

# Le Plan Local d'Urbanisme de Sotteville-lès-Rouen

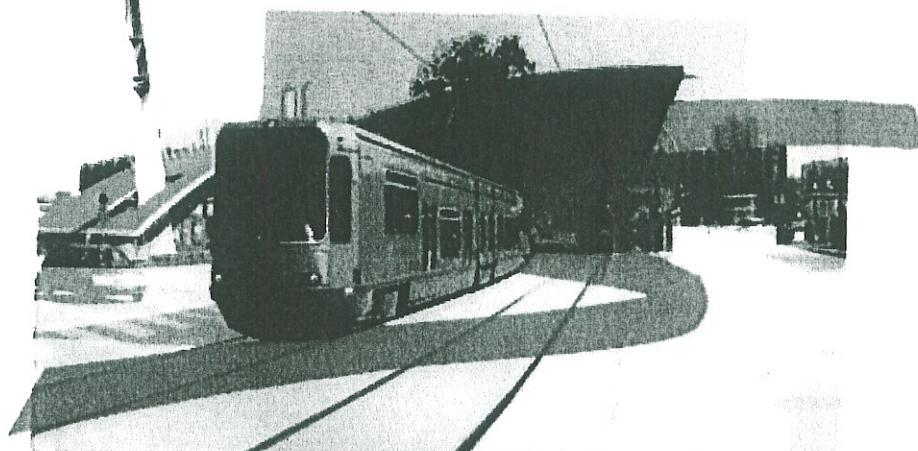
## RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier approuvé le 21 décembre 2006



**Elaboration du  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**Rapport de présentation  
IV - PRESENTATION  
DES MOTIFS DE  
DELIMITATION  
DU ZONAGE**



**Sotteville**  
lès-Rouen



**URBANISME ET  
OCCUPATION DE L'ESPACE**

Améliorer la qualité du bâti dans les quartiers tout en conservant leur authenticité et leur identité par l'agrandissement, la surélévation, la réhabilitation, la modernisation

Maintenir le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation.

Protéger les quartiers d'habitations individuelles, en fixant notamment une proportion d'espaces verts perméables.

Dans les quartiers plus anciens, le changement d'échelle d'intervention nécessite certaines démolitions et la reconstruction d'opérations exemplaires

Pas d'évolution majeure pour les ensembles d'habitat collectif qui ne connaissent pas de difficultés particulières.

Revaloriser le centre-ville, dynamiser le commerce, renforcer la conception d'espaces publics agréables et conviviaux en étant attentif à la qualité architecturale.

Améliorer le paysage urbain aux abords des grands axes

Les quartiers d'habitat pavillonnaire représentent une part importante du territoire communal. Ils participent à la qualité de l'environnement et du paysage. Ils composent un cadre de vie auquel les habitants sont attachés. Il existe néanmoins une forte demande d'extension des constructions dans les quartiers pavillonnaires afin de répondre aux besoins des habitants.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est une mesure de prévention des risques d'inondation et de protection de l'environnement

Le cadre de vie urbain peut encore être amélioré dans la plupart des quartiers ce qui passe par une plus grande qualité architecturale pour les constructions nouvelles.

Les quartiers d'habitat collectif sont des secteurs urbains récents.

Le centre ville doit être conforté dans son rôle et ses fonctions, en affirmant son rayonnement à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Mise en place d'un zonage et d'un règlement qui protègent les caractéristiques actuelles et garantit une certaine qualité architecturale : limitation de l'emprise au sol, obligation de maintenir une proportion d'espace libre paysagé, prescriptions architecturales renforcées.  
Zonage UC adapté à ce type d'habitat.

Les zones UA, UB, UD autorisent le renouvellement urbain

Instauration de bandes constructibles plus larges autorisant le retrait afin d'améliorer l'espace public et de créer des aménagements paysagers.

Le site est classé en UA ce qui favorise une mixité des fonctions et permet une restructuration du bâti.

Le règlement garantit une plus grande qualité architecturale.

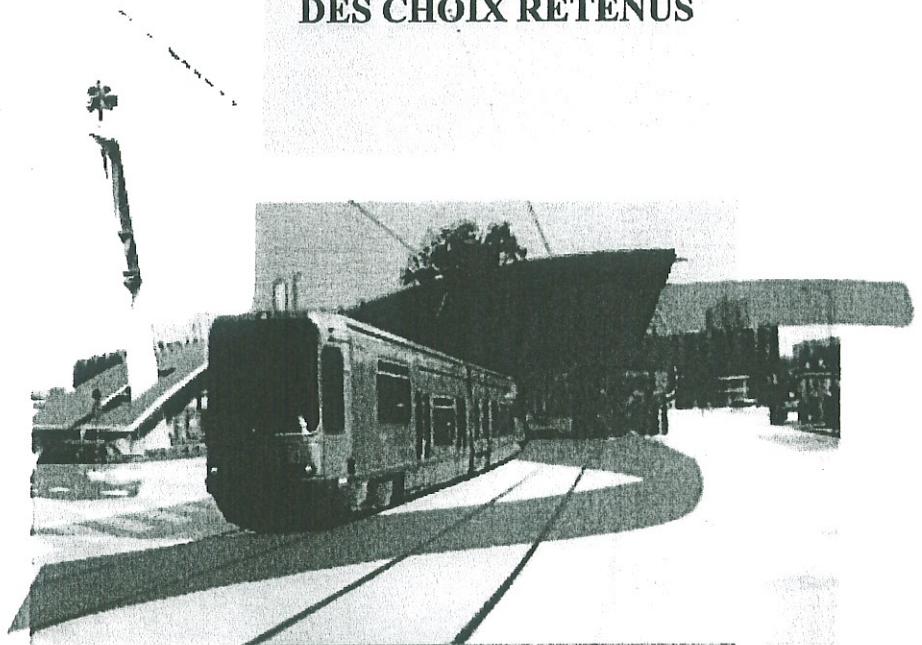
ENVIRONNEMENT		
Développer les espaces verts publics et privés selon une conception durable	Nécessité de maintenir une trame verte sur un territoire fortement urbanisé, ce qui suppose d'améliorer les connexions entre espaces urbains et espaces naturels par la création de cheminements piétons (Promenades des Parcs)	Autoriser le retrait le long des voies.
Protéger les espaces naturels de qualité, créer le nouveau parc du Champ de Courses	Les parcs, squares, zones naturelles, cœurs d'îlots présentent une qualité paysagère et environnementale d'autant plus importante que le territoire est fortement urbanisé.	Délimitation de zones N dont l'espace Marcel Lods où les constructions sont interdites.
Préserver le lien entre la ville et le fleuve. Mettre en valeur les berges de la Seine et prolonger les liaisons vertes depuis les bords de Seine vers la ville	Des éléments de patrimoine bâti peu nombreux mais de qualité (églises, mairie, écoles, œuvres modèles de la reconstruction, lotissements..)	Instauration d'un % de surface constructible
Protection du patrimoine architectural. Protéger les éléments de patrimoine architectural bâti et naturel	Les vues et perspectives sur les sites et paysages de la Seine, quartiers résidentiels avec jardins privatifs) constituent des séquences paysagères remarquables	Création d'espaces paysagers remarquables à protéger en cœur d'îlot et le long des voies
Préserver les jardins dans les quartiers pavillonnaires	Existe un risque qui est amplifié par la faible altitude et l'imperméabilisation des sols de la commune.	L'article 11 du règlement fixe des règles plus précises pour garantir la qualité architecturale
Assurer la prévention des risques d'inondations dues à la Seine.		Prise en compte des zones submersibles de la vallée de la Seine instaurées par une servitude.

<p><b>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b></p> <p>Accueillir des activités économiques, conforter les zones d'activités existantes</p> <p>Mettre un frein à l'évasion commerciale</p> <p>Conforter encore les marchés.</p>	<p>Le rapprochement habitat/emploi permettra de faire diminuer les déplacements quotidiens</p> <p>L'intervention sur les sites économiques a pour but d'attirer de nouvelles entreprises et de permettre un développement optimal des entreprises déjà installées (requalification des zones, réfection des trottoirs, aménagement d'espaces verts, amélioration de la signalétique...)</p> <p>Ces installations d'entreprises contribueront à améliorer le taux d'emploi.</p> <p>La revitalisation des espaces commerciaux, est nécessaire pour favoriser la hausse de la fréquentation des commerces par la clientèle locale.</p> <p>Maintenir et conforter la gratuité de l'offre de stationnement du plateau central</p>	<p>Un règlement de la zone UA qui favorise l'implantation d'activités économiques.</p> <p>Mettre en place les conditions de restructuration de parcelles en centre ville favorisant la création de surfaces d'activités commerciales</p> <p>Un règlement de la zone UI attractif pour l'implantation d'activités</p> <p>Le règlement des zones urbaines (UA, UB,) favorise la mixité habitat/activités.</p>
<p><b>EQUIPEMENTS PUBLICS ET ESPACES PUBLICS</b></p> <p>Maintien de la capacité d'accueil et d'animation</p> <p>Le sport – loisirs</p> <p>Les arts de la rue comme axe dominant de l'action culturelle</p>	<p>La commune bénéficie d'un bon niveau d'équipements et de services à la population. Les grands équipements sont confirmés dans leur vocation actuelle (santé, scolaires, sportifs et de loisirs) et devront pouvoir s'adapter à l'évolution des besoins.</p> <p>Il est primordial de reconstruire ou réaménager les équipements trop anciens ou peu adaptés aux besoins actuels et futurs de la population.</p>	<p>Création d'une zone UE du règlement réservée à la construction d'équipements collectifs.</p> <p>L'atelier 231 espace bâti à protéger et à mettre en valeur</p>

<p><b>DEPLACEMENTS, TRANSPORTS ET CIRCULATIONS</b></p> <p>Mieux organiser les déplacements et diminuer les problèmes liés à la circulation de transit sur les grands axes (engorgements, bruits, pollutions...)</p> <p>Améliorer et développer les espaces piétons (promenades des parcs)</p> <p>Développer un réseau cyclable structurant reliant les quartiers entre eux, le centre-ville et les principaux équipements</p>	<p>La prise en compte des critères du développement durable justifie que l'on favorise le développement des modes de transports alternatifs à l'automobile en particulier pour les déplacements de courte distance et les déplacements autres que le domicile/travail.</p> <p>Assurer le maillage du réseau créé localement avec ceux des communes limitrophes dans le cadre du plan « Agglo-vélo »</p>	<p>Création d'une zone non aedificandi le long des voies majeures de la SNCF</p>
---	---	--

**Elaboration du  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**Rapport de présentation  
III - EXPLICATIONS  
DES CHOIX RETENUS**



**Sotteville**  
lès-Rouen

Plusieurs articles présentent une écriture commune dans les différentes zones du règlement. Il s'agit de dispositions qui, par leur nature, doivent s'appliquer à l'ensemble du territoire communal. Les articles concernés sont l'article 3 et l'article 4.

***Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public***

Cet article permet de fixer des règles sur deux points :

- il permet de conditionner la constructibilité des terrains en fonction des caractéristiques des voies publiques ou privées par lesquelles ils sont desservis.
- la création des accès depuis les parcelles privées, sur les voies ouvertes au public.

Il est rappelé que, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état et présentant les caractéristiques permettant le passage des engins de services publics (collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie et protection civile). Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie et la sécurité des habitants.

***Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que les conditions dans lesquelles un assainissement autonome peut être autorisé.***

Pour des raisons de santé et d'hygiène, et dans la mesure où les réseaux existent, il est rappelé que tous les bâtiments, selon leur fonction, doivent être raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Pour les eaux pluviales il est mentionné qu'elles seront infiltrées ou épanchées à l'intérieur de chaque parcelle, ou rejetées dans le réseau collectif de façon contrôlée. En accord avec la Communauté d'Agglomération, le principe est de « gérer le pluvial à la parcelle » ou de stocker et réguler les rejets pour les opérations collectives.

## Chapitre 1 : Zone UA

### Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond au territoire de centre ville de Sotteville-lès-Rouen et de son extension potentielle.

Le centre de la commune, fragmenté suite à la reconstruction, s'est reconstitué le long des voies nord-sud : rue Pierre Corneille, rue Léon Blum, rue Garibaldi, et est-ouest : rue Léon Salva, rue François Raspail, rue Vincent Auriol

La zone UA comprend une aire centrale allant de l'entrée nord par la rue de Sotteville jusqu'à après la croisée est-ouest (rue Gabriel Péri) et entourant l'espace Marcel Lods et s'étend vers le sud jusqu'à l'intersection de la Grande rue des Quatre Mares avec la rue Maurice Blot occupant l'emprise délimitée par la rue de Paris à l'ouest et la ligne SNCF Paris-Rouen à l'est.

A ce grand secteur s'ajoute un petit secteur situé à l'entrée ouest au Rond-Point des Bruyères, occupant l'îlot délimité par les rues de la Mutualité et de l'Union et le parcellaire le long de la N 138 jusqu'au Rond-Point du Champ de Courses.

Le secteur du centre ville se caractérise par un parcellaire hétérogène d'occupation mixte, accueillant un habitat résidentiel d'une certaine densité et une polyvalence d'activités tertiaires développées le long des axes majeurs et favorisées par la présence du métrobus. Le petit secteur autour du Rond-Point des Bruyères relève du même caractère de centralité affirmée le long des axes majeurs.

La délimitation de la zone s'appuie aussi sur le potentiel d'un transport collectif cadencé parallèle à la vallée de la Seine qui devra inciter le développement d'une aire urbaine d'extension en harmonie avec le centre ville, prolongeant la mixité de fonctions, la densification, l'évolution de l'offre résidentielle.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la zone pour permettre la protection du patrimoine de qualité.

Une enclave particulière, divisée en deux sous secteurs UA Z1 et UA Z2 précise les limites des périmètres de protection instaurés autour des cuves à gas-oil de la SNCF (derrière le magasin Intermarché)

### Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
----------	--------	----------------	------------------------------

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Installations classées soumises à autorisation autres que celles prévues à l'article 2. Installations soumises à la directive SEVESO ou toute installation potentiellement dangereuse. Camping, caravanes Stationnement des caravanes isolées. Carrières. Affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à des travaux d'intérêt public Entrepôts Dépôts à ciel ouvert	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer en centre ville pour des raisons fonctionnelles ou de nuisance et esthétiques	Pas d'évolutions majeures
Article 2 : Autorisations sous conditions	Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous certaines conditions. Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 200 m de la plateforme de la RN 138, de la voie ferrée « Paris-Le Havre » et de la RD 94. Conditions particulières pour les emprises figurées au plan de zonage comme « espace paysager à protéger ».	Mise en valeur du cadre urbain et paysager	
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Implantation libre dans une bande de 18 m par rapport à l'alignement actuel ou futur. (Si filet rouge sur le plan de zonage, implantation selon indications du plan)	Pour faciliter la construction de stationnement en sous-sol la bande de constructibilité est de 18 mètres  L'implantation libre dans la bande de 18 mètres favorise le développement du cadre végétal et l'habitat à rez de chaussée  Les filets rouges marquent la volonté de renforcer le cadre urbain et l'implantation de commerces	la bande de constructibilité est portée de 15 à 18 mètres  Pas d'évolution majeure

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
<p>Article 7 : Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Sur une profondeur de 18 m à partir de la limite d'emprise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation d'une limite latérale à l'autre si la parcelle a une façade sur rue 10 m.</li> <li>- sur l'une au moins des limites latérales (avec distance à l'autre limite de 3 m mini) si la parcelle a une façade sur rue &gt; 10 m.</li> </ul> <p>Au-delà de la profondeur de 18 m, les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limite séparative si la hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit et si gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3m, ou si adossé à un mur existant en limite si hauteur au faîtage 4 m et hauteur au point le plus bas du toit est 3 m si faîtage au delà construction est perpendiculaire à la limite séparative.</li> <li>- à une distance au moins égale à 1/2 de la hauteur du bâtiment sans être &lt; 3 m.</li> <li>- si constructions existantes implantées entre 0 et 3 m de la limite séparatives, extensions envisageables dans le prolongement du bâti existant à condition de rester à l'intérieur d'un gabarit défini par la règle des 3 m de hauteur en limite séparative et 45° maxi d'inclinaison de pente au-delà.</li> </ul>	<p>Ces règles se sont avérées pertinentes depuis plus de 10 ans pour préserver l'ensoleillement des propriétés riveraines et préserver l'intimité des parcelles et des jardins privés.</p>	<p>Pas d'évolutions majeures</p> <p>Pas d'évolutions majeures</p>

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
<p>Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Pour les constructions non contiguës, la distance entre les bâtiments doit être au moins égale à la hauteur de la façade, mesurée à l'égout, élevée à la verticale du point considéré – 1 m.</p> <p>Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables ou de pièces de travail, sans pouvoir être &lt; 4 m.</p> <p>Pour les constructions uniquement en rez-de-chaussée sur un niveau, marge ramenée à 2.50 m</p>	<p>Favoriser l'ensoleillement des pièces habitables</p>	<p>Création de nouvelles règles de distances</p>
<p>Article 9 : Emprise au sol</p>	<p>60% maxi de la parcelle</p>	<p>Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots</p>	<p>Instauration d'un coefficient</p>
<p>Article 10 : Hauteur</p>	<p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16 m à l'acrotère si toiture terrasse</li> <li>- 15 m à l'égout du toit si toiture à pentes</li> </ul> <p>Un niveau supplémentaire peut être autorisé sur 1/3 de l'emprise au sol.</p> <p>Pour les autres constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16 m maxi sauf équipements publics</li> </ul>	<p>La hauteur des constructions est prise à l'égout du toit. En cas de toiture terrasse la réglementation hygiène et sécurité est intégrée.</p> <p>Favorise la variété architecturale.</p>	<p>Nouvelles précisions</p>
<p>Article 11 : Aspect extérieur</p>	<p>Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur. Clôtures obligatoirement à claire voie au dessus de 1 m du sol lorsqu'elles bordent des voies publiques ou privées, sauf cas particulier. Lorsqu'elles sont sur une limite séparative, les clôtures seront obligatoirement à claire voie au-dessus de 1.50 m.</p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- clôtures en grillage souple</li> <li>- protection défensive</li> </ul>	<p>Nécessiter de séparation du domaine privé.</p> <p>Embellissement de la ville en faisant participer les jardins privatifs au paysage urbain.</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	<p>Traitement architectural de qualité pour les garages sur domaine public</p> <p>Coffrets extérieurs devront être intégrés aux clôtures ou murs de façade.</p> <p>Un seul niveau horizontal de lucarne ou de châssis est autorisé pour l'éclairage des combles.</p> <p>Nombre de porte de garage en front de rue limité à deux par bâtiment.</p>	<p>Facilite l'ordonnement de l'espace public.</p> <p>Limite l'ampleur des toitures et favorise le confort des pièces sous combles</p>	
<p>Article 12 : Stationnement des véhicules</p>	<p>1,5 place par logement</p> <p>Autres constructions : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de SHOB</p> <p>En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aménager les surfaces de stationnement sur terrain à moins de 300 m</li> <li>- verser une participation à la commune</li> <li>- justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement</li> </ul>	<p>Bénéficie de la présence de transports en commun et du métro - bus</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>
<p>Article 13 : Espaces libres Plantations</p>	<p>Surfaces libres doivent être plantées et/ou aménagées et entretenues. Il sera ménagé sur la parcelle, au moins 20% d'espace de pleine terre perméable. Pourront être inclus dans ces 20%, les surfaces sur dalles couvrant les constructions enterrées si elles sont recouvertes d'une épaisseur de pleine terre de 60 cm mini.</p> <p>Respect des plantations existantes impératif.</p> <p>Abattage d'arbre peut être autorisé sous condition de remplacement obligatoire au moins équivalent.</p>	<p>Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots</p>	<p>Instauration d'un coefficient</p>

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 14 : COS	COS de base fixé à 1.5. Eventuellement COS de 2.5 pour constructions à usage d'activités.  Pas de COS pour les équipements publics ou d'intérêt public.	Le COS est sélectif pour favoriser la mixité des fonctions, une certaine densité pour promouvoir une ville active habitée.	Le COS propre à l'habitation est diminué.

### Chapitre 2 : Zone UB

#### Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette aire urbaine est adjacente au centre ville que représente la zone UA. Un premier secteur se situe de part et d'autre de cet hyper centre et est limité à l'ouest, au nord et à l'est par la limite communale avec Rouen, puis par les rues Emile Zola, Garibaldi, François Raspail, Littré et Pierre Corneille. Plus au sud, un autre secteur est inclus entre la zone UA de centre ville, la zone UD de l'ancienne ZAC Centre-ville II et un secteur de la zone UCa (rue de Toulon, rue Victor Hugo, rue Cavaignac).

Cette zone qu'on peut définir comme zone d'approche de la centralité, comprend un habitat hétérogène mêlant un habitat individuel ancien à des immeubles collectifs plus récents et inclut le patrimoine majeur de la reconstruction.

La délimitation de la zone a été faite en respectant, dans toute la mesure du possible, le découpage des parcelles essentiellement affectées à un habitat dense. Son renouvellement éventuel pourra se faire en favorisant l'implantation d'activités en accompagnement de la réhabilitation et la rénovation des logements, en respectant l'identité de la ville.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la zone pour permettre la protection du patrimoine de qualité

#### Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
----------	--------	----------------	------------------------------

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Installations classées soumises à autorisation autres que celles prévues à l'article 2. Installations soumises à la directive SEVESO ou toute installation potentiellement dangereuse. Camping, caravanes Stationnement des caravanes isolées. Carrières. Affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à des travaux d'intérêt public Entrepôts ou industrie Dépôts à ciel ouvert	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer en centre ville pour des raisons fonctionnelles ou de nuisance et esthétiques	Pas d'évolution majeure
Article 2 : Autorisations sous conditions	Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous certaines conditions. Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 200 m de la plateforme de la RN 138, de la voie ferrée « Paris-Le Havre » et de la RD 94. Conditions particulières pour les emprises figurées au plan de zonage comme « espace paysager à protéger ».	Mise en valeur du cadre urbain et paysager	Pas d'évolution majeure
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Implantation libre dans une bande de 18 m par rapport à l'alignement actuel ou futur. (Si filet rouge sur le plan de zonage, implantation selon indications du plan)	Pour faciliter la construction de stationnement en sous - sol la bande de constructibilité est de 18 mètres  L'implantation libre dans la bande de 18 mètre favorise le développement du cadre végétal et l'habitat à rez de chaussée  Les filets rouges marque la volonté de renforcer le cadre urbain et l'implantation de commerces	la bande de constructibilité est portée de 15 à 18 mètres

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
<p>Article 7 : Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Sur une profondeur de 18 m à partir de la limite d'emprise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation d'une limite latérale à l'autre si la parcelle a une façade sur rue 10 m.</li> <li>- sur l'une au moins des limites latérales (avec distance à l'autre limite de 3 m mini) si la parcelle a une façade sur rue &gt; 10 m.</li> </ul> <p>Au-delà de la profondeur de 18 m, les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limite séparative si la hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit et si gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3m, ou si adossé à un mur existant en limite si hauteur au faîtage 4 m et hauteur au point le plus bas du toit est 3 m si faîtage au delà construction est perpendiculaire à la limite séparative.</li> <li>- à une distance au moins égale à ½ de la hauteur du bâtiment sans être &lt; 3 m.</li> <li>- si constructions existantes implantées entre 0 et 3 m de la limite séparatives, extensions envisageables dans le prolongement du bâti existant à condition de rester à l'intérieur d'un gabarit défini par la règle des 3 m de hauteur en limite séparative et 45° maxi d'inclinaison de pente au-delà.</li> </ul>	<p>Ces règles se sont avérées pertinentes depuis plus de 10 ans pour préserver l'ensoleillement des propriétés riveraines et préserver l'intimité des parcelles et des jardins privés.</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
<p>Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Pour les constructions non contiguës, la distance entre les bâtiments doit être au moins égale à la hauteur de la façade, mesurée à l'égout, élevée à la verticale du point considéré – 1 m.</p> <p>Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables ou de pièces de travail, sans pouvoir être &lt; 4 m.</p> <p>Pour les constructions uniquement en rez-de-chaussée sur un niveau, marge ramenée à 2.50 m</p>	<p>Favorise l'ensoleillement et l'aération des pièces habitables.</p>	<p>Identification des pièces habitables.</p> <p>Nouvelles règles de distances instaurées.</p>
<p>Article 9 : Emprise au sol</p>	<p>60% maxi de la parcelle</p>	<p>Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots. Impose un minimum d'espace perméable.</p>	<p>Instauration d'un coefficient</p>
<p>Article 10 : Hauteur</p>	<p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16 m à l'acrotère si toiture terrasse</li> <li>- 15 m à l'égout du toit si toiture à pentes</li> </ul> <p>Un niveau supplémentaire peut être autorisé sur 1/3 de l'emprise au sol.</p> <p>Pour les autres constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16 m maxi sauf équipements publics</li> </ul>	<p>La hauteur des constructions est prise à l'égout du toit. En cas de toiture terrasse la réglementation hygiène et sécurité est intégrée.</p> <p>Favorise la variété architecturale.</p>	<p>Nouvelle hauteur</p>
<p>Article 11 : Aspect extérieur</p>	<p>Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur. Clôtures obligatoirement à claire voie au dessus de 1 m du sol lorsqu'elles bordent des voies publiques ou privées, sauf cas particulier.</p> <p>Lorsqu'elles sont sur une limite séparative, les clôtures seront obligatoirement à claire voie au-dessus de 1.50 m.</p> <p>Sont interdites :</p>	<p>Nécessiter de séparation du domaine privé.</p> <p>Embellissement de la ville en faisant participer les jardins privatifs au paysage urbain.</p>	<p>Pas d'évolution majeure.</p>

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- clôtures en grillage souple</li> <li>- protection défensive</li> </ul> Traitement architectural de qualité pour les garages sur domaine public  Coffrets extérieurs devront être intégrés aux clôtures ou murs de façade.  Un seul niveau horizontal de lucarne ou de châssis est autorisé pour l'éclairage des combles.  Nombre de porte de garage en front de rue limité à deux par bâtiment.	Facilite l'ordonnancement de l'espace public.  Limite l'ampleur des toitures et favorise le confort des pièces sous combles	
Article 12 : Stationnement des véhicules	1,5 place par logement  Autres constructions : 1 place par 80 m <sup>2</sup> de SHOB  En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur pourra : <ul style="list-style-type: none"> <li>- aménager les surfaces de stationnement sur terrain à moins de 300 m</li> <li>- verser une participation à la commune</li> <li>- justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement</li> </ul>	Correspond aux besoins estimés compte tenu de la proximité du metro - bus	Pas d'évolution majeure
Article 13 : Espaces libres Plantations	Surfaces libres doivent être plantées et/ou aménagées et entretenues. Il sera ménagé sur la parcelle, au moins 20% d'espace de pleine terre perméable. Pourront être inclus dans ces 20%, les surfaces sur dalles couvrant les constructions enterrées si elles sont recouvertes d'une épaisseur de pleine terre de 60 cm mini.	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots	Création d'un coefficient de surface de pleine terre

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	<p>Respect des plantations existantes impératif.</p> <p>Abattage d'arbre peut être autorisé sous condition de remplacement obligatoire au moins équivalent.</p>		
iArticle 14 : COS	<p>COS de base fixé à 1.5 pour toutes les catégories de construction autorisées. Eventuellement COS de 2 pour constructions à usage d'activités économiques.</p> <p>Pas de COS pour équipements publics.</p>	<p>La proximité des moyens de transports collectifs actuels ou futurs autorise la densité. On favorise l'implantation d'activités économiques</p>	<p>Le COS de 2 demeure, mais il est affecté différemment</p>

### Chapitre 3 : Zones UCa, UCa1, UCa2, UCb, UCb1 et UCc

#### Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Les zones UC correspondent à la plus grande partie du territoire de la commune et sont essentiellement réservées à un habitat de moindre densité qui s'accompagne d'une présence certaine du végétal à travers la dominante des jardins privatifs. C'est la spécificité du parcellaire de cet habitat, en rapport avec son historique, qui justifie la délimitation des zones indicées UCa, UCb et UCc.

La zone UCa correspond aux aires urbaines de la première extension d'habitat individuel sottevillais, organisées suivant des lotissements hétérogènes. Le secteur majeur de cette zone est compris entre la limite ouest de la commune et du centre ville, entre les rues Léon Salva, la rue Emile Zola, la rue des Epis, la rue Louis Braille et l'avenue du 14 juillet. Un autre secteur important est compris entre la rue de Paris, la rue Godefroy Cavaignac, la rue Maurice Blot, et les rues Victor Hugo, Hyacinthe Ménagé.

Un secteur restreint est défini en zone UCa, de part et d'autre de la rue Dumont (entre les rues Mendès France et Alexandre Dumas).

Des zones UCa1 et UCa2 ont été différenciées au sein de la zone UCa pour respecter des contraintes occasionnées par les effets de la Seine. Ces zones correspondent à une enclave résidentielle au nord est de la zone industrielle, autour de la rue Mortreuil (entre le rue d'Eauplet au nord et le chemin de halage à l'ouest).

La zone UCb correspond aux aires d'extension urbaine du XXème siècle et se caractérise par des implantations ordonnées sur des parcelles répétitives.

Le secteur le plus important de cette zone occupe le sud ouest de la commune et est traversé selon ses deux diagonales par l'avenue du 14 juillet et par le métrobus. Ce secteur est limité au nord par les Parcs de Sotteville et au sud par le Centre Hospitalier Spécialisé du Rouvray.

Au nord de ce secteur, une zone UCb1 correspond à une aire particulière de mise en valeur du paysage sottevillais.

Deux lotissements indépendants, Le Clos d'Eauplet, Clos de Paris et Gadeau de Kerville complètent cette zone.

La zone UCc correspond à des lotissements du XXème siècle dont la composition met en valeur des espaces publics et privés harmonieusement plantés. Ils comprennent les lotissements implantés autour de la place de Verdun, de la place Pierre et Marie Curie et ceux dits « des Castors ».

La règle fixant une taille minimum de parcelle à 400 m<sup>2</sup> est justifiée par un objectif de préservation de l'urbanisation traditionnelle. En effet le secteur UC c correspond à un quartier qui a été conçu dès l'origine sur la base d'un parcellaire très homogène qui, depuis, a été toujours respecté et qui joue un rôle important dans l'image du quartier et notamment dans la perception de la forme des constructions, leur implantation par rapport à la rue, et la présence de jardins. Le respect de ce parcellaire d'origine est donc indispensable pour préserver l'image traditionnelle de l'urbanisation de ce quartier.

La délimitation des zones UC permet de favoriser la réhabilitation et l'agrandissement tout en assurant les conditions pour préserver l'authenticité de Sotteville, dont en particulier ici le rapport équitable entre l'implantation des constructions et le terrain naturel. La délimitation des zones indicées permettra la protection graduée du cadre bâti de cette aire résidentielle.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la zone pour permettre la protection du patrimoine de qualité

### Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
----------	--------	----------------	------------------------------

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
<p>Article 1 : Interdictions</p>	<p>Installations classées soumises à autorisation autres que celles prévues à l'article 2.</p> <p>Installations soumises à la directive SEVESO ou toute installation potentiellement dangereuse.</p> <p>Camping, caravanes Stationnement des caravanes isolées.</p> <p>Carrières.</p> <p>Affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à des travaux d'intérêt public</p> <p>Entrepôts ou industrie</p> <p>Dépôts à ciel ouvert</p> <p><u>En secteur UC c</u> : toute construction nouvelle et toute extension, y compris vérandas dans les espaces paysagers à protéger</p>	<p>Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer en centre ville pour des raisons fonctionnelles ou de nuisance et esthétiques</p>	<p>Instauration d'interdictions dans les espaces paysagers à protéger</p>
<p>Article 2 : Autorisations sous conditions</p>	<p>Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous certaines conditions.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 200 m de la plateforme de la RN 138 et de la RD 94.</p> <p>Conditions particulières pour les emprises figurées au plan de zonage comme « espace paysager à protéger ».</p> <p>En secteurs UC a et UC b : constructions autorisées sur le parcelle si respect du paysage et des plantations existantes.</p>	<p>Nécessite l'application de mesures réglementaires de protection</p> <p>Protéger le patrimoine architectural de qualité et identifié</p> <p>Mise en valeur du cadre urbain et paysager</p>	
<p>Article 5 : Superficie des terrains</p>	<p>Non réglementé en UC a et UC b.</p> <p>En secteur UC c : 400 m<sup>2</sup></p>	<p>Eviter les divisions parcellaires.</p>	

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
<p>Article 6 : Implantations par rapport aux voies</p>	<p>Respect de l'alignement existant. Dans les cas contraires, implantation à 5 m mini du domaine public.</p> <p>Autres possibilités d'implantation pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- extension habitation principale dont l'implantation ne répond pas aux critères ci-dessus</li> <li>- constructions annexes</li> <li>- projet de construction sur un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.</li> <li>- décrochements justifiés pour raisons techniques ou architecturales</li> <li>- équipement public ou d'intérêt public</li> </ul>	<p>Protège le jardin de devant qui constitue une composante du cadre paysager de la commune</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>
<p>Article 7 : Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative si la hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit et si gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3m, ou si adossé à un mur existant en limite</li> <li>si hauteur au faîtage 4 m et hauteur au point le plus bas du toit est 3 m si faîtage au delà construction est perpendiculaire à la limite séparative.</li> <li>- soit à une distance au moins égale à ½ de la hauteur du bâtiment sans être &lt; 3 m.</li> </ul> <p>Si constructions existantes implantées entre 0 et 3 m de la limite séparatives, extensions envisageables dans le prolongement du bâti existant à condition de rester à l'intérieur d'un gabarit défini par la règle des 3 m de hauteur en limite séparative et 45° maxi d'inclinaison de pente au-delà.</p>	<p>Ces règles se sont avérées pertinentes depuis plus de 10 ans pour préserver l'ensoleillement des propriétés riveraines et préserver l'intimité des parcelles et des jardins privés.</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
<p>Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Pour les constructions non contiguës, la distance entre les bâtiments doit être au moins égale à la hauteur de la façade, mesurée à l'égout, élevée à la verticale du point considéré.</p> <p>Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables ou de pièces de travail, sans pouvoir être &lt; 4 m.</p> <p>Pour les constructions uniquement en rez-de-chaussée sur un niveau, marge ramenée à 2.50 m</p>	<p>Favorise l'aération et la ventilation de pièces habitables.</p>	<p>Nouvelles distances instaurées. Identification des pièces habitables</p>
<p>Article 9 : Emprise au sol</p>	<p>50% maxi de la parcelle</p> <p>Pour les emprises notées comme « espace paysager à protéger » : 40%</p>	<p>Imposer un minimum d'espace perméable. Garantir et mettre en valeur les jardins</p>	<p>Instauration d'un coefficient</p>
<p>Article 10 : Hauteur</p>	<p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 m au point le plus haut, cheminées et antennes exclues</li> </ul> <p>Pour les autres constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12 m maxi sauf équipements publics</li> </ul>	<p>La hauteur est garantie quelques soit la configuration de la toiture.</p>	<p>Nouvelle définition</p>
<p>Article 11 : Aspect extérieur</p>	<p>Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur. Clôtures obligatoirement à claire voie au dessus de 1 m du sol lorsqu'elles bordent des voies publiques ou privées, sauf cas particulier. Lorsqu'elles sont sur une limite séparative, les clôtures seront obligatoirement à claire voie au-dessus de 1.50 m.</p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- clôtures en grillage souple</li> <li>- protection défensive</li> </ul> <p>Traitement architectural de qualité pour les garages sur domaine public</p>	<p>Nécessité de séparation du domaine privé.</p> <p>Embellissement de la ville en faisant participer les jardins privatifs au paysage urbain.</p>	

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	Coffrets extérieurs devront être intégrés aux clôtures ou murs de façade.	Facilite l'ordonnancement de l'espace public.	
Article 12 : Stationnement des véhicules	<p>1,5 place par logement</p> <p>Autres constructions : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHOB</p> <p>En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aménager les surfaces de stationnement sur terrain à moins de 300 m</li> <li>- verser une participation à la commune</li> <li>- justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement</li> </ul>	Correspond aux besoins estimés compte tenu de la proximité du métro – bus.	Pas d'évolution majeure.
Article 13 : Espaces libres Plantations	<p>40% mini de la parcelle doivent être conservés ou aménagés en espace libre de pleine terre.</p> <p>Pour les emprises notées comme « espace paysager à protéger » : 60%</p> <p>Respect des plantations existantes impératif.</p> <p>Abattage d'arbre peut être autorisé sous condition de remplacement obligatoire au moins équivalent.</p>	<p>Impose un minimum d'espace perméable.</p> <p>Favorise la création et la préservation des jardins de pleine terre.</p> <p>La mise en valeur et la préservation d'espaces paysagers nécessite la diminution du coefficient d'emprise au sol</p>	De nouveaux coefficients sont institués
Article 14 : COS	<p>COS fixé à 0.8</p> <p>Un « bonus » de COS de 0,20 dans la zone UCa uniquement autorise l'implantation de services ou d'activités économiques (commerces de proximité)</p> <p>Pas de COS pour les équipements publics ou d'intérêt public.</p>	Favorise le caractère individuel de l'habitat	Le COS est ramené de 1 à 0,8 et correspond mieux à un COS de secteur pavillonnaire

## Chapitre 4 : Zone UD

### Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette aire urbaine correspond à une occupation dense du territoire, principalement réservée à l'habitat collectif. Cet habitat est inscrit sur des grandes parcelles existantes bénéficiant d'une bonne accessibilité :

- soit par les transports en commun
  - o l'ensemble Ferdinand Buisson
  
- soit par des voies correspondant à l'armature principale de la commune
  - o le long de l'avenue du 14 juillet
  - o le long de la rue Léon Salva
  - o rue Victor Hugo
  - o rue Pierre Mendès France
  
- soit situé aux entrées de ville
  - o au nord à partir de la place des Martyrs de la Résistance, le long de la rue du Madrillet,
  - o au sud entre la Grande Rue de Quatre Mares et la rue Paul Eluard

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la zone pour permettre la protection du patrimoine de qualité

### Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
<p>Article 1 : Interdictions</p>	<p>Installations classées soumises à autorisation autres que celles prévues à l'article 2.</p> <p>Installations soumises à la directive SEVESO ou toute installation potentiellement dangereuse.</p> <p>Camping, caravanes</p> <p>Stationnement des caravanes isolées.</p> <p>Carrières.</p> <p>Affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à des travaux d'intérêt public</p> <p>Entrepôts ou industrie</p> <p>Dépôts à ciel ouvert</p>	<p>Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans cette zone pour des raisons fonctionnelles, de nuisance et d'esthétique urbaine.</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>
<p>Article 2 : Autorisations sous conditions</p>	<p>Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous certaines conditions.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 200 m de la plateforme de la RN 138, de la voie ferrée « Paris-Le Havre » et de la RD 94.</p> <p>Conditions particulières pour les emprises figurées au plan de zonage comme « espace paysager à protéger ».</p>	<p>Peut contribuer à l'attractivité e la zone</p> <p>Nécessite l'application de mesures réglementaires de protection</p> <p>La conjugaison de l'implantation avec des espaces paysagers à protéger permet l'embellissement de la ville.</p>	<p>Protection renforcée</p>
<p>Article 6 : Implantations par rapport aux voies</p>	<p>Sur une profondeur de 18 m Implantation libre par rapport à l'alignement actuel ou futur. (Si filet rouge sur le plan de zonage, implantation selon indications du plan)</p>	<p>Si filet rouge rendre plus urbaines les voies desservant la zone</p>	<p>Pas d'évolution majeure.</p>

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
<p>Article 7 : Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Sur une profondeur de 18 m à partir de la limite d'emprise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation d'une limite latérale à l'autre si la parcelle a une façade sur rue 10 m.</li> <li>- sur l'une au moins des limites latérales (avec distance à l'autre limite de 3 m mini) si la parcelle a une façade sur rue &gt; 10 m.</li> </ul> <p>Au-delà de la profondeur de 18 m, les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limite séparative si la hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit et si gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3m, ou si adossé à un mur existant en limite si hauteur au faitage 4 m et hauteur au point le plus bas du toit est 3 m si faitage au delà construction est perpendiculaire à la limite séparative.</li> <li>- à une distance au moins égale à ½ de la hauteur du bâtiment sans être &lt; 3 m.</li> <li>- si constructions existantes implantées entre 0 et 3 m de la limite séparatives, extensions envisageables dans le prolongement du bâti existant à condition de rester à l'intérieur d'un gabarit défini par la règle des 3 m de hauteur en limite séparative et 45° maxi d'inclinaison de pente au-delà.</li> </ul>	<p>Ces règles se sont avérées pertinentes depuis plus de 10 ans pour préserver l'ensoleillement des propriétés riveraines et préserver l'intimité des parcelles et des jardins privatifs.</p>	<p>Pas d'évolution majeure.</p>

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
<p>Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Pour les constructions non contiguës, la distance entre les bâtiments doit être au moins égale à la hauteur de la façade, mesurée à l'égout, élevée à la verticale du point considéré – 1 m.</p> <p>Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables ou de pièces de travail, sans pouvoir être &lt; 4 m.</p> <p>Pour les constructions uniquement en rez-de-chaussée sur un niveau, marge ramenée à 2.50 m</p>		<p>Création de nouvelles règles de distances.</p>
<p>Article 9 : Emprise au sol</p>	<p>60% maxi de la parcelle</p>	<p>Favorise la création de jardin d'intérieur d'îlot</p>	<p>Création d'un coefficient</p>
<p>Article 10 : Hauteur</p>	<p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16 m à l'acrotère si toiture terrasse</li> <li>- 15 m à l'égout du toit si toiture à pentes</li> </ul> <p>Un niveau supplémentaire peut être autorisé sur 1/3 de l'emprise au sol.</p> <p>Pour les autres constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16 m maxi sauf équipements publics</li> </ul>	<p>La hauteur des constructions est prise à l'égout du toit. En cas de toiture terrasse, la réglementation hygiène et sécurité est intégrée.</p> <p>Favorise la variété architecturale</p>	<p>Nouvelles définitions des règles de hauteur.</p>
<p>Article 11 : Aspect extérieur</p>	<p>Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur. Clôtures obligatoirement à claire voie au dessus de 1 m du sol lorsqu'elles bordent des voies publiques ou privées, sauf cas particulier. Lorsqu'elles sont sur une limite séparative, les clôtures seront obligatoirement à claire voie au-dessus de 1.50 m.</p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- clôtures en grillage souple</li> <li>- protection défensive</li> </ul> <p>Traitement architectural de qualité pour les garages sur domaine public</p>	<p>Nécessiter de séparation du domaine privé.</p> <p>Embellissement de la ville en faisant participer les jardins privatifs au paysage urbain.</p>	<p>Pas d'évolution majeure.</p> <p>Recherche d'authenticité de la toiture.</p>

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	<p>Coffrets extérieurs devront être intégrés aux clôtures ou murs de façade.</p> <p>Un seul niveau horizontal de lucarne ou de châssis est autorisé pour l'éclairage des combles.</p> <p>Nombre de porte de garage en front de rue limité à deux par bâtiment.</p>	<p>Facilite l'ordonnancement de l'espace public.</p> <p>Limite l'ampleur des toitures et favorise le confort des pièces sous combles.</p> <p>Préserver le cadre et la vie urbaine.</p>	
<p>Article 12 : Stationnement des véhicules</p>	<p>1,5 place par logement</p> <p>Autres constructions : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de SHOB</p> <p>En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aménager les surfaces de stationnement sur terrain à moins de 300 m</li> <li>- verser une participation à la commune</li> <li>- justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement</li> </ul>	<p>Correspond aux besoins estimés compte tenu de la proximité du métro – bus.</p>	<p>Pas d'évolution majeure.</p>
<p>Article 13 : Espaces libres Plantations</p>	<p>Surfaces libres doivent être plantées et/ou aménagées et entretenues. Il sera ménagé sur la parcelle, au moins 20% d'espace de pleine terre perméable. Pourront être inclus dans ces 20%, les surfaces sur dalles couvrant les constructions enterrées si elles sont recouvertes d'une épaisseur de pleine terre de 60 cm mini.</p> <p>Respect des plantations existantes impératif.</p> <p>Abattage d'arbre peut être autorisé sous condition de remplacement obligatoire au moins équivalent.</p>	<p>Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots.</p> <p>Imposer un minimum d'espace perméable pour la gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Instauration d'un coefficient.</p>
<p>Article 14 : COS</p>	<p>COS de base fixé à 1.5.</p> <p>Pas de COS pour les</p>	<p>Densité en accord avec le coefficient d'emprise et la hauteur des</p>	<p>Le COS est ramené (de 2 à 1,5) En meilleure conformité</p>

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	équipements publics ou d'intérêt public.	constructions.	avec l'existant

## Chapitre 5 : Zones UE et UE1

### Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Ces aires urbaines sont affectées aux équipements publics de la ville de Sotteville et traduisent en particulier la répartition harmonieuse et généreuse de cette offre qui contribue à la diversité résidentielle et donc sociale de la commune.

Outre les emprises des nombreux équipements scolaires dont l'implantation est exemplaire et la répartition judicieuse, il s'agit des grandes emprises du Stade Municipal Jean Adret, du Centre Hospitalier Spécialisé du Rouvray, du Centre Hospitalier du Bois Petit et des emprises diverses occupées par les autres équipements de la ville dont bon nombre sont dédiés aux activités culturelles.

Un secteur UE1 a été différencié au sein de la zone UE pour respecter les contraintes éventuelles occasionnées par les effets du fleuve Seine.

Un secteur UE 2 accueille les activités industrielles ou d'entreposage liées aux ateliers ferroviaires de Quatre Mares.

La délimitation de la zone vise à permettre la liberté de renouvellement et d'extension de ces équipements.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la zone pour permettre la protection du patrimoine de qualité

### Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
----------	--------	----------------	------------------------------

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
<p>Article 1 : Interdictions</p>	<p>Installations classées soumises à autorisation autres que celles prévues à l'article 2.</p> <p>Installations soumises à la directive SEVESO ou toute installation potentiellement dangereuse.</p> <p>Camping, caravanes</p> <p>Stationnement des caravanes isolées.</p> <p>Carrières.</p> <p>Affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à des travaux d'intérêt public</p> <p>Entrepôts ou industrie</p> <p>Dépôts à ciel ouvert</p>	<p>Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans cette zone pour des raisons fonctionnelles, de nuisance.</p>	<p>Pas d'évolution majeure.</p>

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
<p>Article 2 : Autorisations sous conditions</p>	<p>Les installations et travaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aires de jeux et de sports ouvertes au public</li> <li>- aires de stationnement ouvertes au public</li> <li>- affouillements et exhaussement de sol sous réserve qu'ils soient non nuisants, non bruyants et compatibles avec la vocation de la zone.</li> </ul> <p>Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes en charge du fonctionnement ou du gardiennage de ces installations.</p> <p>Conditions particulières pour les emprises figurées au plan de zonage comme « espace paysager à protéger ».</p> <p>Dans la partie de la zone classée en zone inondable dans le PPRI, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI.</p>		
<p>Article 6 : Implantations par rapport aux voies</p>	<p>Implantation à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5m</p>	<p>Permet d'affirmer soit le cadre urbain soit d'accentuer l'environnement végétal.</p>	<p>Pas d'évolution majeure.</p>

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	<p>Implantation autorisée jusqu'aux limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Si limite séparative constitue la limite entre zone UE et zone UC, implantation en limite interdite.</p> <p>Marges de recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon, avec distance mini de 8 m au droit des ouvertures si façade comporte des ouvertures créant des vues directes.</li> <li>- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon, avec distance mini de 2.5 m au droit des ouvertures si façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes</li> </ul>	Pour préserver l'intimité de l'habitat et l'ensoleillement des jardins.	<p>Nouvelles règles par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Nouvelles normes d'évaluation de la hauteur</p>
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Pour les constructions non contiguës, la distance entre les bâtiments doit être au moins égale à 2 mètres		
Article 9 : Emprise au sol	60% maxi de la parcelle	Limite l'effet de rupture morphologique	De nouveaux coefficients sont institués
Article 10 : Hauteur	Hauteur maxi des constructions : 15 mètres, éventuellement 20 m pour des raisons techniques.	Participe de la définition du plafond général de la ville.	Nouvelle règle.
Article 11 : Aspect extérieur	Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite.	Etre plus exigeant sur la durabilité des nouvelles constructions	
Article 12 : Stationnement des véhicules	Stationnement en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération. Pour les aires de stationnement découvertes, elles seront réalisées en	Doit correspondre aux besoins estimés de la zone.	Pas d'évolution majeure.

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	<p>continuité avec la voie de desserte et accessibles depuis celle-ci.</p> <p>Le nombre de places sera évalué au cas par cas en fonction des besoins, des horaires de fréquentation et des stationnements existants déjà à proximité.</p>		
<p>Article 13 : Espaces libres Plantations</p>	<p>Maintien des plantations existantes ou remplacement par un nombre équivalent.</p> <p>Les aires de stationnement en surface doivent être plantées d'un arbre pour 4 places de stationnement.</p> <p>Espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.</p>		<p>Nouvelles mesures en faveur du cadre paysager.</p>
<p>Article 14 : COS</p>	<p>Il n'est pas fixé de COS.</p>		

## Chapitre 6 : Zone UI

### Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Ces aires urbaines qui représentent le quart du territoire communal, sont les zones d'activités majeures de l'agglomération rouennaise. Elles sont délimitées par la limite communale est avec la commune d'Amfreville-la-Mivoie et par l'emprise de la ligne SNCF Paris – Rouen à l'ouest. Ces aires urbaines ont bénéficié d'une extension considérable de leur territoire par l'incorporation de l'ancienne aire urbaine affectée au chemin de fer. Des zones UI1 et UI2 sont différenciées au sein de la zone UI pour respecter des contraintes occasionnées par les effets du fleuve Seine.

La délimitation de la zone établit une séparation stricte entre l'occupation résidentielle et les activités à caractère strictement économique.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la zone pour permettre la protection du patrimoine de qualité

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
<p>Article 1 : Interdictions</p>	<p>Installations classées soumises à autorisation autres que celles prévues à l'article 2.</p> <p>Installations soumises à la directive SEVESO ou toute installation potentiellement dangereuse.</p> <p>Camping, caravanes</p> <p>Stationnement des caravanes isolées.</p> <p>Carrières.</p> <p>Affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à des travaux d'intérêt public</p>	<p>Conserver la vocation de la zone d'activités économiques existantes et étendue aux anciennes emprises SNCF.</p> <p>Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans cette zone pour des raisons fonctionnelles, de nuisance et d'esthétique urbaine.</p> <p>L'habitat n'est pas compatible avec un voisinage de constructions et d'activités industrielles compte tenu des nuisances, voir des risques potentiels</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
<p>Article 2 : Autorisations sous conditions</p>	<p>Les installations non classées ou classées et soumises à déclaration ou autorisation, si elles offrent toute garantie de protection contre des nuisances directes ou induites.</p> <p>Les dépôts à ciel ouvert uniquement liés aux activités de recyclage.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 200 m de la plate-forme de la voie ferrée « Paris-Le Havre » à condition de respecter les prescriptions d'isolation acoustique.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes en charge du fonctionnement ou du gardiennage de ces installations.</p> <p>Conditions particulières pour les emprises figurées au plan de zonage comme « espace paysager à protéger ».</p> <p>Dans la partie de la zone classée en zone inondable dans le PPRI, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI.</p>		<p>Nouvelle règle favorisant la création d'un pôle de recyclage des déchets et des matériaux</p>
<p>Article 6 : Implantations par rapport aux voies</p>	<p>Marge de recul de 5 m mini de la limite</p> <p>Pas de règle pour les constructions et installations liées au fonctionnement des installations ferroviaires.</p>		<p>Pas d'évolution majeure.</p>
<p>Article 7 : Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Distance mini entre la limite de la propriété et la construction sera égale à ½ de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.</p> <p>Pas de règle pour les constructions et installations liées au fonctionnement des installations ferroviaires.</p>	<p>Permet l'entretien des espaces interstitiels et leur éclairage.</p> <p>Pas de raison d'imposer des contraintes dans un cadre construit et de grande diversité.</p>	

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	<p>Pour les constructions non contiguës, la distance entre les bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres</p> <p>Pas de règle pour les constructions et installations liées au fonctionnement des installations ferroviaires.</p>		Pas d'évolution majeure.
Article 9 : Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règle		Pas d'évolution majeure.
Article 10 : Hauteur	<p>Hauteur maxi des constructions : 12 mètres</p> <p>Cette hauteur pourra être dépassée si nécessaire au fonctionnement des installations ferroviaires</p>	Correspond à la hauteur moyenne des constructions existantes	Pas d'évolution majeure.
Article 11 : Aspect extérieur	<p>Respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.</p> <p>Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur. Clôtures obligatoirement à claire voie au dessus de 1 m du sol lorsqu'elles bordent des voies publiques ou privées, sauf cas particulier. Lorsqu'elles sont sur une limite séparative, les clôtures seront obligatoirement à claire voie au-dessus de 1.50 m</p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- clôtures en grillage souple</li> <li>- protection défensive</li> </ul> <p>Dispositions différentes possibles si nécessaire au fonctionnement des installations ferroviaires</p>	Etre exigeant sur la qualité durable des nouvelles constructions pour rendre les sites d'activités plus attractifs en valorisant leur aspect visuel	Pas d'évolution majeure.
Article 12 : Stationnement des véhicules	<p>Stationnement de la totalité des véhicules, légers ou poids lourds devra être assuré dans l'emprise privée.</p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.5 place pour deux emplois</li> <li>- 1 place par tranche de 40</li> </ul>	Correspond aux besoins estimés en fonction de la nature des activités	Pas d'évolution majeure.

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	m <sup>2</sup> de SHOB		
Article 13 : Espaces libres Plantations	<p>Les marges d'isolement seront plantées d'arbres de haute tige formant rideau.</p> <p>Les parkings seront plantés.</p> <p>Les espaces libres seront traités en espaces verts plantés et entretenus ou aménagés en espaces minéraux de qualité.</p> <p>Les espaces de service, bâtiments annexes, aires de livraison, de stockage et de stationnement seront masqués par des plantations continues formant rideau.</p> <p>Respect des plantations existantes impératif. Abattage d'arbre peut être autorisé sous condition de remplacement obligatoire au moins équivalent.</p>	Garantir un caractère relativement vert en conservant un minimum d'espace végétal dans le but de mettre en valeur le site	Pas d'évolution majeure.
Article 14 : COS	<p>Cos fixé à 1.5</p> <p>Pas de COS pour les équipements public, les constructions et installations d'intérêt collectif.</p>	Il offre des évolutions possibles de certaines parcelles.	Pas d'évolution majeure

## Chapitre 7 : Zone N

### Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

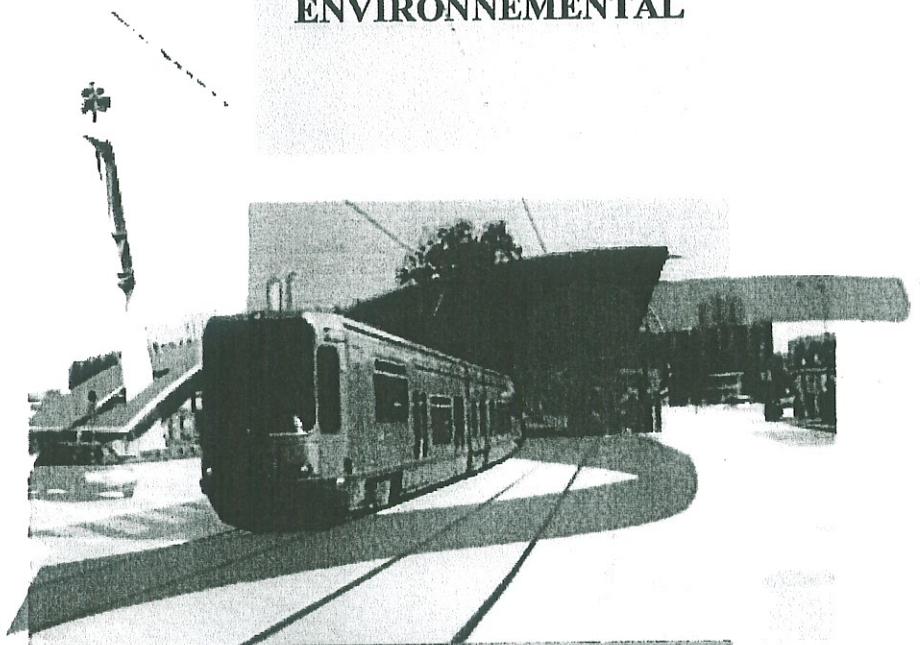
Ces aires urbaines correspondent aux espaces naturels de la commune. A ce titre elles sont inconstructibles et leur enchaînement constitue la « Promenade des Parcs », principalement ouverte au public.

La délimitation de ces zones inscrites dans les grandes emprises parcellaires de la ville doit pérenniser le paysage végétal. Elles incluent en particulier les espaces boisés classés existants (EBC).

Une zone spécifique Na, en bord de Seine est affectée à l'implantation du terrain d'accueil des gens du voyage.  
Cette classification est nouvelle par rapport à l'ancien POS.

**Elaboration du  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**Rapport de présentation  
II - BILAN  
ENVIRONNEMENTAL**



**Sotteville**  
lès-Rouen

# RAPPORT DE PRESENTATION DU P.L.U. TROISIEME PARTIE

## BILAN ENVIRONNEMENTAL

### I. LES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX DU P.L.U.

#### La motivation des grandes orientations d'urbanisme retenues

##### La revalorisation du cadre urbain à travers l'amélioration du paysage

La protection et la mise en valeur des quartiers d'habitation individuelle

La revitalisation et la mise en valeur du centre ville

##### La protection des espaces verts, des milieux écologiques et des sites sensibles

La zone de protection paysagère renforcée

##### La diminution des nuisances

La réduction des nuisances sonores

La réduction de la circulation automobile

### II. ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

#### Les incidences prévisibles sur l'environnement

Incidences des mesures de protection et de diminution des nuisances

Incidences des mesures prises en faveur du développement économique

Incidences des mesures prises en faveur de la revitalisation du centre ville

#### Les mesures envisagées pour éviter et compenser les conséquences sur l'environnement

L'amélioration de la qualité architecturale et de la protection des ensembles paysagés remarquables

La protection des espaces verts dans les quartiers d'habitation

La prise en compte de l'approche « Haute Qualité Environnementale » dans l'aménagement et la construction

L'amélioration des réseaux et de la gestion des eaux

La prévention des risques

La maîtrise des déplacements automobiles et du développement des circulations douces en vue de la réduction de l'émission des gaz à effet de serre

### La motivation des grandes orientations d'urbanisme retenues

L'attention permanente à l'environnement, manifestée dans les nombreuses actions entreprises de longue date à Sotteville-lès-Rouen, va trouver dans les années à venir des compléments déterminants dont les orientations sont définis dans le P.L.U.

Une des principales orientations retenues dans le P.L.U. concerne la seule transformation profonde prévue sur le territoire communal correspondant à la zone « 100 mètres de ville en plus ». Or, cette transformation suppose des effets très positifs sur l'environnement. Cette opération d'aménagement sera engagée sur des zones actuellement délaissées, elle a pour ambition de requalifier cette partie de ville et par conséquent d'y réhabiliter profondément le paysage. Elle sera réalisée avec le souci de prendre en compte les préoccupations environnementales dans l'optique du développement durable, notamment sur la collecte et le traitement des eaux : gestion des eaux usées et pluviales.

Différemment, dans les zones urbanisées existantes, notamment les zones d'habitat individuel, l'objectif est plutôt de protéger les paysages et de prendre des mesures en faveur de la qualité de l'environnement telles que :

- le maintien d'un pourcentage de pleine terre perméable,
- l'infiltration des eaux pluviales,
- le caractère végétal des espaces privés.

### La revalorisation du cadre urbain à travers l'amélioration du paysage

#### La protection et la mise en valeur des quartiers d'habitation individuelle

Les évolutions prévues pour ces quartiers seront des évolutions globalement douces et axées sur une amélioration qualitative. Elles visent des objectifs de qualité du cadre de vie, de relations d'échanges entre les quartiers et une restructuration du paysage urbain aux abords des grandes traversées. Le caractère aéré et végétal sera conservé par le règlement du P.L.U.. Les quartiers qui possèdent un couvert végétal remarquable (tels que le quartier Ferdinand Buisson par ex.) font l'objet de mesures de protection renforcées.

Afin de rendre ces quartiers, qui couvrent une part importante du territoire communal, plus respectueux de l'environnement, des mesures ont été prises pour le maintien d'une proportion d'espace de pleine terre perméable en vue de l'infiltration des eaux pluviales ou leur récupération pour un usage domestique.

#### La revitalisation et la mise en valeur du centre ville

Les orientations retenues pour le centre-ville auront une incidence sur l'environnement urbain grâce à la requalification des espaces publics, l'amélioration du paysage urbain (notamment l'amélioration du bâti aux abords des grandes traversées de la ville, et surtout l'impact de la Promenade des Parcs).

### La protection des espaces verts, des milieux écologiques et des sites sensibles

Les parcs et jardins publics offrent une superficie importante et une grande qualité paysagère. Ils constituent un atout que la ville doit préserver et qui sera entièrement valorisé par le réalisation de la Promenade des Parcs

La création de cette véritable trame verte à l'échelle de la ville améliorera considérablement la qualité de vie urbaine.

Les espaces de jardins des quartiers d'habitat individuel jouent un rôle important dans la qualité du cadre de vie de ces quartiers. Les mesures prises dans le cadre du P.L.U. auront pour effet de protéger ces espaces verts et de mettre en valeur le patrimoine végétal de la ville (une identification attentive de ce patrimoine, dans la zone UCb1, a permis de cerner et mettre en évidence ce potentiel).

### La zone de protection paysagère renforcée

L'objectif retenu est de protéger les éléments naturels, paysagers et architecturaux et de développer des liaisons douces entre les différents espaces.

Les incidences de cette orientation particulière sur l'environnement urbain de ce secteur seront positives. Elles mettront en cohérence ces espaces remarquables en proposant des mesures de protection, et feront découvrir le fort potentiel paysager de la ville sous un angle nouveau.

### La diminution des nuisances

Tel que rappelé en conclusion du diagnostic, la ville de Sotteville-lès-Rouen est certes toujours soumise pour sa limite coté Seine aux risques d'inondation, mais elle subit essentiellement les nuisances induites par les modes de déplacement.

### La réduction des nuisances sonores

La ville est traversée par de nombreux axes ferroviaires et routiers qui jouent un rôle majeur à l'échelle de l'agglomération et qui sont amenés à se développer (futur TGV,...). Leur impact sur les secteurs d'habitat contigus est fort. La plupart de ces voies sont aujourd'hui classées en « voies bruyantes ». De part et d'autres de certains tronçons ont été instituées des marges de protection contre le bruit. Aussi, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique réalisés à l'intérieur de ces marges de protection doivent respecter les normes d'isolation acoustique instaurées par :

- les articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992
- le décret 95-21 du 9 janvier 1995
- l'arrêté du 30 mai 1996

Ces différentes marges de protection sont reportées sur le plan de zonage du PLU.

## La réduction de la circulation automobile

Au niveau communal, l'objectif du P.L.U. est d'offrir des modes de déplacement alternatifs à la voiture en développant les circulations douces. De plus, le maintien d'activités en centre-ville et dans les centres de quartiers doit contribuer à limiter l'utilisation des véhicules particuliers pour des trajets de courtes distances.

Les orientations prises en matière de déplacements, de circulation et d'espaces publics vont dans le sens d'une prise en compte raisonnée des préoccupations environnementales. Leurs incidences sur l'environnement urbain devraient être globalement positives vis-à-vis de la situation actuelle. Leur objectif est de chercher des solutions diversifiées face à l'utilisation massive de l'automobile, de réussir à changer certains usages et réflexes des habitants (éviter l'utilisation de l'automobile pour des trajets de courtes durées, réflexions sur le co-voiturage, multimodalité des déplacements).

En matière d'espaces publics, les intentions de retraitement et de requalification envisagées (dans l'objectif de les rendre plus conviviaux et accessibles à tous) sont également un point positif pour le cadre de vie.

## II ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

### Les incidences prévisibles sur l'environnement

#### Incidences des mesures de protection et de diminution des nuisances

Les mesures de protection prises dans le cadre du P.L.U. auront un impact positif sur la qualité de l'environnement.

La protection des grands espaces verts, parcs et jardins aura une incidence positive sur la qualité des paysages, sur la qualité de l'air et l'infiltration des eaux pluviales.

Le règlement mis en place dans les quartiers d'habitation individuelle permet de garder une densité raisonnable et de maintenir une part dominante d'espaces verts perméables.

La transformation de la zone « 100 mètres de ville en plus » redonnera la possibilité de protéger et mettre en valeur la flore et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

La mise en place d'un réseau structurant de circulations douces devrait avoir pour conséquence de réduire l'usage de la voiture pour les déplacements courts et devrait contribuer à améliorer la qualité de l'air.

### Incidences des mesures prises en faveur du développement économique

En se traduisant par la création d'emplois, ces mesures devraient avoir pour conséquence de permettre à un nombre croissant de résidents de trouver un emploi sur le territoire communal, ce qui devrait faire baisser le taux de migration alternante et diminuer l'usage de la voiture.

### Incidences des mesures prises en faveur de la revitalisation du centre ville

Ces mesures devraient avoir une forte influence sur l'amélioration de la qualité urbaine et sur l'attractivité du centre ville, notamment pour le développement des activités commerciales et de services. Cela devrait améliorer le niveau de services aux habitants et diminuer les motifs de déplacement vers l'extérieur.

### Les mesures envisagées pour éviter et compenser les conséquences sur l'environnement

Tel qu'analysé ci avant, les orientations retenues dans le P.L.U. sont susceptibles de provoquer des conséquences largement positives sur l'environnement.

Des restrictions sont prévues au titre de diverses protections, cherchant à créer les conditions d'un choix équilibré entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé.

### L'amélioration de la qualité architecturale et de la protection des ensembles paysagés remarquables

Le P.L.U. reprend un certain nombre de mesures qui avaient été instaurées en vue de la préservation de la qualité architecturale et des paysages. En outre, il utilise les différents outils prévus par le Code de l'Urbanisme pour favoriser la qualité architecturale et la protection des plantations et arbres remarquables.

Ces mesures de protection portent sur :

- les éléments bâtis remarquables et le patrimoine architectural
- les parcs remarquables (incluant les espaces boisés classés protégés au titre de l'ancien POS)

Le règlement prévoit dans ses articles 11 et 13 des prescriptions qui visent à développer une plus grande qualité architecturale (article 11) et des aménagements de qualité sur les espaces verts privés (article 13).

### La protection des espaces verts dans les quartiers d'habitation

Dans les différents quartiers d'habitation, qu'il s'agisse de quartiers d'habitations individuelles ou de résidences d'habitat collectif, le P.L.U assure la protection des espaces verts : parcs, squares, jardins.

Dans les quartiers à dominante pavillonnaire, le règlement permet des évolutions douces dans le respect des formes urbaines actuelles, en assurant la protection des jardins.

Dans le règlement d'urbanisme de ces zones, les préoccupations d'environnement ont été prises en compte afin d'assurer la protection :

- des formes urbaines, notamment dans les quartiers d'habitat individuel,
- des effets nuisibles des eaux de ruissellement (en favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur les terrains et en limitant les rejets dans les réseaux),
- des éléments de patrimoine remarquables,
- des emprises au sol libres et perméables (en imposant une limite à l'emprise au sol des constructions),
- des emprises paysagées harmonieuses (en définissant des obligations de plantations lors de toute réalisation de constructions nouvelles).

### La prise en compte de la procédure « Haute Qualité Environnementale » dans l'aménagement et la construction

Le P.L.U. ne peut imposer aux constructeurs ou aux aménageurs le choix de matériaux ou de techniques qui relèvent de la haute qualité environnementale. Par ailleurs cela ne porterait que sur les constructions neuves, or le territoire communal est déjà très largement construit. Néanmoins deux types de mesures pourront être prises dans les années à venir parallèlement à l'application du P.L.U. :

- dans les opérations de renouvellement urbain, la ville utilisera les outils dont elle dispose pour faire en sorte que les opérateurs s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale : choix des matériaux, technique de climatisation et de chauffage, utilisation des énergies renouvelables,...
- dans les quartiers, notamment ceux d'habitat individuel, une incitation sera développée auprès des occupants du parc de logements actuel afin qu'ils s'orientent vers des techniques de chauffage et de gestion des eaux pluviales plus écologiques.

### L'amélioration des réseaux et de la gestion des eaux

Dans le cadre du PLU les mesures suivantes ont été prises :

- Eaux Usées : toutes les nouvelles zones de projets (secteurs de plan masse, zones AU) seront desservies par les réseaux d'eaux usées.
- Eaux Pluviales : dans toutes les zones, le règlement instaure des mesures en faveur de la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ou de l'infiltration sur la parcelle. En cas de rejet dans le réseau, il fixe un débit de fuite qui est une mesure de prévention du risque d'inondation.

### La prévention des risques

La prévention des risques, des pollutions et des nuisances se traduit dans le PLU de la manière suivante :

- la prévention des risques d'inondation est prise en compte grâce à l'intégration du PPRI dans le PLU
- un certain nombre de mesures ont été prises pour limiter, voire interdire, l'implantation d'activités dangereuses ou nuisantes pour l'environnement (article 1 et 2 des zones)
- Eaux Usées et Eaux Pluviales : des prescriptions ont été intégrées dans les règlements des différentes zones afin d'éviter tout risque de pollution dans les réseaux collectifs ou le milieu naturel environnant.

### La maîtrise des déplacements automobiles et du développement des circulations douces en vue de la réduction de l'émission des gaz à effet de serre

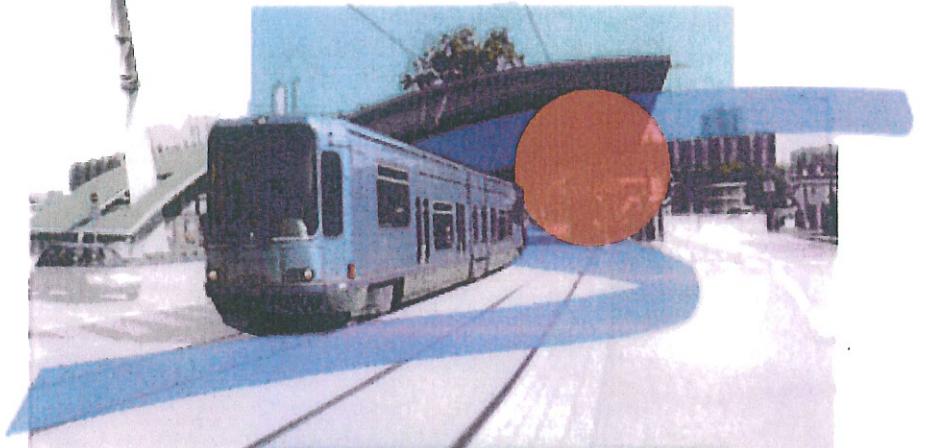
Le développement prioritaire des nouvelles constructions se fera dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun. Ainsi, la volonté d'un urbanisme maîtrisé se traduit également par une intervention prioritaire aux abords et à proximité des pôles de transport en commun existants et futurs.

Des aménagements ou créations de voies sont prévus dans le cadre du PADD pour favoriser et renforcer les circulations douces (voies piétonnes, pistes cyclables).

Enfin, les restrictions au titre des diverses protections n'apportent pas de réelles contraintes pour les automobilistes mais elles visent à changer certains usages et réflexes des habitants afin de privilégier systématiquement les modes alternatifs.

**Elaboration du  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**Rapport de présentation  
I - RAPPORTS DE  
COMPATIBILITE**



**Sotteville**  
lès-Rouen

**RAPPORT DE PRESENTATION DU P.L.U.  
DEUXIEME PARTIE**

**RAPPORTS DE COMPATIBILITE**

**I. RAPPORT DE COMPATIBILITE ENTRE  
LE P.L.U. DE SOTTEVILLE-LES-ROUEN  
ET LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME**

Le SCOT

Le PDU

Le PLH

Rappel

Les gens du voyage

**II. LE P.L.U. DE SOTTEVILLE-LES-ROUEN  
DANS LE CONTEXTE DE  
L'AGGLOMERATION ROUENNAISE**

### Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Sotteville-Lès-Rouen est une commune urbaine dense de 30 000 habitants, classée dans le SCOT pour une grande partie en « territoire urbain et zones d'extension multifonctionnelles et /ou à économie tertiaire dominante ».

C'est donc une zone correspondant à un territoire urbanisé existant qui doit accueillir le développement urbain des prochaines années, dans toute sa diversité : habitat, activité, services, équipements, mais aussi espaces verts, de loisirs, ou espaces publics.

C'est précisément, dans le projet de PLU, la définition du « faire de la ville dans toute sa complexité » qui est donnée aux « 100 mètres de ville en plus » en reconquête des franges (dont quelques friches) ferroviaires à l'Est de la ville.

Cette stratégie avait déjà été anticipée dans le programme d'action foncière (PAF) signé avec l'EPF de Normandie dès 1998.

Par ailleurs, s'appuyant sur l'axe structurant du transport en commun, le PLU propose dans les zones de centralité de favoriser l'implantation d'activités économiques au sens large (commerces, bureaux, artisanat, hôtellerie...) pour renforcer le rôle de « centre ville intermédiaire, véritable relais de la centralité métropolitaine » évoqué dans le SCOT. En ce sens, un « bonus » de Cos pour l'activité économique est proposé dans les zones de centralité UA et UB.

Le commerce de proximité dans les différents quartiers quelque peu excentrés est redynamisé comme le montre le travail de regroupement et de requalification des petits commerces autour de la place Calmette, de la rue Pierre Sénard ou de la place des Martyrs de la Résistance.

En ce qui concerne la construction de logements, la ville de Sotteville a fait un effort constant, remarquable et remarqué dans notre agglomération depuis plus d'une douzaine d'années maintenant. La construction de petites unités de logements locatifs sociaux à proximité des stations du Métro bus, la rénovation de tissus dégradés, de friches industrielles et la venue aujourd'hui d'investisseurs privés ont permis d'installer durablement une dynamique immobilière qui contribue sensiblement au rééquilibrage de la pyramide des ages.

Mais, si des perspectives de développement sur les emprises ferroviaires supposent une vingtaine d'hectares de réserves foncières disponibles à terme, elles n'atteindront raisonnablement pas la cinquantaine d'hectares imaginée dans le SCOT mobilisable à l'horizon 2010, pour la construction de 1700 logements sur 10 ans.

Le PLU propose concrètement un nouveau quartier de ville à réaliser progressivement dans les 10 à 15 ans à venir, sur le seul morceau de territoire en possible reconquête, dans un contexte urbain par ailleurs largement saturé. La densification ne se fera à terme que par une substitution lente, régulière et judicieuse du tissu urbain constitué.

En terme de développement économique, la zone d'activités de Sotteville - Saint Etienne, reste l'une des plus importantes de l'agglomération rouennaise. On constate une évolution régulière avec moins de fabrication et de stockage et plus de vente en entrepôt et un début de tertiairisation. Si la ville demande une prise en charge par l'agglomération des différentes infrastructures de cette zone déjà ancienne, elle se propose, à travers le PLU, de favoriser les tendances actuelles, en permettant la densification de parcelles surdimensionnées à l'origine tout en préservant les marges de recul pour la sécurité et un meilleur paysagement en limite du domaine public.

En terme de multimodalité pour l'approvisionnement de cette zone d'activités, la création d'un nouvel appontement en rive de Seine (par VNF et le Port Autonome), la remise en état des embranchements ferrés et la disponibilité de l'ancienne plateforme CNC sur la gare de triage, sont autant de chantiers possibles pour mieux développer ce concept indispensable au développement durable.

En matière d'environnement, le SCOT intègre dans la trame verte et bleue, les 2 grands espaces verts de l'hippodrome des Bruyères et du parc du centre hospitalier du Rouvray. Dans le cadre de la « promenade des parcs », le projet de PLU classe ces 2 grandes entités en zones naturelles inconstructibles (N).

Par ailleurs, le PPRI, même s'il n'est pas à ce jour applicable, est inscrit réglementairement, par anticipation, dans les 2 zones concernées, en bord de Seine.

Même si elle est, par définition, centrée principalement sur le territoire communal, la réflexion urbaine, autour de notre PLU se préoccupe évidemment de l'évolution des territoires immédiatement limitrophes et au-delà traduit bien localement, les grands enjeux d'agglomération définis dans le SCOT.

## Le Plan de déplacements urbain (PDU)

La ville de Sotteville a, dès 1990, anticipé la mise à l'étude sur l'agglomération rouennaise d'un plan de déplacements urbains approuvé en 2000. Les premières études sur un « TCSP » concrétisé en 1994 par l'inauguration du Métro-Bus, ont permis :

- l'intégration urbaine simple et évidente du système de transport collectif en aménageant et requalifiant l'espace public alentour et en privilégiant dans la ville l'esprit du tramway à niveau sans passages surélevés ou en trémies
- une anticipation sur l'évolution probable du foncier aux abords du Métro-bus par des emprises d'acquisitions foncières élargies, permettant ultérieurement la réalisation de petites unités de logements sociaux ou pour étudiants à proximité immédiate des stations
- le choix de l'intermodalité la plus poussée possible au niveau de la station « Hôtel de Ville » :
  - vaste parking relais,
  - 4 lignes de bus en rabattement sur la station,
  - une station taxis
  - et du stationnement spécifique pour les personnes handicapées et les cyclistes
- la desserte, par 2 nouvelles stations, du quartier excentré Ferdinand Buisson, donnant ainsi aux habitants un sentiment d'appartenance retrouvée à la communauté Sottevillaise par une vraie mobilité dans la ville et l'agglomération
- la réaffectation des 2 lignes de bus supprimées sur le quartier Ferdinand Buisson à l'autre quartier excentré, Gadeau de Kerville, donnant là aussi une mobilité nouvelle aux habitants par un rabattement des lignes sur la station de Métro-bus « Hôtel de Ville » et un lien vers le centre Saint-Sever ou la rive droite
- le choix d'un tracé judicieux du TCSP desservant outre le centre et des quartiers très peuplés, 2 lycées, 2 collèges, un établissement spécialisé, 2 hôpitaux, des équipements culturels, le cimetière...

Au-delà de cette « colonne vertébrale » constituée par le Métro-bus, le PLU préserve et attend le développement des aménagements complémentaires en matière de transports collectifs prévu au plan approuvé en 2000, à savoir :

- à l'Ouest, le long de la rue d'Elbeuf, des avenues des Martyrs de la Résistance et des Canadiens, la réalisation à terme d'un autre TCSP de type TEOR reliant COPLANOR au Parc des Expositions

- à l'Est une ou 2 stations de la future liaison Tram-train Barentin - Elbeuf permettant un vrai cadencement des liaisons avec les centralités rouennaise ou elbeuvienne, dans le contexte du développement urbain des « 100 mètres de ville en plus » et la proximité de la future gare d'agglomération

C'est ainsi l'ensemble du territoire Sottevillais qui se trouvera irrigué par les transports en commun ce qui constitue un atout de développement indéniable qui s'est déjà traduit pour partie dans la dynamique immobilière constatée depuis 1994 avec un certain « effet » Métro-bus.

En ce qui concerne la circulation dans la ville, qui conserve des marges de fluidité importantes, le principe général reste celui adopté depuis 1990 à savoir « la protection graduée du plus vulnérable au moins vulnérable » :

- les parcours des enfants et des personnes âgées sont sécurisés en priorité (itinéraires « bleus » avec marquages spécifiques et bancs de repos)
- le piéton est prioritaire sur le cycliste
- le cycliste est prioritaire sur l'automobiliste
- l'automobiliste est prioritaire sur le poids lourd
- le poids lourd est ainsi le plus contraint dans la ville

Ce principe simple et celui de conserver un maximum d'axes et de rues à double sens, en stationnement alterné, ainsi que quelques zones 30 au droit des établissements scolaires ou des ensembles commerciaux, ont permis de réduire très sensiblement les vitesses et les accidents constatés.

Sur la zone d'activité, la ville a encouragé, avec le Port Autonome, Voies Navigables de France et la SNCF, la remise à niveau et le développement de la multimodalité des transports :

- par une réactivation de l'Association des Embranchées Ferroviaires de la zone d'activité
- par de nouvelles installations d'appontement sur les berges de la Seine permettant prochainement l'approvisionnement ou le chargement de marchandises traitées par des entreprises de la zone d'activités, réduisant ainsi une partie du trafic routier poids lourds.

Dans ce même secteur, le Département de Seine Maritime mène un important travail de requalification du boulevard Industriel (RD 18<sup>E</sup>) pour lui redonner un caractère plus urbain qui trouvera mieux encore sa justification quand le contournement Est de l'agglomération sera réalisé.

Les réserves de stationnement sont également importantes et biens réparties sur le territoire communal (cf. plan dans le diagnostic). Cependant dans le PLU les exigences de stationnement pour l'activité économique ont été réduites (1 place pour 80 m<sup>2</sup> d'activités au lieu de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> dans les zones de centralité UA et UB) pour inciter à une plus grande utilisation du Métro-bus qui les traverse.

## Le Programme local de l'habitat (PLH)

### Rappel

Le territoire de la ville de Sotteville-Lès-Rouen est intégré dans le Programme Local de l'Habitat au secteur « rive gauche ».

Le parc locatif social de Sotteville représente 29,44 % du parc locatif total, la moyenne sur le secteur Rive Gauche étant de 44,53%, et de 31,57% sur l'ensemble de l'agglomération (Source : enquête EPLS-DRE 2003).

Par ailleurs, le parc locatif représente 45,86% des logements (moyenne du secteur Rive Gauche : 55,77).

Ces chiffres, examinés à la lumière des orientations du PLH pour le secteur Rive Gauche, font apparaître un assez bon équilibre, bien que l'on puisse identifier deux thèmes de développement en matière de logement :

- le besoin de développer une offre locative adaptée dans le parc privé,
- la diversification de l'offre en développant une offre en accession sociale et en accession libre, dans le cadre en particulier des parcours résidentiels.

Impulsée depuis plus d'une douzaine d'années maintenant, la dynamique immobilière, qui semble installée durablement sur la commune, a été infléchie, avant même l'élaboration du PLU, selon les orientations évoquées ci-dessous par :

- une offre locative privée plus large, consécutive à des programmes immobiliers importants développés autour du Jardin des Plantes
- des réhabilitations diffuses de petits ensembles de logements réalisées souvent avec l'aide de l'ANAH ou faites par de petits investisseurs privés fiables, en constitution de patrimoine
- une priorité donnée aux sociétés coopératives sur certaines réserves foncières communales pour réaliser des opérations en accession sociale ou en location accession
- l'utilisation des derniers terrains disponibles le long de l'axe du Métros-bus, pour la réalisation de petites unités de logements locatifs sociaux à bonne « échelle de convivialité »

- la poursuite de la requalification du parc locatif social avec le souci constant du juste équilibre à trouver entre des réhabilitations plus ou moins poussées et le maintien de loyers acceptables pour certaines populations plus fragiles

La ville participe aujourd'hui à la révision en cours du PLH d'agglomération et au-delà des orientations nouvelles esquissées, attend une réelle initiative sur le principe d'une minoration foncière indispensable au montage d'opérations d'habitat social, locatives ou en accession.

### Les gens du voyage

Conformément à la loi du 5 Juillet 2000 et à la loi dite « Besson », la commune de Sotteville-lès-Rouen dispose d'un terrain de 18 emplacements pour l'accueil des gens du voyage, dans l'ancien quartier des mariniers en bordure de Seine. Un centre social et un ramassage scolaire fonctionnent pour ce terrain d'accueil et pour le quartier.

## II. LE P.L.U. DE SOTTEVILLE-LES-ROUEN DANS LE CONTEXTE DE L'AGGLOMERATION ROUENNAISE

La ville de Sotteville-lès-Rouen participe activement aux différentes actions d'intérêt communautaire développées par l'Agglo de Rouen. Au-delà du PDU et du PLH déjà évoqués, ce sont :

- les lumières d'agglo, avec sur Sotteville-lès-Rouen la mise en lumière de l'église Notre Dame de l'Assomption, des Châteaux d'eau du Madrillet (architecte Marcel Lods) et du Pont aux Anglais sur la Seine
- les Agglo-balades : la ville de Sotteville-lès-Rouen sera principalement concernée par la boucle n° 6, itinéraire patrimonial autour du chemin de fer et de la Reconstruction
- le plan Agglo-vélo (cf. PDU)
- la reconversion de l'ancien hippodrome des Bruyères en « parc urbain de sport, de détente et de loisirs » pour l'ensemble de l'agglomération
- la mise en valeur des entrées et traversées de l'Agglomération Rouennaise (ETAR) avec, sur Sotteville-lès-Rouen, le travail effectué sur le Rond Point du Champ de Courses, la RN 138, le Rond Point des Bruyères et en prévision l'avenue des Canadiens et le Rond Point des Martyrs de la Résistance
- les transports en commun (cf. PDU)
- l'assainissement (cf. annexes)

- la collecte et le traitement des déchets (cf. annexes).

Le projet de PLU ménage les conditions nécessaires à la bonne mise en œuvre de ces différentes actions et à leur impact positif sur la qualité de l'aménagement urbain de notre commune en particulier.