

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



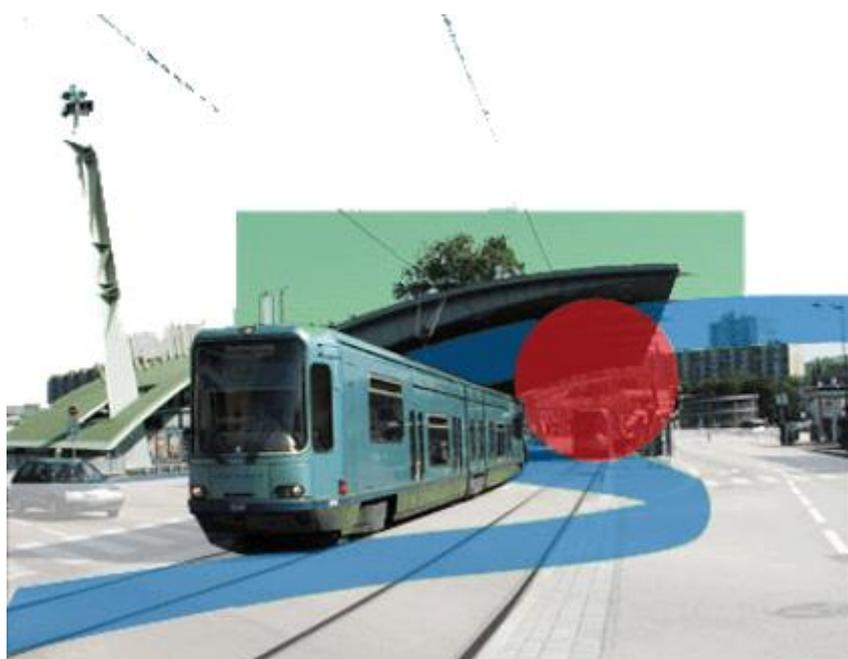
Plan Local d'Urbanisme

Ville de Sotteville-lès-Rouen

Rapport de présentation

PARTIE IV

PRESENTATION DES LIMITATIONS DE ZONAGE



Rappels des choix effectués pour établir le PADD	Justification des choix sur la base des enseignements issus du diagnostic	Traduction dans le Zonage et le Règlement
<p>DEMOGRAPHIE</p> <p>Assurer les conditions du maintien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un niveau de population en rapport avec celui des équipements de la commune - de la diversité sociale 	<p>Existe aujourd'hui un équilibre entre le niveau d'équipements de la commune et le seuil de population –</p> <p>Pour l'avenir il est donc opportun de maintenir la population à son niveau actuel afin d'assurer le taux de fréquentation des équipements : écoles, crèches... sans augmenter le nombre d'habitants ce qui supposerait la réalisation de nouveaux équipements.</p> <p>Le niveau de population correspond aussi à un état d'équilibre d'un territoire déjà construit, pour lequel il n'est pas souhaitable d'augmenter la densité d'urbanisation.</p> <p>La diversité sociale est un acquis et constitue un des facteurs majeurs de l'identité de la commune qui mérite d'être préservé.</p>	<p>Maintien de zones d'habitat collectif (Zone UA, UB, UD)</p>
<p>URBANISME ET OCCUPATION DE L'ESPACE</p> <p>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</p> <p>Maintenir le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation.</p> <p>Protéger les quartiers d'habitations individuelles, en fixant notamment une proportion d'espaces verts perméables.</p> <p>Dans les quartiers plus anciens, le changement d'échelle d'intervention nécessite certaines démolitions et la reconstruction d'opérations exemplaires</p> <p>Pas d'évolution majeure pour les ensembles d'habitat collectif qui ne connaissent pas de difficultés particulières.</p> <p>Revaloriser le centre-ville, dynamiser le commerce, renforcer la conception d'espaces publics agréables et conviviaux en étant attentif à la qualité architecturale.</p> <p>Améliorer le paysage urbain aux abords des grands axes</p>	<p>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.</p> <p>L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est une mesure de prévention des risques d'inondation et de protection de l'environnement</p> <p>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.</p> <p>Les quartiers d'habitat collectif sont des secteurs urbains récents.</p> <p>Le centre-ville doit être conforté dans son rôle et ses fonctions, en affirmant son rayonnement à l'échelle de l'ensemble du territoire.</p>	<p>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.</p> <p>Les zones UA, UB, UD autorisent le renouvellement urbain</p> <p>Instauration de bandes constructibles plus larges autorisant le retrait afin d'améliorer l'espace public et de créer des aménagements paysagers.</p> <p>Le site est classé en UA ce qui favorise une mixité des fonctions et permet une restructuration du bâti.</p> <p>Le règlement garantit une plus grande qualité architecturale.</p>

<p>ENVIRONNEMENT</p> <p>Développer les espaces verts publics et privés selon une conception durable</p> <p>Protéger les espaces naturels de qualité, créer le nouveau parc du Champ de Courses</p> <p>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</p> <p>Protection du patrimoine architectural. Protéger les éléments de patrimoine architectural bâti et naturel</p> <p>Préserver les jardins dans les quartiers pavillonnaires</p> <p>Assurer la prévention des risques d'inondations dues à la Seine.</p>	<p>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)</p> <p>Les parcs, squares, zones naturelles, cœurs d'îlots présentent une qualité paysagère et environnementale d'autant plus importante que le territoire est fortement urbanisé.</p> <p>Des éléments de patrimoine bâti peu nombreux mais de qualité (églises, mairie, écoles, œuvres modèles de la reconstruction, lotissements..)</p> <p>Les vues et perspectives sur les sites et paysages de la Seine, quartiers résidentiels avec jardins privés) constituent des séquences paysagères remarquables</p> <p>Existe un risque qui est amplifié par la faible altitude et l'imperméabilisation des sols de la commune.</p>	<p>Autoriser le retrait le long des voies.</p> <p>Délimitation de zones N dont l'espace Marcel Lods où les constructions sont interdites.</p> <p>Instauration d'un % de surface constructible</p> <p>Création d'espaces paysagers remarquables à protéger en cœur d'îlot et le long des voies</p> <p>L'article 11 du règlement fixe des règles plus précises pour garantir la qualité architecturale</p> <p>Création d'une zone spécifique Urbaine Verte (UV) qui correspond aux terrains de l'ancien hippodrome des Bruyères, ayant vocation à recevoir un parc naturel urbain métropolitain.</p> <p>Prise en compte des zones submersibles de la vallée de la Seine instaurées par une servitude.</p>
<p>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</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 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>EQUIPEMENTS PUBLICS ET ESPACES PUBLICS</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>DEPLACEMENTS, TRANSPORTS ET CIRCULATIONS</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 pris 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>