

PLU approuvé le 21 décembre 2006
Révision simplifiée n°1 approuvée le 20 décembre 2012
Révision simplifiée n° 2 approuvée le 20 décembre 2012
Modification n°1 approuvée le 20 décembre 2012
Mise à jour n°1 le 21 février 2017
Mise en compatibilité n°1 par DP approuvée le 29 mai 2017



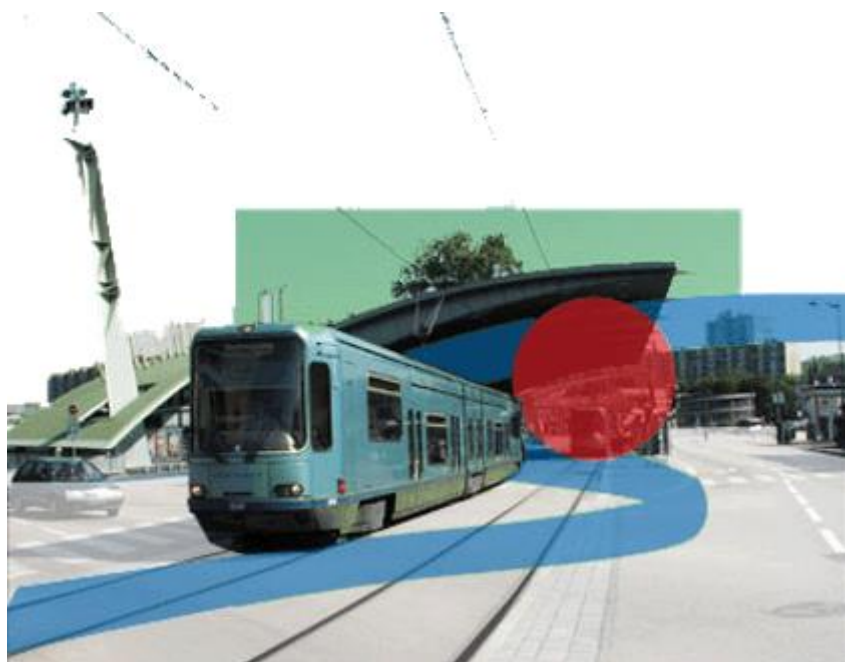
Plan Local d'Urbanisme

Ville de Sotteville-lès-Rouen

Rapport de présentation

PARTIE III

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS



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 épandues 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'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
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 règlementé		
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
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Sur une profondeur de 18 m à partir de la limite d'emprise : - implantation d'une limite latérale à l'autre si la parcelle a une façade sur rue ≤ 10 m. - 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 > 10 m. Au-delà de la profondeur de 18 m, les constructions peuvent s'implanter : - 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. - à une distance au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur du bâtiment sans être < 3 m. - 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.	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.	Pas d'évolutions majeures Pas d'évolutions majeures
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	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. 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 < 4 m. Pour les constructions uniquement en rez-de-chaussée sur un niveau, marge ramenée à 2.50 m	Favoriser l'ensoleillement des pièces habitables	Création de nouvelles règles de distances

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 9 : Emprise au sol	60% maxi de la parcelle	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots	Instauration d'un coefficient
Article 10 : Hauteur	Pour les constructions à usage d'habitation : - 16 m à l'acrotère si toiture terrasse - 15 m à l'égout du toit si toiture à pentes Un niveau supplémentaire peut être autorisé sur 1/3 de l'emprise au sol. Pour les autres constructions : - 16 m maxi sauf équipements publics	La hauteur des constructions est prise à l'égout du toit. En cas de toiture terrasse la réglementation hygiène et sécurité est intégrée. Favorise la variété architecturale.	Nouvelles précisions
Article 11 : Aspect extérieur	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. Sont interdites : - clôtures en grillage souple - protection défensive 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.	Nécessiter de séparation du domaine privé. Embellissement de la ville en faisant participer les jardins privatifs au paysage urbain. Facilite l'ordonnancement de l'espace public. Limite l'ampleur des toitures et favorise le confort des pièces sous combles	Pas d'évolution majeure
Article 12 : Stationnement des véhicules	1,5 place par logement Autres constructions : 1 place par 80 m² de SHOB En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur pourra : - aménager les surfaces de stationnement sur terrain à moins de 300 m - verser une participation à la commune	Bénéficie de la présence de transports en commun et du métro - bus	Pas d'évolution majeure

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	- justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement		
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. Respect des plantations existantes impératif. Abattage d'arbre peut être autorisé sous condition de remplacement obligatoire au moins équivalent.	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots	Instauration d'un coefficient
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
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 marquent 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
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Sur une profondeur de 18 m à partir de la limite d'emprise : - implantation d'une limite latérale à l'autre si la parcelle a une façade sur rue ≤ 10 m. - 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 > 10 m. Au-delà de la profondeur de 18 m, les constructions peuvent s'implanter : - 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. - à une distance au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur du bâtiment sans être < 3 m. - 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.	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.	Pas d'évolution majeure
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	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.	Favorise l'ensoleillement et l'aération des pièces habitables.	Identification des pièces habitables. Nouvelles règles de distances instaurées.

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	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 < 4 m. Pour les constructions uniquement en rez-de-chaussée sur un niveau, marge ramenée à 2.50 m		
Article 9 : Emprise au sol	60% maxi de la parcelle	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots. Impose un minimum d'espace perméable.	Instauration d'un coefficient
Article 10 : Hauteur	Pour les constructions à usage d'habitation : - 16 m à l'acrotère si toiture terrasse - 15 m à l'égout du toit si toiture à pentes Un niveau supplémentaire peut être autorisé sur 1/3 de l'emprise au sol. Pour les autres constructions : - 16 m maxi sauf équipements publics	La hauteur des constructions est prise à l'égout du toit. En cas de toiture terrasse la réglementation hygiène et sécurité est intégrée. Favorise la variété architecturale.	Nouvelle hauteur
Article 11 : Aspect extérieur	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. Sont interdites : - clôtures en grillage souple - protection défensive Traitement architectural de qualité pour les garages sur domaine public Coffrets extérieurs devront être intégrés aux clôtures ou murs de façade.	Nécessiter de séparation du domaine privé. Embellissement de la ville en faisant participer les jardins privatifs au paysage urbain. Facilite l'ordonnancement de l'espace public. Limite l'ampleur des toitures et favorise le	Pas d'évolution majeure.

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	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.	confort des pièces sous combles	
Article 12 : Stationnement des véhicules	1,5 place par logement Autres constructions : 1 place par 80 m² de SHOB En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur pourra : - aménager les surfaces de stationnement sur terrain à moins de 300 m - verser une participation à la commune - justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement	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. Respect des plantations existantes impératif. Abattage d'arbre peut être autorisé sous condition de remplacement obligatoire au moins équivalent.	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
Article 14 : COS	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. Pas de COS pour équipements publics.	La proximité des moyens de transports collectifs actuels ou futurs autorise la densité. On favorise l'implantation d'activités économiques	Le COS de 2 demeure, mais il est affecté différemment

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 privés.

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 la 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 m² 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 entre 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
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 En secteur UC c : toute construction nouvelle et toute extension, y compris vérandas dans les espaces paysagers à protéger	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	Instauration d'interdictions dans les espaces paysagers à protéger
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 et de la RD 94. Conditions particulières pour les emprises figurées au plan de zonage comme « espace paysager à protéger ». En secteurs UC a et UC b : constructions autorisées sur le parcelle si respect du paysage et des plantations existantes.	Nécessite l'application de mesures réglementaires de protection Protéger le patrimoine architectural de qualité et identifié Mise en valeur du cadre urbain et paysager	
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé en UC a et UC b. En secteur UC c : 400 m²	Eviter les divisions parcellaires.	

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Respect de l'alignement existant. Dans les cas contraires, implantation à 5 m mini du domaine public. Autres possibilités d'implantation pour : - extension habitation principale dont l'implantation ne répond pas aux critères ci-dessus - constructions annexes - projet de construction sur un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots. - décrochements justifiés pour raisons techniques ou architecturales - équipement public ou d'intérêt public	Protège le jardin de devant qui constitue une composante du cadre paysager de la commune	Pas d'évolution majeure
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Les constructions peuvent s'implanter : - 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 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. - soit à une distance au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur du bâtiment sans être < 3 m. 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.	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.	Pas d'évolution majeure
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	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.	Favorise l'aération et la ventilation de pièces habitables.	Nouvelles distances instaurées. Identification des pièces habitables

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	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 < 4 m. Pour les constructions uniquement en rez-de-chaussée sur un niveau, marge ramenée à 2.50 m		
Article 9 : Emprise au sol	50% maxi de la parcelle Pour les emprises notées comme « espace paysager à protéger » : 40%	Imposer un minimum d'espace perméable. Garantir et mettre en valeur les jardins	Instauration d'un coefficient
Article 10 : Hauteur	Pour les constructions à usage d'habitation : - 10 m au point le plus haut, cheminées et antennes exclues Pour les autres constructions : - 12 m maxi sauf équipements publics	La hauteur est garantie quelques soit la configuration de la toiture.	Nouvelle définition
Article 11 : Aspect extérieur	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. Sont interdites : - clôtures en grillage souple - protection défensive Traitement architectural de qualité pour les garages sur domaine public Coffrets extérieurs devront être intégrés aux clôtures ou murs de façade.	Nécessité de séparation du domaine privé. Embellissement de la ville en faisant participer les jardins privatifs au paysage urbain. Facilite l'ordonnement de l'espace public.	
Article 12 : Stationnement des véhicules	1,5 place par logement Autres constructions : 1 place par 50 m² de SHOB		Pas d'évolution majeure.

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur pourra : - aménager les surfaces de stationnement sur terrain à moins de 300 m - verser une participation à la commune - justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement	Correspond aux besoins estimés compte tenu de la proximité du métro – bus.	
Article 13 : Espaces libres Plantations	40% mini de la parcelle doivent être conservés ou aménagés en espace libre de pleine terre. Pour les emprises notées comme « espace paysager à protéger » : 60% Respect des plantations existantes impératif. Abattage d'arbre peut être autorisé sous condition de remplacement obligatoire au moins équivalent.	Impose un minimum d'espace perméable. Favorise la création et la préservation des jardins de pleine terre. La mise en valeur et la préservation d'espaces paysagers nécessite la diminution du coefficient d'emprise au sol	De nouveaux coefficients sont institués
Article 14 : COS	COS fixé à 0.8 Un « bonus » de COS de 0,20 dans la zone UCa uniquement autorise l'implantation de services ou d'activités économiques (commerces de proximité) Pas de COS pour les équipements publics ou d'intérêt public.	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
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 dans cette zone pour des raisons fonctionnelles, de nuisance et d'esthétique urbaine.	Pas d'évolution majeure

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
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 ».	Peut contribuer à l'attractivité e la zone Nécessite l'application de mesures réglementaires de protection La conjugaison de l'implantation avec des espaces paysagers à protéger permet l'embellissement de la ville.	Protection renforcée
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	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)	Si filet rouge rendre plus urbaines les voies desservant la zone	Pas d'évolution majeure.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Sur une profondeur de 18 m à partir de la limite d'emprise : - implantation d'une limite latérale à l'autre si la parcelle a une façade sur rue ≤ 10 m. - 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 > 10 m. Au-delà de la profondeur de 18 m, les constructions peuvent s'implanter : - 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.	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.	Pas d'évolution majeure.

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	- à une distance au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur du bâtiment sans être < 3 m. - 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.		
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	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. 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 < 4 m. Pour les constructions uniquement en rez-de-chaussée sur un niveau, marge ramenée à 2.50 m		Création de nouvelles règles de distances.
Article 9 : Emprise au sol	60% maxi de la parcelle	Favorise la création de jardin d'intérieur d'îlot	Création d'un coefficient
Article 10 : Hauteur	Pour les constructions à usage d'habitation : - 16 m à l'acrotère si toiture terrasse - 15 m à l'égout du toit si toiture à pentes Un niveau supplémentaire peut être autorisé sur 1/3 de l'emprise au sol. Pour les autres constructions : - 16 m maxi sauf équipements publics	La hauteur des constructions est prise à l'égout du toit. En cas de toiture terrasse, la réglementation hygiène et sécurité est intégrée. Favorise la variété architecturale	Nouvelles définitions des règles de hauteur.

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 11 : Aspect extérieur	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. Sont interdites : - clôtures en grillage souple - protection défensive 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.	Nécessiter de séparation du domaine privé. Embellissement de la ville en faisant participer les jardins privatifs au paysage urbain. Facilite l'ordonnancement de l'espace public. Limite l'ampleur des toitures et favorise le confort des pièces sous combles. Préserver le cadre et la vie urbaine.	Pas d'évolution majeure. Recherche d'authenticité de la toiture.
Article 12 : Stationnement des véhicules	1,5 place par logement Autres constructions : 1 place par 80 m² de SHOB En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur pourra : - aménager les surfaces de stationnement sur terrain à moins de 300 m - verser une participation à la commune - justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement -	Correspond aux besoins estimés compte tenu de la proximité du métro – 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.	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots.	Instauration d'un coefficient.

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	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. Respect des plantations existantes impératif. Abattage d'arbre peut être autorisé sous condition de remplacement obligatoire au moins équivalent.	Imposer un minimum d'espace perméable pour la gestion des eaux pluviales.	
Article 14 : COS	COS de base fixé à 1.5. Pas de COS pour les équipements publics ou d'intérêt public.	Densité en accord avec le coefficient d'emprise et la hauteur des constructions.	Le COS est ramené (de 2 à 1,5) En meilleure conformité 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'entrepôts liés 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
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		
Article 2 : Autorisations sous conditions	Les installations et travaux suivants : - aires de jeux et de sports ouvertes au public - aires de stationnement ouvertes au public - affouillements et exhaussement de sol sous réserve qu'ils soient non nuisants, non bruyants et compatibles avec la vocation de la zone. Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes en charge du fonctionnement ou du gardiennage de ces installations. Conditions particulières pour les emprises figurées au plan de zonage comme « espace paysager à protéger ». 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.	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.	Pas d'évolution majeure.

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Implantation à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5m	Permet d'affirmer soit le cadre urbain soit d'accentuer l'environnement végétal.	Pas d'évolution majeure.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Implantation autorisée jusqu'aux limites séparatives ou en retrait. Si limite séparative constitue la limite entre zone UE et zone UC, implantation en limite interdite. Marges de recul : - 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. - 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	Pour préserver l'intimité de l'habitat et l'ensoleillement des jardins.	Nouvelles règles par rapport aux limites séparatives. Nouvelles normes d'évaluation de la hauteur
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.	Doit correspondre aux besoins estimés de la zone.	Pas d'évolution majeure.

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	Pour les aires de stationnement découvertes, elles seront réalisées en continuité avec la voie de desserte et accessibles depuis celle-ci. 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.		
Article 13 : Espaces libres Plantations	Maintien des plantations existantes ou remplacement par un nombre équivalent. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées d'un arbre pour 4 places de stationnement. Espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.		Nouvelles mesures en faveur du cadre paysager.
Article 14 : COS	Il n'est pas fixé de COS.		

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
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	Conserver la vocation de la zone d'activités économiques existantes et étendue aux anciennes emprises SNCF. 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. L'habitat n'est pas compatible avec un voisinage de constructions et d'activités industrielles compte tenu des nuisances, voir des risques potentiels	Pas d'évolution majeure
Article 2 : Autorisations sous conditions	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. Les dépôts à ciel ouvert uniquement liés aux activités de recyclage. 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. Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes en charge du fonctionnement ou du gardiennage de ces installations. Conditions particulières pour les emprises figurées au plan de zonage comme « espace paysager à protéger ».		Nouvelle règle favorisant la création d'un pôle de recyclage des déchets et des matériaux

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	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.		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Marge de recul de 5 m mini de la limite Pas de règle pour les constructions et installations liées au fonctionnement des installations ferroviaires.		Pas d'évolution majeure.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	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. Pas de règle pour les constructions et installations liées au fonctionnement des installations ferroviaires.	Permet l'entretien des espaces interstitiels et leur éclairage.	
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Pour les constructions non contiguës, la distance entre les bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres Pas de règle pour les constructions et installations liées au fonctionnement des installations ferroviaires.	Pas de raison d'imposer des contraintes dans un cadre construit et de grande diversité.	Pas d'évolution majeure.
Article 9 : Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règle		Pas d'évolution majeure.
Article 10 : Hauteur	Hauteur maxi des constructions : 12 mètres Cette hauteur pourra être dépassée si nécessaire au fonctionnement des installations ferroviaires	Correspond à la hauteur moyenne des constructions existantes	Pas d'évolution majeure.
Article 11 : Aspect extérieur	Respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage. 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.	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.

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	Lorsqu'elles sont sur une limite séparative, les clôtures seront obligatoirement à claire voie au-dessus de 1.50 m Sont interdites : - clôtures en grillage souple - protection défensive Dispositions différentes possibles si nécessaire au fonctionnement des installations ferroviaires		
Article 12 : Stationnement des véhicules	Stationnement de la totalité des véhicules, légers ou poids lourds devra être assuré dans l'emprise privée. Il est exigé : - 1.5 place pour deux emplois - 1 place par tranche de 40 m² de SHOB -	Correspond aux besoins estimés en fonction de la nature des activités	Pas d'évolution majeure.
Article 13 : Espaces libres Plantations	Les marges d'isolement seront plantées d'arbres de haute tige formant rideau. Les parkings seront plantés. Les espaces libres seront traités en espaces verts plantés et entretenus ou aménagés en espaces minéraux de qualité. Les espaces de service, bâtiments annexes, aires de livraison, de stockage et de stationnement seront masqués par des plantations continues formant rideau. Respect des plantations existantes impératif. Abattage d'arbre peut être autorisé sous condition de remplacement obligatoire au moins équivalent.	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	Cos fixé à 1.5 Pas de COS pour les équipements public, les constructions et installations d'intérêt collectif.	Il offre des évolutions possibles de certaines parcelles.	Pas d'évolution majeure

Chapitre 7 : Zone UV

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

La zone UV (Urbaine Verte) est située sur les communes de Saint-Etienne-du-Rouvray et de Sotteville-lès-Rouen. Elle correspond à des espaces dont la densité bâtie est faible par rapport à la superficie totale du site et dont la fonction écologique, la qualité paysagère, les vocations récréatives, culturelles ou sportives doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens.

Cette zone intègre un parc naturel urbain permettant de répondre aux besoins de détente et de loisirs des habitants, et d'assurer un cadre de vie de qualité. Elle est située sur l'ancien hippodrome des Bruyères, grand espace ouvert de 28 ha, et désaffecté depuis de nombreuses années.

La réglementation qui s'y applique vise à permettre l'implantation d'un parc naturel urbain métropolitain. Au sein de cette zone, les aménagements et équipements sont de nature à préserver ou améliorer les équilibres écologiques, le caractère et la qualité des espaces verts publics, à maintenir et développer la vocation récréative des espaces au profit des loisirs, de la culture, de la promenade et des activités sportives.

Cette zone UV comprend un secteur : UVp situé sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, et dédié au pôle de proximité Seine Sud de la Métropole. Il comprend les activités liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Des mutualisations entre ces équipements et les besoins en entretien et gestion du parc sont prévues.

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

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, les exploitations de carrière. Création ou aménagement de terrains de camping, ou d'accueil de caravanes de résidences démontables ou de résidences mobiles de loisirs Stationnement des caravanes, des résidences démontables, des résidences mobiles de loisirs Stationnement ou pose de résidences mobiles démontables, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs, hors des zones d'accueil dédiées à cet effet Dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances, à l'exception du secteur UVp (sur St-Etienne-du-Rouvray).	Conserver la vocation de la zone urbaine verte. Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans cette zone pour des raisons de préservation et de valorisation du patrimoine naturel existant.	-
Article 2 :	Les constructions et installations compatibles avec les vocations de la zone UV tel que définit dans l'introduction du règlement.		-

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Autorisation sous conditions	Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont strictement liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone. Ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne doivent pas porter atteinte au caractère du site.		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	L'implantation des constructions doit leur permettre de s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'espace paysager Pas de marge de recul ni d'alignement réglementé vis-à-vis des emprises publiques.		-
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Distance mini entre la limite de la propriété et la construction sera au moins égale à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 m. Toutefois, ce retrait n'est pas imposé : aux constructions adossées à un bâtiment, un mur de clôture ou un mur de soutènement existant, sans dépasser leurs héberges, et ne comportant qu'un seul niveau en élévation ; aux édicules de faible hauteur (inférieur à 3m); aux façades ne comportant pas de jour ou de vue		-
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Pour les constructions non contiguës, la distance entre deux bâtiments doit permettre de satisfaire aux règles de sécurité incendie des bâtiments. L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent ou qui l'environnent et garantir les continuités urbaines		-
Article 9 : Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règle		-
Article 10 : Hauteur	Hauteur maxi des constructions : 10 mètres Cette obligation n'est pas applicable aux équipements d'escalade	Correspond à la hauteur moyenne des constructions existantes. La hauteur est mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au faîtage des couvertures y compris les parties en retrait.	-
Article 11 : Aspect extérieur	Respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage. Les matériaux naturels, dont les teintes s'associent facilement sont à privilégier. Les matériaux employés devront se fondre dans leur environnement naturel et devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.	Être exigeant sur la qualité durable des nouvelles constructions et leurs aspects visuels en lien avec les vocations du parc.	-

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
	Pour les façades sont interdits : les enduits rustiques projetés non talochés, les enduits décoratifs ou plaquages, les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus, les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale. Le traitement du pied de façade devra être pérenne et ajusté au nivellement du terrain. Les toitures des constructions doivent être traitées : - Soit en terrasses accessibles (dalles sur plot, caillebotis ou végétalisation), sont interdits les revêtements d'étanchéité apparents ou gravillonné. La rehausse des acrotères est imposée. - Soit en toiture à pentes simples - Soit en toiture vitrée Les toitures simples, à un ou deux pan(s) auront une pente inférieure ou égale à 30°, à l'exception de celles utilisant l'emploi de matériau régional tel que le chaume qui nécessite une pente à 45°. Les dispositifs techniques, locaux techniques, édicules, machineries d'ascenseur, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, les lignes de vie et tous autres éléments en excroissance devront être intégrés à l'architecture des constructions. Les baies et ouvertures : la couleur blanche et l'utilisation du PVC sont déconseillée. Les équipements de façade, les descentes d'eaux pluviales, ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie devront être teintés dans le coloris de la façade. Les treilles, les pergolas, et les éléments destinés à capter l'énergie solaires, sont autorisées s'ils sont intégrés au mieux à la composition architecturale et paysagère. Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur. Sont interdites : murs pleins, clôtures en grillage souple, protection défensive. Les aménagements extérieurs Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent au maximum respecter la topographie des lieux et suivre les courbes de niveau. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire. Les talus devront présenter des pentes acceptables, être végétalisés afin de limiter l'érosion et intégrés visuellement. Les plantations privilégieront les essences locales adaptées au sol et au climat. Les dispositifs d'éclairage extérieurs seront orientés de manière à diminuer l'intensité lumineuse et limiter les émissions à longue distance.	Garantir les vues sur le parc et les continuités écologiques.	

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 12 : Stationnement des véhicules	Le stationnement destiné à l'accueil du public se fera au niveau des parkings localisés aux accès du parc. Les besoins en stationnement seront fonction du caractère de l'établissement à l'intérieur du parc et se limiteront au besoin de fonctionnement de l'établissement concerné. Les aires de stationnement et les accès doivent recevoir un traitement assurant leur bonne intégration dans le site. Tout projet de construction doit être doté : - D'équipements techniques (gainés, câblages et dispositifs de sécurité) pour l'alimentation des prises de recharge de véhicules électriques ou hybrides, - - De stationnement pour les vélos.	Limiter les surfaces de stationnements en mutualisant les besoins en stationnement des futures activités du parc aux entrées du parc ; Assurer la bonne intégration dans l'espace paysager des espaces de stationnements et des accès.	-
Article 13 : Espaces libres Plantations	Les espaces libres ne pourront être inférieurs à 96% de l'unité foncière. Ils devront être traités en espaces verts plantés et entretenus ou aménagés en espaces minéraux de qualité. Leurs traitements devront favoriser la perméabilité aux précipitations et à l'infiltration sur place des eaux de ruissellement, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles ou de stabilité du sous-sol un revêtement minéral. Les arbres existants devront être maintenus. Si l'abattage est nécessaire, ils devront être remplacés. Les nouvelles plantations devront être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu. Les essences locales adaptées au sol et au climat seront privilégiées.	Garantir la préservation du patrimoine naturel existant, l'enrichissement et la mise en valeur des espaces libres du parc. Pour assurer le bon développement des plantations des modalités de mise en œuvre sont décrites en détail dans le règlement.	-
Article 14 : COS	Pas de COS	.	-

Chapitre 8 : 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.