

PLU arrêté le	30 juin 2011
PLU approuvé le	29 février 2012
Modification n°1 approuvée le	02 mai 2012
Modification n°2 approuvée le	29 mai 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le	18 décembre 2017

Ville de Saint-Jacques-sur-Darnétal

Notice de Présentation

Complément au rapport de présentation du PLU



Plan Local d'Urbanisme

Version : 25 septembre 2017



I. Sommaire

I.	Sommaire	2
II.	Objet de la modification.....	4
III.	Justification de la procédure de modification.....	5
A.	Les possibilités d'évolution du PLU de Saint-Jacques-sur-Darnétal depuis le transfert de la compétence PLU à la Métropole Rouen Normandie	5
B.	Choix de la procédure de modification	5
C.	Choix de la procédure de modification de droit commun	6
IV.	Les changements apportés au dossier	7
A.	Mieux maîtriser la forte pression foncière subie par Saint-Jacques-sur-Darnétal depuis l'approbation du PLU en 2012.....	7
A.1.	Constat : une production de logements plus forte que prévue.....	7
A.2.	Enjeu : maîtriser la production de logements.....	14
A.3.	1 ^{ère} réponse : ajustement de la densité des zones à urbaniser.....	14
A.4.	2 ^{ème} réponse : protéger davantage les éléments caractéristiques du cadre de vie rural de Saint-Jacques-sur-Darnétal	15
B.	Optimiser les conditions d'aménagement du secteur du Grand Pressoir	15
B.1.	1 ^{er} enjeu : ajuster la densité et les objectifs de production de logements selon le statut de Saint-Jacques-sur-Darnétal au sein la Métropole Rouen Normandie.....	15
B.2.	2 ^{ème} enjeu : tirer le bilan des évolutions de l'urbanisation englobante pour mieux organiser l'aménagement de la zone AUc	17
B.3.	1 ^{ère} réponse : modification des objectifs de production de logements de la zone AUc du Grand Pressoir	17
B.4.	2 ^{ème} réponse : modification des principes d'aménagement de la zone AUc du Grand Pressoir.....	18
B.5.	3 ^{ème} réponse : modification du règlement de la zone AUc	21
C.	Optimiser les conditions d'aménagement du secteur du Bois Tison.....	26
C.1.	Motivation de l'évolution.....	26
C.2.	Détails de la modification apportée	27
D.	Protéger le site remarquable du Centre Mambré.....	30

D.1.	Motivation de l'évolution	30
D.2.	Détails de la modification apportée	30
E.	Définition de règles adaptées pour les abris de jardin, les extensions en appentis et les vérandas	32
E.1.	Motivation de l'évolution	32
E.2.	Détails de la modification apportée	32
F.	Division foncière des grandes parcelles en zone UD.....	34
F.1.	Motivation de l'évolution	34
F.2.	Détails de la modification apportée	34
G.	Gestion des secteurs Ah	36
H.	Protéger les vergers.....	37
H.1.	Motivation de l'évolution	37
H.2.	Détails de la modification apportée	40
I.	Protéger le parc de la mairie	42
I.1.	Motivation de l'évolution	42
I.2.	Détails de la modification apportée	42
J.	Protéger les mares	44
J.1.	Motivation de l'évolution	44
J.2.	Détails de la modification apportée	57
K.	Ouvrir à l'urbanisation la zone AUy (extension de la zone d'activités de la Briqueterie).....	60
K.1.	Motivation de l'évolution	60
K.2.	Détails de la modification apportée	63
L.	Faciliter le développement du commerce de centre-ville	76
L.1.	Motivation de l'évolution	76
L.2.	Détails de la modification apportée	77
M.	Supprimer les dispositions relatives au COS et au minimum parcellaire.....	86
M.1.	Motivation de l'évolution	86
M.2.	Détails de la modification apportée	86

N.	Nouveau classement sonore des infrastructures terrestres.....	86
N.1.	Motivation de l'évolution.....	86
N.2.	Détails de la modification apportée.....	87
V.	Analyse des incidences sur l'environnement.....	87
A.	Intégration des risques naturels et technologiques.....	88
A.1.	La prise en compte du risque inondation.....	88
A.2.	La prise en compte du risque effondrement.....	88
A.3.	La prise en compte des risques liés à la pollution des sols.....	88
B.	Limitation des nuisances et des pollutions.....	88
B.1.	La prévention contre les nuisances sonores.....	88
B.2.	La préservation de la qualité de l'air.....	89
B.3.	La préservation de la ressource en eau.....	90
B.4.	Le traitement des rejets urbains.....	90
B.5.	Le traitement des déchets.....	91
C.	Gestion économe et qualitative de l'espace.....	91
D.	Préservation et mise en valeur des espaces Naturels, des sites et des paysages.....	92

II. Objet de la modification

La présente modification porte sur les points suivants :

- A. Mieux **maîtriser la forte pression foncière** subie par Saint-Jacques-sur-Darnétal depuis l'approbation du PLU en 2012 ;
- B. Optimiser les conditions d'aménagement du **secteur du Grand Pressoir** ;
- C. Optimiser les conditions d'aménagement du **secteur du Bois Tison** ;
- D. Protéger le site remarquable du **Centre Mambré** ;
- E. Préciser des règles adaptées pour les **abris de jardin** (implantation, pentes, débords, matériaux, ...) ;
- F. **Éviter la multiplication des accès** lors de la division de grandes parcelles dans le secteur UD ;
- G. **Éviter la multiplication des accès** lors des transformations de bâtiments dans les secteurs Ah ;

- H. Protéger les **vergers** ;
- I. Protéger le **parc de la mairie** ;
- J. Protéger les **mares** ;
- K. Ouvrir à l'urbanisation la zone AUy (**extension de la zone d'activités** de la Briqueterie) ;
- L. Faciliter le développement du **commerce de centre-ville** ;
- M. Supprimer les dispositions relatives au COS (articles 14) et au minimum parcellaire (articles 5) ;
- N. Prendre en compte le nouveau classement sonore des infrastructures terrestres ;
- O. Préciser les conditions d'intégration des émergences techniques en couverture.

III. Justification de la procédure de modification

A. Les possibilités d'évolution du PLU de Saint-Jacques-sur-Darnétal depuis le transfert de la compétence PLU à la Métropole Rouen Normandie

Le PLU de Saint-Jacques-sur-Darnétal a été approuvé le 29 février 2012, puis modifié une 1^{ère} fois le 2 mai 2012.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la **compétence PLU, jusqu'alors communale, a été transférée à la Métropole Rouen Normandie**. Dans l'attente d'un document d'urbanisme unique à l'échelle des 71 communes du territoire (PLUi) qui posera les règles générales d'utilisation du sol, les documents d'urbanisme communaux continuent de s'appliquer, et peuvent faire l'objet de modifications ou de mises en compatibilité sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole Rouen Normandie.

A noter : la prise de compétence PLU par la Métropole **interdit toute révision des documents d'urbanisme communaux** en dehors de l'approbation du PLUi.

B. Choix de la procédure de modification

La procédure de modification des plans locaux d'urbanisme est définie par les articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme.

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

L'article L153-31 expose les cas où la procédure de révision doit être employée : « *Si l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de :*

- *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. A Saint-Jacques-sur-Darnétal, il s'agit de :*
 - o *Orientation n°1 : « Organiser le développement urbain autour des équipements et du centre bourg dans un souci de développement durable »*
 - o *Orientation n°2 : « Permettre l'évolution démographique et l'accroissement de la population dans un souci de développement durable »*
 - o *Orientation n°3 : « Structurer le maillage viaire en redonnant de la place aux espaces publics »*
 - o *Orientation n°4 : « Cadre de vie, paysage, environnement et patrimoine : Valoriser et pérenniser »*
 - o *Orientation n°5 : « Assurer le développement économique selon une approche durable »*
- *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Ou 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. »*

Aucune des évolutions visées par la présente modification ne change l'économie générale du PADD ni ses orientations générales, ne réduit un EBC, ne réduit une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni n'induit de graves risques de nuisance.

Les évolutions entrent bien dans le cadre de la **procédure de modification**.

C. Choix de la procédure de modification de droit commun

L'article L153-41 précise que la modification est soumise à enquête publique lorsque les évolutions ont « pour effet de :

- *Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Diminuer ces possibilités de construire ;*
- *Ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

Les modifications apportées au PLU entraînent des changements notables, notamment une augmentation des possibilités de construction avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUy. La présente procédure entre donc dans le cadre dit de « droit commun », avec **enquête publique**.

IV. Les changements apportés au dossier

A. Mieux maîtriser la forte pression foncière subie par Saint-Jacques-sur-Darnétal depuis l'approbation du PLU en 2012

A.1. Constat : une production de logements plus forte que prévue

Bilan des constructions récentes

Depuis l'approbation du PLU en 2012, la commune subit une **forte pression foncière**, liée à la conjonction d'une grande facilité d'accès à l'agglomération rouennaise et à un cadre de vie de qualité (effet certainement accentué par la suppression du COS et du minimum parcellaire par la loi ALUR en 2014).

Le tableau ci-dessous est extrait de la base de données des permis de construire « Sit@del2 » (base de données du système statistique public relative à la construction neuve de logements). Il montre une **nette accélération de la construction** les années suivant l'approbation du PLU (2013, 2014 et 2015 ; les données 2016 ne sont pas encore disponibles).

Permis construire (logement) par année	de par	Logements individuels purs ¹	Logements individuels groupés ²	Logements collectifs ³	Total logements
2006		10	2	0	12
2007		12	0	0	12
2008		4	4	2	10
2009		5	2	0	7
2010		16	0	0	16

On distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif. La maison correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons :

¹ Individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;

² Individuel groupé (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux).

³ Le terme « collectif » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

Permis construire (logement) année	de par	Logements individuels purs¹	Logements individuels groupés²	Logements collectifs³	Total logements
<i>2011</i>		<i>10</i>	<i>2</i>		<i>12</i>
<i>2012</i>		<i>4</i>			<i>4</i>
<i>2013</i>		<i>26</i>	<i>6</i>		<i>32</i>
<i>2014</i>		<i>51</i>	<i>8</i>		<i>59</i>
<i>2015</i>		<i>25</i>	<i>6</i>		<i>31</i>

Sit@del2 - Logements autorisés par nature de projet et par commune (2006-2015)

Le PLU prévoyait la construction de 256 logements pour la période 2011-2022 (hors réhabilitations), dont environ 69 en « dents-creuses » et en « renouvellement urbain », ainsi que 187 en « extension urbaine » (cf. page 251 du rapport de présentation). Ceci correspond à une prévision de l'ordre de **25 nouveaux logements par an**.

Or, entre les années 2011 et 2015, 138 logements ont déjà été autorisés, dont 122 uniquement au cours des 3 années qui ont suivi l'approbation du PLU, soit un rythme de construction de 40 logements par an. La construction de type « individuels purs », généralement associée aux **opérations de type « dents-creuses » et « renouvellement urbain », a été nettement plus importante que prévue** (102 logements en 2013-2014-2015, alors que le PLU n'estimait leur nombre qu'à 69 pour la durée de vie du PLU).

La carte ci-dessus a été dressée à partir du registre communal des permis de construire, sur la période 2011-2016 (arrêté en août 2016). 147 logements ont été accordés depuis 2011, soit une moyenne de **27 logements par an** :

- 47 logements en « dent-creuse », soit 33% ;
- 85 logements en lotissement, soit 58% ;
- 5 réhabilitations de bâtiments anciens, soit 3% ;
- 9 constructions diffuses ou en extension urbaine, soit 6%.

L'essentiel des opérations a été réalisé dans le bourg :

- 130 logements dans les zones urbaines du bourg (70%) ;
- 44 logements dans les hameaux (30%).

Consommation d'espace 2011-2016 (source communale)

Suivi de la production de logements depuis l’approbation du PLU

La carte ci-dessous avait été dressée lors de la révision du POS en PLU (cf. page 251 du rapport de présentation). Elle identifie les sites potentiels d’accueil pour la construction de logements :

- Référencées de A à G, les dents-creuses identifiées dans le tissu urbain ;
- Référencés de H à J, les secteurs de renouvellement urbain ;
- Numérotées de 1 à 3, les 3 extensions urbaines.

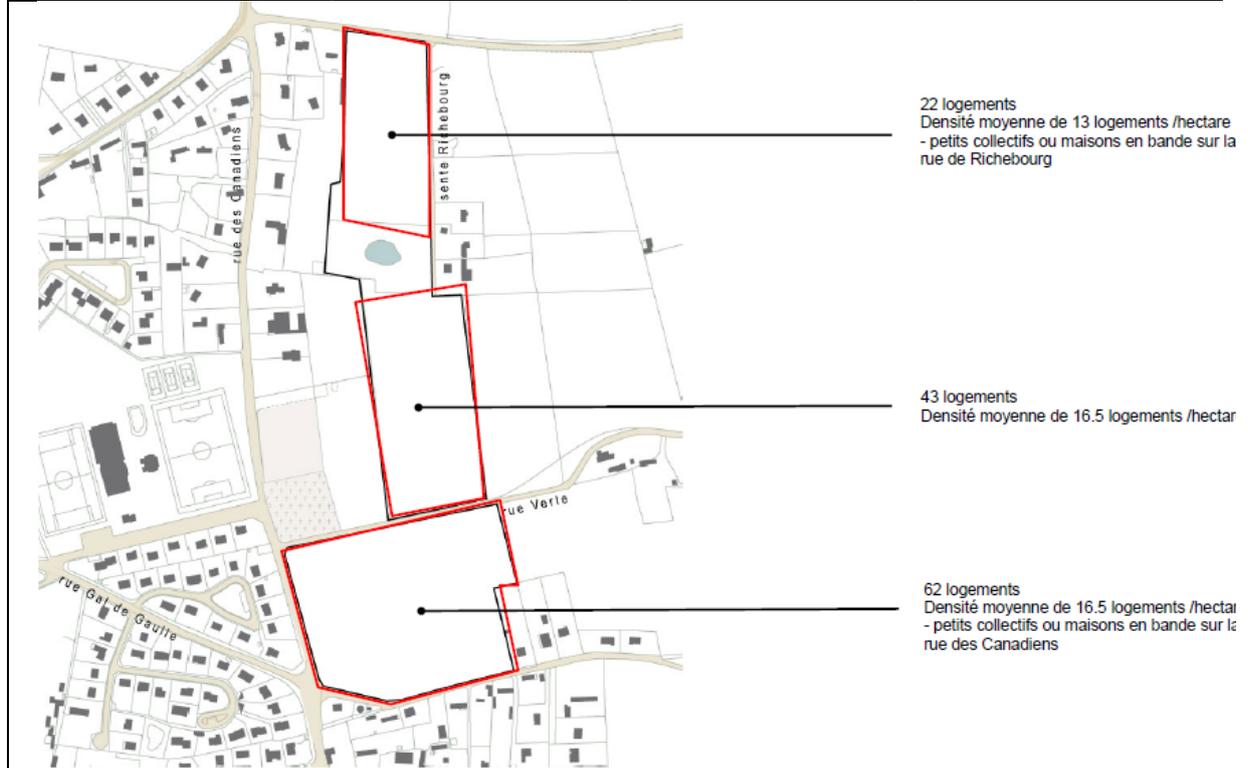


Le bilan de la construction sur la période 2011-2016 est le suivant :

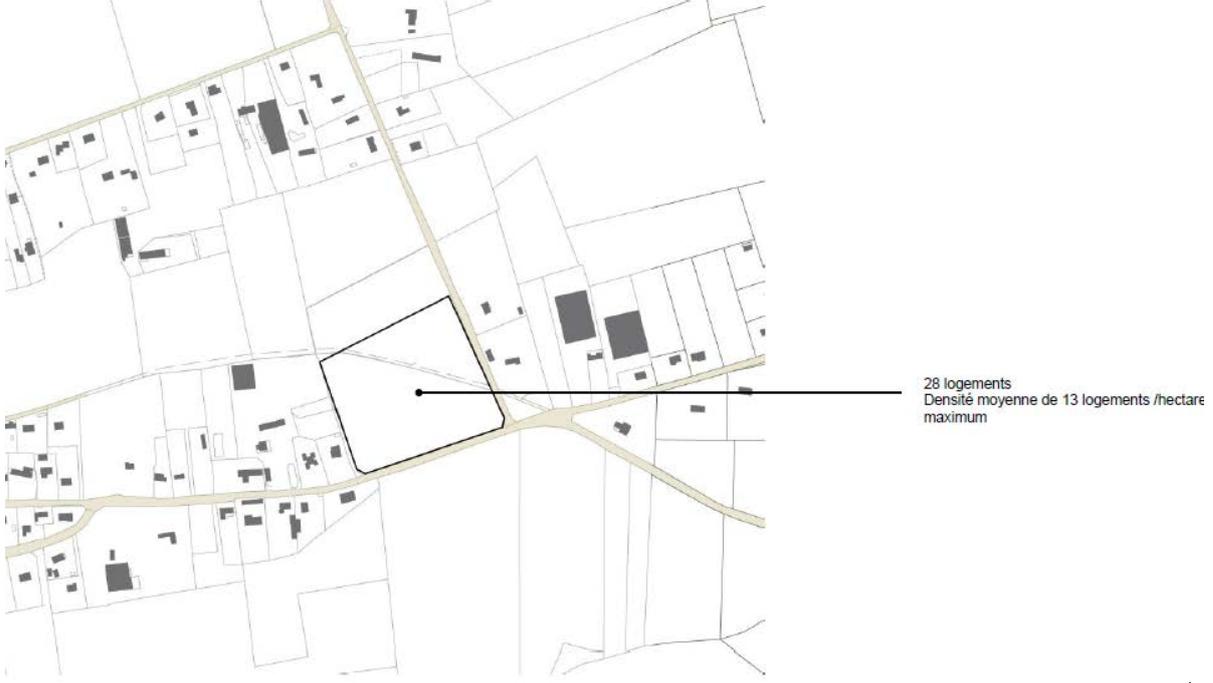
Opération	Nombre de logements prévus	Nombre de logements réalisés	Reste-à-réaliser
Dents creuses identifiées dans le tissu urbain			
A	8	0	8
B	15	0	15
C	5	0	5
D	5	22	0
E	4	0	4

Opération	Nombre de logements prévus	Nombre de logements réalisés	Reste-à-réaliser
F	4	13	0
G	9	2	7
<i>Sous total dents-creuses</i>	<i>50</i>	<i>37</i>	<i>39</i>
Secteurs de renouvellement urbain			
H	10	-	10
I	3	-	3
J	6	-	6
<i>Sous total renouvellement urbain</i>	<i>19</i>	<i>-</i>	<i>19</i>
Extensions urbaines			
1 (AUa) « Le Pont Bleu »	24 8	23	4 lots commercialisés
			
2 (AUb + AUc) « Le Grand Pressoir »	22 43	22	- 40

Opération	Nombre de logements prévus	Nombre de logements réalisés	Reste-à-réaliser
	62	Viabilisation en cours (40) : les PC ont été déposés -	62



3 (AUb) « Le Bois Tison »	28	-	28
------------------------------	----	---	----

Opération	Nombre de logements prévus	Nombre de logements réalisés	Reste-à-réaliser
			
<i>Sous total extensions urbaines</i>	187	45	134 (dont 40 en cours)
Réhabilitation d'anciens bâtiments			
Zone agricole stricte	4 (non comptabilisés dans le PLU initial)	3	1
Zone Ah	8 (non comptabilisés dans le PLU initial)	2	6
<i>Sous total réhabilitations</i>	12	5	7
Autres opérations réalisées bien que non prévues dans le PLU initial			
Dents-creuses, petites extensions urbaines, finalisation anciens lotissements, réhabilitation d'anciens bâtiments en zone urbaine	0	60	?
Total	268	152	> 199

Le bilan se résume de la manière suivante :

- Le **potentiel des dent-creuses identifiées apparaît nettement sous-évalué** (2 opérations ont été réalisées avec 35 logements quand le PLU en estimait seulement 9) ;
- De nombreuses opérations non identifiées ont été réalisées : environ 60 logements en dents-creuses, dans de petites extensions urbaines, par finalisation d'anciens lotissements ou par réhabilitation d'anciens bâtiments en zone urbaine. Et on peut supposer qu'il en reste d'autres ...
- L'aménagement des zones AU est relativement conforme avec les prévisions du PLU initial, mais elles ont été très rapidement réalisées.

A.2. Enjeu : maîtriser la production de logements

La ville de Saint-Jacques-sur-Darnétal doit faire face à deux problématiques :

- La **production d'un nombre de logements largement supérieur aux prévisions du PLU initial** : si les rythmes actuels de construction se maintiennent, la ville aura construit près de **420 logements** sur la période 2011-2022 (contre une prévision de 256). Les prévisions initiales du PLU seront dépassées dès 2018.

Un tel rythme de construction risque d'entraîner la saturation des équipements publics (écoles, ...). Rappelons qu'entre 1990 et 2008, le rythme de construction moyen n'était que de 11 logements neufs par an.

Un tel rythme conduira nécessairement à une transformation brutale de la morphologie du tissu urbanisé, avec une augmentation de +40% du nombre de logements.

Cela pose également la question du décalage avec les équilibres territoriaux dessinés par le SCOT et le PLH de la Métropole Rouen Normandie.

- La ville possède encore deux vastes zones à urbaniser AUc vierges, le secteur du « Grand Pressoir » (62 logements) et le secteur du Bois Tison (28 logements). 43 logements sortiront de terre à court terme sur le secteur AUb de la rue de la Brûlée.

Les aménagements de ces zones, surtout s'ils sont concomitants, risquent d'engendrer un pic de construction, et un afflux de nouveaux habitants à accueillir sur une très courte période ainsi qu'un nombre d'enfants dépassant la capacité des écoles communales et de la garderie périscolaire.

A.3. 1^{ère} réponse : ajustement de la densité des zones à urbaniser

Le PLU initial avait fixé des objectifs de densité de logements ambitieux, dont la conséquence est bien sûr un nombre important de constructions réalisées.

Le constat opéré après cinq années de mise en œuvre du PLU est que ce développement **n'est pas soutenable par la commune**, dont les équipements arrivent à saturation. Il est nécessaire de **réduire les possibilités de construction** en cohérence avec la capacité d'accueil des équipements communaux (réseaux, écoles, structures sportives, ...).

Ainsi, les **objectifs de densité des zones à urbaniser sont réduits**, dans le respect des objectifs donnés par le SCOT de la Métropole Rouen Normandie.

Ce point est détaillé dans le paragraphe « B. Optimiser les conditions d'aménagement du secteur du Grand Pressoir ».

A.4. 2^{ème} réponse : protéger davantage les éléments caractéristiques du cadre de vie rural de Saint-Jacques-sur-Darnétal

Les mesures de **protection des vergers** (nouvelle disposition) et des **mares** (extension des dispositions existantes) sont exposées dans les paragraphes « I. Protéger les vergers » et « K. Protéger les mares ».

Elles permettent de **concilier développement urbain et préservation de la qualité du cadre de vie rural**, en évitant que de nouvelles constructions ne fassent disparaître des éléments caractéristiques du patrimoine rural.

La densification de l'urbanisation reste un objectif majeur du PLU de Saint-Jacques-sur-Darnétal. Cependant, cette densification ne doit pas se faire de manière aveugle, mais doit au contraire prendre en compte les qualités paysagères et environnementales de la trame urbaine.

B. Optimiser les conditions d'aménagement du secteur du Grand Pressoir

B.1. 1^{er} enjeu : ajuster la densité et les objectifs de production de logements selon le statut de Saint-Jacques-sur-Darnétal au sein la Métropole Rouen Normandie

Le PLU de Saint-Jacques-sur-Darnétal avait fixé un objectif de densité de logements ambitieux pour la zone AUc du Grand Pressoir : 16,5 logements bruts par hectare, soit un total d'environ 62 logements.

Mais la commune connaît depuis 5 ans un développement supérieur aux prévisions initiales, **difficilement soutenable** car les équipements communaux arrivent à saturation. La commune souhaite donc modérer les possibilités de construction, en **réduisant l'objectif de densité** pour cette vaste zone à urbaniser.

Cette réduction doit respecter les objectifs donnés par le SCOT de la Métropole Rouen Normandie. Dans un souci de gestion économe des sols et d'efficacité foncière, le **SCOT** de la Métropole Rouen Normandie définit pour les urbanisations nouvelles à vocation d'habitat, des **objectifs chiffrés de densités** différenciées en fonction de l'armature urbaine du territoire (cf. DOO pages 69-70) :

- Cœurs d'agglomération : 120 logements par hectare
- Espaces urbains : 50 logements par hectare
- Pôles de vie : 40 logements par hectare
- **Bourgs et villages : 15-20 logements par hectare**

C'est à la dernière catégorie qu'appartient Saint-Jacques-sur-Darnétal. Le PLU doit donc prévoir des **densités nettes**⁴ d'au moins **15 à 20 logements par hectare**.

Les densités prévues par le PLU initial dans le secteur du Grand Pressoir sont un peu supérieures à celles affichées dans le SCOT :

- 13 logements bruts par hectare dans la partie Nord de la zone AUb du Grand Pressoir
Ce secteur a récemment été aménagé avec une densité brute de 13 logements par hectare (et une moyenne parcellaire d'environ 600 m²).
- 16,5 logements bruts par hectare dans la partie Sud de la zone AUb du Grand Pressoir
Ce secteur est en cours d'aménagement avec une densité brute de 17,5 logements par hectare (et une moyenne parcellaire d'environ 500 m²).
- 16,5 logements bruts par hectare (soit environ 20 logements nets par hectare) dans la zone AUc du Grand Pressoir.

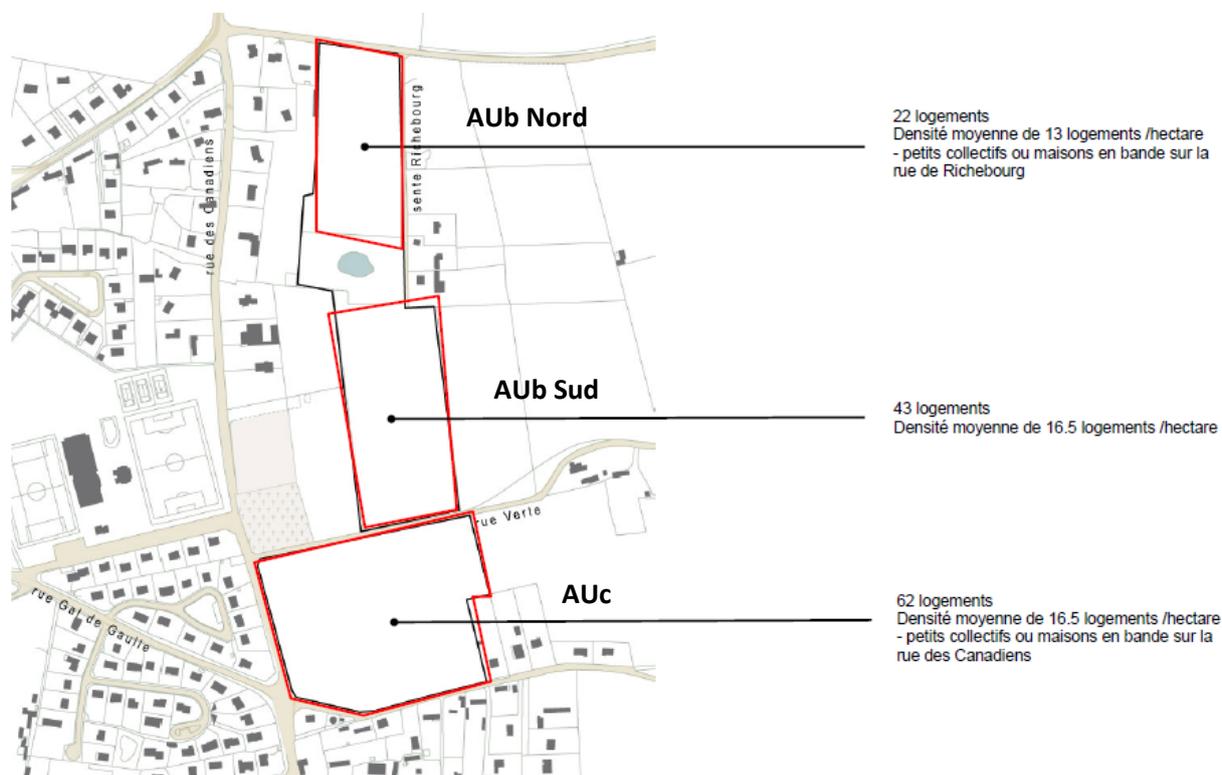


Illustration de l'OAP n°2 dite « Le secteur du Grand Pressoir », avant modification

⁴ La densité nette prend en compte l'ensemble des surfaces des lots affectés au logement, à l'exclusion des emprises publiques (voiries, espaces verts, ...) ; la densité brute prend en compte la surface intégralement aménagée, sans exclusion : les voiries, les équipements collectifs et les espaces verts sont inclus dans le calcul.

B.2. 2^{ème} enjeu : tirer le bilan des évolutions de l'urbanisation englobante pour mieux organiser l'aménagement de la zone AUc

Depuis l'approbation du PLU initial, les deux secteurs situés au Nord de l'orientation d'aménagement (zones AUb Nord et AUb Sud) ont déjà fait l'objet de projets selon un plan d'ensemble légèrement différent de celui prévu dans le PLU.

L'orientation d'aménagement n°2 dite « Le secteur du Grand Pressoir » est modifiée pour tenir compte de ce plan d'ensemble (localisation des accès, implantation du bâti et de la végétation), afin d'**organiser au mieux la future zone AUc**.

De plus, la municipalité vient de construire une salle polyvalente de belle facture au Nord de la zone AUc. L'orientation d'aménagement n°2 dite « Le secteur du Grand Pressoir » devra marquer ce nouvel équipement comme signal urbain à valoriser dans le cadre de l'aménagement de la zone AUc.

Enfin, le règlement de la zone AUc au sein du PLU initial était assez minimaliste, notamment en matière de densité et d'implantation des constructions. Il mérite d'être étoffé, afin de **garantir des coutures urbaines satisfaisantes** entre la zone AUc et l'urbanisation contiguë.

B.3. 1^{ère} réponse : modification des objectifs de production de logements de la zone AUc du Grand Pressoir

Afin de contenir la pression urbaine subie par la ville de Saint-Jacques-sur-Darnétal, et d'accompagner un **développement urbain plus acceptable pour les équipements communaux** (réseaux, écoles, structures sportives, ...), l'objectif de densité de la zone AUc du Grand Pressoir est réajusté, tout en restant compatible avec le SCOT de la Métropole Rouen Normandie :

- 15 logements nets par hectare dans la zone AUc du Grand Pressoir, soit un **objectif réduit à 42 logements**. Une telle évolution permet de mieux prendre en compte l'importance des espaces verts à créer dans cette zone centrale, tout en assurant des coutures urbaines plus solides avec le tissu urbanisé environnant (la trame parcellaire des constructions anciennes est moins dense, avec environ 1000 m² par parcelle).

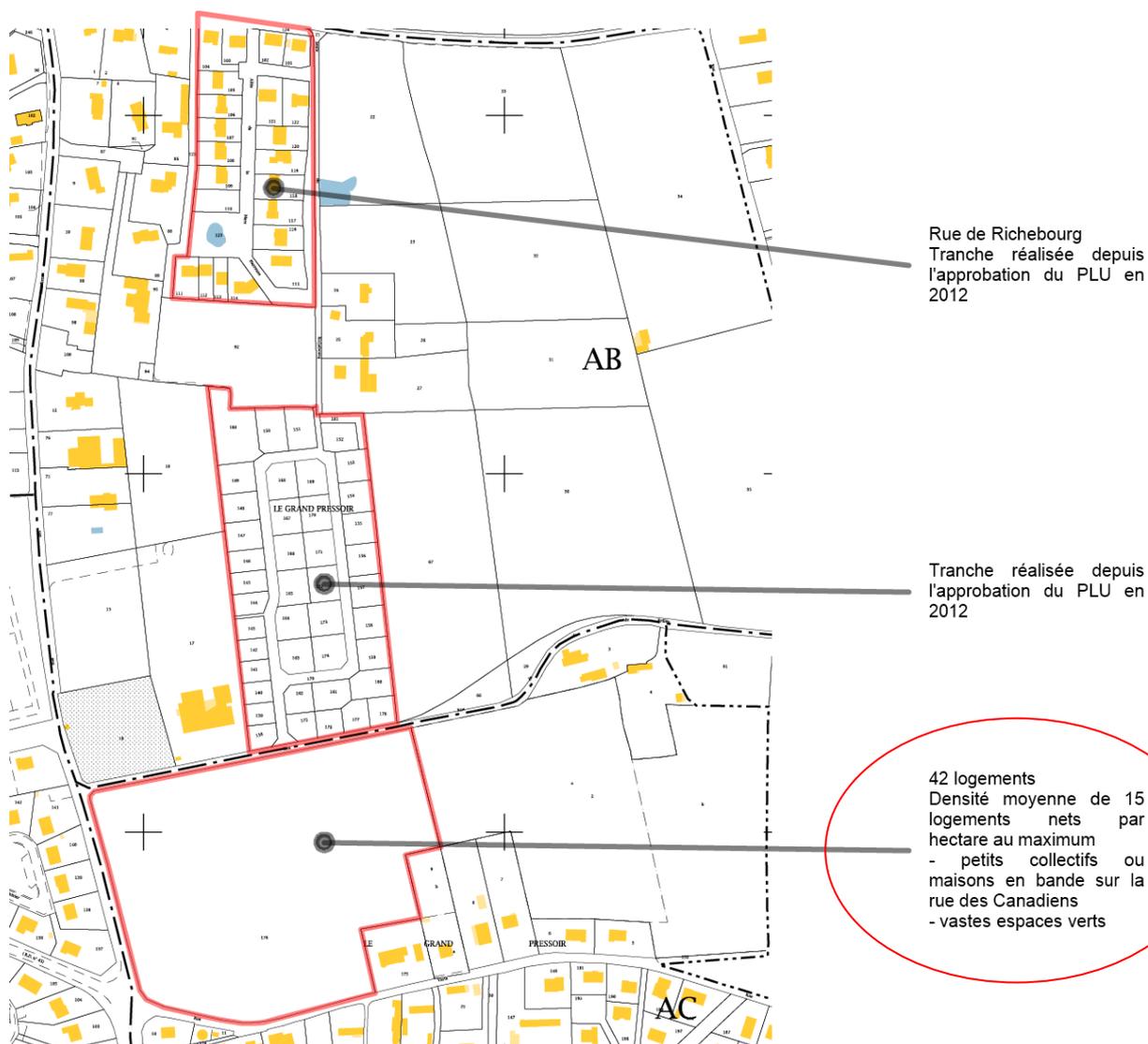


Illustration de l'OAP n°2 dite « Le secteur du Grand Pressoir », après modification

B.4. 2^{ème} réponse : modification des principes d'aménagement de la zone AUc du Grand Pressoir

L'orientation d'aménagement n°2 dite « Le secteur du Grand Pressoir » est complétée de la manière suivante :

- Création d'un **alignement végétal le long de la rue Verte**. Cet alignement marquera l'interface avec l'espace public, pour une insertion qualitative de ce nouveau quartier dans Saint-Jacques-sur-Darnétal.



Vue depuis la rue Verte

- Création d'un **alignement végétal le long de la rue de la Brûlée**. Cet alignement est prolongé en retour à l'Est de la zone, à l'**interface avec les espaces agricoles ouverts** (traitement de la frange urbaine).
- Création d'un **mail végétalisé** dans l'alignement de la nouvelle salle des fêtes, afin de mettre son architecture en valeur. Ce mail aura un profil de type noue enherbée / voirie d'emprise modérée / alignement d'arbre fruitiers / voie piétonne large.



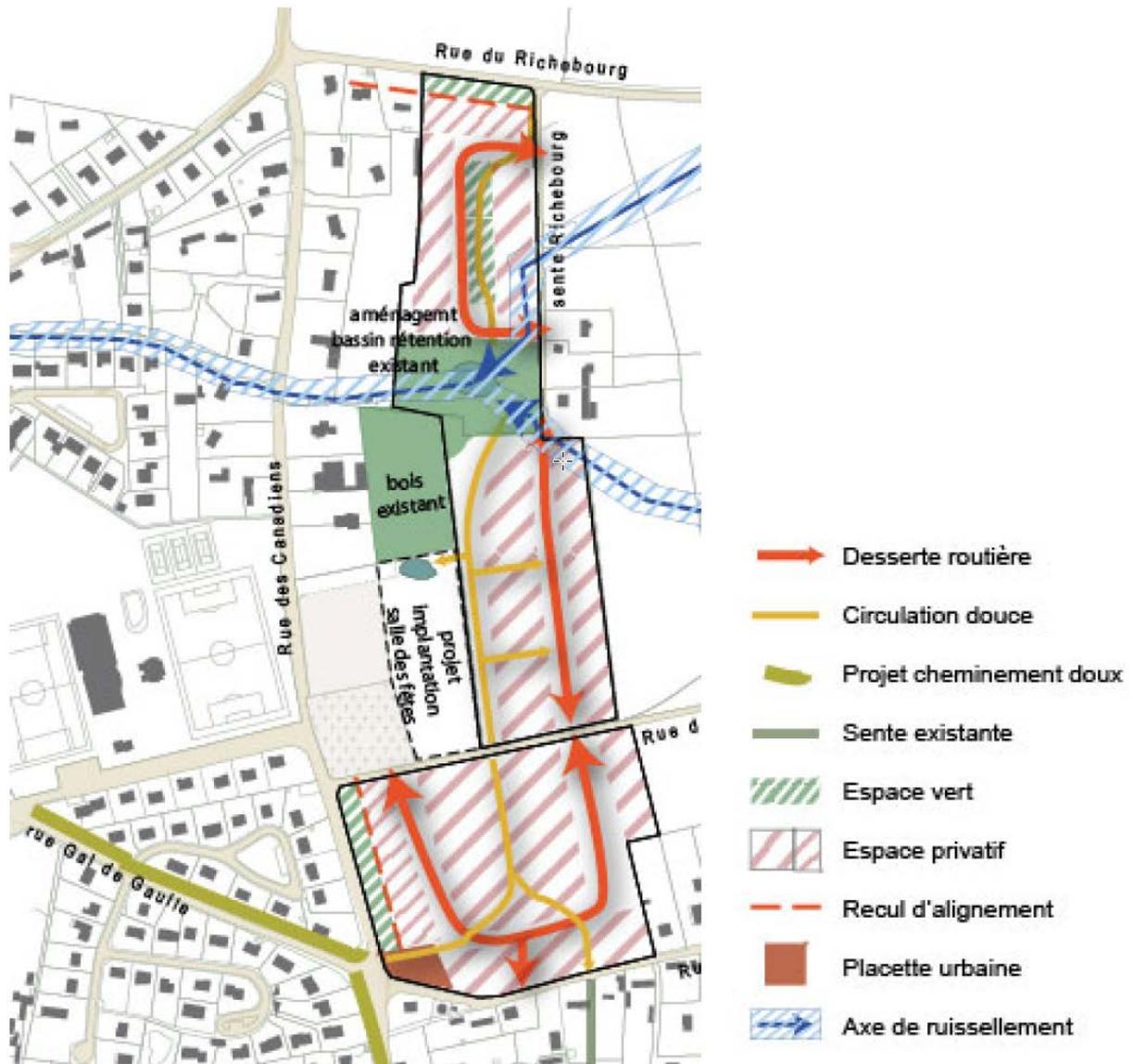
La nouvelle salle polyvalente et son mail piéton

- Le mail végétalisé assurera une desserte entre la rue de la Brûlée et la rue Verte. Une **boucle de circulation interne** pourra être créée pour assurer la desserte des terrains situés dans l'épaisseur de la zone.
- **Élargissement de la rue de la Brûlée** et **création d'un cheminement piéton sécurisé** pour tenir compte de l'accroissement de trafic que cette petite rue ne pourra supporter.

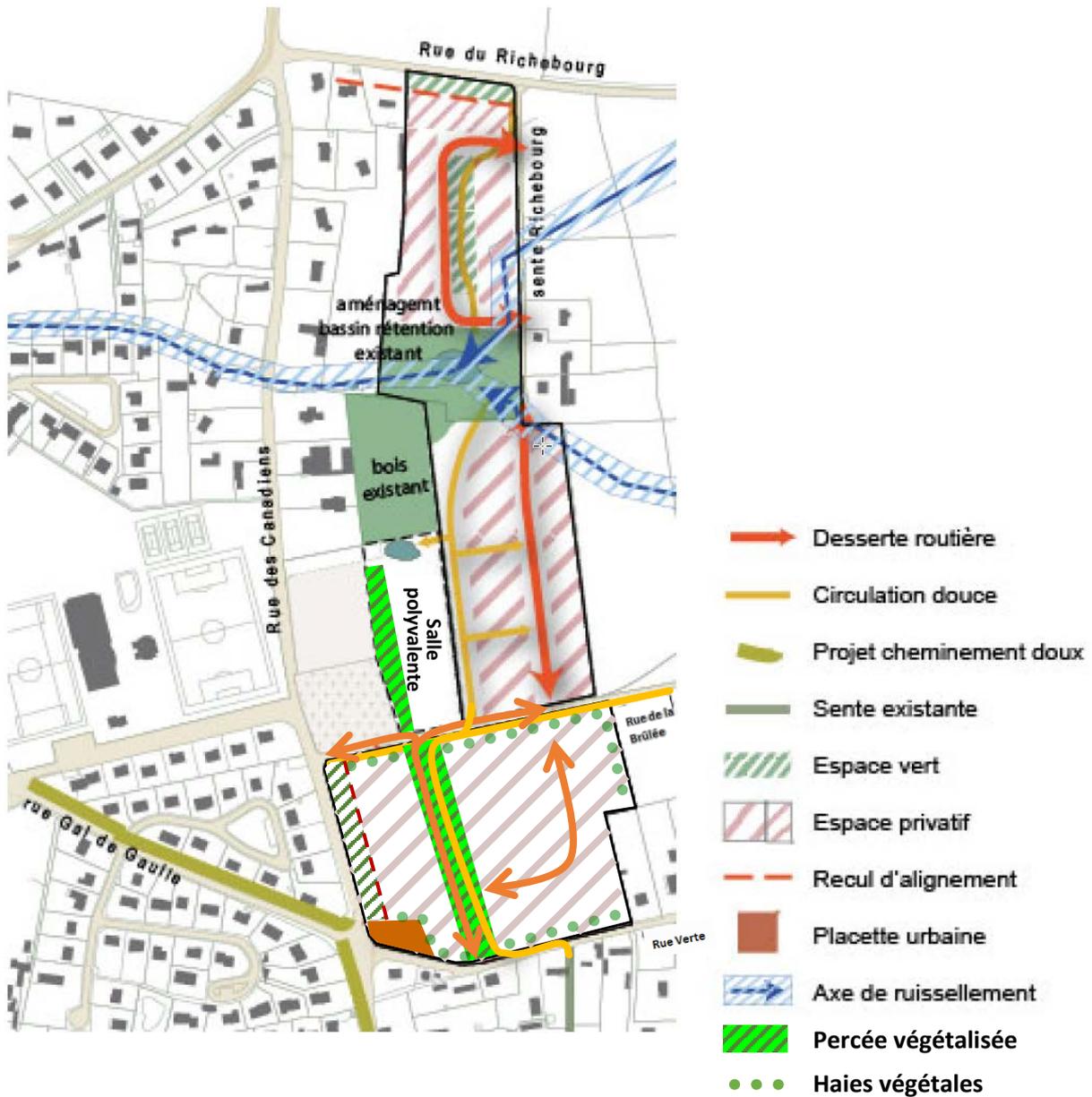


Rue de la Brûlée

- Afin de maximiser le potentiel environnemental de la zone, les **espaces verts seront conçus de manière différenciée**. Une telle pratique permettra également de réduire les besoins et les coûts d'entretien.



OAP n°2 dite « Le secteur du Grand Pressoir », avant modification



OAP n°2 dite « Le secteur du Grand Pressoir », après modification

B.5. 3^{ème} réponse : modification du règlement de la zone AUc

Applicabilité des règles

Le règlement évolue pour exiger que les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies publiques), 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et 13 (espaces libres et plantations) s'appliquent, en cas de division foncière, à l'échelle de chaque terrain ou unité issus de la division.

Cette précaution permet de mieux maîtriser la qualité globale de l'opération, car tous les lots devront respecter les règles fixées par le PLU, et non uniquement l'opération d'aménagement globale.

Cette précaution est généralisée à l'ensemble des zones et secteurs du PLU de Saint-Jacques-sur-Darnétal.

Recul des constructions

Le PLU initial prévoyait l'implantation des constructions à l'alignement des voies publiques ou avec un recul d'au moins 5 mètres.

L'implantation de constructions en limite publique est contraire à la volonté de créer un tissu urbain aéré. Elle est supprimée, sauf pour les abris de jardin, formant des volumes de faible ampleur (cf. chapitre « Définition de règles adaptées pour les abris de jardin »).

Article AUc-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.

[...]

6.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions doivent être édifiées ~~soit à l'alignement soit~~ en retrait de l'emprise publique. ~~Les nouvelles constructions, en retrait de l'emprise publique, doivent être édifiées~~, avec une marge de recul minimale de 5 mètres.

6.3 Cas des abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol

L'implantation des abris de jardin à l'alignement de l'emprise publique est interdite.

Les abris de jardin doivent être édifiés avec une marge de recul minimal de 1,5 mètre.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

Note : l'article AUc7 est modifié pour fixer un recul minimal d'implantation de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives de propriété pour les constructions de faible volume (cf. chapitre « Définition de règles adaptées pour les abris de jardin ») :

Article AUc-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.

7.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2 Dispositions particulières

Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur maximum de 3 mètres, mesurée depuis le sol naturel au faitage, peuvent s'implanter soit sur la limite séparative, soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 1,5 mètre.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

Emprise au sol

Le principe retenu dans le PLU initial était de règlementer la densité des constructions grâce à l'article 13 (espaces libres et plantations), et non par l'article 9 (emprise au sol). Le PLU fixe :

- La surface minimale à traiter en espace libre (en pourcentage de la superficie totale).
- La superficie minimale à traiter en pleine terre (en pourcentage de la superficie totale).

Les dispositions correspondantes sont ajoutées au règlement de la zone AUc (cf. article AUc13 ci-dessous).

A noter : une incohérence a été soulevée dans les avis des PPA et lors de l'enquête publique entre les articles 9 et 13 des zones UB, UC et UD. Alors que l'emprise au sol est plafonnée à 30% (article 9), l'article 13 oblige à traiter en espace libre au moins 75% de la superficie du terrain.

Les articles UB13, UC13 et UD13 sont modifiés pour descendre à 70% la surface à traiter en espace libre, conformément à l'article 9.

Article UB-UC-UD-13 – Espaces libres et plantations

[...]

13.3 Traitement des espaces libres

[...]

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace libre au moins ~~75~~70% de la superficie du terrain, avec un minimum d'un arbre pour 100 m² de terrain traité en espace libre.

[...]

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

Aspect des constructions

Le règlement des zones à urbaniser est volontairement minimaliste dans le PLU de Saint-Jacques-sur-Darnétal, qui ne fixe aucune contrainte pour les constructions.

Par contre, l'exigence de clôtures ajourées (libre circulation des eaux) dans les secteurs soumis au ruissellement est ajoutée au règlement de la zone AUc (idem AUa et AUb).

Article AUc-11 – Aspect extérieur et clôtures

~~Il n'est pas fixé de règles.~~

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.

11.1 Dispositions générales

Il n'est pas fixé de règles.

11.2 Clôtures

Dans les zones se trouvant dans les axes de talweg, les axes de ruissellement secondaires ou dans des zones ayant déjà été inondées, les clôtures devront être ajourées jusqu'au terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

Gestion des espaces libres (article 13)

Aucune disposition n'était prévue pour la zone AUc en matière d'espaces libres et de plantations. L'article 13, permettant de **conjuguer harmonisement les volumes bâti, les espaces libres et les masses végétales**, est pourtant essentiel à la qualité des opérations de construction.

L'article AUc 13 du règlement est complété de la manière suivante :

- Soins de la composition des espaces libres.
- Maintien des plantations existantes.
- Obligation de planter des arbres.
- Recours prioritaire à l'infiltration des eaux pluviales.
- Utilisation d'essences végétales locales.

Cet article a été choisi pour **encadrer la densité des opérations futures** (au lieu de l'article AUc-9 – Emprise au sol). Le PLU initial annonce que pour les zones d'urbanisation future, il est **nécessaire de conserver au moins 60% d'espaces libres**, et de **traiter au minimum 50 % d'espaces en pleine terre**. Cette disposition, déjà inscrite dans le règlement des zones AUa et AUb, est reportée dans l'article AUc 13.

Article AUc-13 – Espaces libres et plantations

~~Il n'est pas fixé de règles.~~

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité issue de la division.

13.1 Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol.

Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, cours, esplanades, coursives, mares, espaces de jeux, et les places de stationnement.

13.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

La suppression de haies, talus ou fossés identifiés dans la carte du bilan hydrologique (en annexe du dossier de PLU) est à proscrire.

Le comblement des mares identifiées comme éléments de régulation hydraulique dans la carte du bilan hydrologique (en annexe du dossier de PLU) est interdit.

13.3 Traitement des espaces libres

Les espaces libres (espaces non bâtis de toutes parcelles, espaces libres des aires de stationnement) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum de plantations existantes.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace libre au moins 60% de la superficie du terrain, avec un minimum d'un arbre pour 100 m² de terrain traité en espace libre.

Un minimum de 50% de la superficie du terrain doit être traité en pleine terre.

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est à favoriser lorsque cela est techniquement possible.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences régionales (cf liste de recommandation de végétaux en partie 5 de ce présent règlement).

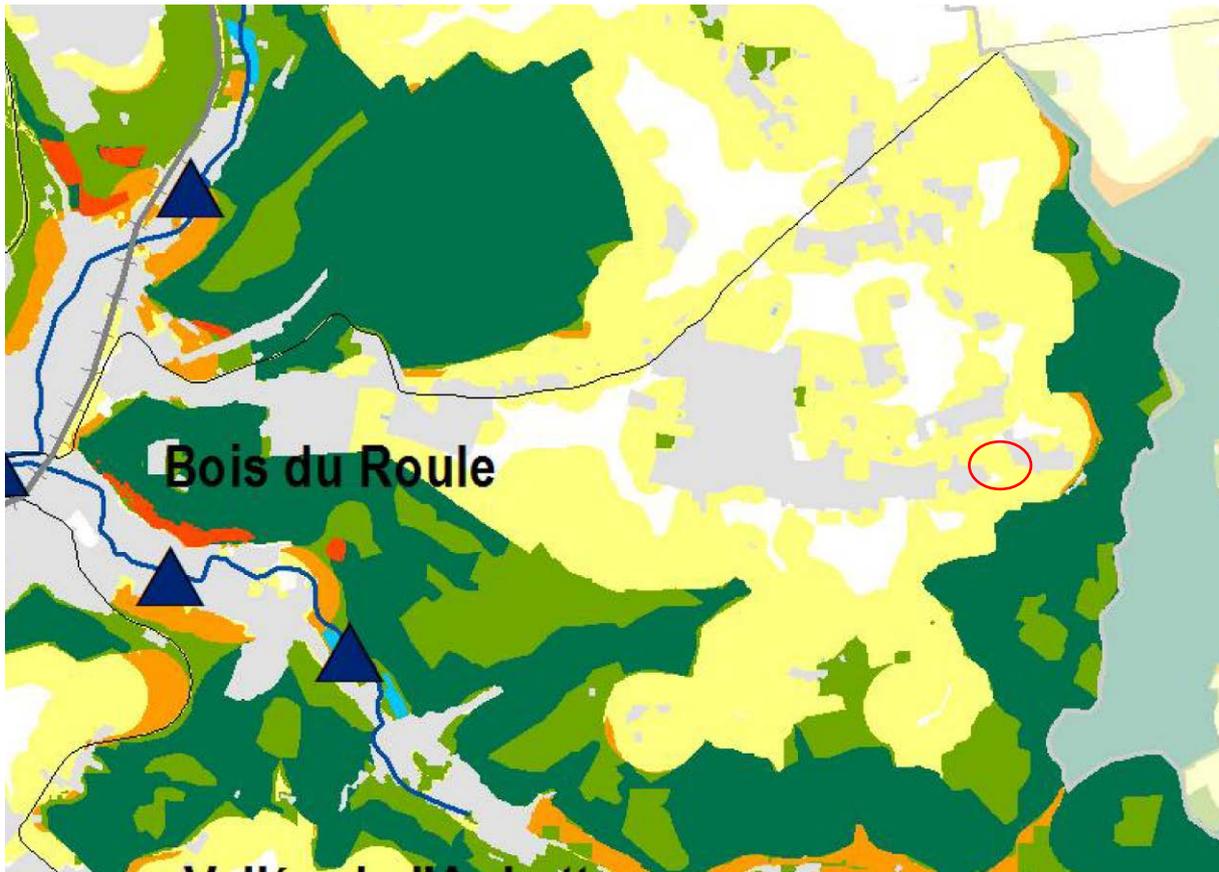
Les arbres et ensembles d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

C. Optimiser les conditions d'aménagement du secteur du Bois Tison

C.1. Motivation de l'évolution

Le PLU de Saint-Jacques-sur-Darnétal a été approuvé le 29 février 2012. Il ne traite que partiellement de la notion de **continuités écologiques**, qui mériterait d'être davantage prise en compte dans un souci de compatibilité avec le **SCOT** de la Métropole Rouen Normandie.



Extrait de la carte des continuités écologique à l'échelle métropolitaine

La zone AUc du Bois Tison se situe sur la **trame naturelle de l'espace rural** (composante de la trame verte). Le SCOT définit la trame naturelle de l'espace rural comme une mosaïque de milieux diversifiés qui constituent l'identité rurale du territoire. Autour de la zone AUc, cette trame est constituée des espaces interstitiels entre le bourg et les hameaux : il s'agit essentiellement de **champs ouverts**, avec quelques **milieux prairiaux** (prairies et verger).



Milieux propices aux continuités écologiques autour de la zone AUc du Bois Tison

Le SCOT demande la préservation de la fonctionnalité de cette trame. Au niveau de la zone AUc, cela se traduit par la nécessité d'**éviter de fermer l'espace** par l'urbanisation et de **fragmenter le corridor écologique**.

Enfin, le règlement de la zone AUc au sein du PLU initial était assez minimaliste, notamment en matière de densité et d'implantation des constructions. Il mérite d'être étoffé, afin de **garantir des coupures urbaines satisfaisantes** entre la zone AUc et l'urbanisation contiguë.

C.2. Détails de la modification apportée

Densité et objectifs de production de logements

Pour la zone AUc du Bois Tison, le PLU initial avait opté pour une densité nette de 15 logements par hectare, correspondant à la fourchette basse des objectifs du SCOT de la Métropole Rouen Normandie.

Aucune modification de l'objectif de densité ni du nombre de logements à produire n'est nécessaire.

Aménagement de la zone

L'orientation d'aménagement dite « Le secteur du Bois Tison » est complétée de la manière suivante :

- Réservation d'une **bande enherbée** avec un alignement végétal **le long de la rue des Jonquets**, pour former une perméabilité écologique Nord / Sud. Les bandes enherbées constituent des corridors pour les espèces des milieux ouverts (végétaux, insectes, Amphibiens, mammifères, ...). Leur rôle de corridors sera d'autant plus efficace que leur gestion sera extensive (une seule fauche par an et de préférence tard en saison pour permettre à un maximum d'espèces de faire leur cycle complet et sans pesticides). L'effet de lisière induit par le complexe « haie-bande enherbée » est particulièrement favorable aux reptiles (source SRCE HN).
- Création d'un **alignement végétal à l'Ouest de la zone**, pour former une deuxième perméabilité écologique Nord / Sud.
- **Aménagement végétal des abords du prolongement de la rue Verte**, de type bande enherbée plantée d'arbres alignés. Le rôle est double : former un milieu propice aux continuités écologiques et donner de la consistance à cette voie douce au sein de la zone.
- Création d'**alignements d'arbres de haut-jet au Nord et Sud de la zone, aux limites avec les espaces agricoles ouverts**.
- Afin de maximiser le potentiel environnemental de la zone, les **espaces verts seront conçus de manière différenciée**. Une telle pratique permettra également de réduire les besoins et les coûts d'entretien.



OAP n°3 dite « Le secteur du Bois Tison », avant modification



OAP n°3 dite « Le secteur du Bois Tison », après modification



Vue depuis la rue du Bois Tison / la rue des Jonquets

Règlement de la zone AUc

Le secteur du Bois Tison et le secteur du Grand Pressoir partagent le même zonage règlementaire. Les évolutions exposées au paragraphe « B. Optimiser les conditions d'aménagement du secteur du Grand Pressoir » s'appliquent donc à ces deux secteurs.

D. Protéger le site remarquable du Centre Mambré

D.1. Motivation de l'évolution

Le Centre Mambré désigne une communauté de sœurs catholiques installée dans une ancienne maison de maître depuis 1978.



Ce site constitue un espace de respiration urbaine, hébergeant un **patrimoine bâti, environnemental et paysager remarquable en plein cœur de Saint-Jaques-sur-Darnétal** :

- Maison de maître en briques
- Colombier en briques rouges appareillées de briques vernissées
- Petit bois au Nord
- Parc paysager au Sud

La vocation actuelle a permis d'en assurer une **conservation satisfaisante** jusqu'à présent (préservation du bâti, protection de la végétation, intégrité du parc). Toutefois, un changement d'occupation du site est envisageable, et il est nécessaire de garantir au sein du PLU sa préservation, tant il participe à la qualité urbaine du centre-bourg.

D.2. Détails de la modification apportée

Création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Une nouvelle orientation d'aménagement dite « Le Centre Mambré et ses abords » est ajoutée au document « Orientations d'aménagement relatives à certains secteurs ». Les principales orientations sont :

- **Protection du boisement** existant le long de la rue du Parc.
- **Préservation du patrimoine bâti** (maisons de maître, colombier, chapelle, portail).
- **Protection du parc paysager en façade Sud de la maison de maître.**
- Obligation d'utiliser les deux dessertes actuelles pour accéder à la parcelle – **aucun nouvel accès n'est autorisé.**
- **Protéger le verger** de la ferme des Pommeraies, prolongeant visuellement le parc du Centre Mambré vers le Sud.



OAP n°4 dite « Le Centre Mambré et ses abords »

Complément au plan du patrimoine architectural et paysager

Le PLU approuvé en 2012 intègre un plan du patrimoine architectural et paysager, qui est complété par l'identification du Centre Mambré comme « Site bâti et paysager remarquable », permettant de bénéficier d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme (ancien L123-1-5-7°).

Le verger au Sud du parc du Centre Mambré est également repéré au plan du patrimoine architectural et paysager.

Voir également les paragraphes « H. Protéger les vergers » et « I. Protéger le parc de la mairie ».

E. Définition de règles adaptées pour les abris de jardin, les extensions en appentis et les vérandas

E.1. Motivation de l'évolution

Le règlement du PLU s'applique à toutes les constructions, qu'elles soient soumises à un permis de construire, à une déclaration préalable ou qu'elles soient dispensées de toute formalité (ce qui est le cas des abris de jardin de moins de 5 m²).

Avec l'expérience de ces 4 dernières années, la commune souhaite modifier le règlement initial pour **faciliter l'insertion des abris de jardin, des extensions en appentis et des vérandas.**

E.2. Détails de la modification apportée

Le règlement du PLU est modifié afin de :

- Fixer un **recul minimal d'implantation de 1,5 mètre** par rapport aux voies et emprises publiques pour les abris de jardin.

UA, UB, AUa, AUb et AUc 6.5 Cas des abris de jardin

L'implantation des abris de jardin à l'alignement de l'emprise publique est interdite.

Les abris de jardin doivent être édifiés avec une marge de recul minimal de 1,5 mètre.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge (texte extrait du secteur UA – le règlement des autres secteurs est modifié de la même manière)

- Dans les secteurs de hameaux (UC et UD), le PLU initial avait prévu un recul plus important vis-à-vis des routes nationales. Ce recul est maintenu pour les abris de jardin :

UC et UD 6.5 Cas des abris de jardin

L'implantation des abris de jardin à l'alignement de l'emprise publique est interdite.

Les abris de jardin doivent être édifiés avec une marge de recul minimal de 6 mètres par rapport à la route nationale, et de 1,5 mètre dans les autres cas.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge (texte extrait du secteur UA – le règlement des autres secteurs est modifié de la même manière)

- Fixer un **recul minimal d'implantation de 1,5 mètre** par rapport aux limites séparatives de propriété pour les constructions de faible volume (constructions d'une superficie totale inférieure à 20m² et d'une hauteur maximum de 3 mètres, ce qui inclut notamment les abris de jardin).

UA, UB, UC, UD 7.2 Dispositions particulières

Les constructions ~~démontables~~ d'une surface de plancher ~~superficie totale~~ inférieure à 20m² et d'une hauteur maximum de 3 mètres, mesurée depuis le sol naturel au faîtage, peuvent s'implanter soit sur la limite séparative, soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à ~~3 mètres~~ 1,5 mètre.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

La même disposition est reportée pour les zones à urbaniser :

AUa, AUb et AUc 7.2 Dispositions particulières

Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur maximum de 3 mètres, mesurée depuis le sol naturel au faîtage, peuvent s'implanter soit sur la limite séparative, soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 1,5 mètre.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

- **Ne pas imposer une pente de toit** de 30° et des **débords** de 30 cm pour les abris de jardin, les extensions en appentis et les vérandas :

UA, UB, UC, UD, UE, UY, N et NT 11.3 Toitures

Pour le bâtiment principal, les toitures en chaume, à versants et toitures à terrasse sont autorisées.

Dans le cas de toitures à versants la pente minimum devra être de 30°, sauf pour les abris de jardin, les extensions en appentis et les vérandas. Les matériaux utilisés seront de coloris naturels, et devront présenter des garanties de bonne conservation.

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux d'aspects béton à l'exception des abris de jardins.

Les toitures à versants présenteront des débords de 30 cm minimum, sauf pour les abris de jardin, les extensions en appentis et les vérandas.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides ne sont pas autorisées, à l'exception des bacs acier.

Dans le cas de toitures terrasses ou courbes, la jonction avec les bâtiments contigus devra faire l'objet d'un soin particulier.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

F. Division foncière des grandes parcelles en zone UD

F.1. Motivation de l'évolution

La zone UD regroupe des **unités urbaines de faible densité** qui se sont agglomérées sous forme de hameaux, dispersés sur le territoire de Saint-Jacques-sur-Darnétal. Elle se compose de plusieurs hameaux :

- Hameau de Bellevue.
- Hameau de Quevreville.
- Hameau Sente du Bois Tison.
- Hameau de la Brûlée.
- Hameau des Arpents.

La zone UD comprend également des entités urbaines ponctuelles qui se sont régies par les mêmes caractéristiques :

- Poche d'habitat rue des Forgettes.
- Poche d'habitat rue de la Brûlée.

La zone UD est une zone constructible, dont le bâti existant présente une faible densité. La réglementation qui s'y applique tend à **préserver les caractéristiques naturelles et paysagères des hameaux**.

La bonne gestion des accès est cruciale, tant ils conditionnent la **qualité des rues**. En effet, ces hameaux intègrent de **nombreuses grandes parcelles**, dont l'urbanisation **ne devrait pas conduire à une multiplication des accès**.

Au contraire, le PLU doit encourager la mutualisation des accès, permettant :

- D'économiser l'espace sur les parcelles.
- D'éviter la multiplication des portails, pouvant nuire à la qualité paysagère et urbaine.
- D'éviter une profusion des coupures des accotements et des trottoirs, qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons.
- De réduire les risques routiers engendrés par de trop nombreux accès.

F.2. Détails de la modification apportée

L'article UD 3.2 du règlement est complété de la manière suivante :

Article UD-3 – Accès et voirie

[...]

3.2 Accès

[...]

En cas de division foncière, l'accès aux nouvelles parcelles devra se faire par un accès commun, de manière à ne pas multiplier les sorties.

[...]

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

G. Gestion des secteurs Ah

Les secteurs Ah correspondent à de l'habitat non lié à une exploitation agricole, mais situé en zone A. De taille mesurée, ils permettent d'acter l'occupation existante, et autorisent les transformations et extensions modérées.

La réglementation qui s'y applique tend à **préserver les caractéristiques naturelles et paysagères des espaces agricoles**.

La bonne gestion des accès est cruciale, tant ils conditionnent la **qualité des rues**. En effet, ces secteurs Ah intègrent de **nombreux bâtiments pouvant être réhabilités**, dont l'urbanisation **ne devrait pas conduire à une multiplication des accès**.

Au contraire, le PLU doit encourager la mutualisation des accès, permettant :

- D'éviter la multiplication des portails, pouvant nuire à la qualité paysagère et urbaine.
- D'éviter une profusion des coupures des accotements et des trottoirs, qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons.
- De réduire les risques routiers engendrés par de trop nombreux accès.

L'article A 3.2 du règlement sera complété de la manière suivante :

Article A-3 – Accès et voirie

[...]

3.2 Accès

[...]

Dans le secteur Ah, les accès existants devront être réutilisés lors de la transformation de bâtiments existants en habitation, gîte ou chambre d'hôtes.

[...]

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

H. Protéger les vergers

H.1. Motivation de l'évolution

Les vergers (production de pommes à cidre et de fruits de consommation) sont des éléments indissociables de la tradition rurale normande, **très nombreux autrefois** à Saint-Jacques-sur-Darnétal, malheureusement en **forte régression**.

Cette présence est localement marquée par la toponymie : rue des Pommeraies, lieux-dit « Le Grand Pressoir », « Les vergers de Saint-Jacques » ou la « Haie des Pommeraies ».



Vue aérienne du village en 1947, montrant l'omniprésence des vergers

Il reste peu de vergers à Saint-Jacques-sur-Darnétal, mais ceux qui demeurent méritent d'être protégés, tant ils **façonnent l'identité rurale** du territoire :

Verger 1

Rue des Canadiens

Forte présence paysagère avant l'entrée Nord du bourg

Bon état



Verger 2

Rue des Pommeraies

Dans le prolongement du parc remarquable du Centre Mambré

Bon état



Verger 3

Rue des Pommeraies

Verger de faible ampleur

Bon état



Verger 4

RD7

Assez peu visible depuis la RD7, masqué derrière une haie libre

Bon état



Verger 5

Rue du Bois Tison

Verger de faible ampleur

Bon état



Verger 6

Numéro non utilisé

Verger 7

Rue des Canadiens

Forte présence paysagère avant l'entrée Sud du hameau

Bon état



Verger 8

Route de Préaux

Bon état



Verger 9

Route de Préaux

Bon état



Verger 10

Rue des Canadiens

Forte présence paysagère avant l'entrée Nord du hameau

Bon état



Verger 11

Rue des Canadiens

Peu visible

Bon état





Localisation des vergers

H.2. Détails de la modification apportée

Complément au plan du patrimoine architectural et paysager

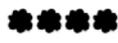
Le PLU approuvé en 2012 intègre un plan du patrimoine architectural et paysager, qui est complété par le repérage des vergers ci-dessus au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (ancien L123-1-5-7°).

Protection au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

 Bâtiment agricole remarquable

 Poteau remarquable

 Arbre remarquable

 Haie remarquable

 Mare

Protection au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme

 Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Cartouche du plan du patrimoine architectural et paysager (avant)

Protection au titre des articles L151-19 et L151-23 (ancien L123-1-5-7°)

 Bâtiment agricole remarquable

 Poteau remarquable

 Arbre remarquable

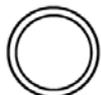
 Haie remarquable

 Mare

 Site bâti et paysager remarquable

 Verger remarquable

Protection au titre de l'article L151-11-2° (ancien L123-3-1)

 Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Plan du patrimoine architectural et paysager (après)

En parallèle, la liste des éléments protégés est mise à jour (relocalisation de mares et d'arbres remarquables mal positionnées).

Modification du règlement

Les articles UA, UB, UC, UD, A, N et NT 13 du règlement sont complétés de la manière suivante :

Article 13 – Traitement des espaces libres

[...]

Les vergers repérés au document graphique au titre de l'article L123-1-5-7 (nouvel article L151-23) du Code de l'Urbanisme devront être conservés et mis en valeur. Dans l'emprise de ces vergers, seuls sont autorisés les travaux et constructions légères destinés à leur gestion. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence équivalente.

[...]

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

I. Protéger le parc de la mairie

I.1. Motivation de l'évolution

Tout comme le Centre Mambéré, le parc de la mairie est un site remarquable, et mérite la même protection.



Parc de la mairie

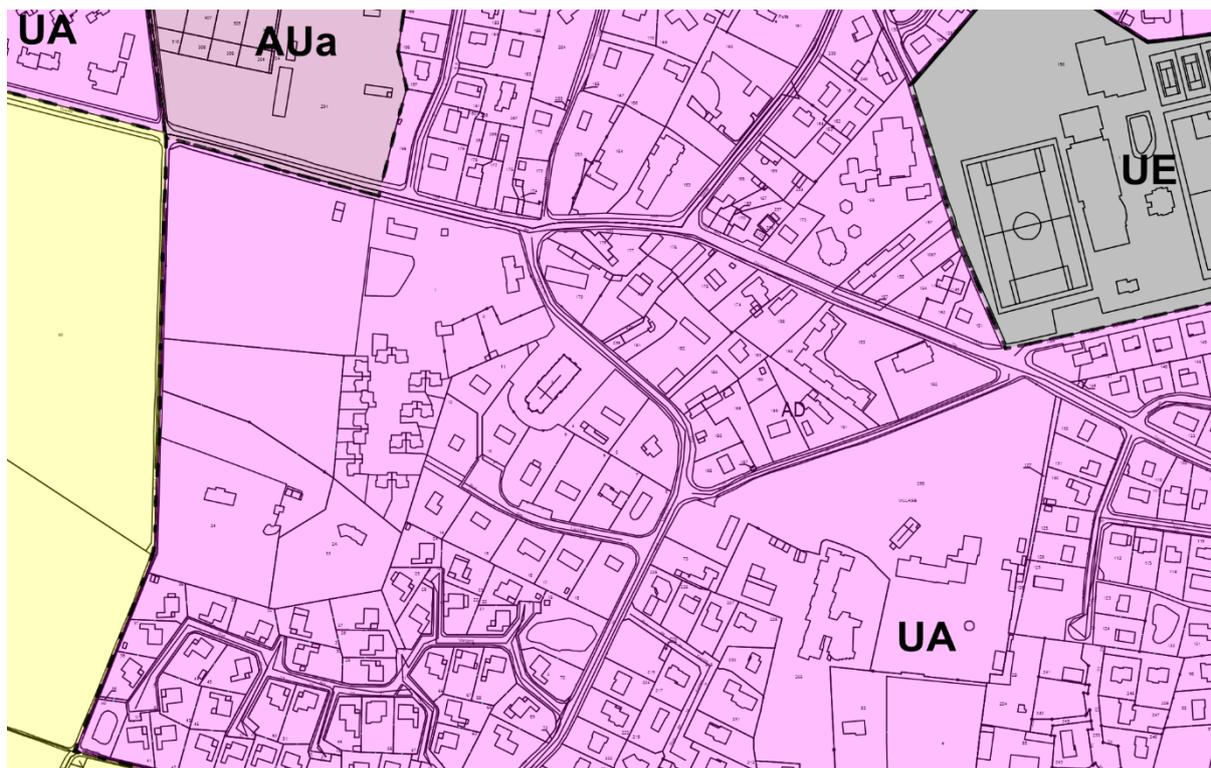
I.2. Détails de la modification apportée

Reclassement du parc de la mairie en zone UE

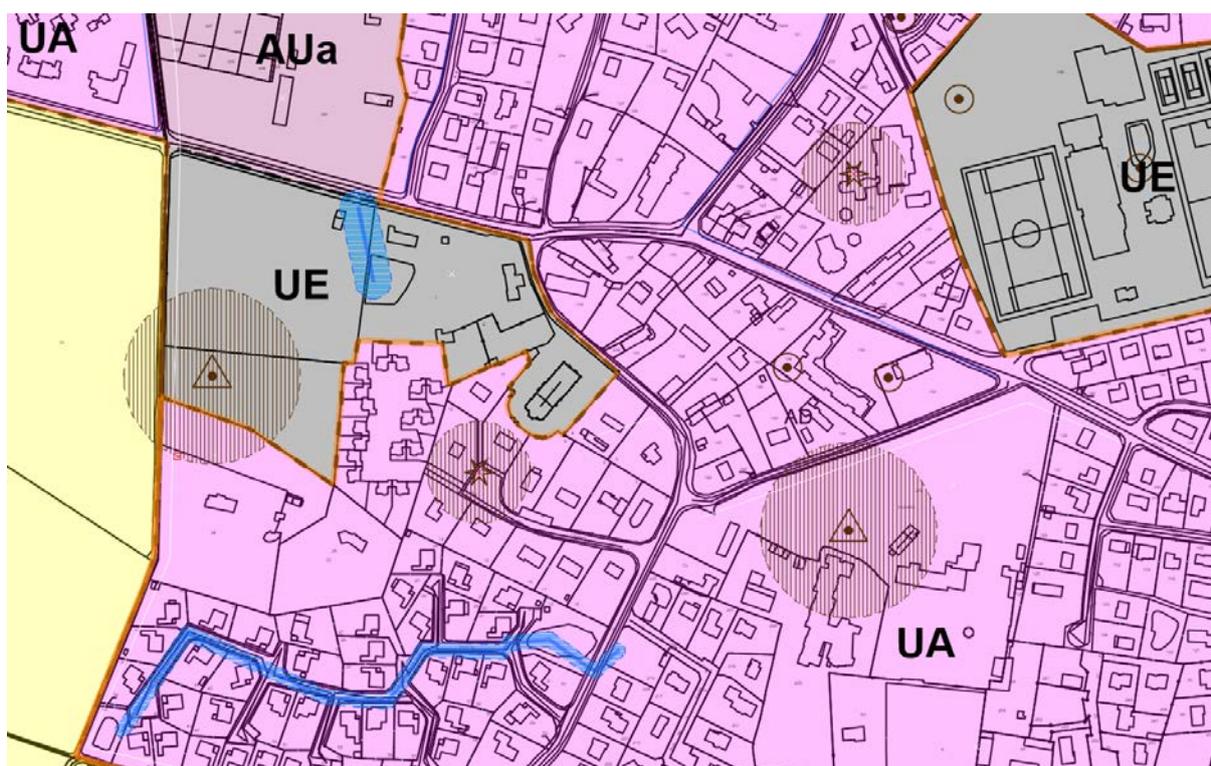
Le PLU initial avait intégré le parc de la mairie dans la zone UA, en le protégeant par une orientation d'aménagement (OAP n°1 dite du « Pont Bleu »).

Ce classement généraliste traduit mal la volonté communale de conserver cet équipement public structurant (le règlement de la zone UA autorisant la construction de logements, d'activités économiques, etc. ...).

Le plan de zonage évolue pour **reclasser le parc de la mairie et l'église en zone UE dédiée aux équipements communaux**, à l'instar des autres équipements : terrains de football, terrains de tennis, salle de sport, salle de gymnastique, cimetière et salle des fêtes.



Découpage en zones avant modification



Découpage en zones après modification

Complément au plan du patrimoine architectural et paysager

Le PLU approuvé en 2012 intègre un plan du patrimoine architectural et paysager, qui est complété par le repérage du parc de la mairie au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (ancien L123-1-5-7°).

J. Protéger les mares

J.1. Motivation de l'évolution

Les mares étaient très nombreuses autrefois, car elles étaient les uniques réserves d'eau pour les besoins des bêtes et des hommes sur le plateau (l'eau souterraine était difficile à extraire car profonde).

Si elles ont perdu leur vocation initiale, elles jouent toujours un rôle primordial dans la régulation des eaux de ruissellement, et demeurent des lieux de richesse biologique et paysagère.

Il est important que les mares soient protégées en interdisant leur comblement volontaire. Des préconisations concernant les milieux interstitiels devront accompagner cette protection : aménagement du pourtour de la mare, bande de végétation protectrice des intrants agricoles ou de la pollution liée au trafic routier (hydrocarbures, produits antigel, etc.), maintien des prairies, haies ou arbres à proximité.

- Le PLU initial de Saint-Jacques-sur-Darnétal en protégeait quelques une, mais n'avait pas réalisé d'inventaire exhaustif.
- En 2012, après l'approbation du PLU initial, la CREA (actuelle Métropole Rouen Normandie) a engagé un projet nommé « programme Mares ». Celui-ci a permis d'identifier de nombreuses mares sur la commune, et de les caractériser. Cet inventaire permet d'élargir le repérage des mares dans le PLU.
- En complément de l'inventaire du PLU initial et du « programme Mares » de la Métropole Rouen Normandie, plusieurs autres mares présentant un intérêt esthétique ou hydraulique ont été identifiées. Elles seront également intégrées dans le PLU.

L'ensemble des mares repérées est présenté ci-dessous :

Mare 1

Quévreville-la-Milon / rue des Canadiens

Pas d'information / visible sur l'orthophotographie

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 2

Quévreville-la-Milon / rue des Canadiens

Pas d'information / visible sur l'orthophotographie

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 3

Quévreville-la-Milon / rue des Canadiens

Mare temporaire de forme patatoïde, environ 36x18m.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 4

Quévreville-la-Milon / rue des Canadiens

Mare temporaire de forme patatoïde, environ 23x11m, en lisière de prairie.

(source : Orthophotographie / terrain)



Mare 5

Quévreville-la-Milon / rue des Canadiens

Mare permanente de forme patatoïde, environ 31x20m, au cœur d'une prairie mésophile.

Intérêt écologique probable.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 6

Quévreville-la-Milon / rue des Canadiens

Mare temporaire de forme patatoïde, environ 20x9m, noyée dans un bois de feuillus.

Usage : collecte des ruissellements

(source : PLU initial / Métropole Rouen Normandie)



Source : Géoportail

Mare 7

Quévreville-la-Milon / route de Préaux

Mare permanente de forme complexe, environ 50x10m, au cœur d'une prairie humide.

Présence d'amphibiens et d'odonates. Intérêt écologique probable.

(source : PLU initial / Métropole Rouen Normandie)



Mare 8

Quévreville-la-Milon / route de Préaux

Mare permanente de forme patatoïde, environ 50x20m, au cœur d'une prairie mésophile.

La mare est encombrée de déchets de tonte et de branchages. Intérêt écologique probable.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Source : Géoportail

Mare 9

Quévreville-la-Milon / route de Préaux

Mare temporaire, de diamètre circulaire 10m environ, en lisière de prairie.

La mare est encombrée de déchets de tonte et de branchages.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 10

Quévreville-la-Milon / rue des Canadiens

Mare permanente.

(source : PLU initial / Métropole Rouen Normandie)



Mare 11

Plateau agricole à l'Ouest de Quévreville-la-Milon

Mare permanente de forme circulaire de diamètre 10m environ, au cœur de champs cultivés.

Présence d'amphibiens et d'odonates.

Grand intérêt écologique.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 12

Sente des Forgettes

Mare noyée dans un bois de feuillus, située au cœur d'une prairie.

(source : Orthophotographie / terrain)



Mare 13

La Vacherie

Mare permanente de forme complexe, environ 30x15m, noyée dans un bois de feuillus.

Intérêt écologique probable.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 14

Sente des Forgettes

(source : PLU initial)



Mare 15

Rue des Forgettes

Mare temporaire de forme ovale, environ 10x5m, au cœur d'une prairie.

Un curage est recommandé.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 16

Rue du Pont de Beaulieu

Mare temporaire de forme patatoïde, environ 25x10m, en lisière de prairie.

Présence d'odonates. Un curage est recommandé. Intérêt écologique probable.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 17

Rue des Jonquets

Mare temporaire de forme patatoïde, environ 14x10m, en lisière de prairie.

Un curage est recommandé.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 18

Rue du Pont de Beaulieu

Mare permanente de forme patatoïde, environ 20x14m.

Présence d'amphibiens.

Grand intérêt écologique.

(source : PLU initial / Métropole Rouen Normandie)



Mare 19

Rue des Jonquets

Mare temporaire de forme patatoïde, environ 20x40m.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 20

Rue des Jonquets

Mare publique, noyée dans un bois de feuillus, située au cœur d'une prairie.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 21

Rue des Jonquets

Mare permanente de forme complexe, environ 30x8m, en lisière de prairie.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 22

Rue des Jonquets

Mare permanente de forme complexe, environ 50x12m.

Présence d'odonates. Intérêt écologique probable.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 23

Rue du Richebourg

Mare temporaire de forme ovale, environ 15x12m.

Attention, présence d'espèces invasives.

(source : PLU initial / Métropole Rouen Normandie)



Mare 24

Rue des Jonquets

Mare située en lisière de prairie.

(source : Orthophotographie / terrain)



Mare 25

Rue du Bois Tison

Mare temporaire de forme rectangulaire, environ 5x4m.

(source : PLU initial / Métropole Rouen Normandie)



Mare 26

Rue Verte

Mare permanente de forme ovale, environ 14x9m.

Présence d'amphibiens et d'odonates.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 27

Beauregard

Mare permanente de forme ovale, environ 24x12m.

Présence d'odonates.

La mare est encombrée de déchets de tonte et de branchages. Intérêt écologique probable.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 28

Beauregard

Mare permanente de forme patatoïde, environ 43x14m.

Intérêt écologique probable.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 29

Rue des Canadiens

Mare permanente de forme ovale, environ 37x33m, au cœur d'une prairie mésophile.

Un curage est recommandé. Grand intérêt écologique.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 30

Rue des Canadiens

Mare temporaire, en lisière de prairie.

(source : Orthophotographie / terrain)



Mare 31

Bassin végétalisé du lotissement du Grand Pressoir (public)

(source : PLU initial / Métropole Rouen Normandie)



Mare 32

Le Grand Pressoir

Mare en lisière de prairie.

(source : Orthophotographie / terrain)



Mare 33

Bassin végétalisé de la salle de sport (public)

(source : Orthophotographie / terrain)



Mare 34

Rue des Pommeraias

Pas d'information / visible sur l'orthophotographie

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 35

Bassin végétalisé du lotissement du Vieux Pressoir (public)

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 36

Inexistante

Mare 37

Rue de Verdun

Mare publique.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 38

Rue de Verdun

Mare publique.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 39

Rue des Jonquets

Bassin du lotissement des Vergers de Saint-Jacques (public).

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 40

Au cœur d'une prairie en gestion raisonnée au Sud du parc de la mairie.

(source : Orthophotographie / terrain)



Mare 41

Bassin maçonné du parc de la mairie.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 42

Rue du général de Gaulle

Mare permanente de forme ovale, environ 25x20m, dans une prairie humide.

Présence d'amphibiens et d'odonates, mais aussi d'espèces invasives. Intérêt écologique probable.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 43

Rue de la Mare

Mare permanente de forme circulaire de diamètre 20m environ, en lisière de prairie.

Intérêt écologique probable.

(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 44

RN31

Mare temporaire de forme circulaire de diamètre 20m environ, au cœur de champs cultivés.

(source : PLU initial / Métropole Rouen Normandie)



Mare 45

RN31

Mare permanente de forme patatoïde, environ 20x10m, au cœur d'une prairie humide.

Intérêt écologique probable.

(source : PLU initial / Métropole Rouen Normandie)



Mare 46

Plaine au dessus du Bois du Grand Mont Briseuil
Pas d'information / visible sur l'orthophotographie
(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 47

Entre la zone d'activités et la RN31
Mare permanente de forme ovale, environ 20x9m,
dans une prairie.
Présence d'odonates. Intérêt écologique probable.
(source : Métropole Rouen Normandie)



Mare 48

Entrée de la zone d'activités de la Briqueterie
Bassin de la zone d'activités (public).
(source : Métropole Rouen Normandie)





Localisation des mares

J.2. Détails de la modification apportée

Complément au plan du patrimoine architectural et paysager

Le PLU approuvé en 2012 intègre un plan du patrimoine architectural et paysager, qui est complété par le repérage élargi des mares : elles seront protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (ancien L123-1-5-7°).

Modification du règlement

Les articles UA, UB, UC, UD, UE, UY, UAa, UAb, UAc, A, N et NT 13 du règlement sont complétés de la manière suivante :

Article 13 – Traitement des espaces libres

[...]

[13.4 Protection des mares](#)

Le rebouchage des mares est interdit.

Les mares repérées au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7 (nouvel article L151-23) du Code de l'Urbanisme doivent être préservées ou restaurées. Les mares et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles (cf. liste de recommandation de végétaux en partie 5 de ce présent règlement). L'artificialisation de leurs abords est interdite, à l'exception des aménagements liés à la défense incendie.

[...]

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

Enfin, la liste de recommandation de végétaux en partie 5 du règlement est complétée par des essences adaptées aux mares :

Situation n°1 : Les plantes de sols humides, sur les abords de la mare et en haut de berge (hygrophytes) :

Taxon	Nom français
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine
Juncus effusus	Jonc épars
Mentha aquatica	Menthe aquatique
Myosotis palustris	Myosotis des marais
Lychnis flos-cuculi	Lychnis fleur de coucou
Lysimachia nummularia	Lysimaque nummulaire
Lycopus europaeus	Lycope d'Europe
Filipendula ulmaria	Reine des prés
Lythrum salicaria	Salicaire

Source CAUE76

Situation n°2 : Les plantes du bord des eaux, installées sur les berges en eaux peu profondes (hélophytes) :

Taxon	Nom français
<i>Butomus umbellatus</i>	Butome ou Jonc fleuri
<i>Iris pseudo-acorus</i>	Iris jaune
<i>Schoenoplectus lacustris</i>	Jonc des tonneliers
<i>Carex elata</i>	Laïche élevée

<i>Typha latifolia</i>	Massette à larges feuilles
<i>Hippuris vulgaris</i>	Pesse
<i>Alisma plantagoaquatica</i>	Plantain d'eau
<i>Caltha palustris</i>	Populage des Marais
<i>Phragmites australis</i>	Roseau commun
<i>Phalaris arundinacea</i>	Ruban de bergère
<i>Sparganium erectum</i>	Rubaniér dressé
<i>Sagittaria sagittifolia</i>	Sagittaire
<i>Cyperus longus</i>	Souchet
<i>Menyanthes trifoliata</i>	Trèfle d'eau

Source CAUE76

Situation n°3 : Les plantes aquatiques, enracinées au fond du plan d'eau, flottant librement ou immergées (hydrophytes) :

Taxon	Nom français
<i>Ceratophyllum demersum</i>	Cornifle
<i>Hottonia palustris</i>	Hottonie des marais
<i>Hydrocharis morsus-ranae</i>	Mors de grenouille
<i>Myriophyllum verticillatum</i>	Myriophylle en verticilles
<i>Nymphaea alba</i>	Nénuphar blanc
<i>Lemna minor</i>	Petite lentille d'eau
<i>Potamogeton natans</i>	Potamot nageant
<i>Ranunculus aquatilis</i>	Renoncule aquatique
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie

Source CAUE76

K. Ouvrir à l'urbanisation la zone AUy (extension de la zone d'activités de la Briqueterie)

K.1. Motivation de l'évolution

La zone d'activités de la Briqueterie

La zone d'activités de la Briqueterie est située dans le **hameau de la Table de Pierre**, à la limite avec la ville de Darnétal. Elle est située à 5 minutes de Rouen, à l'entrée de l'agglomération, et est desservie par la ligne de transports en commun n° 22.

Il s'agit d'une **zone d'activités mixte**, accueillant principalement des entreprises **industrielles et artisanales** de **faibles et moyennes surfaces**, dont une bonne partie appartenant aux secteurs de la construction et de la petite industrie (ateliers).



La zone d'activités de la Briqueterie et son extension

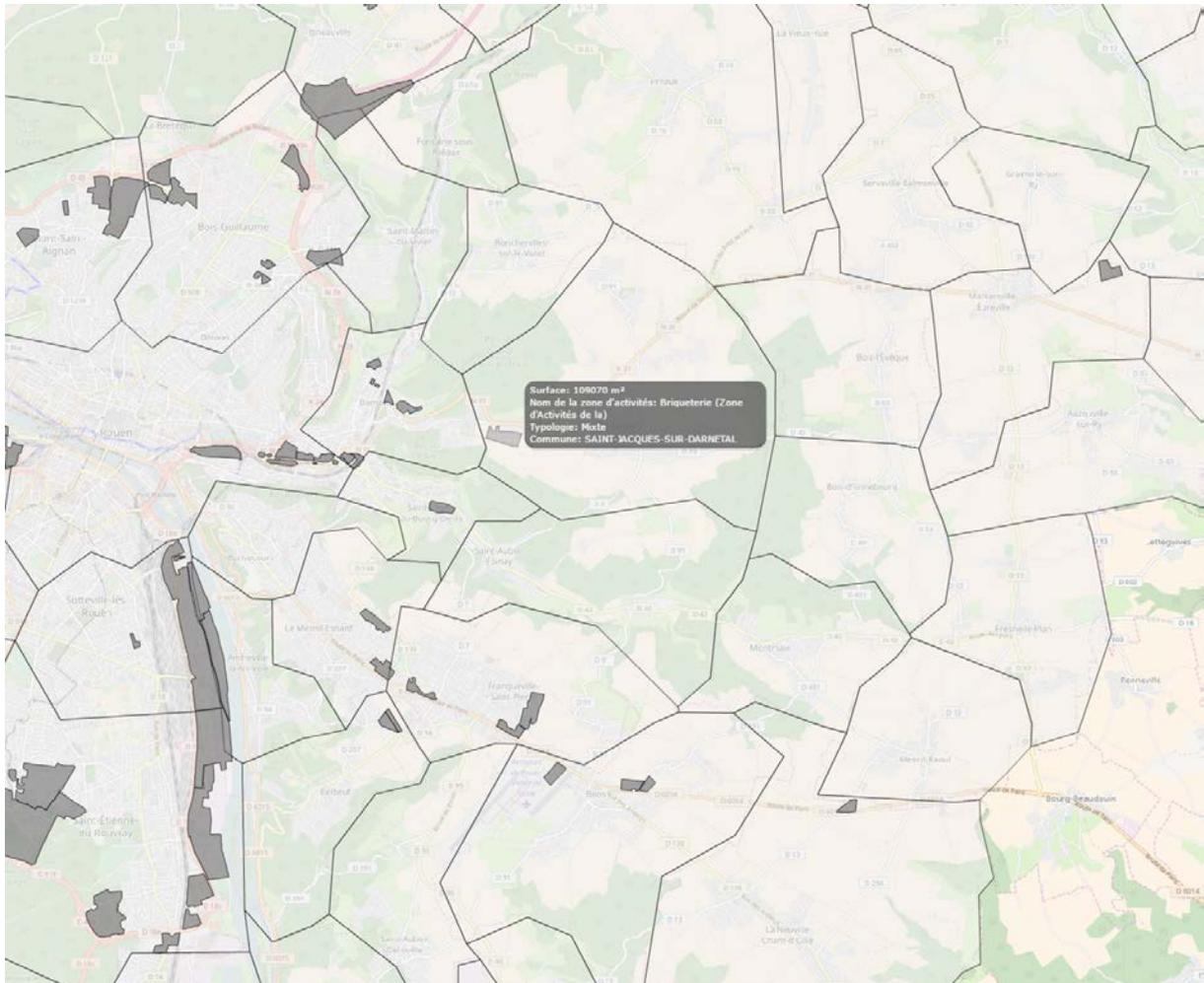
Le PLU approuvé en 2012 relève un besoin en activités de type petit artisanat mixte, souligné par les études économiques sur le périmètre de l'Agglomération Rouennaise. Pour répondre à ce besoin, le PLU a prévu une extension de la zone d'activités vers l'Ouest, avec une **zone AUy de 6,9 hectares** dont la vocation première est l'accueil activités industrielles et artisanales comme c'est le cas aujourd'hui, ainsi que des activités tertiaires.

Les atouts de la zone d'activités de la Briqueterie et l'intérêt de l'agrandir

La zone est entièrement remplie avec 47 entreprises sur 10,9 hectares.

Elle est située sur le secteur Plateau Est – Robec, qui présente un **déficit d'offre foncière** et ne permet plus, à ce jour, d'accueillir de nouvelles activités économiques ou leur développement sur des terrains dédiés et aménagés.

En effet, les dernières offres ont été ou sont en cours de commercialisation, notamment sur la commune de Boos. Le tableau ci-dessous fait le bilan de l'offre en zone d'activités mixtes à proximité de Saint-Jacques-sur-Darnétal (source CCI 2015) : **toutes les zones d'activités situées à proximité sont remplies**, à l'exception d'un hectare restant à Martainville-Epreville.



Zones d'activités autour de Saint-Jacques-sur-Darnétal (source CCI / Mapeco http://carto.mapeco.fr/mapeco76_v2/flash)

ZA	Type	Surface totale	Surface disponible (source CCI Mapeco 2015)
Zone d'emplois de Saint-Léger	Mixte/Artisanale	5 ha	0 ha
Zone d'activités des Violettes à Darnétal	Mixte	6 ha	0 ha
ZA de la Girafe à Darnétal	Mixte/Artisanale	2 ha	0 ha
Cap Longpaon à Darnétal	Mixte/Artisanale	< 1 ha	0 ha

ZA	Type	Surface totale	Surface disponible (source CCI Mapeco 2015)
Zone d'activités de Martainville	Mixte/Artisanale	7 ha	1 ha
Village d'entreprises de Boos	Mixte/Artisanale	6 ha	Dernières offres commercialisées ou en cours
Zone d'Activités de la Prévotière à Bois-Guillaume	Mixte/Artisanale	4 ha	0 ha
Espace Leader à Bois-Guillaume	Mixte/Artisanale	5 ha	0 ha
Zone d'emplois du Gros Chêne à Isneauville	Mixte/Artisanale	5 ha	0 ha
Zone d'Activités des Hauts Champs à Isneauville	Mixte/Artisanale	3 ha	0 ha
Zone d'Activités de la Neuville Chant d'Oisel	Mixte/Artisanale	4 ha	0 ha
ZAC des Champs Fleuris à Franqueville-Saint-Pierre	Mixte	12 ha	0 ha
La Claire Voie à Franqueville-Saint-Pierre	Mixte/Artisanale	5 ha	0 ha
ZAC du Val Thierry à Franqueville-Saint-Pierre	Mixte/Artisanale	4 ha	0 ha
Les Ondelles à Belbeuf	Mixte/Artisanale	4 ha	0 ha
ZAC du Champ Cornu à Mesnil-Esnard	Mixte/Artisanale	6 ha	0 ha

Zones d'activités autour de Saint-Jacques-sur-Darnétal (source CCI / Mapeco)

La demande est pourtant réelle dans ce secteur. En 2015, la CCI Seine Mer Normandie l'évaluait à environ **2,5 hectares par an** (cela s'est vérifié en 2016, avec 3 projets).

Cette **situation de carence foncière est donc problématique** pour répondre aux demandes à court et moyen termes des entreprises souhaitant s'y implanter ou s'y développer. A Saint-Jacques-sur-Darnétal, une demande a déjà été identifiée.

L'extension de la zone d'activités de la Briqueterie permettrait de créer un stock foncier à court terme, dans le prolongement d'une zone existante, permettant d'atteindre immédiatement une taille critique suffisante pour être lisible sur le territoire et permettre le développement de synergies avec la zone existante.

La situation géographique de la zone d'activités de la Briqueterie est propice à l'implantation d'activités en mixte artisanal ou de petites industries. : elle est implantée sur un axe majeur (RN31), dans un rayon de moins de 15km de Rouen.

Le classement dans le PLU approuvé en 2012

La zone AUy est définie comme une **zone à urbaniser stricte** du PLU initial. Cela signifie que son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à **une étude Loi Barnier** ainsi qu'à une **modification du PLU**.

La présente modification du PLU intègre l'étude Loi Barnier (ajoutée comme une nouvelle pièce du PLU).

L'analyse montre que les réseaux existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- La zone AUy est desservie par deux voies publiques :
 - o La RN31, d'une largeur de 13m environ au droit de la zone AUy (dont 7,5m de chaussée)
 - o La voie de desserte de la zone d'activités existante, d'une largeur de 11m environ (dont 6m de chaussée)
- La zone AUy est desservie par deux canalisations d'eau potable :
 - o Ø150 sous la RN31
 - o Ø150 sous la voie de desserte de la zone d'activités existante
- La zone AUy est desservie par deux canalisations d'assainissement des eaux usées passant sous la RN31 et sous la voie de desserte de la zone d'activités existante
- La zone AUy est desservie par le réseau électrique passant sous la RN31 et sous la voie de desserte de la zone d'activités existante

En conséquence, la zone AUy doit être requalifiée comme immédiatement urbanisable, conformément à l'article R151-20 (ancien R123-6) du Code de l'Urbanisme.

K.2. Détails de la modification apportée

Ajout d'une étude L111-6 (loi Barnier)

Une étude L111-6 est ajoutée au dossier de PLU. Elle justifie des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 (règles définies en fonction des spécificités locales, prenant en

compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages).

Ajout d'une orientation d'aménagement

Une nouvelle orientation d'aménagement dite « L'extension de la zone d'activités » est ajoutée au document « Orientations d'aménagement relatives à certains secteurs ».

Elle fixe les grands principes à respecter lors de la réalisation de l'extension de la zone d'activités. Ces dispositions définissent un cadre de compatibilité du projet avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages :

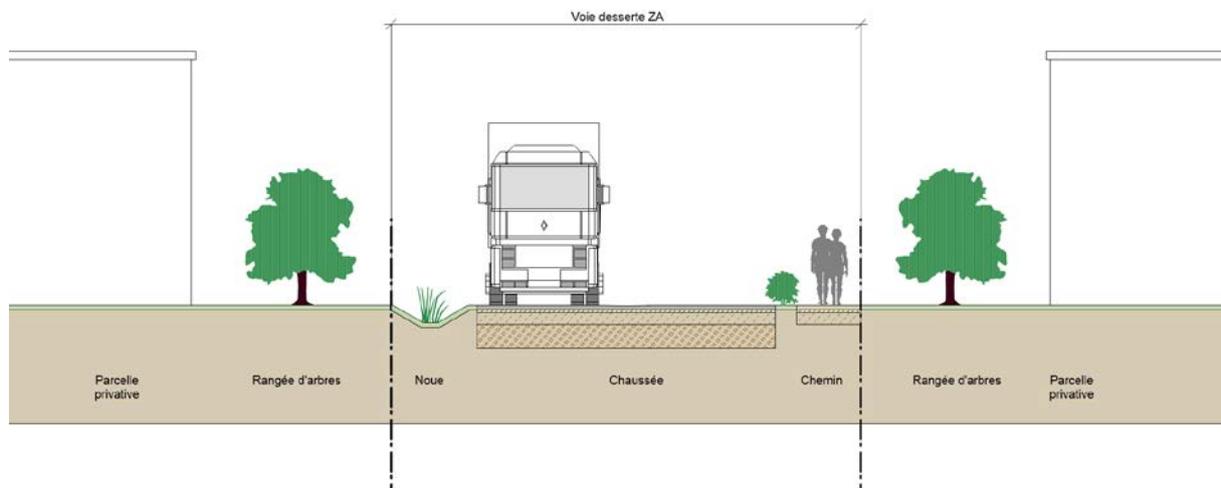
- En matière d'accès :

La **voie de desserte interne de la zone d'activités sera prolongée jusqu'à la RN31**. Les futurs lots seront desservis par la voie de desserte et aucun accès direct ne sera autorisé sur la RN31, pour limiter les risques d'accident lors des manœuvres d'entrée / sortie.

Un **aménagement de sécurité** sera prévu à la connexion entre la voie de desserte et la RN31. Cela pourrait par exemple consister en la réalisation d'un terre-plein central empêchant de « couper » la circulation lors de l'accès à la zone ; ou bien en l'aménagement d'une voie « tourne à gauche » sur la RN31 au droit de la zone d'activités, permettant l'arrêt des véhicules venant sur la file opposée avant l'entrée.

Un **cheminement piéton** sera aménagé entre la RN31 et le chemin rural de la Briqueterie, permettant de relier le bourg, la zone d'activités et le cœur du hameau de la Table de Pierre.

- Le profil de la voie interne sera du type noue enherbée / route d'emprise adaptée à la circulation / voie piétonne. L'ensemble sera bordé de rangées d'arbres de petit développement.



- Préconisations en matière d'espaces verts :

Des **haies d'arbres seront plantées en périphérie de la zone AUy**, au contact avec la zone A et le long de la RN31. Les plants devront être d'essences locales.

Ces haies formeront un écran boisé autour de la zone d'activité, facilitant son insertion dans le grand paysage du plateau de Saint-Jacques.

- Zone non aedificandi

Un **recul minimal de 30 m sera observé par rapport à l'axe de la RN31**. Un tel recul est comparable à celui observé sur nombre de constructions voisines du hameau de la Table de Pierre ; la zone d'activités s'intégrera facilement dans le prolongement de l'urbanisation existante.

- Zone à hauteur limitée

En complément du règlement qui limite à **15m** la hauteur des constructions, l'orientation d'aménagement demande que dans la partie Est de la zone, perchée en haut du talus délimitant les parcelles 202 et 34, la hauteur des constructions soit réduite à **12m**.

Cette précaution permettra d'atténuer l'impact visuel des constructions dans le grand paysage.



Modification du règlement

Le règlement de la zone d'activités évolue de la manière suivante :

- La zone AUy est requalifiée « immédiatement constructible » ;
- Le principe d'aménagement de la zone AUy est précisé : opération d'aménagement d'ensemble portant soit sur l'ensemble du secteur, soit plus simplement sur un ensemble de terrains « homogène » laissant la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent. Ces possibilités permettent de faciliter l'aménagement de la zone, qui reste dans les deux cas encadré par le règlement et par l'orientation d'aménagement ;
- Les dispositions les plus pertinentes de la zone UY sont reportées pour la zone AUy ; L'idée est de faire converger les règlements des zones UY et AUy, afin d'assurer une égalité de traitement pour l'ensemble des constructions, qu'elles soient situées dans l'ancienne ou la nouvelle zone d'activités ;
- Afin d'encourager une utilisation efficace des terrains, l'emprise au sol est portée à 60%, dans l'ancienne et la nouvelle zone d'activités ;
- Une erreur s'était glissée dans l'écriture de l'article UY 7 (cf. ci-dessous). Elle sera remplacée par la règle que le PLU initial avait prévu pour la zone AUy, bien adaptée à une utilisation efficace des terrains : implantation en limite séparative, ou h/2 ou 3m ;
- L'interdiction des impasses est supprimée. Une telle disposition risquerait d'empêcher la liaison entre la zone d'activités et la parcelle voisine des services techniques, dont la desserte par la zone d'activités est envisagée (la desserte se fait directement sur la RN31 à ce jour) ;

L'entête de la zone AUy est modifié de la manière suivante dans le règlement :

Zone AUy

La zone AUy est affectée spécialement aux constructions à usage d'activités : tertiaire, artisanat, petite industrie.

Cette zone d'urbanisation future sera réalisée à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble portant soit sur l'ensemble du secteur, soit plus simplement sur un ensemble de terrains « homogène » laissant la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent.

~~Il n'a pas été acté que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; cette zone n'est donc pas considérée comme immédiatement urbanisable conformément à l'article 123.6 du Code de l'Urbanisme et constitue donc une zone stricte.~~

~~L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur « strict » sera conditionnée à une étude Loi Barnier ainsi qu'à une modification du PLU.~~

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, cette zone est

donc immédiatement urbanisable conformément à l'article R151-20 (ancien R123-6) du Code de l'Urbanisme.

Certains secteurs de la zone sont concernés par la présence d'une infrastructure terrestre bruyante et d'un périmètre de bruit tel que reporté sur le plan de zones de bruit.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

L'article AUy 2.3 du règlement est supprimé, car l'étude L111-6 fixe de nouvelles règles applicables à la place de la réglementation nationale dite « décret Barnier » :

Article AUy -2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

[...]

~~2.3 — En bordure de l'axe de la RN 31, les nouvelles constructions devront être édifiées en respectant la réglementation conformément au décret Barnier.~~

[...]

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

L'article AUy 3.4 du règlement relatif aux impasses est modifié de la manière suivante (disposition inspirée de l'article UY3.4) :

Article AUy-3 – Accès et voirie

[...]

3.4 Les voies en impasse

~~Les voies nouvelles en impasse sont interdites.~~

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule (notamment lutte contre l'incendie et collecte des ordures ménagères) de faire demi-tour et de se raccorder aux espaces ouverts au public, aux voies, sentes, sentiers et cheminements piétons existants ou projetés. A ce titre, le rayon de giration devra être de 20 mètres.

[...]

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

L'article AUy 6 du règlement est modifié de la manière suivante :

- L'implantation des constructions par rapport à la voie de desserte interne est portée à 10m, à l'instar de la zone UY. Un tel recul est compatible avec l'objectif de border la voie de rangées d'arbres de petit ou moyen développement (confer orientation d'aménagement n°5) ;
- Le nouvel article 6.3 spécifie le recul applicable par rapport à la RN31, en remplacement de la règle des 75m prévue par l'article L111-6.

Article AUy-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.

[...]

6.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

~~Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait de l'emprise publique. Les nouvelles constructions, en retrait de l'emprise publique, doivent être édifiées avec une marge de recul minimale de 5 mètres.~~

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise publique.

6.3 Dispositions particulières

En front de la route nationale, les nouvelles constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 30 m, mesuré par rapport à l'axe de la route.

[...]

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

L'article UY 7.1 du PLU initial comportait une erreur :

- En prévoyant une marge d'isolement définie telle que « la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points » (ce qui peut se résumer à l'inégalité suivante : $L \geq H$)
- Alors que le même article mentionnait $L \geq H/2$.

La règle prévue à l'article AUy 7.1, encourageant une utilisation plus dense et économe des sols, est reportée pour la zone UY :

Article UY-3 – Accès et voirie

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.

7.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

~~Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$~~

~~Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.~~

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

L'article AUy 8 du règlement relatif à l'implantation des constructions est modifié de la manière suivante (disposition extraite de l'article UY8) :

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

~~Il n'est pas fixé de règles.~~

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

L'emprise au sol est définie à 60% pour la zone UY et la zone AUy (mais pas pour UYa, petite zone isolée dans le hameau des Forgettes) :

Article UY-9 – Emprise au sol

~~L'emprise au sol maximale autorisée est de 40%.~~

~~Cette surface pourra être de 45% maximum dans le cas où une cuve de récupération des eaux pluviales de 4 m³ minimum est mise en place.~~

L'emprise au sol maximale autorisée est de 60%.

[...]

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

Article AUy-9 – Emprise au sol

~~Il n'est pas fixé de règles.~~

L'emprise au sol maximale autorisée est de 60%.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

L'article AUy 10 du règlement relatif à la hauteur des constructions est modifié de la manière suivante (dispositions extraites de l'article UY10). Pour rappel, une prescription de l'orientation d'aménagement vient compléter cet article dans la partie Est de la zone, perchée en haut du talus délimitant les parcelles 202 et 34 (hauteur réduite à 12m).

Article AUy-10 – Hauteur maximale des constructions

~~Il n'est pas fixé de règles.~~

10.1 Principe général

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à un niveau de référence équivalent à la moyenne entre le niveau le plus haut et le plus bas du terrain naturel.

10.2 Dispositions particulières

10.2.1 Pour les édifices d'ascenseurs et éléments techniques

Les dispositions relatives à la hauteur maximale et au nombre de niveaux admis ne s'appliquent pas pour les édifices d'ascenseurs et éléments techniques à condition qu'ils mesurent moins de 3 mètres de haut et qu'ils ne représentent pas plus de 20% de l'emprise du toit de la construction.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

L'article AUy 11 du règlement relatif à l'aspect des constructions est modifié de la manière suivante :

- La majeure partie des dispositions de l'article UY11 est reportée pour la zone AUy (les dispositions peu adaptées au caractère de zone d'activités ont été écartées). Il s'agit par exemple des principes liés aux constructions en linéaire constitués de bâtiments jointifs, à l'ordonnement des ouvertures, aux descentes d'eau pluviale, aux finitions des enduits, aux pentes et débords de toit et aux clôtures ;
- La modification ajoute dans la zone AUy le contrôle de la polychromie, limitée à deux teintes principales (mates) et à la diversification des volumes (11.2).

Article AUy-11 – Aspect extérieur et clôtures

~~Il n'est pas fixé de règles.~~

11.1 Dispositions générales

Les bâtiments, constructions et annexes à édifier ou à modifier, par leur implantation, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs façades et toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'ensemble.

Les citernes de stockage de combustible ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

11.2 Façades

Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter des garanties de bonne conservation.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Les enduits seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.

Les murs des façades doivent être traités en s'inspirant des teintes traditionnelles.

La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes mates. Une troisième couleur, éventuellement plus vive, pourra être admise sur les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pour souligner la volumétrie du bâtiment.

Les volumes importants sur les espaces publics et les lieux d'articulation urbaine devront présenter une diversification de matériaux, de couleurs ou de décrochements en creux ou en saillie, afin d'en rompre la monotonie.

La volumétrie pourra avantageusement faire ressortir certaines parties du bâtiment (par exemple, les espaces de bureaux d'un bâtiment industriel), afin d'en diversifier l'aspect.

Sont à proscrire l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert ainsi que les matériaux qui ne s'intègrent pas dans le paysage urbain.

Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

11.3 Toitures

Dans le cas de toitures à versants, les matériaux utilisés seront de coloris naturels, et devront présenter des garanties de bonne conservation.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides ne sont pas autorisées, à l'exception des bacs acier.

Dans le cas de toitures terrasses ou courbes, la jonction avec les bâtiments contigus devra faire l'objet d'un soin particulier.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

11.4 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être peints ou recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

11.5 Les antennes collectives, antennes paraboliques et antennes relais

Sauf impossibilité technique, les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

11.6 Disposition relatives aux énergies renouvelables

Il est recommandé d'utiliser :

Des énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie) et d'avoir recours à des systèmes permettant leur utilisation pour les besoins de constructions.

Des matériaux participant à l'économie d'énergie ou de ressources naturelles (isolation, recyclage) et plus généralement à tous les matériaux de norme « Haute Qualité Environnementale ».

Ces différents éléments techniques liés à la valorisation des énergies renouvelables sont autorisés en toitures ou en façades dès lors qu'ils présentent une bonne intégration au volume et à l'aspect des bâtiments ou des espaces extérieurs où ils seront utilisés, et qu'ils s'intègrent à la pente de la toiture.

11.7 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

L'article AUy 12 du règlement relatif au stationnement est modifié de la manière suivante (dispositions extraites de l'article UY12) :

Article AUy-12 – Stationnement

~~Il n'est pas fixé de règles.~~

12.1 Modalités d'application des normes

Les normes fixées au paragraphe 12.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par

tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.

- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur SHON respective.

- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

- les établissements industriels ou les bureaux de plus de 300 m² de SHON doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.

- il est demandé un minimum de 12,50 m² par place de stationnements hors place handicapée (soit 2,50 m x 5,00 m).

- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m² par place, arrondie à la tranche supérieure.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

12.2 Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

BUREAUX	La surface de stationnement doit être égale à 40% de la SHON
INDUSTRIE, ARTISANAT ET LOISIRS	La surface de stationnement doit être égale à 15% de la SHON

12.3 Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve

Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

Pour les bureaux, hébergement hôtelier, commerces, industrie, artisanat et entrepôt, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour deux places de stationnement véhicule.

12.4 Règles applicables aux constructions existantes

Pour les opérations d'extension de constructions existantes à usage autre que d'habitation, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base de la différence entre les surfaces existantes et nouvelles.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

L'article AUy 13 du règlement relatif aux espaces libres et plantations est modifié de la manière suivante (dispositions extraites de l'article UY13) :

Article AUy-13 – Espaces libres et plantations

~~Il n'est pas fixé de règles.~~

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.

13.1 Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol.

Ils comprennent entre autres les allées, cours, esplanades, mares et les places de stationnement.

13.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

La suppression de haies, talus ou fossés identifiés dans la carte du bilan hydrologique (en annexe du dossier de PLU) est à proscrire.

Le comblement des mares identifiées comme éléments de régulation hydraulique dans la carte du bilan hydrologique (en annexe du dossier de PLU) est interdit.

13.3 Traitement des espaces libres

Les espaces libres (espaces non bâtis de toutes parcelles, espaces libres des aires de stationnement) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ces espaces libres ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est à favoriser lorsque cela est techniquement possible.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences régionales (cf chapitre V du présent document).

Les haies, arbres isolés et ensembles d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

L. Faciliter le développement du commerce de centre-ville

L.1. Motivation de l'évolution

Saint-Jacques-sur-Darnétal dispose d'une **petite unité commerciale** (le centre commercial avec La Poste, une boulangerie, un tabac-presse, un fleuriste, un coiffeur, un institut de beauté et une épicerie fine / une supérette / un bar tabac), située au cœur du bourg, entre les **équipements communaux** (écoles, gymnases, mairie, église, services).

Le regroupement de ces commerces dans le bourg est **attractif et pratique** pour les habitants de la commune et des voisines, et notamment des personnes âgées, de plus en plus nombreuses. Il s'agit d'un relais local, différent de l'espace de chalandise de Rouen : Saint-Jacques-sur-Darnétal est un « village étape commerciale » du plateau Est.

Saint-Jacques-sur-Darnétal est un **pôle de proximité pour le plateau Est** (écoles, commerces et services). La RN31 participe à cet état de fait puisqu'elle dirige les gens des villages alentours à Saint-Jacques-sur-Darnétal, point d'étape avant Rouen.



Le centre commercial de Saint-Jacques-sur-Darnétal



Le centre sportif situé à proximité du centre commercial

L'ouverture du **contournement Est** devrait renforcer ce rôle de centralité locale. Ajouté au **vieillessement de la population**, qui va se concrétiser par un mouvement vers le centre bourg pour des

questions d'accessibilité, le rôle de Saint-Jacques-sur-Darnétal comme « relais » étape pour les habitants de la commune et des communes voisines devrait s'affirmer davantage dans les années à venir.

Cette perspective exhorte à **renforcer et mieux organiser le commerce de centre-ville**, afin de répondre aux nouvelles attentes de la population.

En particulier, l'**ancienne salle des fêtes** constitue une **friche à reconquérir**. C'est pour Saint-Jacques-sur-Darnétal l'opportunité :

- d'assurer le développement du commerce local ;
- de conforter la centralité autour des équipements existants ;
- d'améliorer la lisibilité et le lien entre ces différents équipements.



Ancienne salle des fêtes

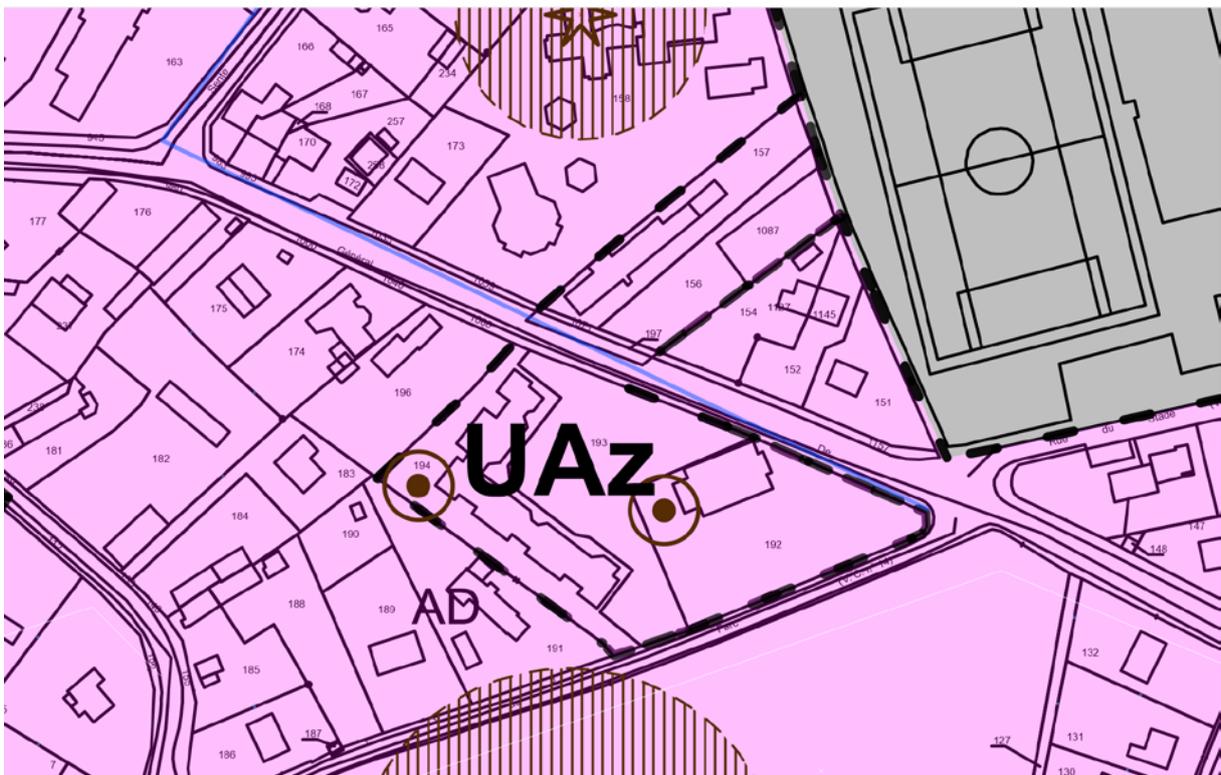
L.2. Détails de la modification apportée

Modification du plan de zonage

Le plan de zonage évolue pour **reclasser la petite unité commerciale et le site de l'ancienne salle des fêtes en zone UAz**, à vocation de commerce.



Découpage en zones avant modification



Découpage en zones après modification

Modification du règlement

Les dispositions du secteur UAz sont « calquées » sur celle de la zone UA, à laquelle appartenait les commerces avant la modification du PLU. Toutefois, quelques différences sont actées :

L'interdiction UA1.3 des « constructions de plus de 400 m² de SHON de surfaces de vente à usage d'activités artisanales, touristique, de loisirs, de commerce ou de services » est portée à 1000 m² de surface de plancher. La notion de SHON, obsolète, est supprimée ; la notion de surface de vente, inadaptée aux activités artisanales, touristique, de loisirs ou de services est remplacée par la surface de plancher :

Article UA-1 – Occupations et utilisations des sols interdites

[...]

1.3 Dans les autres secteurs sont interdits :

L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UA-2.

L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.421-20 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

Les dépôts et stockages de ferrailles, de véhicules usagés destinés à la casse, de matériaux de démolition, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

Dans le secteur UA strict, les constructions de plus de 400 m² ~~de SHON~~ de surface de ~~vente~~ plancher à usage d'activités artisanales, touristique, de loisirs, de commerce ou de services.

Dans le secteur UAz, les constructions de plus de 1000 m² de surface de plancher à usage d'activités artisanales, touristique, de loisirs, de commerce ou de services.

Les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt, à l'exception de celles liées à une activité admise à l'article UA-2 ou à une activité non autorisée mais existante à l'approbation du plan local d'urbanisme.

Les bâtiments agricoles.

Les abris de jardin ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante sur le même tènement foncier.

Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'activités industrielles sauf celles indiquées à l'article UA-2.

Le remblaiement des mares, bassins et fossés, existant ou à créer.

[...]

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

La règle UA3.2 relative aux entrées charretières est inadaptée aux projets commerciaux du sous-secteur UAz. Il en est de même pour les aires de stationnement et les ensembles de plus de deux garages jointifs sur une même unité foncière. Elles ne seront pas appliquées au sous-secteur UAz.

Enfin, la règle relative à la protection des voies ou rampes d'accès contre les ruissellements sera élargie à toutes les destinations (et non seulement à l'habitation).

Article UA-3 – Accès et voirie

[...]

3.2 Accès

[...]

Dans le secteur UA strict, et sauf en cas d'impossibilité technique (résultant par exemple des règles d'implantation énoncées aux articles 6 et 7), des entrées charretières non closes doivent être réalisées 5 mètres en retrait de l'alignement pour permettre le stationnement de véhicules légers.

[...]

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

[...]

Dans le secteur UA strict, les aires de stationnement et les ensembles de plus de deux garages jointifs sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'un seul accès sur une même voie publique.

[...]

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

La restriction de l'emprise au sol des projets commerciaux sur le sous-secteur UAz ne présente pas d'intérêt. Au contraire, une utilisation dense et optimisée de ces terrains centraux doit être encouragée. L'emprise au sol est supprimée pour le sous-secteur UAz :

Article UA-9 – Emprise au sol

Dans le secteur UA strict, l'emprise au sol maximale autorisée est de 40%.

Cette surface pourra être de 45% maximum dans le cas où une cuve de récupération des eaux pluviales de 4 m³ minimum est mise en place.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

Le faîtage de l'immeuble commercial existant s'élève à une hauteur supérieure à 11m. Afin de faciliter la cohérence architecturale entre les deux constructions, la hauteur maximale des constructions est portée à 12m au sein du sous-secteur AUz :

Article UA-10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Principe général

Dans le secteur UA strict, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder R+1+C, ni 9 mètres au faîtage par rapport à un niveau de référence équivalent à la moyenne entre le niveau le plus haut et le plus bas du terrain naturel.

Dans le secteur UAz, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage par rapport à un niveau de référence équivalent à la moyenne entre le niveau le plus haut et le plus bas du terrain naturel.

[...]

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

La disposition UA11.1 relative à l'implantation dans ou en extrémité d'un linéaire constitué de bâtiments jointifs est inadaptée aux projets commerciaux du sous-secteur UAz. Elle n'y sera pas appliquée :

Article UA-11 – Aspect extérieur et clôtures

11.1 Dispositions générales

[...]

Dans le secteur UA strict, dans le cas d'implantation dans ou en extrémité d'un linéaire constitué de bâtiments jointifs, le projet devra respecter ses principes d'édification (gabarits, rythmes d'implantation, hiérarchie des niveaux, formes des baies, teintes dominantes...) afin que le bâtiment créé s'inscrive en harmonie.

[...]

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

Le ratio de stationnement (article UA12.2) est modifié. Pour le commerce, le tableau des normes de stationnement faisait référence à la SHON, qui n'est plus utilisée : la notion de SHON est aujourd'hui remplacée par la surface de plancher.

Toutefois, il semble plus pertinent de fixer une norme de stationnement en fonction de la surface de vente, plutôt qu'en fonction de la surface de plancher, intégrant les espaces de stockage, de bureaux, ...

Le ratio est modifié pour la zone UA :

Article UA-12 – Stationnement

[...]

12.2 Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve

[...]

Commerce : Pas de place pour les locaux présentant une ~~SHON~~ surface de vente inférieure à 200 m². Sinon une place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire de ~~SHON~~ surface de vente au-delà de 200 m².

[...]

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

La règle UA13.2 relative aux surfaces minimales en espaces libres et de pleine-terre est inadaptée aux projets commerciaux du sous-secteur UAz. Au contraire, une utilisation dense et optimisée de ces terrains centraux doit être encouragée. La règle est simplifiée pour le sous-secteur UAz :

Article UA-13 – Espaces libres et plantations

[...]

13.3 Traitement des espaces libres

[...]

Dans le secteur UA strict, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace libre au moins 40% de la superficie du terrain, avec un minimum d'un arbre pour 100 m² de terrain traité en espace libre.

Dans le secteur UA strict, un minimum de 30% de la superficie du terrain doit être traité en pleine terre.

[...]

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

Ajout d'une orientation d'aménagement

Une nouvelle orientation d'aménagement dite « Renforcement de l'armature commerciale de centre-ville » est ajoutée au document « Orientations d'aménagement relatives à certains secteurs ». Les travaux sur les locaux commerciaux devront participer à l'amélioration de la cohérence commerciale du centre-bourg de Saint-Jacques-sur-Darnétal :

- Démolition de l'ancienne salle des fêtes (parcelle AD192). Cette démolition permettra d'ouvrir le projet vers la place-parking du centre commercial existant ;
- Construction d'un immeuble à vocation mixte commerce / logement ;
- Renforcement de l'effet vitrine du centre-bourg le long des axes suivants : rue du Général du Gaulle et rue du Stade



Le centre commercial de Saint-Jacques-sur-Darnétal et l'ancienne salle des fêtes en arrière-plan

- Traitement qualitatif des 3 façades principales :

Rue du Général de Gaulle : effet vitrine

Parking du centre commercial : marquer la cohésion avec le commerce existant

Rue du Parc : soin à la façade arrière tournée vers le parc boisé du Centre Mambré



Le parc du Centre Mambré

- Création d'espaces verts aux abords de la rue du Général du Gaulle, sur le même principe que ceux aménagés le long du centre commercial existant ;



Les terre-pleins végétalisés séparant le parking de la rue du Général de Gaulle

- Obligation de recouper les espaces de stationnement par des masses végétales, afin d'en diminuer l'importance et conserver l'image rurale de la commune ;
- Ouverture d'un chemin piéton le long de l'ancienne superette, entre le centre commercial et le centre sportif, pour garantir une desserte piétonne de qualité aux commerces.



Façade arrière de la superette

Modification n°1 du PLU



M. Supprimer les dispositions relatives au COS et au minimum parcellaire

M.1. Motivation de l'évolution

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme.

L'entrée en vigueur de la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles issue des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme sont d'ores et déjà applicables ; par soucis de lisibilité, il convient de supprimer ces dispositions obsolètes du règlement du PLU.

M.2. Détails de la modification apportée

Modification du règlement

Les dispositions obsolètes des articles UA14, UB15, UC5, UC14, UD5, UD14, A5, NT14 sont supprimées et remplacées par la mention « sans objet » :

Article UA UB UC UD NT-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols

~~14.1 — Le coefficient d'occupation des sols maximum applicable à la zone est [...].~~

Sans objet

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

Article UC UD A-5 – Caractéristique des terrains

~~En cas d'assainissement par des dispositifs non raccordés à un réseau collectif d'assainissement, il est exigé un minimum parcellaire de 1 500 m².~~

Sans objet

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

N. Nouveau classement sonore des infrastructures terrestres

N.1. Motivation de l'évolution

Un nouveau classement sonore des infrastructures terrestres a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 mai 2016.

N.2. Détails de la modification apportée

L'annexe « Secteurs de nuisances acoustiques » du PLU est remplacée pour prendre en compte cette évolution.

O. Préciser les conditions d'intégration des émergences techniques en couverture

O.1. Motivation de l'évolution

Le PLU initial demandait que les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours (ouvrages applicables en toiture terrasse) fassent partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne soient pas laissés apparents.

Suivant la visibilité de la parcelle depuis les voies publiques, il s'avère parfois techniquement difficile de dissimuler complètement ces ouvrages.

O.2. Détails de la modification apportée

Modification du règlement

La rédaction des articles UA, UB, UC, UD, UE, UY, AUy, N et NT 11.3 du règlement est ajustée pour demander que ces ouvrages ne soient pas laissés apparents ou soient au maximum dissimulés :

Article UA UB UC UD UE UY AUy N NT -11 – Aspect extérieur et clôtures

11.3 Toitures

[...]

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ~~ne pas être laissés apparents~~ être au maximum dissimulés.

Les ajouts sont en bleu, les suppressions en rouge

V. Analyse des incidences sur l'environnement

Le présent paragraphe vient compléter l'analyse réalisée par le PLU initial, en suivant la même trame :

A. Intégration des risques naturels et technologiques

A.1. La prise en compte du risque inondation

La présente modification est sans incidence sur les risques d'inondation, car elle ne modifie pas la constructibilité dans les périmètres de risque.

En particulier, la zone AUy ouverte à l'urbanisation n'est concernée :

- ni par un axe de ruissellement défini par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Cailly Aubette Robec (confer cartes 2-68 et 2-69 du SAGE approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2014 - <http://www.sagecaillyaubetterobec.fr/index.php/documents/revision-du-sage-ouverture-de-lenquete-publique>) ;
- ni par un axe de ruissellement défini sur le bilan hydrologique réalisé en 2009 dans le cadre de l'élaboration du PLU.

A.2. La prise en compte du risque effondrement

La présente modification est sans incidence sur les risques d'inondation, car elle ne modifie pas la constructibilité dans les périmètres de risque.

En particulier, la zone AUy ouverte à l'urbanisation est concernée par plusieurs indices de cavités souterraines, qui devront être traités avant toute construction.

A.3. La prise en compte des risques liés à la pollution des sols

La présente modification est sans incidence sur les risques liés à la pollution des sols (aucun site BASOL et 3 sites BASIAS recensés sur la commune – voir chapitre 2.6 de l'Etat Initial de l'Environnement du PLU initial - http://www.metropole-rouen-normandie.fr/files/acces_restreint/plu/Saint-Jacques-sur-Darn%C3%A9tal-76591/760591_RP.pdf), car elle ne modifie pas la constructibilité à proximité de ces sites.

B. Limitation des nuisances et des pollutions

B.1. La prévention contre les nuisances sonores

La présente modification ne modifie pas la constructibilité à proximité des sources de bruit, sauf en ce qui concerne la zone AUy (bruit lié à la RN31).

L'ensemble des secteurs affectés par le bruit le long des infrastructures, classées par arrêté préfectoral, est reporté sur un document graphique en annexe du PLU initial (http://www.metropole-rouen-normandie.fr/files/acces_restreint/plu/Saint-Jacques-sur-Darn%C3%A9tal-76591/760591_B.pdf).

Dans les secteurs affectés par le bruit (soit plus de la moitié de la surface de la zone AUy), des prescriptions d'isolement acoustique devront être prises conformément à la réglementation en vigueur. Seuls sont concernés les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

La zone AUy est destinée à accueillir des locaux d'activités. A part les éventuels logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements de la zone, les activités créées ne devraient pas être gênées par le bruit de la route, d'autant qu'elles seront reculées d'une trentaine de mètres par rapport à l'axe de la voie.

B.2. La préservation de la qualité de l'air

La commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal, dans une très faible mesure, est soumise à une pollution pouvant être liée aux migrations de travail et à l'habitat. Les incidences du PLU sur la qualité de l'air seront essentiellement liés aux transports découlant de l'implantation de nouveaux quartiers d'habitat et d'activités.

La présente modification doit évaluer l'incidence sur la qualité de l'air des changements suivants :

- Chapitre A « Mieux maîtriser la forte pression foncière subie par Saint-Jacques-sur-Darnétal depuis l'approbation du PLU en 2012 » ;
- Chapitre K « Ouvrir à l'urbanisation la zone AUy (extension de la zone d'activités de la Briqueterie) » ;
- Chapitre L « Faciliter le développement du commerce de centre-ville ».

Mieux maîtriser la pression foncière

L'objet de la modification est de limiter le rythme de constructions sur la commune, qui s'est emballé ces dernières années (pression foncière exacerbée par la conjonction d'une grande facilité d'accès à l'agglomération rouennaise et à un cadre de vie de qualité).

Cette modération du rythme de construction concoure bien évidemment à limiter les incidences des transports sur la qualité de l'air.

Zone AUy

L'extension de la zone d'activités de la Briqueterie entraînera une augmentation du trafic (véhicules légers / poids lourds) sur la RN31, qui supporte déjà un trafic élevé. Le comptage effectué en 2015 avait mesuré un trafic de 13 444 véhicules / jour, dont 8,5% de camions.

L'extension de la zone d'activités de la Briqueterie porte sur une surface de 6,9 hectares. Si l'on suppose une occupation dense de la zone, celle-ci pourrait offrir environ 280 emplois nouveaux (calcul basé sur un ratio de 40 emplois par hectare).

Les actifs de la zone emprunteront soit la voiture (via la RN31) soit les transports en commun pour se rendre au travail.

On utilisera les hypothèses suivantes pour estimer les trafics induits par l'extension de la zone d'activités de la Briqueterie :

- Le taux de présence au travail des employés sera de 90% en moyenne ;
- 90% des employés utiliseront leur voiture pour aller travailler (cette proportion sera certainement supérieure à la réalité, compte-tenu de la présence d'une ligne de transport en commun) ;
- 75% des actifs déjeuneront à l'extérieur de leur entreprise ;

- Le taux d'occupation des voitures restera faible, mais une petite mutualisation par le covoiturage est prise en compte : environ 1,1 personne par véhicule (trajets domicile-travail ou trajet travail-déjeuner).

L'augmentation de trafic sur la RN31 est estimée à environ 700 véhicules / jour, qui viendront s'ajouter au trafic actuel de 13 444 véhicules / jour (soit une augmentation raisonnable de +5%). Ajoutons qu'une part importante de ce trafic pourrait se reporter vers le futur contournement Est.

La zone d'activités de la Briqueterie est identifiée par le SCOT comme une zone d'appui (intérêt intercommunal). Elle offrira des emplois à destination des habitants de la commune et des communes voisines, soit des déplacements plutôt courts.

Enfin, les habitants de la commune auront la possibilité de se rendre à pied au travail (chemin de la Table de Pierre entre la zone d'activités et le bourg) ou en empruntant le bus (ligne 22 avec 30 rotations journalières).

Projet commercial en centre-ville

Saint-Jacques-sur-Darnétal est un pôle de proximité pour les villages alentours du plateau Est. Le projet commercial en centre-ville s'adresse aux habitants de Saint-Jacques et à ceux de ces communes voisines.

- Il permettra de limiter les besoins de déplacements des saint-jacquais, en couvrant davantage leurs besoins en achats quotidiens (limitant ainsi les déplacements extra-communaux à motif commercial).
- Les habitants des communes voisines trouveront ici une offre commerciale plus étoffée, aujourd'hui accessible plus loin (notamment à Darnétal, Franqueville-Saint-Pierre, Mesnil-Esnard, Martainville-Epreville). Le projet commercial de Saint-Jacques-sur-Darnétal permettra de diminuer globalement les distances de déplacements à motif commercial pour les habitants des communes voisines.

B.3. La préservation de la ressource en eau

La commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal n'est pas concernée par la présence de captages d'eau potable générant des périmètres de protection rapproché et éloigné.

La commune dépend du captage de la source d'Epinay, dont les périmètres de protection sont situés hors territoire de la commune.

La présente modification est sans incidence sur la ressource en eau potable, hormis l'augmentation acceptable des prélèvements dus aux abonnements des nouvelles entreprises.

B.4. Le traitement des rejets urbains

Saint-Jacques est relié à la station d'épuration Emeraude (Petit-Quevilly) qui gère les eaux usées domestiques de 35 communes, ainsi que les premières eaux de pluie et certains effluents industriels.

La présente modification doit évaluer l'incidence sur la station d'épuration des changements suivants :

- Chapitre A « Mieux maîtriser la forte pression foncière subie par Saint-Jacques-sur-Darnétal depuis l’approbation du PLU en 2012 » ;
- Chapitre K « Ouvrir à l’urbanisation la zone AUy (extension de la zone d’activités de la Briqueterie) » ;
- Chapitre L « Faciliter le développement du commerce de centre-ville ».

Mieux maîtriser la pression foncière

La réduction du potentiel de construction de logements réduit bien évidemment l’incidence du PLU sur la station d’épuration.

Zone AUy et projet commercial en centre-ville

La station d’épuration, avec une capacité de 550 000 Equivalent-Habitants, est en mesure d’accepter les nouvelles constructions de la zone AUy et le projet commercial en centre-ville.

B.5. Le traitement des déchets

La présente modification ne modifie pas la constructibilité du PLU, sauf en ce qui concerne la zone AUy et le projet commercial en centre-ville : ces nouvelles activités productrices de déchets devront assurer une gestion conforme au règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Métropole Rouen-Normandie.

C. Gestion économe et qualitative de l’espace

En matière de gestion de l’espace, la présente modification doit évaluer l’incidence des changements suivants :

- Chapitre A « Mieux maîtriser la forte pression foncière subie par Saint-Jacques-sur-Darnétal depuis l’approbation du PLU en 2012 » ;
- Chapitre K « Ouvrir à l’urbanisation la zone AUy (extension de la zone d’activités de la Briqueterie) » ;
- Chapitre L « Faciliter le développement du commerce de centre-ville ».

Mieux maîtriser la pression foncière

Le PLU de Saint-Jacques-sur-Darnétal prône une urbanisation équilibrée et rationnelle du territoire. Le projet de développement vise à « centraliser » le développement de la ville de façon à :

- Eviter une urbanisation diffuse consommatrice d’espaces et génératrice de déplacements motorisés ;
- Favoriser l’urbanisation des espaces creux du tissu urbain, en continuité avec le centre-bourg existant ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et naturel de la ville.

La présente modification ne remet pas en cause ces objectifs, mais cherche simplement à ajuster le rythme de construction avec les prévisions initiales. En ce sens, la présente modification ne modifie qu’à la marge les incidences du PLU sur la gestion de l’espace.

Zone AUy

Le PLU initial avait classé la zone AUy comme « zone à urbaniser stricte », mais en avait déjà évalué l'incidence sur la gestion de l'espace. Les éléments clés de cette analyse sont rappelés ci-dessous :

- Continuité avec le tissu urbanisé existant ;
- Terrain occupées en culture et en herbe ;
- Aucun bâtiment lié à l'activité agricole n'y est localisé ;
- Un seul agriculteur, exploitant 47 hectares à St-Jacques et dans les communes extérieures. La réduction de sa SAU est de 14,7%.

L'analyse des incidences sur la gestion de l'espace du PLU initial reste valable, car la présente modification n'en remet aucun aspect en cause.

De plus, la nouvelle orientation d'aménagement intègre des principes d'aménagement à visée environnementale impactant positivement ces espaces, notamment à travers le traitement des espaces libres et la valorisation des paysages. Les principes d'aménagement viennent assurer la qualité paysagère à l'interface de la future urbanisation et des espaces naturels environnants.

Projet commercial en centre-ville

La modification favorise une utilisation plus dense des terrains situés en centre-ville (terrains déjà constructibles). Elle améliore ainsi la gestion de l'espace du PLU.

D. Préservation et mise en valeur des espaces Naturels, des sites et des paysages

La présente modification doit évaluer l'incidence sur l'environnement et les paysages des changements suivants :

- Chapitre A « Mieux maîtriser la forte pression foncière subie par Saint-Jacques-sur-Darnétal depuis l'approbation du PLU en 2012 » ;
- Chapitre B « Optimiser les conditions d'aménagement du secteur du Grand Pressoir » ;
- Chapitre C « Optimiser les conditions d'aménagement du secteur du Bois Tison » ;
- Chapitre D « Protéger le site remarquable du Centre Mambré » ;
- Chapitre E « Préciser des règles adaptées pour les abris de jardin (implantation, pentes, débords, matériaux, ...) » ;
- Chapitre F « Eviter la multiplication des accès lors de la division de grandes parcelles dans le secteur UD » ;
- Chapitre G « Eviter la multiplication des accès lors des transformations de bâtiments dans les secteurs Ah » ;
- Chapitre H « Protéger les vergers » ;
- Chapitre I « Protéger le parc de la mairie » ;
- Chapitre J « Protéger les mares » ;
- Chapitre K « Ouvrir à l'urbanisation la zone AUy (extension de la zone d'activités de la Briqueterie) » ;
- Chapitre L « Faciliter le développement du commerce de centre-ville » ;
- Chapitre M « Supprimer les dispositions relatives au COS et au minimum parcellaire » ;
- Chapitre N « Nouveau classement sonore des infrastructures terrestres » ;
- Chapitre O « Préciser les conditions d'intégration des émergences techniques en couverture ».

Mieux maîtriser la pression foncière

Deux évolutions sont apportées par la modification du PLU :

- Réduction de la densité des zones à urbaniser
Cette évolution est sans incidence sur l’environnement et les paysages.
- Protéger davantage les éléments caractéristiques du cadre de vie rural de Saint-Jacques-sur-Darnétal
Ce point rejoint la protection des mares et des vergers, favorable à la protection de l’environnement et des paysages.

Aménagement des secteurs du Grand Pressoir et du Bois Tison

Les conditions d’aménagement des zones AUc sont modifiées pour mieux tenir compte de leur environnement :

	Secteur du Grand Pressoir	Secteur du Bois Tison
Gestion des lisières	Plantation d’alignements d’arbres en périphérie	
Perméabilité aux continuités écologiques	Création d’un mail végétalisé	Participation à la trame naturelle de l’espace rural (identifiée par le SCOT) avec des plantations longitudinales et la restauration du chemin vert
Potentiel environnemental des espaces verts	Gestion différenciée des espaces verts	

Ces prescriptions concourent à une meilleure insertion dans le maillage environnemental de la commune, et favorisent une bonne intégration paysagère.

Centre Mambré / parc de la mairie

La modification permet une meilleure protection du Centre Mambré et du parc de la mairie. Ces deux sites remarquables sont des poumons verts, avec un fort potentiel environnemental et paysager en centre-bourg. Leur protection est évidemment favorable.

Abris de jardin

Les évolutions apportées ont une incidence négligeable sur les espaces naturels, les sites et les paysages.

Accès aux parcelles

Les évolutions apportées ont une incidence négligeable sur les espaces naturels, les sites et les paysages.

Vergers et mares

La protection des mares et des vergers est bien sûr favorable à la protection des espaces naturels, des sites et des paysages.

Zone AUy

La zone AUy est située en continuité d'une zone urbaine, dans le hameau de la Table de Pierre. Elle est située à distance des milieux remarquables.

Pour rappel, les milieux remarquables présents à Saint-Jacques-sur-Darnétal sont :

- La ZNIEFF de type I du « Bois Tison » (n° 230030751), à l'Est du territoire communal ;
- La ZNIEFF de type II de la « vallée du Robec » (n° 230009237), au Nord du hameau de la Table de Pierre ;
- La ZNIEFF de type II de la « vallée de l'Aubette » (n° 230009235), formant vaguement un demi-cercle au Sud et à l'Est du territoire communal ;

Et les milieux remarquables présents à proximité de Saint-Jacques-sur-Darnétal sont :

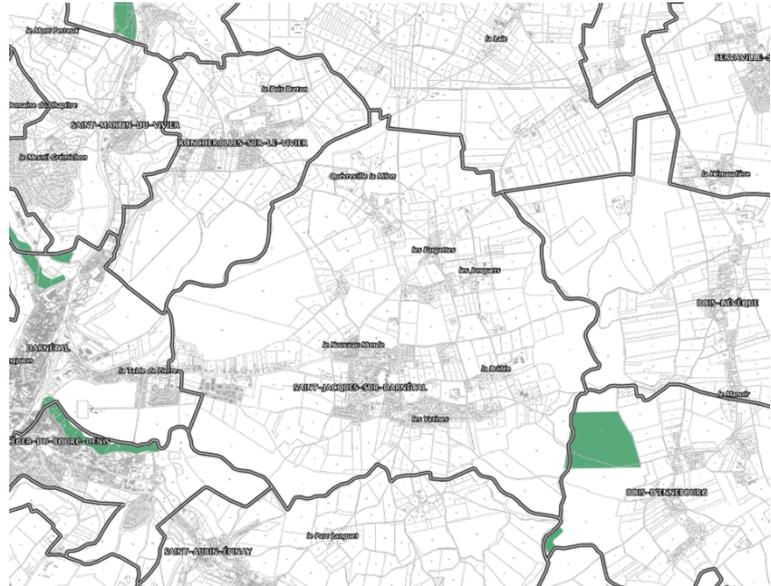
- La zone Natura 2000 des « Boucles de la Seine Amont, des coteaux de St-Adrien » (site n° FR2300124), à l'Ouest du territoire communal, entre Darnétal et Saint-Léger-du-Bourg-Denis (sous le Bois du Roule) ;
- La ZNIEFF de type I du « Coteau de Saint-Léger-du-Bourg-Denis » (n° 230030752), à l'Ouest du territoire communal, entre Darnétal et Saint-Léger-du-Bourg-Denis (sous le Bois du Roule).



Zone Natura 2000 des Boucles de la Seine Amont, des coteaux de St-Adrien

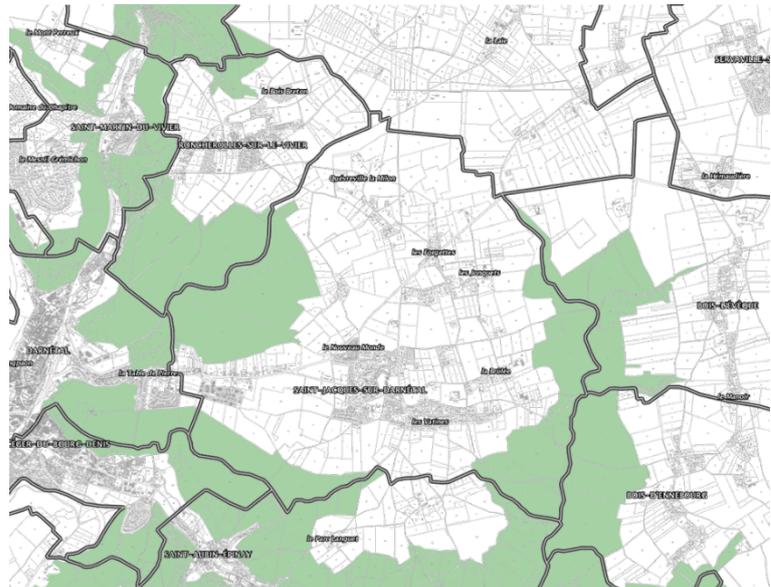
La zone AUy est à 1,4km du site Natura 2000 des Boucles de la Seine Amont, des coteaux de St-Adrien (pelouses calcicoles sur le coteau calcaire, situé sur la commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis). Les objectifs de développement durable sur ce site Natura 2000 sont prioritairement orientés vers le maintien et la restauration des habitats de la Violette de Rouen (*Viola hispidia*), de la Biscutelle de Neustrie (*Biscutella neustriaca*), et du Damier de la succise (*Euphydryas aurinia*). Compte-tenu de l'éloignement, l'incidence sur les habitats et par conséquent sur la zone Natura 2000 peut être considéré comme négligeable.

A noter : La présente modification n'étant pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, elle n'est **pas soumise à évaluation environnementale**.



ZNIEFF de type I

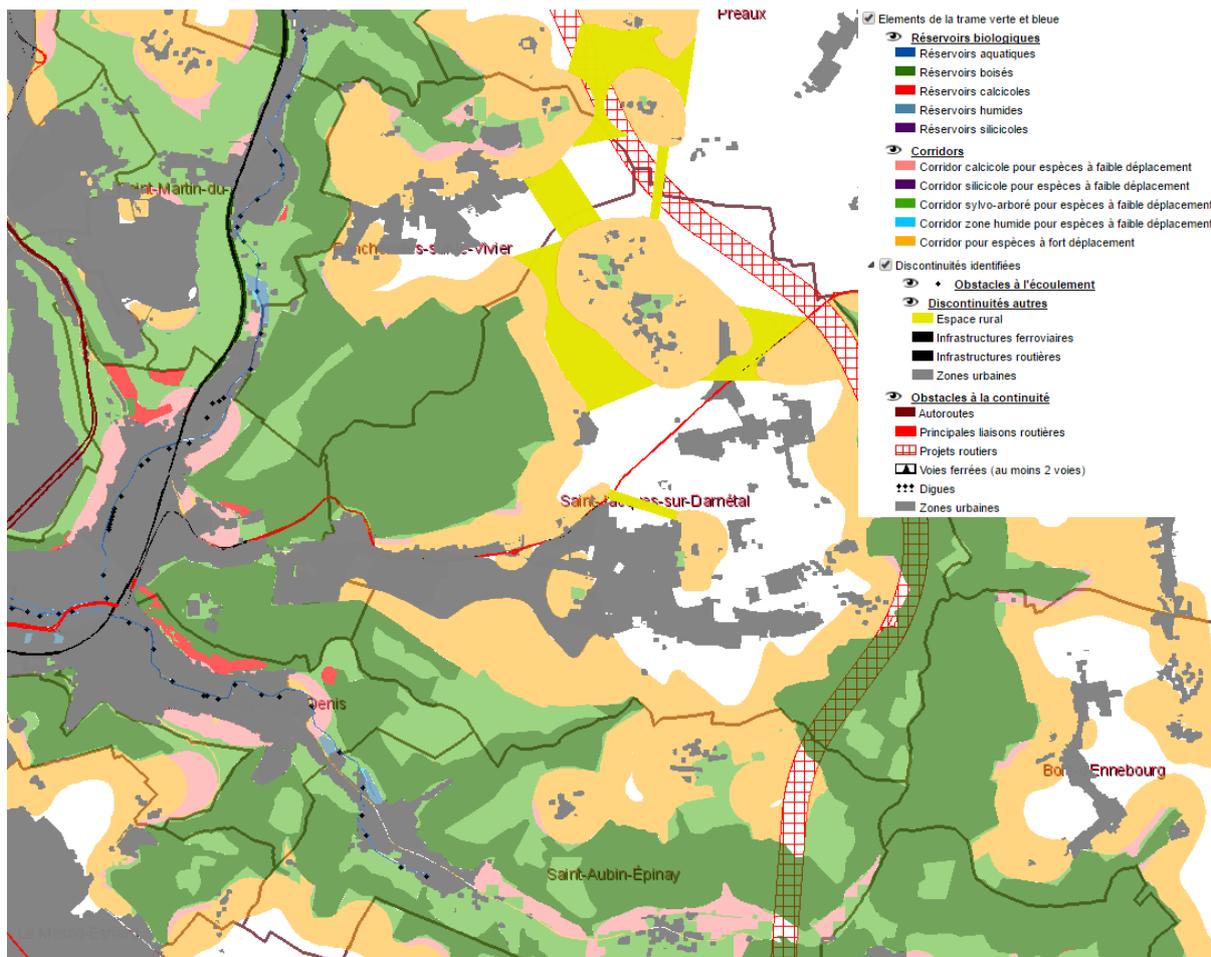
La zone AUy est située à 1,1km de la ZNIEFF de type I du « Coteau de Saint-Léger-du-Bourg-Denis ». L'incidence sur cet espace englobant le site Natura 2000 peut être qualifié de négligeable.



ZNIEFF de type II

La zone AUy est située à plus de 250m des ZNIEFF de type II de la « vallée du Robec » et de la « vallée de l'Aubette ». L'incidence sur ces espaces à dominante boisée peut être qualifié de négligeable.

Au-delà de l'étude des sites environnementaux remarquables, il est intéressant d'analyser globalement l'incidence des projets sur la trame verte et bleue (notion de maillage environnemental).



Extrait de la carte du SRCE illustrant les grandes continuités écologiques à Saint-Jacques-sur-Darnétal et aux alentours

La zone AUy est située en continuité d’une zone urbanisée, à la frange d’un corridor « Fort Déplacement » :

- L’urbanisation de la zone AUy ne fragmentera pas ce corridor, qui restera fonctionnel à la lisière des réservoirs et corridors boisés ceinturant Saint-Jacques-sur-Darnétal par le Sud ;
- Afin de minimiser l’impact du projet sur l’environnement, l’orientation d’aménagement prescrit la plantation de haies brise-vent au contact de la plaine agricole (arbres de haut-jet d’essences locales).

Dans ces conditions, l’incidence du projet d’extension de la zone d’activités sur les continuités écologiques reste faible.

Projet commercial en centre-ville

La modification concerne des terrains déjà urbanisés en centre-ville. Elle est sans incidence sur l’environnement et les paysages.

Suppression du COS et du minimum parcellaire

La suppression de ces dispositions obsolètes est sans effet sur le PLU.

Nouveau classement sonore des infrastructures terrestres

La prise en compte du nouveau classement sonore des infrastructures terrestres est sans effet sur le PLU.

Préciser les conditions d'intégration des émergences techniques en couverture

Il s'agit d'une évolution modifiant de manière très mineure les conditions d'intégration des émergences techniques en couverture.