

# 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, modifié le 10 octobre 2016, mis en compatibilité par Déclaration de projet du 15 juin 2017.



# Sommaire

PREAMBULE .....	5
<b>PREMIERE PARTIE – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>7</b>
I. MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU PROJET DE L’ECOQUARTIER FLAUBERT .....	9
II. MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L’ECOQUARTIER LUCILINE .....	11
III. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES DIVERSES .....	13
1) Modification des secteurs dans le secteur Grieu/ Route de Darnétal.....	13
2) Précisions rédactionnelles apportées à l’article 7 du règlement écrit.....	15
<b>SECONDE PARTIE – LES MODIFICATIONS APORTEES AUX DOCUMENTS DU PLU .....</b>	<b>17</b>
I. LE RAPPORT DE PRESENTATION.....	19
II. LE REGLEMENT ECRIT .....	19
III. LE REGLEMENT GRAPHIQUE .....	23
IV. LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.).....	27



# 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 de 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 garanties des principes de la ville durable.

La présente procédure de modification vise essentiellement à modifier les dispositions réglementaires applicables à l'intérieur des périmètres de deux opérations d'aménagement publics : l'écoquartier Flaubert et l'écoquartier Luciline :

Concernant l'écoquartier Flaubert, la présente modification vise à adapter de manière marginale les hauteurs maximales autorisées dans le cadre du développement maîtrisé d'un véritable quartier en devenir ;

Concernant l'écoquartier Luciline, la modification vise à mieux affirmer et préciser les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables pour ce secteur de projet.

La modification du PLU est également l'occasion de procéder à diverses adaptations et améliorations du document d'urbanisme. En l'espèce, il est proposé de venir modifier les limites de secteur réglementaire aux abords de la route de Darnétal au sein du quartier Grieu, dans l'objectif de diminuer la densité constructible dans ce secteur au contact d'un tissu très résidentiel de la commune.

Enfin, la présente modification est l'occasion d'apporter une précision d'ordre rédactionnelle aux articles UA7 et UB7 du règlement écrit, dans l'objectif de lever toute ambiguïté dans l'application des règles relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, les évolutions à 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 :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- 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,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

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. MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU PROJET DE L'ÉCOQUARTIER FLAUBERT

L'écoquartier Flaubert est un projet porté par la Métropole Rouen Normandie visant la création d'un quartier de ville à part entière sur des friches industrielles et ferroviaires, sur la rive gauche de Rouen. Sur une superficie de près de 90 hectares, le projet envisage la création d'un nouveau quartier mixte et répondant aux principes de la ville durable, qui comportera à terme des logements, des bureaux, des activités et des espaces publics destinés au bien-être des futurs usagers et des habitants de l'ensemble de la Métropole.

Le projet de l'écoquartier Flaubert est mis en œuvre par une procédure de ZAC créé le 23 juin 2014 et fait l'objet de dispositions d'urbanisme spécifiques au sein du PLU de Rouen depuis mai 2016, suite à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui a emporté la mise en compatibilité du PLU de Rouen.

Le périmètre du projet de l'écoquartier Flaubert est couvert par plusieurs secteurs réglementaires sur la rive gauche de Rouen :

- Le secteur UAd, correspond à la partie urbaine et mixte de l'écoquartier Flaubert.
- Le secteur UCe, correspond au secteur destiné à recevoir des activités économiques diverses.
- Le secteur Na2, correspond à la partie de l'écoquartier bordant la Seine.

Dans le cadre du développement maîtrisé de l'écoquartier Flaubert, les règles de hauteur maximale des constructions définies au sein du secteur UAd et Na2 méritent d'être précisées afin de mieux prendre en considération les objectifs environnementaux du projet et de mieux garantir l'inscription des nouveaux bâtiments dans leur contexte.

En effet, l'un des objectifs de l'écoquartier Flaubert est de favoriser l'emploi de matériaux renouvelables dans la construction des nouveaux bâtiments. La construction de bâtiments en structure bois notamment est de nature à répondre à cet objectif. Cependant les constructions en ossature bois, dont la structure est plus épaisse que les constructions traditionnelles en béton, se trouvent davantage contraintes par la limitation des hauteurs dans le règlement du PLU car les hauteurs d'étage sont généralement plus importantes (de l'ordre de 6 à 10% de plus).

Il est ainsi proposé de modifier la règle de hauteur de l'article 10 du règlement du secteur UAd, **en vue de préciser que les constructions employant des systèmes constructifs performants peuvent déroger à la limite de hauteur de 31 mètres prévue actuellement par le règlement écrit (mais pas à la limite du nombre d'étages fixée à R+8)**. En effet, en cohérence avec l'article L151-28-3° du Code de l'Urbanisme, la limitation en hauteur des bâtiments ne saurait avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre (par exemple, contraindre davantage les structures en bois que les structures en béton).

Par ailleurs, il est proposé de venir préciser la règle de hauteur maximale applicable au sein du secteur Na2. Compte tenu des caractéristiques bâties dominantes sur les quais de Seine et des spécificités de ce secteur occupé par des bâtiments largement inspirés de l'architecture portuaire, en vue de conforter l'activité portuaire en continuité de l'activité artisanale prévue sur l'écoquartier Flaubert, **il est proposé de retenir une hauteur maximale de 17,50 mètres**, afin de renforcer la cohérence entre les bâtiments destinés à être construits sur les bords de Seine et en retrait des quais, tout en maintenant des possibilités mesurées de développement. Cette augmentation de la hauteur permet de surcroît de s'adapter au réchauffement climatique et d'anticiper la multiplication des crues avec des hauteurs de plus en plus

importantes. En effet, une surélévation liée à la lutte contre les inondations, entre 0.50 et 1.20 mètres, limite la constructibilité de ce secteur.

Enfin, il est proposé de compléter la liste des destinations autorisées au sein du secteur Na2, en ajoutant l'hébergement hôtelier parmi les destinations autorisées. Le secteur Na2 autorise déjà la plupart des activités à vocation urbaine parmi les destinations prévues par le Code de l'Urbanisme (bureaux, administrations publiques, équipements culturelles et sportifs notamment...).

Documents modifiés :

- Règlement écrit : Articles UA10, N1 et N10

## II. MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE L'ECOQUARTIER LUCILINE

L'écoquartier Luciline fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation au sein du PLU de Rouen, afin de venir compléter le règlement du secteur « UAc – Luciline » par des orientations plus précises concernant notamment la composition urbaine du secteur, le gabarit et les vocations des constructions autorisées, ou encore l'organisation du maillage viaire.

Depuis l'insertion de ces orientations programmatiques spécifiques à l'écoquartier Luciline dans le PLU de Rouen, le projet urbain a quelque peu évolué et l'application de ces orientations pour les premières constructions de l'écoquartier ont démontré le besoin de venir adapter et préciser les dispositions contenues dans cette OAP.

Il est apparu en effet nécessaire de mieux affirmer le parti-pris urbain de l'écoquartier en décrivant avec davantage de force les gabarits et les ambiances recherchées entre les différents secteurs de l'écoquartier : front de Seine, mail central et Mont-Riboudet. Les modifications apportées à l'OAP consisteront donc en premier lieu à réaffirmer les morphologies urbaines souhaitées, de la manière suivante :

- Au nord, le secteur du Mont-Riboudet est marqué par la présence des activités automobiles. Il est composé de socles commerciaux au-dessus desquels des volumes bâtis sont destinés à la création de logements ou de bureaux.
- Au centre de l'écoquartier, le secteur bordant le mail Andrée-Putman tend vers une ambiance plus apaisée à vocation plus résidentielle, avec la présence de commerces de proximité ;
- Au sud, le secteur du front de Seine développe un front bâti composé de bâtiments à l'architecture et à la programmation variées, qui rythme le paysage du bord de Seine.

Il est également proposé d'ajouter des prescriptions architecturales concernant notamment les bâtiments en rive du Mont-Riboudet, pour lesquels il sera demandé de prévoir une césure du front bâti au-dessus des socles commerciaux afin de dégager des vues et des perméabilités dans les cœurs d'îlots. Au cœur du quartier, quelques émergences viendront rythmer l'épannelage d'un front bâti plus bas le long du mail central.

Le petit îlot de maisons de ville ouvrières donnant sur l'avenue du Mont-Riboudet, seul témoignage restant de l'histoire du site, sera préservé et mis en valeur en qualité d'élément du patrimoine local.

Les prescriptions propices au développement d'un cadre de vie qualitatif et à une appropriation du quartier par ses habitants seront renforcées : les cœurs d'îlots paysagers ne comporteront aucun stationnement de surface, celui-ci devant être reporté en sous-sol des bâtiments. Dès lors ces cœurs d'îlots paysagers et ouverts seront reliés les uns aux autres par des liaisons piétonnes transversales et comporteront des aménités de nature à permettre leur pleine appropriation par les riverains grâce à des aménagements de convivialité ou récréatifs.

Enfin, le prolongement de mail André-Putman en direction du Mont-Riboudet est envisagé vers l'Est pour permettre à long terme de constituer une meilleure liaison entre l'écoquartier Luciline et le secteur de l'avenue Pasteur.

Documents modifiés :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Luciline



### III. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES DIVERSES

#### 1) Modification des secteurs réglementaires dans le quartier Grieu/ Route de Darnétal :

Les secteurs bordant la route de Darnétal, dans le quartier Grieu, ont vu se développer un grand nombre d'opérations immobilières de logements au cours des 10 dernières années. A la faveur de règles d'urbanisme favorables à une certaine densification du bâti dans ce secteur, les programmes qui ont été réalisés en bordure de la route de Darnétal, sur des parcelles parfois de grande superficie, ont entraîné l'émergence d'un front bâti relativement dense et impactant pour le paysage urbain de la rue, assez peu en rapport avec le tissu résidentiel de maisons dans ce quartier.

Dans l'objectif de revenir à des gabarits et des densités moins importantes, davantage compatibles avec le tissu résidentiel du secteur, il est proposé de modifier les limites de secteur réglementaire au sein du règlement graphique au droit de la route de Darnétal, entre la voie de chemin de fer et la limite communale.

Sur cette section de la route de Darnétal, il est proposé que les secteurs « UAa – Tissu urbain continu » existant deviennent des secteurs « UBa – Habitat continu ».

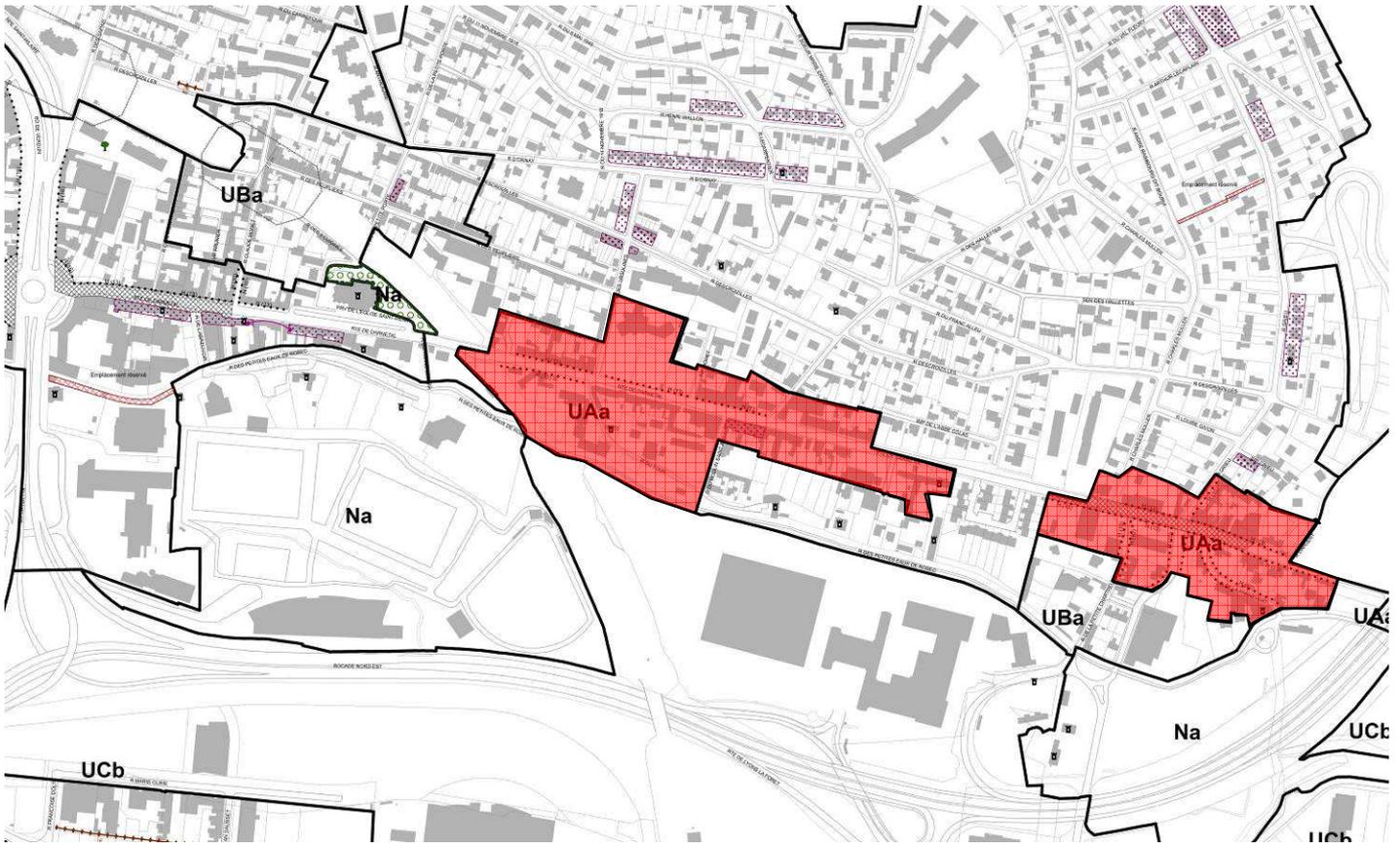
Le secteur UBa apparaît plus adapté aux morphologies de ce secteur résidentiel en offrant une densité plus faible que le secteur UAa tout en autorisant des opportunités de renouvellement urbain dans ce secteur qui compte également un important bâti dégradé.

En particulier le secteur UBa emportera les évolutions suivantes :

- Des hauteurs maximales limitées à 9 mètres (au lieu de 13 mètres actuellement pour les sections concernées) ;
- Une emprise au sol des bâtiments limitée à 150 m<sup>2</sup> par bâtiment (non limité actuellement) ;
- Une bande de constructibilité réduite à 12 mètres d'épaisseur (au lieu de 15 mètres actuellement pour les sections concernées) ;
- Un seul niveau de comble autorisé au-dessus de l'égout de toiture (au lieu de 2 niveaux actuellement).

Documents modifiés :

- Règlement graphique : Planche 4



 Secteurs modifiés

## 2) Précisions rédactionnelles apportées à l'article 7 du règlement écrit :

L'article 7 du règlement des zones UA et UB vient définir les conditions d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.

Parmi les diverses dispositions définissant ces conditions d'implantation, l'article comporte quelques dispositions permettant sous certaines conditions l'implantation de bâtiments en limite séparative. Ces dernières prévoient en particulier la possibilité de venir s'adosser à un mur de clôture ou à un bâtiment en bon état implanté sur le terrain contigu, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de ce mur ou de ce bâtiment.

Cette dernière disposition comporte une ambiguïté rédactionnelle qui est de nature à fragiliser les autorisations d'urbanisme qui invoqueraient cette possibilité d'adossement ; il est donc proposé de lever cette ambiguïté en adaptant la rédaction de cet article à la marge.

Il s'agit en effet de venir préciser que la hauteur du bâtiment à planter ne peut dépasser, pour la partie située à moins de 3 mètres de la limite séparative, la hauteur du mur de clôture ou du bâtiment contigu. Au-delà de cette distance de 3 mètres, le bâtiment à planter peut respecter les règles habituelles de hauteur et de retrait applicables au sein du secteur concerné.

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

**-pour adosser un bâtiment à un mur de clôture ou à un bâtiment en bon état implanté sur le terrain contigu ; en ce cas, une surépaisseur latérale de 1,50 mètre maximum est admise de part et d'autre. Cependant, à moins de 3 mètres de la limite séparative, la hauteur du bâtiment à planter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossement (pris en limite séparative au droit du bâtiment à planter), dans le respect toutefois des règles de hauteur de l'article UA 10 ; Au-delà de 3 mètres de la limite séparative, la hauteur maximale du bâtiment à planter résulte de l'application des règles de retrait qui précèdent et des règles de hauteur de l'article UA10. »**

Documents modifiés :

- Règlement écrit : article UA7-II et -III et article UB7-II et -III

## 3) Modifications apportées au glossaire du règlement écrit :

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme avait procédé à une révision des destinations et des sous-destinations constructions susceptibles de faire l'objet d'une réglementation différente au sein d'une même zone d'un plan local d'urbanisme, les destinations listées par le Code de l'urbanisme avaient été réduites à cinq, elles-mêmes subdivisées en 20 sous-destinations.

Lors d'une précédente modification du PLU de Rouen, la nouvelle liste des destinations établie par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a été intégrée au glossaire du PLU de Rouen afin d'informer les porteurs de projet des nouvelles catégories de constructions concernées par les dispositions propres à chaque zone, sans qu'aucune de ces dispositions ne soit modifiée par ailleurs.

Cependant les dispositions du décret du 28 décembre 2015, précisées par arrêté du 10 novembre 2016, prévoyaient une mise en œuvre différée : la nouvelle liste des destinations et sous-destinations est entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 mais n'est applicable qu'aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le PLU de Rouen n'entrant pas dans le champs d'application de ce décret, dans l'attente de l'approbation du PLU intercommunal, il convient donc de continuer à prendre en compte les anciennes destinations visées par l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015.

Par conséquent, les nouvelles destinations issues du décret du 28-12-2015 n'étant pas applicables, la modification apportée en 2015 au glossaire du règlement écrit s'avère sans effet et il convient donc de rectifier de manière formelle les termes du glossaire afin de reprendre les neuf anciennes destinations prévues par le Code de l'Urbanisme.

Documents modifiés :

- Glossaire du règlement écrit : rectification de la définition de « *Destination* » et de « *Changement de destination* ».

## 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/ MODIFICATION APPORTEE AU RAPPORT DE PRESENTATION

Dans le cadre des modifications apportées au règlement écrit en cohérence avec les dispositions propres au projet de l'écoquartier Flaubert, le chapitre du rapport de présentation explicitant les principes réglementaires de hauteur dans les différentes zones est modifié de la manière suivante (pp.145-146) :

### II- PRINCIPES DE DÉTERMINATION DES RÈGLES

#### 1/ DES RÈGLES QUALITATIVES PLUTÔT QUE MATHÉMATIQUES

##### b) La hauteur des bâtiments

Dans les autres zones et secteurs du PLU, la hauteur est régie par des principes différents :

(...)

-Dans la zone N (Sport, loisir, détente), les hauteurs maximales autorisées sont volontairement limitées : 9 mètres au sein des secteurs Na et Nc et 6 mètres au sein des secteurs Nb. Le secteur Na2 limite quant à lui la hauteur des constructions sur les bords de Seine à 17,50 mètres au point le plus haut (faîtage ou attique) afin d'assurer la cohérence des nouvelles constructions avec celles développées récemment dans la dynamique de rénovation des quais de Rouen, s'inspirant d'une architecture qui emprunte aux activités portuaires passées, et participant à la transition volumétrique avec les implantations portuaires contemporaines. La surélévation en secteur Na2 permet notamment d'anticiper sur le réchauffement climatique et prendre d'ores et déjà en compte la fréquence des crues et l'augmentation de leur niveau.

\* \* \*

## II/ MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

### A. Règlement de la zone UA :

Les dispositions de l'article 7 relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives sont modifiées en vue d'apporter une précision dans le cas de l'implantation d'un bâtiment en limite séparative par adossement à un bâtiment contigu (p.15) :

#### Article UA 7 - Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

##### II- DANS LE SECTEUR UAa

(...)

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

-pour adosser un *bâtiment* à un mur de *clôture* ou à un *bâtiment en bon état* implanté sur le *terrain* contigu ; en ce cas, une surépaisseur latérale de 1,50 mètre maximum est admise de part et d'autre. **mais** Cependant, à moins de 3 mètres de la limite séparative, la hauteur du bâtiment à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter), dans le respect toutefois des règles de hauteur de l'article UA 10 ; Au-delà de 3 mètres de la limite séparative, la hauteur maximale du bâtiment à implanter résulte de l'application des règles de retrait qui précèdent et des règles de hauteur de l'article UA10.

-pour réaliser un *rez-de-chaussée* d'une *hauteur* maximale totale de 3,50 mètres ; cette hauteur est portée à 5 mètres en cas de réalisation d'une Construction et Installations Nécessaire aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

### III- DANS LE SECTEUR UAb

(...)

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

-pour adosser un *bâtiment* à un mur de *clôture* ou à un *bâtiment en bon état* implanté sur le *terrain* contigu ; en ce cas, une surépaisseur latérale de 1,50 mètre maximum est admise de part et d'autre. ~~mais~~ Cependant, à moins de 3 mètres de la *limite séparative*, l'*égout de toiture* ou l'*acrotère* du *bâtiment* à implanter ne peut dépasser la *hauteur* du point le plus haut (pris en *limite séparative*) du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement. Au-delà de 3 mètres de la *limite séparative*, la *hauteur* maximale du *bâtiment* à implanter résulte de l'application des règles de retrait qui précèdent et des règles de *hauteur* de l'article UA10.

-pour réaliser un *rez-de-chaussée* d'une *hauteur* maximale totale de 3,50 mètres ; cette hauteur est portée à 5 mètres en cas de réalisation d'une Construction et Installations Nécessaire aux Services Publics et d'Intérêt Collectif.

\* \* \*

Les dispositions de l'article 10 relatives aux hauteurs au sein du secteur de projet de l'écoquartier Flaubert (secteur UAd) sont modifiées afin d'autoriser le dépassement de la hauteur maximale fixée en mètres des bâtiments employant un système constructif performant sur le plan énergétique ou environnementale (p.20) :

### Article UA 10- Hauteur des bâtiments

#### V/ DANS LE SECTEUR UAd

La *hauteur* des *bâtiments* à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* ne doit pas dépasser ni plus de 31 mètres, ni plus de R+8 étages. Les *hauteurs* sont mesurées à l'aplomb de la construction à partir du niveau des *voies publiques* ou *emprises publiques* existantes conservées ou projetées, jusqu'au point le plus haut du *bâtiment*, hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

Cependant, la *hauteur* des *bâtiments* utilisant un système constructif performant sur le plan énergétique ou environnementale (structure bois, ...) peut excéder la *hauteur* maximale exprimée ci-dessus en mètres sans toutefois excéder la *hauteur* exprimée en niveaux.

Peuvent également dépasser la *hauteur* maximale résultant des dispositions précédentes :

-des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...);  
-des édicules en sur-hauteur destinés à souligner ou accompagner la composition architecturale du *bâtiment*, à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire et que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article UA11 définies ci-après.

\* \* \*

## B. Règlement de la zone UB :

Les dispositions de l'article 7 relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives sont modifiées en vue d'apporter une précision dans les cas de l'implantation d'un bâtiment en limite séparative par adossement à un bâtiment contigu (pp.40-41) :

## Article UB 7- Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

### II- DANS LE SECTEUR UBa

(...)

Nonobstant les règles de retrait du 2/ ci-dessus, l'implantation en *limite séparative* est admise :

-pour adosser un *bâtiment* à un mur de clôture ou à un *bâtiment en bon état* implanté sur le *terrain* contigu ;  ~~dans ce cas~~ Cependant, à moins de 3 mètres de la *limite séparative*, l'*égout de toiture* ou l'*acrotère* du *bâtiment* à implanter ne peut dépasser la *hauteur* du point le plus haut (pris en *limite séparative*) du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement, et dans le respect des règles de *hauteur* de l'article UB 10 ; Au-delà de 3 mètres de la *limite séparative*, la *hauteur* maximale du *bâtiment* à implanter résulte de l'application des règles de retrait qui précèdent et des règles de *hauteur* de l'article UB10.

-pour réaliser l'*extension* d'un *bâtiment* existant à la date de l'approbation du PLU d'une *hauteur* maximale de 6 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* ; cette faculté n'est cependant applicable qu'aux *terrains* d'une largeur inférieure à 9 mètres (sauf s'ils sont issus d'une division foncière réalisée il y a moins de 10 ans) ;

-pour réaliser un *local annexe* d'une *hauteur* maximale de 3 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* ; sur les *terrains* en pente, la *hauteur* peut atteindre 3,50 mètres du côté inférieur.

\* \* \*

### III- DANS LE SECTEUR UBb

(...)

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

-pour adosser un *bâtiment* à un mur de clôture ou à un *bâtiment en bon état* implanté sur le *terrain* contigu ;  ~~dans ce cas~~ Cependant, à moins de 3 mètres de la *limite séparative*, l'*égout de toiture* ou l'*acrotère* du *bâtiment* à implanter ne peut dépasser la *hauteur* du point le plus haut (pris en *limite séparative*) du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement, et dans le respect des règles de *hauteur* de l'article UB 10 ; Au-delà de 3 mètres de la *limite séparative*, la *hauteur* maximale du *bâtiment* à implanter résulte de l'application des règles de retrait qui précèdent et des règles de *hauteur* de l'article UB10.

-pour réaliser l'*extension* d'un *bâtiment* existant implantée en *limite séparative* à la date de l'approbation du PLU, dans le respect des règles de *hauteur* de l'article UB10 ;

-pour réaliser l'*extension* d'un *bâtiment* existant non implantée en *limite séparative* à la date de l'approbation du PLU, d'une *hauteur* maximale de 3 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* ; sur les *terrains* en pente, la *hauteur* peut atteindre 3,50 mètres du côté inférieur ; cette faculté d'*extension* jusqu'à la *limite séparative* n'est cependant applicable qu'aux *terrains* dont la plus grande largeur, mesurée au droit de l'*extension* susvisée, est inférieure à 15 mètres (sauf s'ils sont issus d'une division foncière réalisée il y a moins de 10 ans) ;

-pour réaliser un *local annexe* d'une *hauteur* maximale de 3 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère* ; sur les *terrains* en pente, la *hauteur* peut atteindre 3,50 mètres du côté inférieur.

\* \* \*

## C. Règlement de la zone N :

La liste des destinations autorisées en secteur Na2 est complétée pour permettre la réalisation d'hébergements hôteliers (p.70) :

### Article N 1- Utilisations du sol interdites

(...)

Dans le sous-secteur Na2 correspondant au sillon de la Seine, **outre les utilisations du sol autorisées en secteur Na** sont également admis les *activités* tertiaires, culturelles et de loisirs concourant à l'animation des quais, les locaux en lien avec les *activités* portuaires (y compris croisière et plaisance) ou les loisirs nautiques, **les hébergements hôteliers** et les locaux des services publics administratifs en charge de la gestion de l'eau.

\* \* \*

Les dispositions de l'article 10 relatives aux hauteurs au sein du secteur de projet de l'écoquartier Flaubert (secteur Na2) sont modifiées afin d'harmoniser les hauteurs maximales autorisées des futurs bâtiments avec les bâtiments inspirés de l'architecture portuaire récemment réalisés sur les bords de Seine (p.75) :

### Article N 10- Hauteur des bâtiments

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de *prescriptions spéciales* si la hauteur d'un *bâtiment* risque de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments en bon état* existant sur les terrains voisins.

La hauteur des *bâtiments* doit, assurer la *transition volumétrique* harmonieuse avec les *ensembles bâtis* ou *bâtiments d'intérêt patrimonial*.

#### Hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère :

Aucune hauteur maximale n'est fixée pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics* ou *d'intérêt collectif*.

**Dans le secteur Na2, la hauteur prise au point le plus haut des *bâtiments* ne peut excéder 17,50 mètres.**

Dans les secteurs Na et Nc, la hauteur des *bâtiments* ne peut excéder 9 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère*.

Dans le secteur Nb, la hauteur des *bâtiments* ne peut excéder 6 mètres à l'*égout de toiture* ou à l'*acrotère*.

La référence à l'*acrotère* désigne l'intersection entre le nu extérieur de la *façade* et le plancher du dernier *niveau* ou de la terrasse de couverture.

#### Hauteur au-dessus de l'égout de toiture ou de l'acrotère :

Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'*égout de toiture* ou l'*acrotère*, détermine un volume dans lequel peut être réalisé :

-soit une *toiture* à deux ou quatre versants comportant un *niveau de comble* ; une pente supérieure **ou inférieure** à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les *toitures* environnantes ;

-soit un *étage en retiré*.

**Peuvent dépasser la hauteur maximale résultant des dispositions précédentes :**

**-les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;**

- des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...);
- des édicules en sur-hauteur destinés à souligner ou accompagner la composition architecturale du bâtiment, à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire et que leur aspect ne porte pas atteinte aux dispositions de l'article N11 définies ci-après.

\* \* \*

## D. Glossaire :

La définition des termes « Destination » et « Changement de destination » est modifiée (pp 87 et 91) :

### **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 ~~cinq~~ neuf *destinations* énumérées à l'article ~~R.151-27~~ R.123-9 du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 (~~Exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire~~ habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) 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.

### **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.151-27~~ R.123-9 du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, le PLU distingue les destinations suivantes :

- ~~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.~~

- 1° Habitation ;
- 2° Hébergement hôtelier ;
- 3° Bureaux ;
- 4° Commerce ;
- 5° Artisanat ;
- 6° Industrie ;
- 7° Exploitation agricole ou forestière ;
- 8° Entrepôt ;
- 9° Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

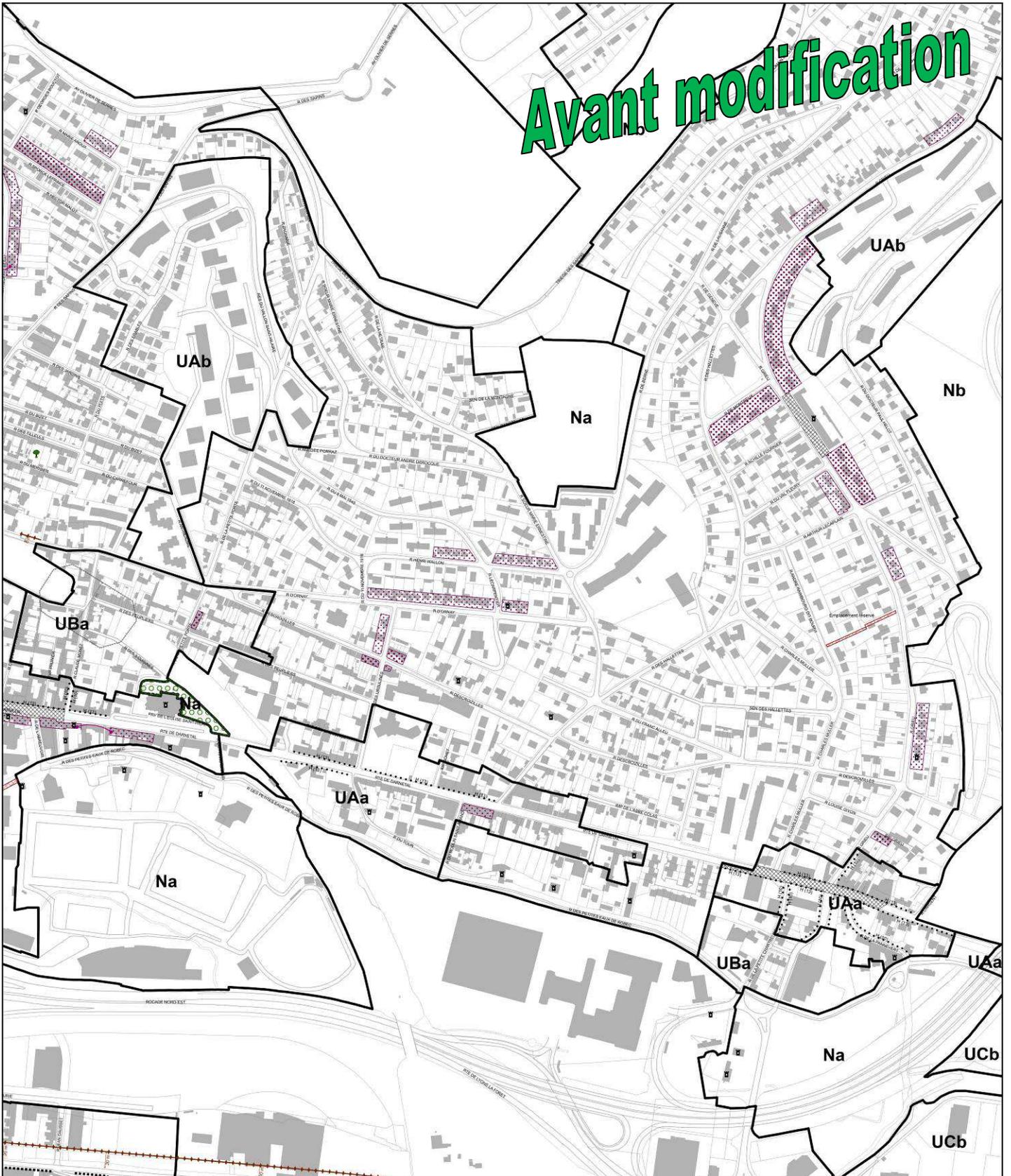
La destination actuelle d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment correspond à celle indiquée dans l'autorisation d'urbanisme. À défaut (bâtiment ancien), la destination correspond à son usage actuel ou, s'il n'a plus actuellement d'usage, à son dernier usage.

\* \* \*

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

- **PLANCHE 4 : VALLON SUISSE**

Les abords de la route de Darnétal dans le quartier Grieu classés en secteur *UAa – Tissu urbain continu* voient leur affectation réglementaire être modifiée au profit du secteur *UBa – Habitat continu*.





### III. MODIFICATION APPORTÉE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

## ORIENTATIONS POUR LE SECTEUR DE LA LUCILINE

Le schéma ci-après présente les orientations pour l'aménagement du secteur de la Luciline.

### LA SITUATION ACTUELLE

Le secteur de la Luciline se présente aujourd'hui comme un espace urbain hétéroclite, où quelques les habitations côtoient d'anciens bâtiments autrefois liés à l'activité portuaire ou maritime, désormais en friche ou utilisés pour des activités commerciales.

Compte tenu de son occupation actuelle antérieure, le quartier de la Luciline est était dépourvu d'espaces verts.

En entrée de ville, l'image d'ensemble est était celle d'un quartier peu structuré, d'une densité faible, mal relié à la Seine et aux quartiers voisins : le boulevard Ferdinand-de-Lesseps et l'avenue du Mont-Riboudet qui bordent le secteur au sud et au nord, supportent par un trafic routier important. Ces voies sont difficilement franchissables et isolent le quartier des berges de la Seine d'une part au Sud et du quartier de Constantine d'autre part au Nord.

Le secteur de la Luciline possède cependant un environnement doté d'un fort potentiel d'attractivité à court et moyen terme. La Sa situation est en effet exceptionnelle : la rive sud du quartier s'ouvre sur la Seine, le secteur est en outre et le quartier est très proche du centre-ville historique.

### LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

Il est nécessaire de structurer le secteur de la Luciline pour créer un nouveau morceau de ville, en reconstituant des îlots par la création de voiries nouvelles, qui permettront de relier le secteur au boulevard Ferdinand de Lesseps et à la Seine du côté sud, et à l'avenue du Mont Riboudet du côté nord.

L'emprise pour une éventuelle voie de liaison Est Ouest dans le prolongement de la rue de Lillebonne, au nord du secteur, doit demeurer non bâtie.

Le projet élaboré sur le secteur Luciline se situe dans le cadre de la requalification complète des abords. L'objet n'est pas d'imaginer un quartier qui vive sur lui-même mais un quartier fortement connecté sur son environnement direct.

Il est nécessaire de structurer ce nouveau morceau de ville en reconstituant des îlots urbains. La création de voiries nouvelles permet de relier l'avenue du Mont-Riboudet au Nord et le boulevard Ferdinand-de-Lesseps et la Seine au Sud. Une voie de liaison Est-Ouest prolonge la rue de Lillebonne au Nord du secteur.

Le projet élaboré sur le secteur Luciline s'inscrit dans le cadre de la requalification complète des abords afin de créer un quartier fortement connecté à son environnement direct.

## Une perméabilité

~~Le projet est celui d'une connexion avec son environnement et donc d'une forte perméabilité. Depuis le quai, les vues seront préservées sur les coteaux de la ville. Une irrigation du secteur en peigne (voies perpendiculaires au fleuve) assurera les liaisons visuelles.~~

Le projet s'appuie sur une connexion forte avec son environnement imposant une importante perméabilité visuelle. Depuis le quai, les vues sont préservées sur les coteaux de la ville et une irrigation du secteur en peigne (voies perpendiculaires au fleuve) assure les liaisons vers l'intérieur du quartier.

## Une forte mixité

~~La face nord du secteur est dynamique. Ses activités sont celles du commerce de la voiture. Cette façade est indissociable du front qui lui fait face sur l'avenue du Mont-Riboudet, lui aussi consacré à l'automobile.~~

La façade nord du secteur accueille la dynamique des activités liées au commerce de l'automobile, en lien avec le front bâti en face sur l'avenue du Mont-Riboudet.

L'objet du projet est de constituer un quartier vivant où cohabitent logements, bureaux, commerces et équipements. L'habitat sera implanté de manière privilégiée au cœur de la zone, mais pourra aussi être localisé sur les fronts sud et nord.

## Une organisation urbaine différenciée

Le projet distingue trois sous-secteurs :

Le nord du secteur de la Luciline confortera confort la vocation actuelle autour du commerce de l'automobile tout en développant de l'habitat et des bureaux en rive de et développe l'habitat et l'activité tertiaire sur l'avenue du Mont-Riboudet.

~~Au cœur du secteur de la Luciline, un grand mail piétonnier paysager pourra comporter des commerces en rez de chaussée et permettra d'affirmer la liaison du quartier avec le centre de loisirs urbains des Docks. Des résidentiels ou de bureaux, implantés à l'angle et à l'alignement des voies existantes ou à créer, seront réalisés autour de ce mail. Cette promenade plantée sera consacrée au repos et aux rencontres.~~ des logements et des bureaux sont réalisés autour d'un grand mail piétonnier paysager. Cette promenade plantée est consacrée au repos et aux rencontres. Les commerces installés en rez-de-chaussée de ce mail affirment la liaison du quartier avec le centre de loisirs urbains des Docks d'une part et le centre historique d'autre part (le mail central a vocation à se prolonger vers l'Est et déboucher sur le Mont-Riboudet à moyen ou long terme). Les bâtiments sont implantés à l'angle et à l'alignement des voies existantes ou à créer. Quelques émergences viennent rythmer le front bâti de ce mail central.

~~Le sud du secteur, qui fait face à la Seine, pourra profiter de la profondeur visuelle et de l'absence de vis à vis pour accueillir des bâtiments à l'architecture variée, dont l'implantation « en râteau » ménagera des transparences vers le fleuve et la vue depuis la Seine vers les coteaux. Ils seront conçus comme des sculptures verticales qui rythmeront la promenade en bord de Seine et leur hauteur, globalement plus haute que sur le reste du secteur, se référera à celle des immeubles de bureaux existants (de l'ordre de 35 mètres).~~ accueille des bâtiments à la programmation et à l'architecture variée. Pensés comme des sculptures verticales faisant face à la Seine et profitant de l'absence de vis-à-vis, ils rythment la promenade en bord de Seine. Leur implantation ménage des transparences visuelles vers le fleuve et la vue des coteaux depuis la Seine. Leur hauteur est généralement plus haute que celle du reste du secteur, de l'ordre de 35 mètres.

## Un quartier de ville

Le secteur Luciline aura possède les caractéristiques d'un quartier de ville, e'est à dire d'un lieu où les espaces sont mesurés et doivent être partagés entre piétons et automobilistes.

L'attractivité du quartier, tant pour les logements que pour les bureaux, commerces et activités, reposera sur la qualité des espaces libres dont l'appropriation par les habitants du quartier doit être encouragée, grâce à des aménagements paysagers propices à la convivialité et à la vie de famille. Le projet se propose

~~d'implanter systématiquement tous les parcs de stationnement en sous-sol. Le stationnement public pourra s'effectuer le long des voies du quartier.~~

Le projet propose d'implanter systématiquement tous les parcs de stationnement en sous-sol. Le stationnement public s'effectue le long des voies du quartier. Les parcs de stationnement en sous-sol ~~seront~~ **sont** recouverts de jardins et cheminements dont le niveau ~~sera~~ **est** voisin de celui des trottoirs afin d'offrir le plus large paysage végétal aux passants. Toutes les constructions nouvelles devront comporter des locaux de stationnement pour les vélos en nombre suffisants, abrités, sécurisés et facilement accessibles.

\* \* \*



# Avant modification

## Orientations d'aménagement du secteur de la Luciline



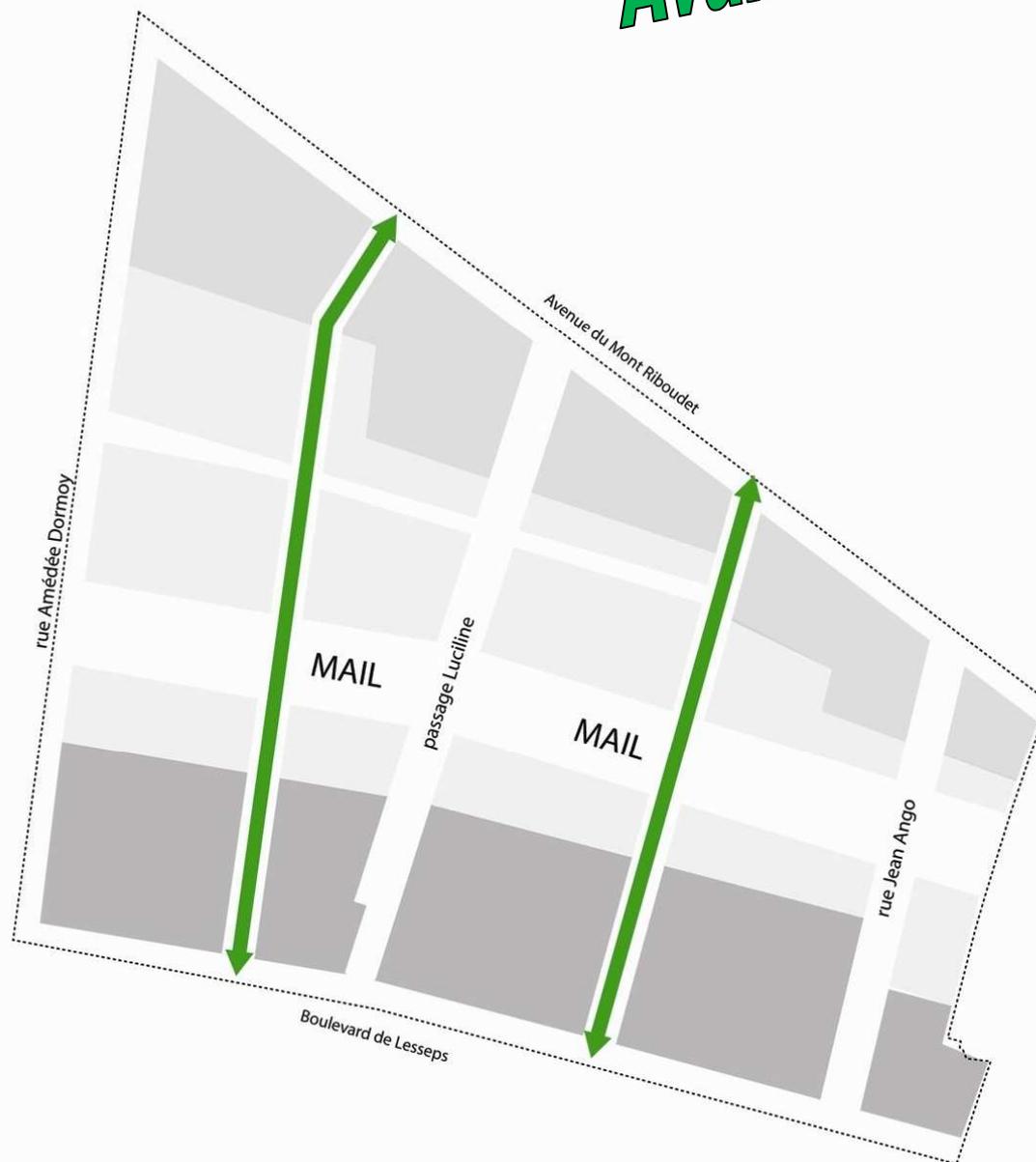
### Ilots constructibles :

Densité indicative :

 hauteur max 28m  
CES 100% pour commerces et activité

 hauteur max 25 m  
CES max 65 %

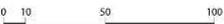
 hauteur max 35 m  
CES max 65 %

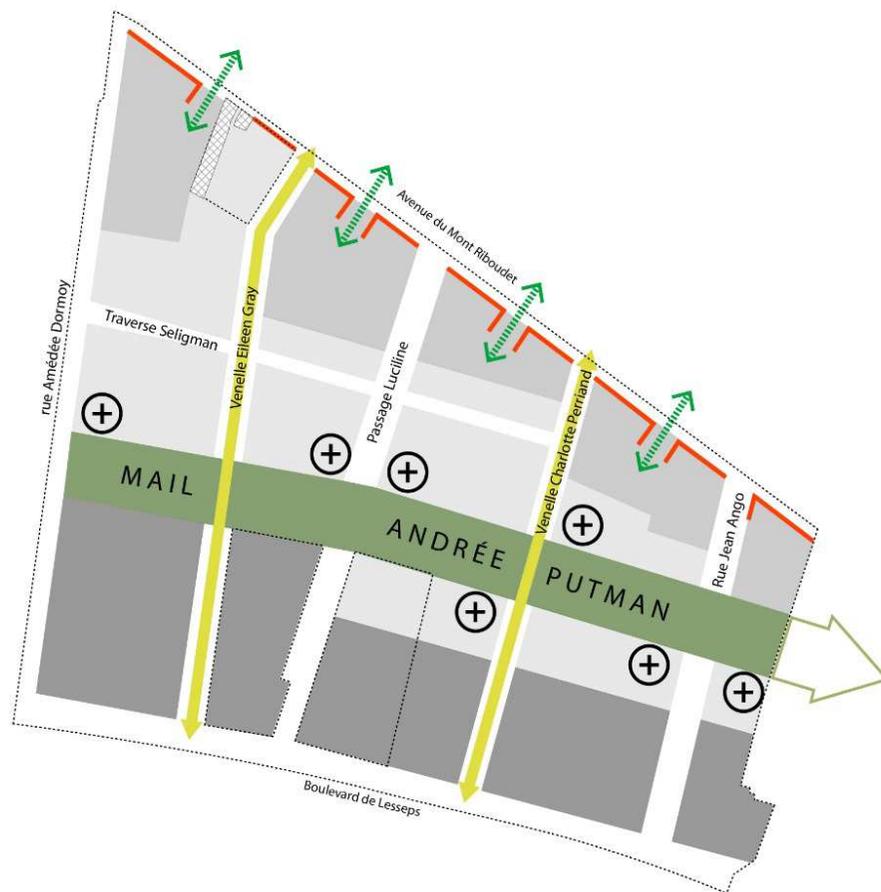




# Version modifiée



-  Existant à préserver
  -  Mail
  -  Prolongement du mail
  -  Voie piétonne
  - Densité indicative :**
  -  Hauteur max 28m  
CES 100% max
  -  Hauteur max 16 m  
CES max 65 %
  -  Hauteur max 35 m  
CES max 75 %
  -  Emergences ponctuelles  
Hauteur max 28 m
  -  Linéaire de commerces ou activités
  -  Césure de 10m minimum  
au-dessus du socle commercial
- 
- 



# COMMUNE DE ROUEN

## Modification du Plan Local d'Urbanisme

### *Complément à la 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, modifié le 10 octobre 2016, mis en compatibilité par Déclaration de projet du 15 juin 2017.



# Sommaire

<b>PREMIERE PARTIE – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>4</b>
<b>III. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES DIVERSES .....</b>	<b>5</b>
<b>SECONDE PARTIE – LES MODIFICATIONS APORTEES AUX DOCUMENTS DU PLU .....</b>	<b>6</b>
<b>III. LE REGLEMENT GRAPHIQUE .....</b>	<b>7</b>

# **PREMIERE PARTIE**

-

## **LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU**

### III. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES DIVERSES

#### 3) Erreur matérielle sur la planche N° 2 du règlement graphique :

Lors de la modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 10 octobre 2016, il s'est avéré que la couche des Espaces Boisés Classés n'apparaissait plus sur la Planche 2 papier qui a été proposée à l'enquête publique et envoyée à la préfecture après approbation.

Entre l'approbation du PLU le 24 septembre 2004 et cette modification du 10 octobre 2016, ces EBC étaient visibles sur la Planche n°2. Egalement, cette couche a toujours existée sous la version informatique, consultable sur le site internet de la Ville par le grand public.

Le souhait de la ville est de la maintenir jusqu'à l'approbation du PLUI.

De plus, la suppression des Espaces Boisés Classés, si elle avait été volontaire, aurait fait l'objet d'une révision et non pas d'une modification.

En conséquence, il est proposé de corriger l'erreur matérielle qui s'est produite en 2016 sur la Planche 2 papier, afin d'y faire réapparaître les Espaces Boisés Classés.

Documents modifiés :

- Règlement graphique : planche N°2

## 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.

\* \* \*

Les modifications apportées au document graphique du PLU sont illustrées par les extraits figurant à la page suivante.

- **PLANCHE 2 : GARE COTEAUX**

Les Espaces Boisés Classés sont restitués tels que dans la version du PLU approuvée le 11 octobre 2013.

