain par terrain. Toutefois :

-En cas de réalisation d'un programme de logements au sein d'un volume bâti issu d'une division postérieure au 15 mai 2009 (sauf si cette division est intervenue depuis plus de 10 ans), la règle ci-dessus s'applique en tenant compte du nombre de logements existants dans les autres volumes issus de la division et de leur nature locative sociale ou non ;

-Dans les secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain identifiés au sein du périmètre des conditions particulières aux programmes de logements, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur.

-Ne sont pas soumis à ces dispositions les locaux à destination de logement afférents aux activités ~~ou aux~~ ni les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

* * *

Les dispositions de l'article 2 relatives à la typologie des programmes de logements sont rectifiées de la manière suivante (page 35):

B- TAILLE DES LOGEMENTS

~~Au sein des secteurs de la zone UA identifiés par le périmètre des conditions particulières aux programmes de logements figurant au document graphique, la typologie des programmes de logements doit comporter au minimum 70 % de logements de type T3 ou plus, dont au minimum 25 % de logements de type T4 ou plus.~~

~~Le nombre résultant de l'application de ces pourcentages est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.~~

Dans les secteurs de la zone UA identifiés au document graphique par le périmètre des conditions particulières aux programmes de logements, la typologie des programmes de logements doit satisfaire aux deux conditions suivantes (le nombre résultant de l'application de ces pourcentages est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur) :

- 70% du programme de logements doit comprendre des logements de type « T3 ou plus » ;
- 25% du programme de logements doit comprendre des logements de type « T4 ou plus ».

* * *

Les dispositions de l'article 2 relatives à la collecte des déchets sont modifiées de la manière suivante (page 37) :

VIII- ~~LOCAUX À ORDURES~~ COLLECTE DES DECHETS

~~Des locaux à ordures compatibles, quant à leurs dimensions, avec le système de collecte des ordures en vigueur doivent être prévus dans les bâtiments ou sur leur terrain d'implantation.~~

~~L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si le nombre, la localisation et l'accessibilité des locaux à ordures ne garantissent pas leur fonctionnalité.~~

Les constructions de bâtiments nouveaux ou les extensions de bâtiments existants doivent être soumis à l'avis préalable des services publics en charge de la collecte des déchets.

En cas de réalisation d'un dispositif de collecte des déchets dans les bâtiments ou sur leur terrain d'implantation, celui-ci doit respecter les dispositions en vigueur du règlement de collecte de la Métropole Rouen Normandie.

* * *

Les dispositions de l'article 5 relatives à la superficie minimale des terrains constructibles en zone UB sont supprimées (page 38) :

Article UB 5- Superficie minimale des terrains

~~Dans le secteur UBb-~~

~~La surface minimale des terrains constructibles est de 300 mètres carrés (sauf pour l'extension des bâtiments existants sur des terrains de moins de 300 mètres carrés à la date de l'approbation du PLU) ;~~

~~il ne peut être réalisé qu'un bâtiment par 300 mètres carrés (non compris les locaux annexes).~~

Pas de disposition.

* * *

Les dispositions de l'article 6 encadrant les saillies au-dessus du domaine public sont modifiées de la manière suivante (page 39):

B- SAILLIES SUR LE DOMAINE PUBLIC

~~Les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction en saillie sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la voie, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des voies ou aux services d'intervention et de secours.~~

~~Dans les secteurs UAa, UAb et UAe, des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction peuvent comporter des saillies sur le domaine public d'une profondeur maximale, par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un dixième de leur hauteur en tout point de la façade, sans jamais dépasser 2 mètres de profondeur.~~

Des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction peuvent comporter des saillies sur le domaine public présentant un débord maximal, par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un cinquième de leur hauteur en tout point de la façade, sans jamais dépasser 2 mètres de débord.

Cependant, les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction en saillie sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la voie, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des voies ou aux services d'intervention et de secours.

* * *

Deux précisions sont apportées aux dispositions de l'article 11 relatives à l'insertion des bâtiments (page 43) :

Article UB 11- Aspect extérieur des bâtiments -Patrimoine

Les grands équipements ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A- INSERTION DES BÂTIMENTS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales s'il apparaît que les bâtiments, par leur implantation, leur hauteur et le traitement de leurs façades et toitures, ne s'insèrent pas harmonieusement dans le bâti environnant compte tenu de ses caractères dominants, ou portent atteinte à une perspective monumentale. Cependant, cette recherche d'insertion harmonieuse au bâti environnant peut être accompagnée d'interprétations contemporaines.

Dans le secteur UBa :

-les bâtiments présentant un long linéaire sur voie doivent présenter une division en séquences de la façade voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant ;

-le traitement d'un bâtiment implanté à l'angle de deux voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique (angle saillant, pan coupé, sur-hauteur...) doit être en harmonie avec le traitement des bâtiments en bon état implantés aux autres angles du carrefour.

* * *

Les dispositions de l'article 12 sont modifiées pour intégrer les évolutions réglementaires en matière de stationnement (pp.48 -49) :

A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places de stationnement afférentes aux diverses utilisations du sol doivent en principe être réalisées sur le terrain.

En cas d'impossibilité technique de réaliser sur le terrain les places de stationnement requises, cette obligation sera considérée comme remplie si est justifiée l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ces parcs publics ou privés devant être situés à une distance de 400 mètres maximum (parcours piéton). ~~A défaut, lorsqu'une autorisation d'urbanisme est nécessaire, celle-ci pourra malgré tout être délivrée mais prescrira le versement de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme.~~

B- NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT REQUISES

(...)

Commerces :

1 place maximum pour 40 mètres carrés de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 mètres carrés de surface de plancher en-dehors de ce périmètre.

Dans les secteurs d'animation commerciale représentés sur le document graphique ~~(ou le schéma d'aménagement des Quartiers-ouest)~~, aucune place n'est exigée.

(...)

~~Nonobstant les 2/, 3/ et 4/ ci-dessus, la réalisation de logements locatifs sociaux dans des bâtiments existants est soumise aux dispositions de l'article R. 111-6 du Code de l'urbanisme → L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux →~~

5/ Nonobstant les 2/, 3/ et 4/ ci-dessus, en application des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme
:

- le nombre d'aires de stationnement exigible par logement est fixé à 0,5 pour la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la constructions des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet ;

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

* * *

Les modalités relatives à la création de places de stationnement pour bicyclettes sont précisées de la manière suivante (page 50) :

II- STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit être un local sécurisé situé de préférence à rez-de-chaussée, clos et couvert, équipé d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessible, d'une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

* * *

Au sein de l'article 13, la hauteur maximale des parties pleines des clôtures est modifiée de la manière suivante (page 51) :

III/ CLÔTURE DES ESPACES LIBRES

A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les clôtures non végétales réalisées à l'alignement des voies publiques ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique ne peuvent dépasser 2,50 mètres de hauteur à compter du sol de la voie. En outre, elles ne peuvent comporter de parties pleines de plus de 1,50 mètre de hauteur, sauf lorsque la clôture a un rôle de soutènement de terres, et à l'exception des portails dont les parties pleines ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'impératifs particuliers de sécurité.

* * *

C. Règlement de la zone UC :

Une précision rédactionnelle est apportée à l'article 1 du règlement de la zone UC (pp. 53-54) :

II- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE SECTEUR

Dans le secteur UCa, sont interdits les bâtiments autres que :

- les locaux afférents aux activités portuaires (y compris plaisance et croisière), industrielles et logistiques ;
- les commerces et services de proximité ;
- Les commerces et activités dont le déplacement est rendu nécessaire **à l'intérieur des secteurs par les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain réalisées situés** dans les autres zones et secteurs du PLU ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension limitée des logements existants et la création de locaux annexes à ces logements.

* * *

La référence au PPRT Lubrizol annexé au PLU est apportée à l'article 2 du règlement de zone (page 54) :

III- RISQUES TECHNOLOGIQUES

Dans le périmètre d'exposition aux risques de l'établissement Lubrizol figurant au document graphique, toutes les utilisations du sol doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques LUBRIZOL annexé au PLU.

* * *

Les dispositions de l'article 2 relatives à la collecte des déchets sont modifiées de la manière suivante (page 56) :

VIII- **LOCAUX À ORDURES COLLECTE DES DECHETS**

Des locaux à ordures compatibles, quant à leurs dimensions, avec le système de collecte des ordures en vigueur doivent être prévus dans les bâtiments ou sur leur terrain d'implantation.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si le nombre, la localisation et l'accessibilité des locaux à ordures ne garantissent pas leur fonctionnalité.

Les constructions de bâtiments nouveaux ou les extensions de bâtiments existants doivent être soumis à l'avis préalable des services publics en charge de la collecte des déchets.

En cas de réalisation d'un dispositif de collecte des déchets dans les bâtiments ou sur leur terrain d'implantation, celui-ci doit respecter les dispositions en vigueur du règlement de collecte de la Métropole Rouen Normandie.

* * *

Les dispositions de l'article 6 encadrant les saillies au-dessus du domaine public sont modifiées de la manière suivante (page 58) :

B- SAILLIES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction en saillie sur le domaine public peuvent être refusés si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la voie, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des voies ou aux services d'intervention et de secours.

Dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd, des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction peuvent comporter des saillies sur le domaine public d'une profondeur maximale, par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un dixième de leur hauteur en tout point de la façade, sans jamais dépasser 2 mètres de profondeur. Aucune saillie ne pourra être réalisée à moins de 3 mètres de hauteur.

Dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd, des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction peuvent comporter des saillies sur le domaine public présentant un débord maximal, par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un cinquième de leur hauteur en tout point de la façade, sans jamais dépasser 2 mètres de débord.

Cependant, les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction en saillie sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la voie, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des voies ou aux services d'intervention et de secours.

* * *

Deux précisions sont apportées aux dispositions de l'article 11 relatives à l'insertion des bâtiments (page 60) :

Article UC 11- Aspect extérieur des bâtiments -Patrimoine

Les grands équipements ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

Dans le secteur UCe, notwithstanding les dispositions des I/, II/ et III/ ci-dessous, des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A- INSERTION DES BÂTIMENTS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales s'il apparaît que les bâtiments, par leur implantation, leur hauteur ou le traitement de leurs façades et toitures, ne s'insèrent pas harmonieusement dans le bâti environnant compte tenu de ses caractères dominants, ou portent atteinte à une perspective monumentale. *Cependant, cette recherche d'insertion harmonieuse au bâti environnant peut être accompagnée d'interprétations contemporaines.*

* * *

Les dispositions de l'article 12 sont modifiées pour intégrer les évolutions réglementaires en matière de stationnement (pp.62-63) :

A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places de stationnement afférentes aux diverses utilisations du sol doivent en principe être réalisées sur le terrain.

En cas d'impossibilité technique de réaliser sur le terrain les places de stationnement requises, cette obligation sera considérée comme remplie si est justifiée l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ces parcs publics ou privés devant être situés à une distance de 400 mètres maximum (parcours piéton). ~~À défaut, lorsqu'une autorisation d'urbanisme est nécessaire, celle-ci pourra malgré tout être délivrée mais prescrira le versement de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L-123-1-3 du code de l'urbanisme.~~

B1/ DANS LES SECTEURS UCa, UCb, UCc et UCd

(...)

Commerces :

1 place maximum pour 40 mètres carrés de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 mètres carrés de surface de plancher en-dehors de ce périmètre.

Dans les secteurs d'animation commerciale représentés sur le document graphique ~~(ou le schéma d'aménagement des Quartiers-ouest)~~ aucune place n'est exigée.

* * *

Les modalités relatives à la création de places de stationnement pour bicyclettes sont précisées de la manière suivante (page 65) :

II- STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

~~L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit être un local sécurisé situé de préférence à rez-de-chaussée, clos et couvert, équipé d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessible, d'une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.~~

II.1/ DANS LES SECTEURS UCa, UCb, UCc et UCd

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

-Pour les bâtiments abritant au moins 2 logements : 1,5 place minimum par logement ;

-Pour les bureaux : 1 place minimum pour 60 mètres carrés de surface de plancher.

-Pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur destination.

~~Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux,...) et facilement accessibles. Ainsi, l'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.~~

* * *

Au sein de l'article 13, la hauteur maximale des parties pleines des clôtures est modifiée de la manière suivante (page 67) :

III- CLÔTURE DES ESPACES LIBRES

En UCb, des clôtures végétales doivent être réalisées en bordure des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent être doublées de clôtures non végétales qui ne peuvent comporter de parties pleines de plus de ~~1 mètre~~ 1,50 mètre de hauteur.

* * *

D. Règlement de la zone N :

Les dispositions relatives à la collecte des déchets sont modifiées de la manière suivante (page 72) :

V- ~~LOCAUX À ORDURES~~ COLLECTE DES DECHETS

~~Des locaux à ordures compatibles, quant à leurs dimensions, avec le système de collecte des ordures en vigueur doivent être prévus dans les bâtiments ou sur leur terrain d'implantation.~~

~~L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si le nombre, la localisation et l'accessibilité des locaux à ordures ne garantissent pas leur fonctionnalité.~~

Les constructions de bâtiments nouveaux ou les extensions de bâtiments existants doivent être soumis à l'avis préalable des services publics en charge de la collecte des déchets.

En cas de réalisation d'un dispositif de collecte des déchets dans les bâtiments ou sur leur terrain d'implantation, celui-ci doit respecter les dispositions en vigueur du règlement de collecte de la Métropole Rouen Normandie.

* * *

Les dispositions de l'article 6 encadrant les saillies au-dessus du domaine public sont modifiées de la manière suivante (page 73) :

Article N 6- Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à au moins 5 mètres des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique. L'implantation en limite de ces voies est cependant admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

~~Les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction en saillie sur le domaine public peuvent être refusés si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la voie, ceux-ci sont de nature à ne pas~~

~~respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituer une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des voies ou aux services d'intervention et de secours.~~

~~Des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction peuvent comporter des saillies sur le domaine public d'une profondeur maximale, par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un dixième de leur hauteur en tout point de la façade, sans jamais dépasser 2 mètres de profondeur. Aucune saillie ne pourra être réalisée à moins de 3 mètres de hauteur.~~

Des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction peuvent comporter des saillies sur le domaine public présentant un débord maximal, par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un cinquième de leur hauteur en tout point de la façade, sans jamais dépasser 2 mètres de débord.

Cependant, les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction en saillie sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la voie, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituer une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des voies ou aux services d'intervention et de secours.

* * *

Deux précisions sont apportées aux dispositions de l'article 11 relatives à l'insertion des bâtiments (page 75) :

Article N 11- Aspect extérieur des bâtiments - Patrimoine

Les grands équipements ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A- INSERTION DES BÂTIMENTS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales s'il apparaît que les bâtiments, par leur implantation, leur hauteur et le traitement de leurs façades et toitures, ne s'insèrent pas harmonieusement dans le bâti environnant compte tenu de ses caractères dominants, ou portent atteinte à une perspective monumentale. *Cependant, cette recherche d'insertion harmonieuse au bâti environnant peut être accompagnée d'interprétations contemporaines.*

* * *

Les dispositions de l'article 12 sont modifiées pour intégrer les évolutions réglementaires en matière de stationnement. Par ailleurs, les modalités relatives à la création de places de stationnement pour bicyclettes sont précisées de la manière suivante (pp. 78-79):

Article N 12 - Stationnement

I- STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Pour toutes les utilisations du sol (notamment les locaux d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leurs

caractéristiques (notamment, s'agissant des bâtiments, de leur destination et de leur importance) et de la localisation du terrain à l'intérieur ou hors du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si le nombre de places prévu apparaît insuffisant ou excessif au regard de ces considérations.

Les places de stationnement afférentes aux diverses utilisations du sol doivent en principe être réalisées sur le terrain.

En cas d'impossibilité technique de réaliser sur le terrain les places de stationnement requises, cette obligation sera considérée comme remplie si est justifiée l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ces parcs publics ou privés devant être situés à une distance de 400 mètres maximum (parcours piéton). ~~A défaut, lorsqu'une autorisation d'urbanisme est nécessaire, celle-ci pourra malgré tout être délivrée mais prescrira le versement de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme.~~

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers.

II/ STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes. Le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur destination.

~~Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessibles. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement ne garantissent pas leur fonctionnalité.~~

L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit être un local sécurisé situé de préférence à rez-de-chaussée, clos et couvert, équipé d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessible, d'une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

* * *

Au sein de l'article 13, la hauteur maximale des parties pleines des clôtures est modifiée de la manière suivante (page 80) :

III- CLÔTURE DES ESPACES LIBRES

A- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En UCb, des clôtures végétales doivent être réalisées en bordure des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent être doublées de clôtures non végétales qui ne peuvent comporter de parties pleines de plus de ~~1 mètre~~ 1,50 mètre de hauteur.

* * *

E. Glossaire :

Au sein du glossaire annexé au règlement écrit, les définitions suivantes sont modifiées (page 85) :

Changement de destination

Constitue un changement de *destination* la modification d'usage d'un *bâtiment* ou d'une partie de *bâtiment*. Un changement de destination s'accompagne ou non de travaux.

Les changements de *destination* entre les **neuf cinq** destinations énumérées à l'article **R-123-9 R.151-27** du Code de l'urbanisme (**habitation, hôtellerie, bureaux, commerce, artisanat, industrie, activité agricole ou forestière, entrepôt, service public** **Exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**) nécessitent toujours une *autorisation d'urbanisme* : autorisation préalable en cas de changement de destination sans travaux ou en cas de changement de destination avec travaux qui ne modifient ni la structure porteuse ni les façades du *bâtiment* ; permis de construire en cas de changement de destination avec travaux modifiant la structure porteuse ou les façades du bâtiment.

* * *

Crue de référence

Selon la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables, la crue de référence est la plus forte crue connue ou, si cette crue était plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière. Les cotes altimétriques (différentes d'amont en aval de la Seine) exprimant la crue de référence sont indiquées **sur le document graphique du** **dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Vallée de Seine – Boucle de Rouen annexé au PLU.**

* * *

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

(...)

A titre d'exemple, et de manière non exhaustive, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les catégories suivantes :

(...)

- les établissements de santé et résidences gériatriques : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, maisons de retraite, **les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ainsi que les résidences proposant des services mutualisés avec eux, etc...** ;

* * *

Destination

La destination correspond à l'usage d'un *bâtiment* ou d'une partie de *bâtiment*.

Se basant sur la liste de destination proposée par l'article **R.123-9** **R151-27** du Code de l'urbanisme, le PLU distingue les destinations suivantes :

logement (dont logement foyer, logement locatif social) ;

hôte ;

bureaux ;

commerce (dont commerce de proximité et service de proximité) ;

activités ;

construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

1° Exploitation agricole et forestière ;

2° Habitation ;

3° Commerce et activités de service ;

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

La destination actuelle d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment correspond à celle indiquée dans l'autorisation d'urbanisme. À défaut (bâtiment ancien), la destination correspond à son usage actuel ou, s'il n'a plus actuellement d'usage, à son dernier usage.

* * *

Logement locatif social

Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ou conventionnés avec l'ANAH, soumis à un plafond de loyer, ou une minoration de coûts, auxquels s'ajoutent des conditions de revenus, dans le parc public (PLAI, PLUS, PLS) ou dans le parc privé (PST ou conventionné). Les logements locatifs sociaux sont gérés soit par des organismes publics ou semi publics (office public d'HLM, SEM, ESH) soit par des bailleurs privés propriétaires de logements conventionnés.

Entrent dans le champ d'application de la règle de mixité sociale des articles 2 du règlement du PLU (portant à 25% le nombre de logements locatifs sociaux à produire dans les programmes de logements) les logements dont la location est soumise à un plafond de loyer inférieur ou égal à celui du PLS révisé chaque année par l'état en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

En application des articles 2 du règlement du PLU, lorsqu'il est exigé la production de 15% de logements locatifs très sociaux, sont comptabilisés dans ce pourcentage les logements dont la mise en location est soumise à la validation des instances du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (en 2011 trois conventionnements peuvent être considérés comme très sociaux : le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, le conventionnement avec l'Agence Nationale de l'Habitat sans travaux très social et avec travaux très social).

Sont considérés comme logements locatifs sociaux entrant dans le champ d'application de l'article 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (P.L.A.I., P.L.U.S. et P.L.S.)

- les logements locatifs conventionnés avec l'ANAH (logements conventionnés sociaux et très sociaux avec travaux, logements conventionnés sociaux et très sociaux sans travaux dont la durée de conventionnement est supérieure ou égale à 9 ans.)

Dans ces deux catégories précitées, les logements sont donc soumis à des conditions de ressources des locataires et à un niveau de loyer n'excédant pas les plafonds du Prêt Locatif Social révisés chaque année par l'Etat en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

En application des articles 2 du règlement du PLU, lorsqu'il est exigé la production de 15% de logements locatifs très sociaux, sont pris en compte les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration ou les logements très sociaux conventionnés avec l'ANAH sans travaux et avec travaux.

* * *

Logement en accession à coût maîtrisé

Les logements en accession à coût maîtrisé sont des logements destinés à être cédés à des ménages aux revenus modestes et intermédiaires dont les ressources équivalent au maximum au plafond des ressources du « Prêt à Taux Zéro » (PTZ). En outre, les logements retenus seront ceux dont le prix ne dépasse pas les prix plafonds du dispositif PTZ.

* * *

Opération d'aménagement et de renouvellement urbain

Intervention initiée ou étroitement encadrée par une ou plusieurs personnes publiques, portant sur un grand espace urbain en vue de la réalisation d'un programme de constructions par démolition de tout ou partie des bâtiments existants. Par exemple, la réalisation du nouveau quartier de la Luciline, la rénovation des quartiers du Châtelet, de la Grand'Mare et de Grammont, ou encore la restructuration des îlots "Dambourney" et "Pépinieres" ou le futur écoquartier Flaubert sur la rive gauche sont des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

* * *

Secteur d'aménagement et de renouvellement urbain

Secteur au sein duquel sont mises en œuvre une ou plusieurs interventions initiées ou étroitement encadrées par une ou plusieurs personnes publiques, en vue de la réalisation d'un programme de constructions par démolition de tout ou partie des bâtiments existants, et en vue de répondre à des objectifs d'aménagement ou de renouvellement de la ville.

Le caractère global et concerté de ces interventions, s'inscrivant dans des objectifs communs à l'échelle d'un espace cohérent, justifie qu'elles soient considérées comme un projet d'ensemble et que les terrains inscrits à l'intérieur de ces secteurs bénéficient par conséquent de dispositions réglementaires adaptées (article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

Ces secteurs sont identifiés au document graphique par le plan des Périmètres des conditions particulières aux programmes de logements. Par exemple, la réalisation du nouvel écoquartier Luciline, la restructuration des îlots "Dambourney" et "Pépinieres" ou le futur écoquartier Flaubert sur la rive gauche sont des secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain.

* * *

F. Liste des emplacements réservés :

La liste des emplacements réservés est mise à jour, en intégrant notamment certains emplacements réservés dans les quartiers ouest ainsi que les localisations prévues pour équipements publics (cette dernière rubrique est supprimée) (page 102) :

II- ~~EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR ÉQUIPEMENTS PUBLICS~~

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Selon l'article ~~L. 123-1-8°~~ L151-41 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent « ~~fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts~~ délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts à créer ou à modifier ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Les terrains concernés sont donc destinés à être acquis par le réservataire, ~~la Ville de Rouen pour la plupart~~, en vue de la réalisation de divers équipements publics.

Pour les propriétaires des terrains classés comme emplacements réservés, en attente de leur acquisition par ~~la Ville~~ le réservataire, il est interdit de construire, de reconstruire ou de réaliser sur les constructions existantes tous travaux autres que les travaux confortatifs ou de simple entretien.

Pour le réservataire, l'emplacement réservé induit l'obligation de procéder à l'acquisition du terrain réservé lorsque le propriétaire met en œuvre son « droit de délaissement » (articles L. 123-17 et L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme). ~~La Ville~~ Le réservataire pourra aussi prendre ~~elle-même~~ l'initiative d'acquérir (accord amiable, préemption ou expropriation).

Les emplacements réservés pour équipements publics sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.

~~En dehors du secteur d'aménagement du Quartier ouest~~, les emplacements réservés sont représentés sur le document graphique du PLU et portent un numéro facilitant leur repérage. ~~Le réservataire des emplacements réservés suivants est la Ville de Rouen~~

Numéro*	Situation	Objet	Réservataire
1	Avenue de la Libération	Création d'une liaison piétonne. (Surface : 400 m²)	Métropole Rouen Normandie
2	63 et 65 rue Grieu 4 rue André-Raimbourg dit Bourvil	Création d'un passage piétonnier améliorant l'accès à TEOR (largeur : 3 mètres)	Métropole Rouen Normandie
3	Entre le 28 boulevard Gambetta et le 23 rue des Petites-Eaux-du-Robec, le long du Robec	Prolongement du cheminement piétonnier le long du Robec (largeur : 5 mètres)	Métropole Rouen Normandie
4	26 rue Desseaux	Prolongement de la rue de Bammeville (largeur : 20 mètres)	Métropole Rouen Normandie
5	37 rue d'Elbeuf	Extension du jardin Saint-Sever (surface : 2.250 m²)	Ville de Rouen
6	Rue Linné	Réalisation d'une continuité viaire entre la rue Varin et la	Métropole Rouen

		rue Marquis (largeur : 10 mètres)	Normandie
	Rue de Sotteville	Extension de la cour de l'école Marcel Cartier (surface : 642 m²)	
	Entre la place Saint-Paul et la rue du Pré aux Loups	Création d'un passage piétonnier améliorant l'accès aux berges de Seine (largeur : 5 mètres)	
7	Entre la rue Manchon-Frères et la rue Saint-Filleul	Création d'une voie nouvelle (largeur : 10 mètres)	Métropole Rouen Normandie
8	Entre la rue du renard et la rue de Mustel	Réalisation d'une voie nouvelle le long de la voie TEOR.	Métropole Rouen Normandie
9	Ile Lacroix	Aménagement d'une promenade sur les berges de Seine (largeur : de 3 à 7 mètres)	Ville de Rouen
10	Rue Henri II Plantagenêt	Aménagement d'une liaison entre le parc Grammont et le stade Irène-Hermel (largeur : 10 mètres)	Métropole Rouen Normandie
11	Ilot compris entre la rue Nétien, la rue de Lillebonne et la rue Nansen.	Réalisation du tracé définitif des sorties du pont Gustave-Flaubert : pour parties les parcelles KT 36, 37, 38 et 90.	Métropole Rouen Normandie
	Avenue de Caen – rue du Petit-Quevilly	Aménagement d'une liaison vers la station de tramway (largeur : 8,5 mètres)	
12	Rue du Faubourg-Martainville	Extension de la Faculté de Médecine-Pharmacie (surface : 1.300 m²)	Etat
13	Terrains compris entre la rue de Lisbonne, la rue Jean-Ango et la rue de Constantine.	Localisation prévue pour espaces verts et équipements de quartier (sportifs, scolaires, sociaux...) : parcelles KX 48, 50, 272, 273 et 53 pour partie.	Ville de Rouen
14	Terrains situés rue de Lisbonne et rue de Constantine.	Localisation prévue pour équipement scolaire de quartier (extension de l'école Franklin) : parcelles KX 270, 54, 63 pour partie et 64 pour partie.	Ville de Rouen

Le réservataire de l'emplacement réservé n°12 est l'Etat, pour le Ministère de l'Education Nationale.

Dans le secteur d'aménagement du Quartier ouest, les emplacements réservés sont représentés sur le schéma d'aménagement de ce secteur (auquel on se rapportera pour plus de précision). Le réservataire en est la Ville de Rouen.

Situation	Objet
Entre la rue Manchon-Frères et la rue Saint-Filleul	Création d'une voie nouvelle (largeur : 10 mètres)
Entre la rue Jean-Ango et la rue de Tange	Création d'une voie nouvelle (largeur : 15 mètres)

* * *

III- LOCALISATIONS PREVUES POUR ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Selon l'article L.123-2, c) du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent « indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ». Les terrains

ainsi localisés, lorsqu'ils se révèlent utiles à la réalisation des équipements envisagés, sont destinés à être acquis par la Ville de Rouen ou la personne publique appelée à assumer la maîtrise d'ouvrage de ces équipements.

Pour les propriétaires des terrains localisés, en attente de leur acquisition, il est interdit de construire, de reconstruire ou de réaliser sur les constructions existantes tous travaux autres que les travaux confortatifs ou de simple entretien.

Pour la Ville, la localisation induit l'obligation de procéder à l'acquisition du terrain réservé lorsque le propriétaire met en œuvre son « droit de délaissement » (articles L. 123-17 et L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme). La Ville ou le maître d'ouvrage pressenti pourront aussi prendre l'initiative d'acquiescer (accord amiable, préemption ou expropriation).

Les localisations prévues pour équipements publics sont exclusivement situées dans le secteur d'aménagement du Quartier ouest. Elles sont représentées sur le schéma d'aménagement de ce secteur (auquel on se rapportera pour plus de précision). En voici la liste :

Situation	Objet
Entre la rue du renard et la rue de Muste	Réalisation d'une voie nouvelle le long de la voie TEOR.
Ilot compris entre la rue Nétien, la rue de Lillebonne et la rue Nansen	Réalisation du tracé définitif des accès au pont Gustave-Flaubert.
Terrains compris entre la rue de Lisbonne, la rue nouvelle, la rue Jean-Ango et la rue de Constantine.	Localisation prévue pour espaces verts et équipements de quartier (sportifs, scolaires, sociaux...).
Terrains situés à l'angle de la rue de Lisbonne et la rue de Constantine.	Localisation prévue pour équipement scolaire de quartier (extension de l'école Franklin).

G. Patrimoine arboré :

La photo des arbres protégés situés 64 rue Stanislas-Girardin, absente de la liste annexée au règlement écrit, est ajoutée :

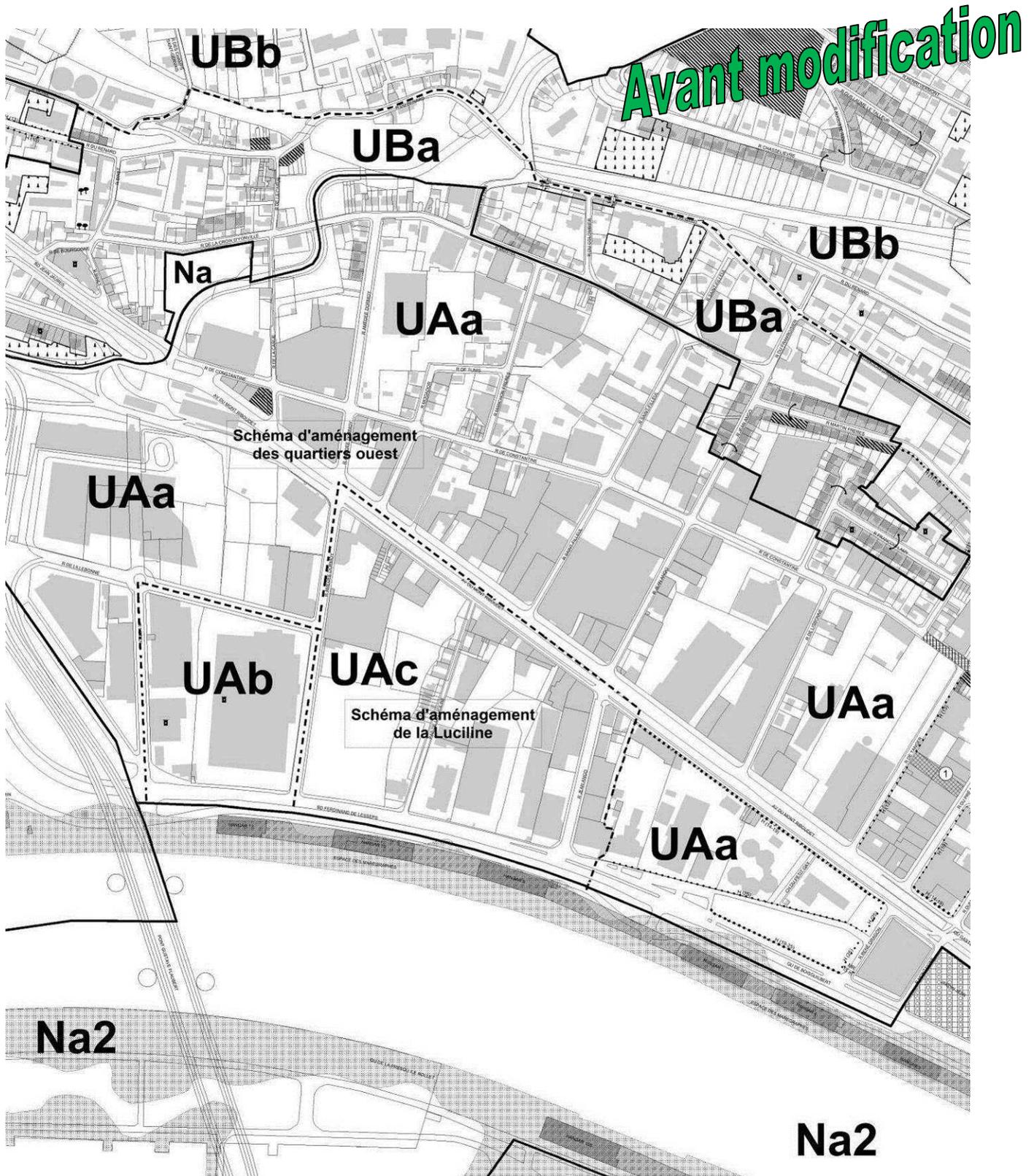
64 rue Stanislas-Girardin	2 hêtres pourpres		
---------------------------	-------------------	--	---

III. MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE :

Les modifications apportées au document graphique du PLU sont illustrées par les extraits figurant aux pages suivantes.

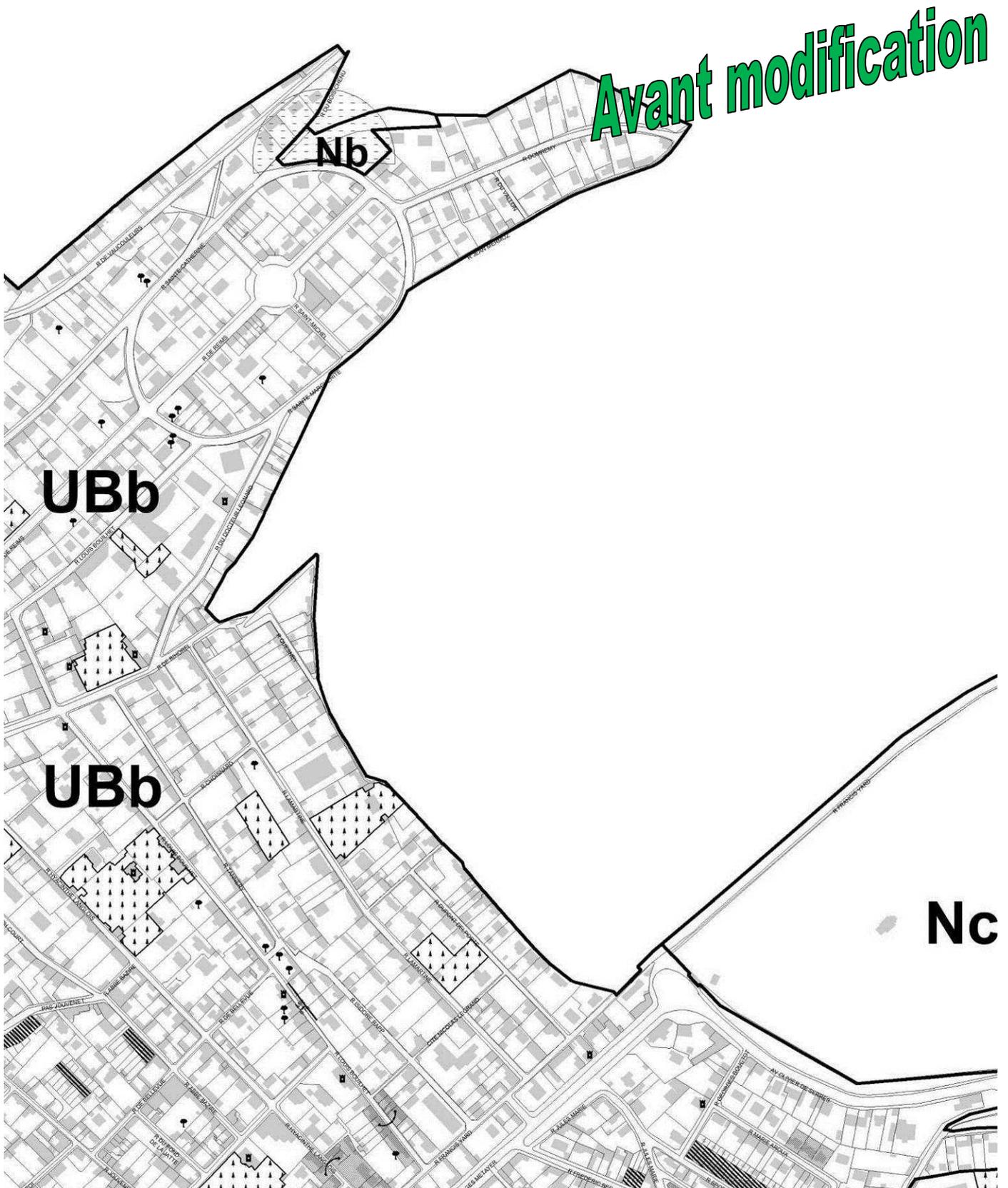
- **PLANCHE 1 : QUARTIERS OUEST**

Les prescriptions à portée réglementaire figurant dans le schéma d'orientation des quartiers ouest (emplacements réservés et règles de hauteur graphique) sont reportées au sein du document graphique.



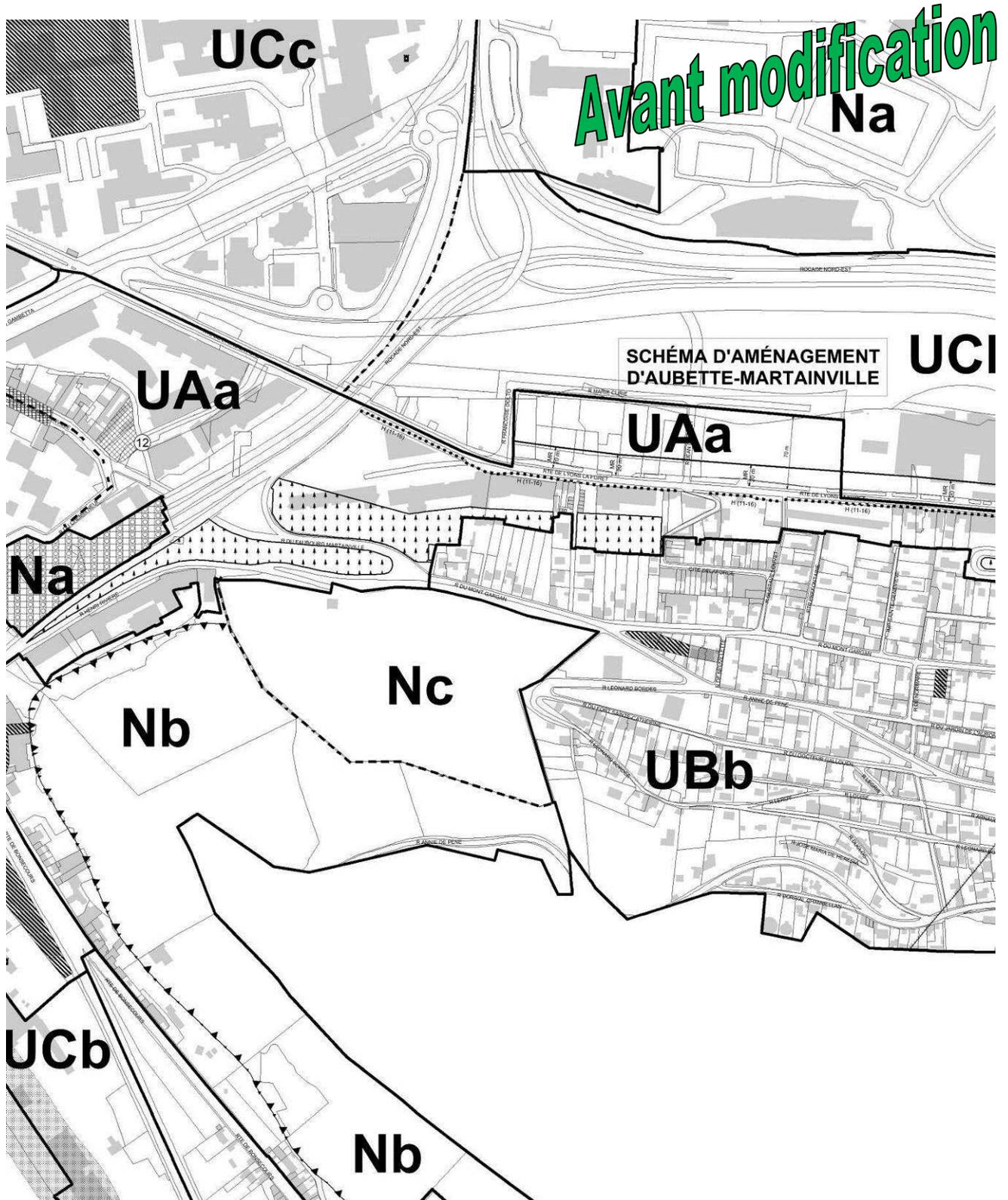
- **PLANCHE 4 : VALLON SUISSE**

Le périmètre de protection autour de l'indice de cavité souterraine de la Côte du Bois-Chenu est modifié.



- **PLANCHE 6 : MONT-GARGAN**

La limite séparant les secteurs UAa et UCb sur la ZAC Aubette-Martainville, route de Lyons-la-Forêt, est modifiée.



- **PLANCHE 7 : SAINT-SEVER**

Les règles de hauteur graphique sont modifiées sur les rues suivantes :

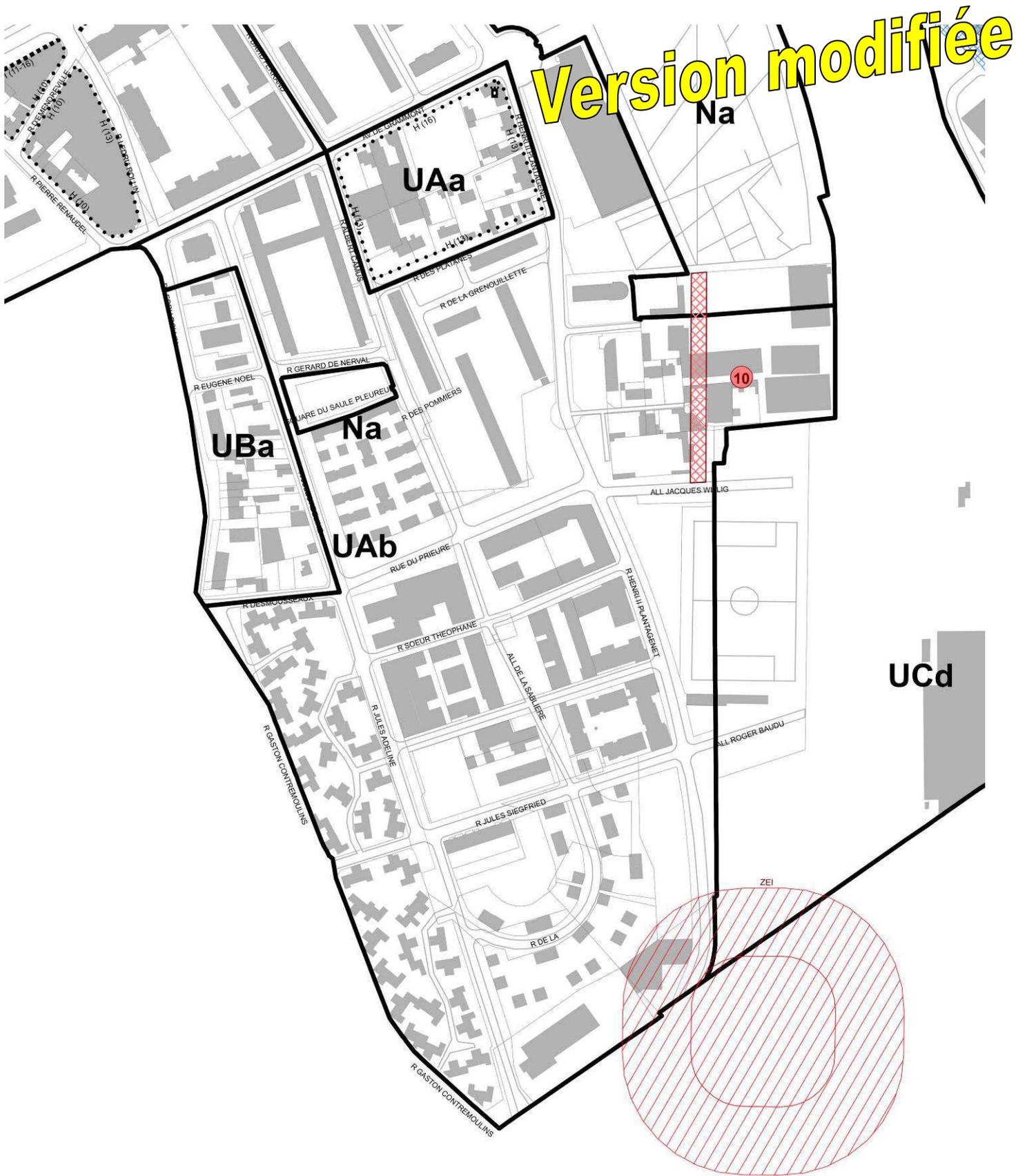
- Rue Saint-Julien ;
- Rue Henri-Gadeau-de-Kerville
- Rue Blaise-Pascal ;
- Avenue de Caen ;
- Rue Louis-Poterat ;

La limite entre les secteurs UAa et UBa est modifié sur la rue Saint-Julien/ Place Saint-Clément.

Le secteur UBb situé dans le quartier Grammont, entre les rue Jules-Adeline et Gaston-Contremoulins, est supprimé au profit de l'extension du secteur UAb voisin.

Le secteur d'animation commerciale de l'avenue de Caen est étendu.

Un nouvel emplacement réservé, portant le n°1, est créé avenue de la Libération.

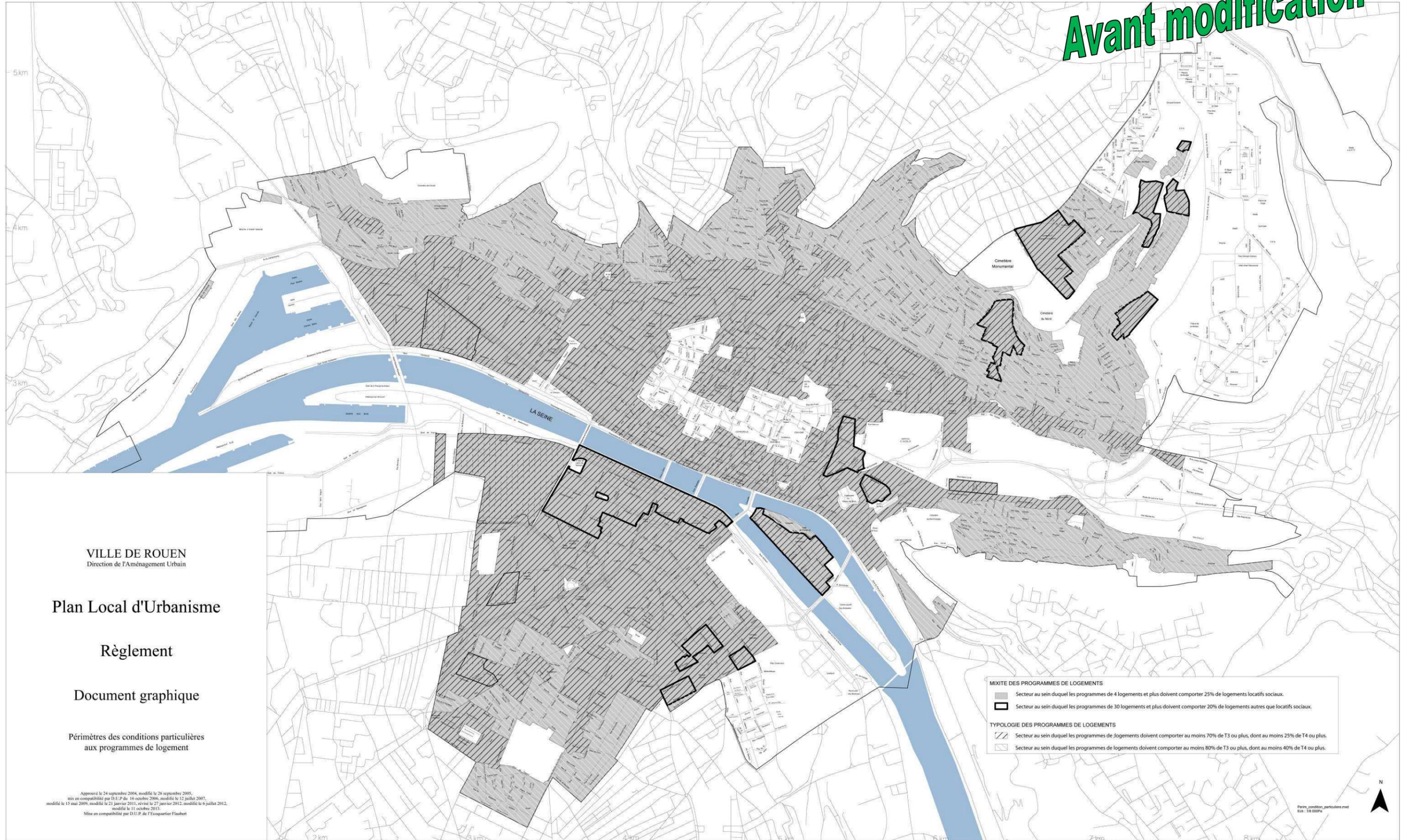


- **PERIMETRES DES CONDITIONS PARTICULIERES AUX PROGRAMMES DE LOGEMENTS**

Plusieurs modifications méritent d'être apportées au plan des périmètres des conditions particulières aux programmes de logement figurant au document graphique :

- Compte tenu de la création d'un nouveau secteur visant à imposer la création de 25% de logements en accession sociale à la propriété dans les programmes de logement (voir plus haut), le périmètre de la servitude initiale imposant 25% de logements locatifs sociaux s'en trouve réduit d'autant sur le secteur du centre-ville rive gauche ;
- Il convient de supprimer les quelques secteurs au sein desquels 20% des programmes de 30 logements et plus devaient être destinés à des logements autres que locatifs sociaux ;
- Le périmètre de mixité sociale dans l'habitat mérite d'être étendu sur la ZAC Aubette-Martainville pour tenir compte de la modification de la limite de zone UA;
- Un secteur d'aménagement et de renouvellement urbain sur l'avenue des quatre-cantons : il s'agit d'une erreur graphique.
- Quelques précisions rédactionnelles sont apportées à la légende.

Avant modification



Version modifiée

Commune de Rouen

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement
Document graphique

Périmètres des conditions particulières aux programmes de logement

Approbation : 24 septembre 2004
Modification : 28 septembre 2005
Mise en compatibilité par DUP : 16 octobre 2006
Modification : 12 juillet 2007
Modification : 15 mai 2009

Modification : 21 janvier 2011
Révision : 27 janvier 2012
Modification : 6 juillet 2012
Modification : 11 octobre 2013
Mise en compatibilité : XX XX 2016

Echelle : 1 / 8 000

Métropole Rouen Normandie - Direction de la Planification Urbaine - GD - 34916 - Avril 2016
Sources : Métropole Rouen Normandie / Origine Cadastre 2015. Droits de l'Etat réservés



Objectifs de mixité des programmes de logements :

- Les programmes de logements doivent comporter 25% de logements locatifs sociaux.
- Secteur d'aménagement et de renouvellement urbain dans lequel les objectifs chiffrés de mixité sociale sont appréciés à l'échelle du secteur
- Les programmes de logements (hors programmes comportant 100% de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat) doivent comporter 25% de logements en accession sociale à la propriété (PSLA et/ou PTZ) ou en accession à coût maîtrisé

Typologie des programmes de logements :

- Secteur au sein duquel les programmes de logements doivent comporter au moins 70% de T3 ou plus, et au moins 25% de T4 ou plus
- Secteur au sein duquel les programmes de logements doivent comporter au moins 80% de T3 ou plus, et au moins 40% de T4 ou plus

IV. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

A. Secteur des Quartiers ouest :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur des Quartiers ouest sont modifiées de la manière suivante :

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES QUARTIERS OUEST :

Les orientations d'aménagement présentées ici pour le secteur des Quartiers ouest regroupent les éléments d'un projet urbain qui permettra de voir émerger un nouveau territoire urbain de part et d'autre de l'avenue du Mont-Riboudet, qui (re)devient alors un axe structurant pour ce secteur en développement.

Une nouvelle mixité de fonctions

(...)

L'îlot Nétien, situé entre les rues de Lillebonne, Lisbonne, Nétien et Nansen, fait quant à lui l'objet de prescriptions spécifiques visant à garantir une diversité des fonctions urbaines aux côtés des grands équipements que sont le Palais des Sports et le centre commercial « Docks 76 ».

(...)

Un fonctionnement plus harmonieux

La restructuration des Quartiers ouest et la mise en service du pont Gustave-Flaubert supposent de repenser globalement le fonctionnement actuel de cette partie de la ville : il conviendra d'y améliorer les conditions de circulation et de desserte tout en développant les espaces réservés aux circulations douces, et par conséquent de prévoir les aménagements de surface qui s'imposent.

Au nord du Mont-Riboudet, l'évolution du quartier Constantine en faveur d'un quartier de ville se traduira par le renouvellement urbain des îlots bâtis et la création de voies nouvelles ou l'adaptation des voies existantes, afin d'assurer des conditions d'accessibilité et de desserte satisfaisantes au quartier.

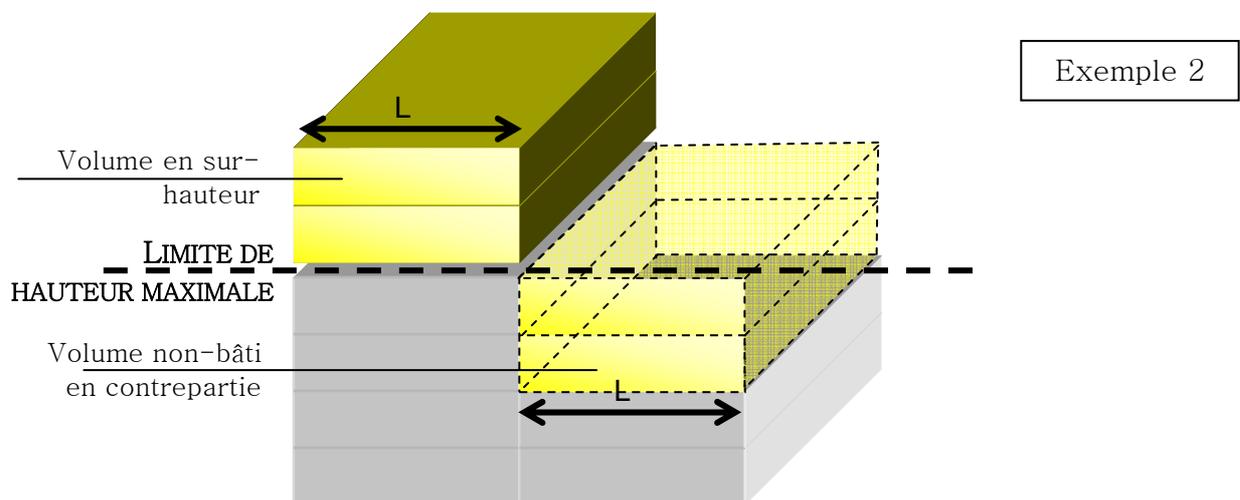
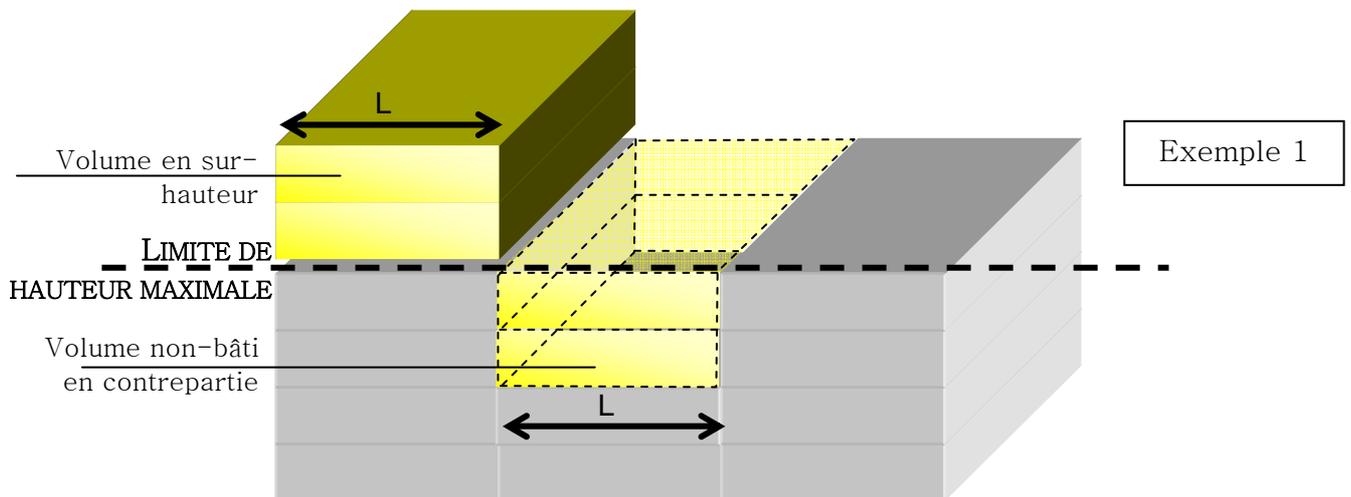
Outre ces voies nouvelles, les grandes occupations commerciales situées au nord du Mont-Riboudet préserveront, lors de leur éventuelle mutation, un axe de desserte interne et de perméabilité dans les cœurs d'îlot. Cet axe illustre l'emprise et la direction privilégiée d'un espace paysager structurant à l'échelle du quartier : Traversant les cœurs d'îlot paysager, de statut privatif et résidentiel, cet espace permettra de desservir les futures constructions pour les véhicules ou les piétons tout en ménageant une perméabilité physique et visuelle à travers ces immenses terrains en devenir.

Ce renouvellement urbain s'accompagnera de la création de nouveaux équipements de quartier (scolaires, sportifs...) destinés à répondre aux besoins futurs des habitants des quartiers ouest.

(...)

Par dérogation aux règles de hauteur graphique fixées sur le schéma d'orientations, les bâtiments implantés en rive de l'avenue du Mont-Riboudet et accueillant un rez-de-chaussée à destination de commerce pourront s'affranchir des règles de hauteur minimale et maximale par la mise en œuvre d'un principe de compensation de densité, en observant les conditions suivantes :

- Les volumes bâtis au-dessus de la limite de hauteur maximale devront être compensés par un volume de contrepartie, strictement équivalent tant en surface de plancher qu'en hauteur, laissé non-bâti au sein de la même construction.
- Le volume de contrepartie laissé libre devra également développer un linéaire sur l'avenue du Mont-Riboudet (L) au moins égale à celui du volume bâti édifié en sur-hauteur (hors balcons et éléments en saillies).
- Le volume bâti autorisé au-dessus de la limite de hauteur fixée au schéma d'orientation ne pourra excéder 3 niveaux courants, ni amener la hauteur totale du bâtiment au-delà de 28 mètres à l'attique.
- La construction d'un volume en sur-hauteur et sa compensation par un volume non-bâti ne sont possibles qu'à l'intérieur de la bande de constructibilité renforcée.



Avant modification



SCHEMA D'AMENAGEMENT DES QUARTIERS OUEST



LEGENDE

- Secteur à vocation mixte (Logements, commerces, activités diverses...)
- Ligne d'implantation, obligatoire et hauteur maximale et minimale.
- Hauteur maximale.
- Localisation prévue pour espace vert et équipements de quartier (sportifs, scolaires, sociaux...)
- Bâtiment protégé.
- Ensemble bâti cohérent protégé.
- Ensemble bâti homogène protégé.
- Arbre protégé.
- Emplacement réservé pour voiries nouvelles.
- Localisation prévue pour voies et ouvrages publics.
- Marge de recul
- Marge de recul (largeur de 5 mètres)
- Axe piéton structurant.
- Mail structurant.
- Transport en commun.
- Liaison cyclable.
- PLU Zones

Version modifiée



SCHEMA D'AMENAGEMENT DES QUARTIERS OUEST



LEGENDE

-  Secteur à vocation mixte (Logements, commerces, activités diverses...)
-  Ligne d'implantation, obligatoire et hauteur maximale et minimale.
-  Hauteur maximale.
-  Localisation prévue pour espace vert et équipements de quartier (sportifs, scolaires, sociaux...)
-  Bâtiment protégé.
-  Ensemble bâti cohérent protégé.
-  Ensemble bâti homogène protégé.
-  Arbre protégé.
-  Emplacement réservé pour voiries nouvelles.
-  Marge de recul
-  Marge de recul (largeur de 5 mètres)
-  Axe piéton structurant.
-  Transport en commun.
-  Liaison cyclable.
-  PLU Zones
-  Axe de desserte interne et de perméabilité des coeurs d'îlots

B. Secteur Aubette-Martainville :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Aubette-Martainville sont modifiées de la manière suivante :

Le schéma ci-après présente les grandes orientations pour l'aménagement du secteur Aubette-Martainville. Outre les principes d'accessibilité –voirie et circulations douces –, le schéma présente les orientations pour l'organisation intérieure du secteur : irrigation viaire et affectation dominante des différents îlots.

Le scénario de développement s'appuie sur les objectifs suivants :

(...)

- Sur la partie ouest de la ZAC, un espace de liaison sera aménagé en aire de stationnement paysagée pour les besoins de l'opération. Le cheminement piétonnier permettant de relier le Centre Hospitalier Régional devra être conforté à travers cet espace de liaison.

~~Cet espace pourra en outre permettre l'implantation de locaux provisoires destinés à accueillir des fonctions cohérentes et compatibles avec la vocation générale de la ZAC, ou qui souhaiteraient s'implanter sur la ZAC avant la réalisation des aménagements prévus.~~

Schéma d'orientations du secteur Aubette-Martainville

Avant modification

Les notions de distance, de gabarit, et de localisation sont exprimées ici de manière purement indicative

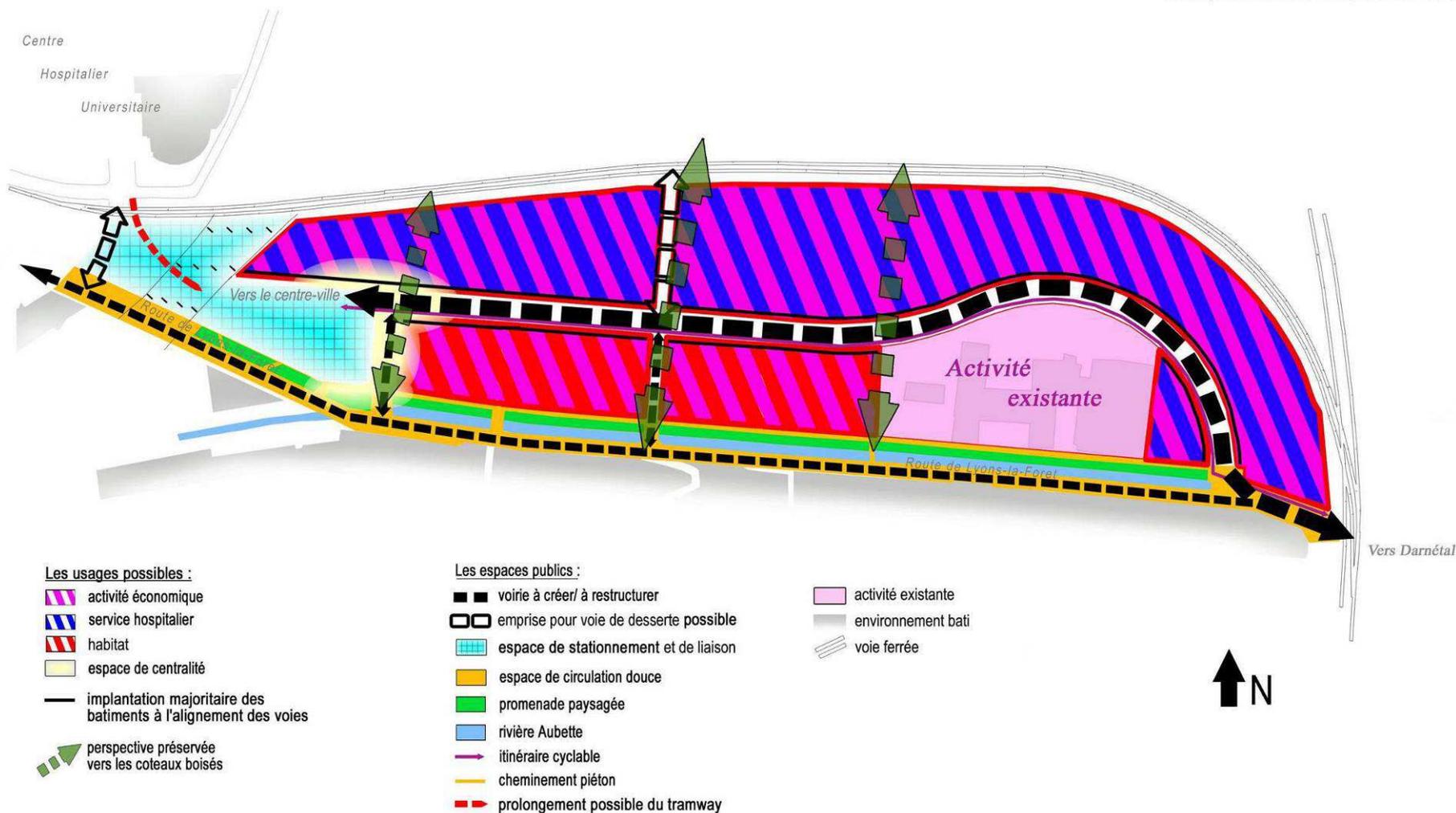


Schéma d'orientations du secteur Aubette-Martainville

Version modifiée

Seuls les éléments listés sur le gabarit, et de localisation précise, sont repris ici de manière purement indicative

