



Département de la Seine-Maritime
Commune de Sotteville-lès-Rouen

PLAN LOCAL D'URBANISME : MODIFICATION N°2

A6- Notice de Présentation – Additif au rapport de présentation

Elaboration	Mises à jour	Révisions	Modification	Mise en compatibilité	Approbation
21 décembre 2006	N°1 / 21 février 2017 N°2/ 16 août 2017 N°3/ 9 août 2017	N°1 / 20 décembre 2012 N°2 /20 décembre 2012	N°1/ 20 décembre 2012	N°1/ 29 mai 2017 par DP	Conseil Métropolitain du 25 juin 2018

INTRODUCTION

PARTIE 1 - PRESENTATION DU CONTEXTE

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

2. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

2.1 - Contexte de la modification

2.2 - Déroulement de l'enquête publique

3. COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION AUX DOCUMENTS DE PLANIFICATION

3.1 - Compatibilité du projet au PADD communal

3.2 - Compatibilité du projet au PLH

3.3 - Compatibilité du projet au SCOT

3.4 - Compatibilité au PADD Métropolitain

PARTIE 2 - MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT :

1.1 - Modification des articles 1, 2, 5 et 14 relatifs à l'occupation du sol pour les zones : UA / UB/ UC/ UD/ UE/ UI/ N

1A1 – Rédaction actuelle des articles 1

1A2 – Rédaction modifiée des articles 1

1B1 – Rédaction actuelle des articles 2

1B2 – Rédaction modifiée des articles 2

1C1 – Rédaction actuelle des articles 5 (toutes les zones)

1C2 – Rédaction modifiée des articles 5

1D1 – Rédaction actuelle des articles 14

1D2 – Rédaction modifiée des articles 14

1.2 - Modification de l'article 4 relatif aux conditions de desserte par les réseaux pour les zones : UA / UB/ UC/ UD/ UE/ UI / N (sauf UV)

2A1 – Rédaction actuelle des articles 4

2A2 – Rédaction modifiée des articles 4

1.3 - Modification des articles 6, 7 et 9 relatifs à l'implantation des constructions - Zones UA / UB / UC / UD

3A1 – Rédaction actuelle des articles 6 - zones UA & UB
3A2 – Rédaction modifiée des articles 6 - zones UA & UB

3B1 – Rédaction actuelle de l'article 6 - zone UC
3B2 – Rédaction modifiée de l'article 6 - zone UC

3C1 – Rédaction actuelle de l'article 7 - zones UA & UB
3C2 – Rédaction modifiée de l'article 7 – zones UA & UB

3D1 – Rédaction actuelle de l'article 7 - zone UC
3D2 – Rédaction modifiée de l'article 7 - zone UC

3E1 - Rédaction actuelle de l'article 7 - zone UD
3E2 – Rédaction modifiée de l'article 7 - zone UD

3F1 – Rédaction actuelle de l'article 9 - zone UC
3F2 – Rédaction modifiée de l'article 9 - zone UC

1.4 - Modification des articles 11 et 13 relatifs à l'aspect extérieur des constructions et aux obligations en matière d'espaces libres et de plantations - Zones UA/UB/UC/UD/UE/UI/N (sauf UV)

4A1 – Rédaction actuelle des articles 11
4A2 – Rédaction modifiée des articles 11

4B1 – Rédaction actuelles des articles 13
AB2 – Rédaction modifiée des articles 13

1.5 - Modification de l'article 12 relatif au stationnement (toutes les zones excepté la zone N et UV)

5A1 – Rédaction actuelle des articles 12
5A2 – Rédaction modifiée des articles 12

1.6 - Annexes au règlement : Mises à jour, ajout et suppression

A – Suppression de l'annexe « secteurs de plan masse » (des secteurs 1 à 5)
B – Ajout d'une annexe « Préconisations pour les plantations »
C – Mise à jour du « périmètre d'attractivité des infrastructures de transports »
D – Mise à jour de l'annexe relatif aux « emplacements réservés ».

2. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE :

2.1 - Modification de limite de zone : Emprise du CIO : rattachement du secteur UE au secteur UCa

A – Règlement graphique avant modification
B – Règlement graphique après modification

2.2 - Mise à jour du plan de zonage

- A – Suppression d’emplacements réservés
- B – Actualisation de la légende (EPP, ER, PPRI, Espace bâti à protéger...)
- C – Suppression de deux arbres d’alignement (création quai de bus)

2.3 - Correction d’erreurs matérielles sur le plan de zonage

- A – Secteur Rue Montreuil et Rue d’Eauplet : UCa1 et UCa2
- B – Secteur de la Zone Industrielle : UI / UE2
- C – Secteur Rue Denis Papin : Suppression de la protection du mur en qualité d’espace bâti
- D – Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I)

2.4 - Création de fiches de protection d’éléments de paysage, de boisements, de continuité écologique, de la biodiversité....

- A – Protections existantes sur le règlement graphique
- B – Justifications des protections au regard du Code de l’Urbanisme
- C – Présentation des fiches et du Plan de zonage

3. MODIFICATION ET SUPPRESSION D’ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

3.2 - Modification des OAP des secteurs Contremoulins et Paris/Hugo

- A – OAP du secteur Contremoulins
- B – OAP du secteur Paris/Hugo

3.2 - Suppression des OAP des secteurs Gare, Blum/Quesney, Madrillet/Cloarec/Trianon

PARTIE 3 - CONCLUSIONS

1. Avis des personnes publiques associées

2. Avis général sur le projet

A6.2 – ANNEXES

A6.2.1 - Carte des Espaces Paysagers à protéger

A6.2.2 - Carte des périmètres d’attractivité des transports en communs

A6.2.3 - Courrier de la CCI Rouen Métropole du 10 novembre 2017

A6.2.4 – Rapport d’enquête publique et conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sotteville-lès-Rouen a été approuvé par délibération du 26 décembre 2006. Il a fait l'objet de deux révisions simplifiées approuvées le 21 décembre 2012, d'une première modification approuvée également le 21 décembre 2012, de trois mises à jour en dates des 21 février, 9 août et 16 août 2017, ainsi que d'une mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 29 mai 2017.

Compte-tenu des évolutions législatives et réglementaires, ainsi que de l'évolution des projets de la Commune, le Plan Local d'Urbanisme a besoin d'être adapté. Le lancement de la présente procédure de modification n°2 vise ainsi à :

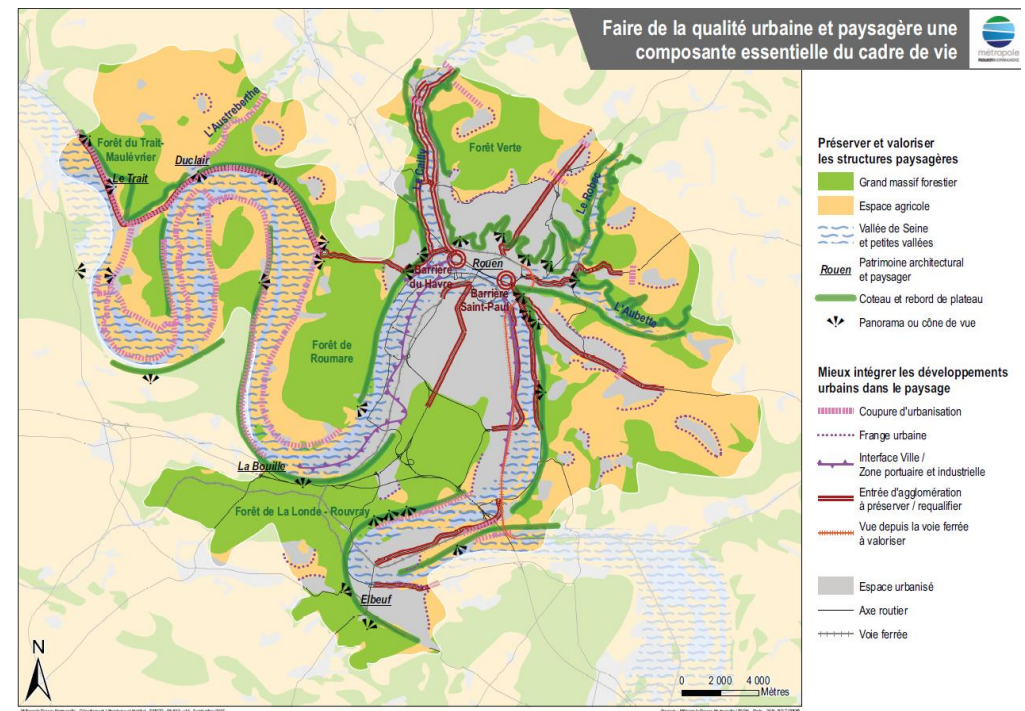
- Adapter et simplifier les dispositions du règlement écrit et les mettre en conformité avec la réglementation en vigueur (ALUR),
- Modifier et supprimer les orientations d'aménagement et de programmation dans le respect des objectifs du PADD,
- Changer le zonage de l'emprise du CIO classée UE pour le rattacher en UC,
- Créer des fiches de protection d'espaces paysagers, du patrimoine, de la biodiversité,
- Corriger des erreurs matérielles au plan de zonage.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'Urbanisme, les évolutions envisagées du PLU ne rentrent pas dans le cadre d'une procédure de révision dans la mesure où elles ne portent pas atteinte :

- à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- et enfin, ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Ainsi, en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification.

Il s'agit d'une modification avec enquête publique résultant de la majoration de plus de 20 % des possibilités de construire compte-tenu de l'ensemble des modifications envisagées sur le règlement écrit, et cela conformément aux dispositions de l'article L.153-41 CU.



PARTIE 1 - PRESENTATION DU CONTEXTE :

1 – PRESENTATION DE LA COMMUNE :

La Commune de Sotteville-lès-Rouen, membre de la Métropole Rouen Normandie est une ville urbaine de 29370 habitants (INSEE 2015). Classée au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) en espace urbain constitué de tissus bâtis continus sur la Rive Gauche de la Seine, la commune est identifiée comme un territoire privilégié pour accroître les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, diversifier l'offre de logement, et renforcer la mixité et la diversité des fonctions urbaines.

Les espaces urbains se développent prioritairement par le biais du renouvellement urbain à travers des nouveaux secteurs d'urbanisation respectueux de la gestion économe de l'espace tant pour l'habitat que pour les activités économiques. L'ensemble des espaces urbains font l'objet d'un effort de densification et d'optimisation de l'usage du sol.

En effet, le territoire communal étant entièrement urbanisé, l'accueil de population doit se réaliser dans le construit. L'objectif souhaité de la ville est de maintenir un niveau de population en rapport avec les équipements publics (sportifs, scolaires, culturels...).

Rattaché au secteur de la Rive Gauche, la commune partage les mêmes enjeux d'optimisation de la ressource foncière permettant de maintenir un développement territorial équilibré, notamment avec deux priorités majeures :

- Poursuivre les projets de résorption de friches notamment celles qui prévoient une mixité urbaine : activités/services/logements,
- Maintenir les actions ponctuelles de renouvellement de la ville sur elle-même et insérer des programmes neufs dans le tissu existant.

Par ailleurs, l'amélioration de l'attractivité du parc de logements ne sera possible qu'avec le maintien en bon état, du parc locatif privé ou en propriété occupante, ainsi qu'en poursuivant les efforts engagés en matière de réhabilitation du parc social.

La diversification de l'offre en fonction de l'évolution des ménages et de leurs besoins nécessite :

- Des logements en accession sociale et à coût maîtrisé permettant de fixer des jeunes ménages aux revenus modestes avec ou sans enfants,
- Des logements dont la taille, la localisation et la forme doivent être adaptées au vieillissement de la population.
- Une adaptation de la taille des logements à la taille des ménages (13 % du parc est constitué de T2 alors que 2/3 des ménages sont composés d'une ou deux personnes).

La commune doit également pouvoir conserver sa capacité à proposer aux ménages de nouveaux logements sociaux en rapport avec les niveaux de services, les transports en commun et les pôles d'emploi. Elle doit ainsi favoriser les parcours résidentiels au sein du parc social.

2 - CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

2.1 - CONTEXTE DE LA MODIFICATION :

Le projet soumis à l'enquête publique concerne la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sotteville-lès-Rouen, membre de la Métropole Rouen Normandie.

En effet, la Communauté d'agglomération de Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA) est devenue la Métropole Rouen Normandie depuis le 1^{er} janvier 2015 sur le fondement de la loi du 27 janvier 2014 relative à la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des Métropoles (MAPTAM).

Dans ce cadre, l'article L. 5217-2 I 2 du code général des Collectivités Territoriales (CGCT) définit la compétence obligatoire de la Métropole, en lieu et place des communes, en matière d'aménagement de l'espace métropolitain et notamment :

« Schéma de Cohérence Territorial et schéma de secteur, plan local d'urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale, définition, création et réalisation d'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, action de valorisation du patrimoine naturel et paysager, constitution de réserves foncières ».

De ce fait, la Métropole dispose de plein droit de la compétence « Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu ». Ainsi, dans l'attente de l'élaboration du PLU Intercommunal, elle porte, en lien avec les communes membres, les procédures d'évolution de leurs documents d'urbanisme.

Approuvé par délibération du 26 décembre 2006, le Plan Local d'Urbanisme de Sotteville-lès-Rouen doit évoluer afin de prendre en compte les nouveautés légales et réglementaires, de lever les difficultés rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, d'éviter les recours contentieux, et d'adapter le PLU aux projets futurs de la collectivité.

Dans ce contexte, la Ville a saisi la Métropole pour opérer une modification du PLU par courrier en date du 23 février 2015.

Considérant que les adaptations portées au PLU ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne comportent pas de grave risques de nuisance, la procédure d'urbanisme à engager est celle de la modification avec enquête publique, conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, sur le fondement de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, le Président de la Métropole a prescrit la procédure de modification n°2 du PLU de Sotteville-Lès-Rouen par un arrêté P2S-LE-2015/11- N°236-15 du 13 novembre 2015.

2.2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Avant l'ouverture de l'enquête publique, **le projet de modification est notifié**, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, **au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général ainsi qu'aux organismes mentionnés aux articles L.132-7 à 132-9 du Code de l'Urbanisme**. En l'espèce, le projet de modification a été notifié en date du 20 octobre 2017.

Cette procédure d'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions afin que la Métropole dispose de tous les éléments nécessaires à son information.

a - Avant l'enquête :

- **Saisine du Tribunal Administratif pour désignation d'un commissaire enquêteur** (et suppléant) dans un délai de quinze jours à compter de sa saisine (L.123-4 du code de l'environnement) (courrier du 20 octobre 2017)
- **Ouverture de l'enquête publique** par un arrêté du Président de la Métropole conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme et L.123-3 du code de l'Environnement. **En l'espèce, le Président de la Métropole Rouen Normandie a prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°2 du PLU de Sotteville-lès-Rouen par un arrêté PP2S-LE-2017/11-N°17-216 du 23 novembre 2017.**
- **Réalisation de mesures de publicité 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci**, par l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, ici la Métropole Rouen Normandie en vertu de l'article L.123-10 du Code de l'Environnement.

Elles visent à informer le public sur :

- l'objet de l'enquête ;
- la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour statuer ;
- le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou membres de la commission d'enquête, la date d'ouverture, le lieu de l'enquête, sa durée et ses modalités ;
- l'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et au lieu où ces documents peuvent être consultés ;
- l'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme, et le lieu où il peut être consulté, lorsque cet avis a été émis.

L'information du public est assurée par tous moyens appropriés, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, notamment par voie d'affichage sur les lieux concernés par l'enquête, par voie de publication locale ou par voie électronique.

b - Pendant l'enquête :

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions. Dans les conditions fixées par Décret en Conseil d'État, la participation du public peut s'effectuer par voie électronique.

Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique, et peut, à la demande de ce dernier :

- Recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;
- Visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
- Entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;
- Organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

À la demande du commissaire enquêteur et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le Président du Tribunal Administratif, peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur. Le coût de cette expertise est à la charge du responsable du projet.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours. En l'espèce, l'enquête publique s'est déroulée du 15 janvier au 15 février 2018.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé à l'article L. 123-2 du CE, estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Au vu des conclusions du commissaire enquêteur, la personne responsable du projet, plan ou programme visé à l'article L. 123-2 du CE, peut, apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, et demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement (L.123-14 CE).

Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête. Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport environnemental intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du CE et à l'article L. 121-12 du Code de l'Urbanisme.

c - A l'issue de l'enquête :

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées **dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête**. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des contre-propositions qui ont été produites durant l'enquête (L.123-13 CE) ainsi que des réponses éventuelles apportées par le maître d'ouvrage (L.123-15 CE). Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics.

Si, à l'expiration du délai prévu au premier alinéa, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur restée infructueuse, demander au Président du Tribunal Administratif de dessaisir le commissaire enquêteur, et de lui substituer son suppléant, un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.

Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13 du Code de l'Environnement.

d - Au terme de l'enquête :

- Modifications pouvant être apportées au projet à l'issue de l'enquête (L.153-43 du Code de l'Urbanisme).

Le projet de plan local d'urbanisme peut être modifié non seulement pour tenir compte des résultats de l'enquête (observations du public et rapport du commissaire enquêteur) mais également de l'avis des personnes associées joints au dossier d'enquête.

- Approbation de la modification du PLU (article L. 153-43 du Code de l'Urbanisme).

Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, le Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé **par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale**.

Le Conseil Métropolitain a délibéré le 25 juin 2018 pour dresser le bilan de la concertation et approuver la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sotteville-lès-Rouen.

- Mise à disposition du public du dossier approuvé (R.123-25 du Code de l'Urbanisme).

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public au siège de la Métropole ainsi qu'en Mairie, aux jours et heures d'ouverture ainsi que sur le site internet des collectivités.

Le Plan Local d'Urbanisme modifié ne deviendra exécutoire qu'à compter de la publication de la délibération qui approuve le projet modifié et sa transmission à Madame la Préfète, mais également sous réserve de l'accomplissement des mesures de publicité (L.2131-1 et L.2131-2 du CGCT).

3 – COMPATIBILITE DU PROJET AUX DOCUMENTS DE PLANIFICATION :

3.1 – COMPATIBILITE DU PROJET AU PADD COMMUNAL :

Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la modification envisagée répond à cet objectif de maintenir l'équilibre entre le nombre d'habitants et les équipements communaux. Le territoire étant complètement urbanisé, le maintien du niveau actuel de la population (29 370 habitants INSEE 2015) se traduit, d'une part, par la nécessité d'améliorer le parc de logements existants, mais également en permettant une densification de l'existant.

En matière d'urbanisme et d'occupation de l'espace, **le PADD communal retient quatre orientations dont les enjeux répondent à 4 principes :**

- Réhabiliter, agrandir, rénover en gardant l'authenticité de la ville,
- Développer la ville en gardant son identité,
- Développer les espaces verts publics et privés,
- Circuler, travailler, apprendre, découvrir, se détendre, jouer.

L'objectif de cette modification n°2 du PLU rentre bien dans les 3 premiers principes énoncés par le PADD communal.

1 - En effet, l'adaptation du règlement écrit des zones UA, UB et UC, répond à cet objectif de développement de la ville en permettant des opérations de réhabilitation, d'agrandissement ou de rénovation :

- Les articles 1, 2, 5 et 14 relatifs à l'occupation du sol ont été mis à jour conformément aux dispositions issues de la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme,
- L'article 4 relatif aux conditions de desserte des terrains afin de prendre en considération les règlements internes des services de l'Eau et de l'Assainissement de la Métropole ;
- Les articles 6 et 7 et 9 relatifs aux implantations des constructions doivent être modifiés afin de tenir compte des contentieux existants résultant d'une interprétation subjective des dispositions. En effet, il existe des incohérences entre les dispositions écrites du règlement et les schémas qui illustrent ces mêmes dispositions ;
- Les articles 11 et 13 relatifs d'une part, à l'aspect extérieur des constructions afin d'insérer les nouvelles dispositions relatives aux protections du patrimoine bâti, non bâti et paysagers et faire le lien avec les fiches de protection créés en annexe du PLU, et d'autre part, aux obligations en matière d'espaces libres et de plantation ;
- L'article 12 relatif au stationnement afin de prendre en considération les nouvelles dispositions issues de la loi ALUR du 24 mars 2014.

2 - Le programme d'action décrit au PADD prévoit différentes échelles d'intervention pour développer les espaces verts dans la Ville. Il y est ainsi prévu de renforcer les ponctuations vertes tant sur les espaces publics que privés. Dans ce cadre, des fiches visant à établir des protections sont mises en place :

- sur les éléments de paysage, espaces publics ou sites à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L.151-19 CU),
- sur la qualité des boisements et espaces verts dans les secteurs bâtis des zones urbaines (L.151-20 CU),
- pour maintenir la biodiversité et la nature en ville par l'instauration de surfaces non imperméabilisables ou éco-aménageables (L.151-22 CU),
- pour préserver les continuités écologiques, les espaces boisés ou les terrains cultivés (L.151-23 CU).

Ces fiches qui justifient des protections édictées sur le patrimoine bâti, non bâti et paysager constitueront une annexe au Plan Local d'Urbanisme.

3 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU des secteurs Contremoulins et Paris/Hugo sont modifiées suite à la réalisation d'une étude urbaine permettant à la Ville de disposer d'une vision stratégique de son territoire et d'en modifier les grandes orientations.

La modification des OAP vise à définir des orientations qui prennent en considération la pression foncière, les projets communaux et métropolitains. Elles permettent d'avoir une stratégie de développement urbain dans le respect des objectifs du PADD et de réviser les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères inscrites au PLU.

4 - Également, la vocation d'une emprise, l'ancien CIO, aujourd'hui classée en UE sera rattachée au secteur UC afin de permettre une zone d'habitat dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

5 – De plus, il sera procédé à la correction d'erreurs matérielles identifiées au plan de zonage :

- La suppression de la protection en qualité d'espace bâti à protéger au titre de l'ex article L.123-1-5 III 2° du mur situé Rue Denis Papin.
- Le rattachement des emprises impactées aux zones bleues et rouges au regard du Plan de Prévention des Risques Inondation

6 – Enfin, les emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être mentionnés au plan de zonage, en raison des acquisitions réalisées par la Ville, seront supprimés :

- L'ER N° 2 destiné à créer une voirie et permettre une ouverture sur la Rue Denis Papin dans le prolongement de la Rue Raspail,
- L'ER N° 3 relatif au parvis de la Place Voltaire
- L'ER N° 4 utilisé pour la création d'un cheminement piéton et cycle.

L'ER N° 1 programmé pour l'extension du cimetière, sera quant à lui maintenu mais modifié dans son périmètre.

3.2 – COMPATIBILITE DU PROJET AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) :

Le dernier recensement de 2011 a fait apparaître une perte de population d'environ 1 300 habitants pour atteindre le seuil de 29 370. Le souhait de la commune est donc de maintenir son niveau de population aux alentours des 30 000 habitants de façon à rester en cohérence avec son niveau d'équipements.

Le Programme Local de l'Habitat a pour objectif d'assurer l'équilibre social de l'habitat à l'échelle intercommunale sur 6 ans, soit de 2012 à 2017. Sur cette période, la commune de Sotteville-lès-Rouen respecte globalement l'objectif du PLH en nombre de constructions de logements même si la part de logements sociaux est relativement élevée.

Par ailleurs, la Métropole a lancé, par délibération du 12 décembre 2016, la procédure d'élaboration de son nouveau PLH pour la période 2018-2023. Ce nouveau programme se réalisera dans la continuité des objectifs du précédent, néanmoins, il prendra en compte les enjeux liés aux évolutions du contexte démographique et social afin d'ajuster ces objectifs aux besoins du territoire. Ainsi, les programmes réalisés sur la future programmation viseront à proposer une diversité de l'offre de logements en termes de produits, de typologie et de taille (accession sociale à coût maîtrisé...).

3.3 – COMPATIBILITE DU PROJET AU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) ET AU PADD METROPOLITAIN :

Le SCOT retient 6 enjeux majeurs pour le développement de la Métropole parmi lesquelles :

- Le renforcement de l'identité du territoire autour d'éléments fédérateurs tels que la Seine, le patrimoine, l'histoire industrielle du territoire,
- Le développement de l'attractivité du territoire, notamment en matière d'emplois, de logements, de services, ou d'offres touristiques
- Le respect des grands équilibres territoriaux, en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers et en organisant le développement urbain en cohérence avec le réseau de transport en commun.

Le respect des principes d'équilibre (développement urbain maîtrisé, utilisation économe des espaces naturels, sauvegarde du patrimoine bâti remarquables...) énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme **est donc assuré par la Métropole Rouen Normandie au travers de son SCOT, approuvé le 12 octobre 2015 et exécutoire depuis le 12 décembre 2015.**

Garant du principe de la gestion économe et d'un usage rationnel de l'espace contre l'étalement urbain, le SCOT encadre la consommation des espaces naturels et agricoles en fixant une enveloppe maximale d'urbanisation de 700 ha pour l'habitat pour les 18 prochaines années. Ce dernier préconise ainsi une croissance urbaine vers les tissus urbains déjà constitués.

La stratégie foncière du SCOT qui prévoit d'intervenir en priorité sur les espaces en friches et à requalifier, doit permettre de recomposer les quartiers enclavés ou dont le tissu urbain est peu structuré.

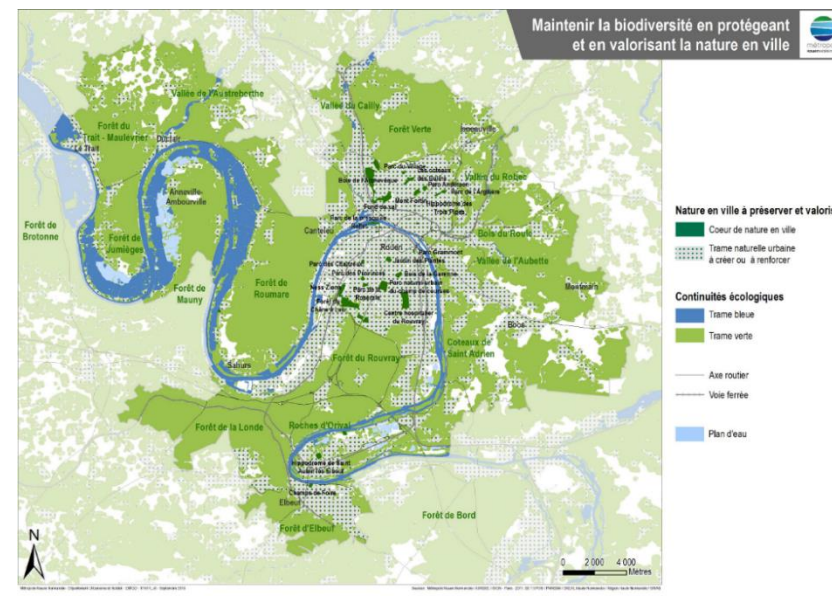
Cette logique d'optimisation des espaces de renouvellement urbains vise à répondre à ce double objectif de densification et de mixité fonctionnelle.



En effet, le principe du développement de la ville avec un maintien de son authenticité sera atteint par le renouvellement urbain des quartiers visés. Il se réalisera conformément aux orientations du SCOT en garantissant le maintien des équilibres nécessaires à l'implantation de logements, des équipements et des activités de services.

Par ailleurs, le SCOT, promeut un réseau maillé de liaisons vertes reliées au fleuve et aux grands espaces naturels du territoire, à travers des projets d'aménagement et de gestion de l'espace public poursuivant des objectifs de développement de la biodiversité, de multifonctionnalité des espaces, de reconquête des paysages et de qualité de vie en ville.

Dans cet esprit, la création de fiche de protection des éléments de paysage, des espaces publics, des sites d'intérêt culturel ou historique, (L.151-19) des boisements, d'espaces verts (L.151-20) ou de continuités écologiques (L.151-22), de la biodiversité (L.151-22) répond aux ambitions du SCOT de préserver la nature en ville et d'affirmer les valeurs paysagères avec la trame verte.



3.4 – COMPATIBILITE DU PROJET AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) METROPOLITAIN :

La Métropole Rouen Normandie doit, conformément à l'article L.153-8 du Code de l'Urbanisme, élaborer à son initiative et sous sa responsabilité, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en collaboration avec les 71 communes qui la composent. **Le PLUi comprendra différentes pièces constitutives dont un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**

Conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu au sein des Conseils Municipaux des 71 communes, ainsi qu'en Conseil Métropolitain en date du 20 mars 2017.

Le PADD Métropolitain repose sur trois axes fondateurs déclinés en quinze orientations majeures, il vise ainsi à assurer :

- **Une Métropole rayonnante et dynamique,**
- **Une Métropole garante des équilibres et des solidarités,**
- **Un environnement de qualité et de proximité pour tous.**

Le renforcement de l'attractivité résidentielle de la Métropole constitue un défi majeur que doit relever le territoire. Outre la quantité de l'offre résidentielle, il faudra **en promouvoir la qualité et la durabilité**. La Ville de Sotteville-lès-Rouen souhaite par le biais de la modification de son PLU, permettre des **opérations de réhabilitation ou de rénovation**, s'inscrivant ainsi dans le premier axe du PADD.

Ainsi, la Ville a souhaité mettre à jour les espaces paysagers à protéger mentionnés sur son plan de zonage et justifier des protections mises en place au regard de leur intérêt paysagers, climatiques ou de biodiversité. La Ville porte l'ambition de réintroduire la nature en ville en valorisant son patrimoine et son cadre paysager.

PARTIE 2 - MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU :

1 – MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT :

1.1 – MODIFICATION DES ARTICLES RELATIFS À L'OCCUPATION DU SOL - ARTICLES 1 – 2 – 5 – 14 :

Les zones UA, UB, UC, UD, UE, UI du titre I, ainsi que la zone N du titre II du règlement sont concernées à l'exception de la zone UV.

Les modifications portent sur la mise à jour des dispositions conformément à la loi ALUR du 24.03.2014 et notamment l'article 132. Ce dernier modifie les articles L.441-1 et L.111-4 du Code de l'Urbanisme qui précise les formalités nécessaires à l'aménagement des terrains pour l'accueil des résidences démontables et mobiles, et les conditions dans lesquelles ces aménagements sont autorisés.

Les articles relatifs aux habitations légères et de loisirs sont également retouchés et les dispositions des articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) ont été supprimées.

Le chapeau introductif de chaque zonage a été mis à jour suite à l'annexion au PLU de l'arrêté préfectoral de Seine-Maritime de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en date du 27 mai 2016 relatif à la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Les constructions à usage d'habitation situées dans le périmètre de la ligne Métrobus, de la ligne Ferroviaire Paris-Le Havre, de la Départementale D94 (Avenue du 14 juillet, Pont des 4 mares, de la D18E (Boulevard Industriel, Avenue du Grand Cours), de la D18 (Rue Pierre Corneille, Rue de Paris, Rue de Sotteville), de la D938, devront respecter les distances d'isolement acoustique au regard de la catégorie de classement de l'infrastructure à proximité, et cela conformément à l'arrêté Préfectoral du 27 mai 2016 présenté en annexe D3 « Périmètre d'isolement acoustique » du PLU.

1A1 – Rédaction actuelle des articles 1 : secteurs UA / UB / UC / UD / UE / UI (Zone N inchangée)

ARTICLE 1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les installations classées autres que celles prévues à l'article 2 notamment, les installations soumises à la directive SEVESO et toutes installations potentiellement dangereuses.

La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme.

Le stationnement ou la pose des résidences mobiles ou habitation légères telles que précisées dans les articles R.111-30 et suivants du code de l'urbanisme hors zones d'accueil dédiées à cet effet.

Les exhaussements et affouillements des sols sauf s'ils sont nécessaires à des travaux d'intérêt public. ⇒ Absent du secteur UI

La création ou l'extension d'entrepôts non liés directement à l'activité commerciale ou artisanale ou présentant par leurs activités un caractère nuisant pour l'environnement immédiat.

Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts sauf celles autorisées en article 2 ⇒ Absent du secteur UI

Les constructions à usage agricole

Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- les remblais
- les activités de stockage des déchets

⇒ Absent du secteur UB, UD, UE

⇒ Absent du secteur UI

Secteurs UA / UB /
UC / UD / UE / UI

En secteur UA Z1 et UA Z2 / Toutes les constructions qui ne sont pas visées à l'article 2 pour les secteurs UA Z1 et UA Z2

⇒ En secteur UA seulement et inchangé

Dans les secteurs UC a1 et UC a2 : sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols qui ne sont pas visés à l'article 2 pour les secteurs UC a1 et UC a2.

⇒ En secteur UC1 seulement et inchangé

En secteur UE 1 : Toutes les constructions qui ne sont pas visées à l'article 2 pour le secteur UE 1.

⇒ En secteur UE 1 seulement et inchangé

Dans les secteurs UI 1 et UI 2 : sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols qui ne sont pas visés à l'article 2 pour secteurs UI1 et UI2.

⇒ En secteur UI 1 seulement et inchangé

1A2 – Rédaction modifiée des articles 1 : Secteurs UA / UB / UC / UD / UE / UI (Zone N inchangée)

ARTICLE 1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les installations classées autres que celles prévues à l'article 2 notamment, les installations soumises à la directive SEVESO et toutes installations potentiellement dangereuses.

La création ou l'aménagement de terrains de camping, ou d'accueil de caravanes **de résidences démontables ou de résidences mobiles de loisirs dans les conditions prévues par les articles R.111-32 et suivants, R.111-36 et suivants, R.111-41 et suivants, R.111-47 et suivants et R.111-51 du Code de l'Urbanisme.**

Le stationnement des caravanes, **des résidences démontables, des résidences mobiles de loisirs** dans les conditions prévues **par les articles R.111-32 et suivants, R.111-36 et suivants, R.111-41 et suivants, R.111-47 et suivants et R.111-51 du Code de l'urbanisme.**

Le stationnement ou la pose de résidences mobiles **démontables, de résidences mobiles de loisirs** ou d'habitations légères **de loisirs** telles que précisées dans les articles **par les articles R.111-32 et suivants, R.111-36 et suivants, R.111-41 et suivants, R.111-47 et suivants et R.111-51 du Code de l'Urbanisme,** hors de zones d'accueil dédiées à cet effet.

Les exhaussements et affouillements des sols sauf s'ils sont nécessaires à des travaux d'intérêt public. ⇒ Absent du secteur UE et inchangé

La création ou l'extension d'entrepôts non liés directement à l'activité commerciale ou artisanale ou présentant par leurs activités un caractère nuisant pour l'environnement immédiat. ⇒ Absent du secteur UE et inchangé

Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts sauf celles autorisées en article 2.

Les constructions à usage agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

En secteur UA Z1 et UA Z2, toutes les constructions qui ne sont pas visées à l'article 2 pour les secteurs UA Z1 et UA Z2. ⇒ En secteur UA seulement et inchangé

Dans les secteurs UC a1 et UC a2 : sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols qui ne sont pas visés à l'article 2 pour les secteurs UC a1 et UC a2. ⇒ En secteur UC seulement et inchangé

En secteur UE 1 : Toutes les constructions qui ne sont pas visées à l'article 2 pour le secteur UE 1. ⇒ En secteur UE seulement et inchangé

Dans les secteurs UI 1 et UI 2 : sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols qui ne sont pas visés à l'article 2 pour les secteurs UI 1 et UI 2. ⇒ En secteur UI seulement et inchangé

1B1 – Rédaction actuelle des articles 2 : Secteurs UA / UB / UC / UD / UE / UI / N

ARTICLE 2 – MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

Les installations non classées et les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et qu'elles offrent toute garantie de protection contre des nuisances directes ou induites.

Les constructions à usage d'entrepôts sont admises dans le cadre du regroupement ou de la réorganisation des activités ferroviaires. De part et d'autre du faisceau ferroviaire, en bordure des lignes extérieures, sur une bande de 30 m de largeur figurant au plan de zonage, ne seront autorisés que les constructions et ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des installations ferroviaires.

Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger » au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme.

- les constructions sont autorisées à conditions qu'elles soient localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité.
- par ailleurs, dans ces espaces les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme.

Secteurs UA / UB / UD

Secteurs UA / UB / UC / UD

⇒ En secteur UA seulement

Secteurs UA / UB / UD / UE / UI

Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger » au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme.

- Sur l'ensemble de la zone : dans ces espaces les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattements d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme.

Uniquement Secteur UC

Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger » au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattements d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme.

Uniquement Secteur N

Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect extérieur des lieux

Secteurs UA / UB / UC / UD /
UE / UI / N

Dans la zone Na, l'aménagement d'un terrain d'accueil pour les gens du voyage

⇒ En secteur N seulement et inchangé

En secteur : UA Z1 : ne sont autorisées que :

- Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux à condition que les mesures soient prises pour limiter l'augmentation du personnel soumis au risque selon le principe de 10 personnes par hectare sur l'unité foncière.
- Les bureaux, services et locaux strictement indispensables au fonctionnement de l'entreprise à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité
- L'extension des constructions ou installations existantes à usage d'activités industrielles et de stockage ne générant pas de risque pour permettre d'améliorer les conditions de fonctionnement de l'entreprise.
- L'extension des activités existantes engendrant le risque à condition qu'elle soit destinée à l'utilisation de produits de nature voisine ou connexe à ceux qui engendrent le risque
- Les installations et travaux divers : exhaussement ou affouillement de sol.

⇒ En secteur UA
seulement et inchangé

En secteur : UA Z2 : ne sont autorisées que :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux à condition que les mesures soient prises pour limiter l'augmentation du personnel soumis au risque selon le principe de 25 personnes par hectare sur l'unité foncière.
- Les établissements recevant du public à condition qu'ils puissent être facilement évacués.

~~Dans le secteur BLUM – QUESNEY – INDUSTRIE précisé sur le règlement graphique, le secteur de mixité sociale définit la programmation suivante :~~

~~— Pour les opérations dont la surface de plancher est supérieure à 1.000 m², un pourcentage minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.~~

⇒ En secteur UA seulement

~~Dans le secteur CONTREMOULINS précisé sur le règlement graphique, le secteur de mixité sociale définit la programmation suivante :~~

~~— Pour les opérations dont la surface de plancher est supérieure à 1.000 m², un pourcentage minimum de 30 % de logements de 4 pièces ou plus est requis.~~

~~— Pour les opérations dont la surface de plancher est supérieure à 1.000 m², un pourcentage minimum de 60 % de logements en accession à la propriété est requis, dont 30 % minimum en accession sociale sous plafonds de ressources.~~

Secteurs UA / UB

~~Dans le secteur GARE précisé sur le règlement graphique, le secteur de mixité sociale définit la programmation suivante :~~

~~— Pour les opérations dont la surface de plancher est supérieure à 1.000 m², un pourcentage minimum de 35 % de logements de 4 pièces ou plus est requis.~~

~~— Pour les opérations dont la surface de plancher est supérieure à 1.000 m², un pourcentage minimum de 20 % de logements en accession sociale à la propriété sous plafonds de ressources.~~

⇒ En secteur UA seulement

~~Dans le secteur MADRILLET – CLOAREC – TRIANON précisé sur le règlement graphique, le secteur de mixité sociale définit la programmation suivante :~~

~~— Pour les opérations dont la surface de plancher est supérieure à 1.000 m², un pourcentage minimum de 30 % de logements de 4 pièces ou plus est requis.~~

~~— Pour les opérations dont la surface de plancher est supérieure à 1.000 m², un pourcentage minimum de 20 % de logements en accession sociale à la propriété sous plafonds de ressources.~~

⇒ En secteur UC / UD

~~- Parmi les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sont autorisés :~~

Uniquement Secteur UE

- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol,

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

Les constructions à usage d'industries ou d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas d'activités nuisantes ou bruyantes.

De part et d'autre du faisceau ferroviaire, en bordure des lignes extérieures, sur une bande de 30 m de largeur figurant au plan de zonage, ne seront autorisés que les constructions et ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des installations ferroviaires.

- La création, l'aménagement ou l'extension des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation préalable à condition :
 - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Dans le secteur UE 1 :

Sont autorisés sous conditions :

- les ouvrages de lutte contre les inondations, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs,
- les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liées à condition de ne pas aggraver les risques liés aux inondations en amont ou en aval,
- les équipements publics dont l'implantation dans cette zone est rendue obligatoire par des considérations techniques et fonctionnelles (ex : station d'épuration...) et sous réserve de mise en œuvre de dispositions techniques évitant toute submersion,,
- les extensions limitées des habitations existantes sous réserve qu'elles ne concernent que la mise aux normes sanitaires et/ou la mise en sécurité des installations existantes et/ou l'agrandissement de la famille. Elles ne peuvent avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements. Ces habitations doivent être accessibles par des voies submergées de moins d'un mètre par la crue de référence. En tout état de cause, ces extensions sont limitées à une SHON de 20 m² utilisable une seule fois.
- les extensions limitées des activités existantes dans la limite maximale d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol des bâtiments, sous réserve que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants soient situés au-dessus de la crue de référence augmentée de 30 cm ou que des dispositions constructives en empêchent la submersion, et que l'accessibilité soit garantie dans les mêmes conditions que ci-dessus.
- les reconstructions sous réserve que l'emprise au sol soit au plus égale à celle existante, que cela n'entraîne aucun remblaiement supplémentaire et que l'accessibilité soit garantie dans les mêmes conditions que ci-dessus.
- les aires annexes des activités ou habitations ou équipements implantées en zone bleue (stationnement, espaces libres, aires de manœuvre...),
- les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau,
- les aménagements temporaires, démontables ou mobiles, pour des activités événementielles au vu de la situation hydrologique et météorologique précédant l'évènement et sous la condition que ces aménagements soient démontés et transportés hors d'atteinte lorsqu'une crue est susceptible d'intervenir.

⇒ En secteur UE
seulement et inchangé

Pour les bâtiments autorisés, les remblais éventuellement nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte.

Les installations non classées et les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles offrent toute garantie de protection contre des nuisances directes ou induites. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules épaves sont autorisés quand ils entrent dans le cadre des activités de recyclage de ces différents éléments. Toutes dispositions devront être prises pour minimiser l'impact visuel des aires de stockage.

De part et d'autre du faisceau ferroviaire, en bordure des lignes extérieures, sur une bande de 30 m de largeur figurant au plan de zonage, ne seront autorisés que les constructions et ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des installations ferroviaires.

Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient liées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.

Dans le secteur UI 1 : Sont autorisés sous conditions :

- les ouvrages de lutte contre les inondations, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs,
- les sous-sols à usage de parkings collectifs, à condition que les dispositions constructives en empêchent la submersion ou qu'un système d'alerte et d'évacuation, de mise en eau et de vidange soit prévu,
- les aménagements temporaires, démontables ou mobiles, pour des activités événementielles au vu de la situation hydrologique et météorologique précédant l'évènement et sous la condition que ces aménagements soient démontés et transportés hors d'atteinte lorsqu'une crue est susceptible d'intervenir.
- les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liées à condition de ne pas aggraver les risques liés aux inondations en amont ou en aval,

⇒ En secteur UI seulement et
inchangé

- les équipements publics, les habitations et leurs extensions, les bureaux, les constructions à usage artisanal ou industriel et les constructions à usage commercial d'une superficie supérieure à 300 m², sous réserve que leur niveau de plancher fonctionnel ou habitable se situe au-dessus de la crue de référence augmentée de 30 cm,
- les autres activités commerciales avec un niveau fonctionnel à la cote de la voirie existante, et sous réserve que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants se situent au-dessus de la crue de référence augmentée de 30 cm ou que des dispositions constructives en empêchent la submersion.

Dans ces deux derniers cas, les remblais éventuellement nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte. Par ailleurs, 40% au moins de la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir ou de toute opération d'urbanisme sera consacrée à des espaces libres.

A cette exception près, l'ensemble des voies, parkings, aires immédiates de stationnement sera arasé au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur UI 2, Sont autorisés sous conditions :

- les ouvrages de lutte contre les inondations, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs,
- les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liées à condition de ne pas aggraver les risques liés aux inondations en amont ou en aval,
- les équipements publics dont l'implantation dans cette zone est rendue obligatoire par des considérations techniques et fonctionnelles (ex : station d'épuration...) et sous réserve de mise en œuvre de dispositions techniques évitant toute submersion.,
- les extensions limitées des habitations existantes sous réserve qu'elles ne concernent que la mise aux normes sanitaires et/ou la mise en sécurité des installations existantes et/ou l'agrandissement de la famille. Elles ne peuvent avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements. Ces habitations doivent être accessibles par des voies submergées de moins d'un mètre par la crue de référence. En tout état de cause, ces extensions sont limitées à une SHON de 20 m² utilisable une seule fois.
- les extensions limitées des activités existantes dans la limite maximale d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol des bâtiments, sous réserve que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants soient situés au-dessus de la crue de référence augmentée de 30 cm ou que des dispositions constructives en empêchent la submersion, et que l'accessibilité soit garantie dans les mêmes conditions que ci-dessus.
- les reconstructions sous réserve que l'emprise au sol soit au plus égale à celle existante, que cela n'entraîne aucun remblaiement supplémentaire et que l'accessibilité soit garantie dans les mêmes conditions que ci-dessus.
- les aires annexes des activités ou habitations ou équipements implantées en zone bleue (stationnement, espaces libres, aires de manœuvre...),
- les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau,
- les aménagements temporaires, démontables ou mobiles, pour des activités événementielles au vu de la situation hydrologique et météorologique précédent l'évènement et sous la condition que ces aménagements soient démontés et transportés hors d'atteinte lorsqu'une crue est susceptible d'intervenir.

⇒ En secteur UI seulement et inchangé

Pour les bâtiments autorisés, les remblais éventuellement nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte.

1B2 – Rédaction modifiée des articles 2 : Secteurs UA / UB / UC / UD / UE / UI / N

ARTICLE 2 – MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

Les installations non classées et les installations classées **quel que soit le régime auquel elles appartiennent**, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et qu'elles offrent toute garantie de protection contre des nuisances directes ou induites.

Les constructions à usage d'entrepôts sont admises dans le cadre du regroupement ou de la réorganisation des activités ferroviaires.

De part et d'autre du faisceau ferroviaire, en bordure des lignes extérieures, sur une bande de 30 m de largeur figurant au plan de zonage, ne seront autorisés que les constructions et ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des installations ferroviaires.

Les constructions ou extensions sur les parcelles dont les emprises ont fait l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 à L.151-23 du Code de l'Urbanisme relatifs aux éléments de paysage, sites, espaces verts, boisements, biodiversités ou continuités écologiques, identifiées en annexe D10 du PLU et sur le document graphique, à la double condition :

- qu'elles respectent les préconisations et protections édictées et
- qu'elles fassent l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers, sous réserve d'une autorisation préalable au titre de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme pour :

⇒ Absent des secteurs UE / N

⇒ Absent du secteur UI

⇒ Absent des secteurs UB / UD / UI

- les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres (R.421-23 g) ;
- les travaux des constructions ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage conformément à l'article L.151-23 ;

Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

En secteur : UA Z1 : ne sont autorisées que :

- Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux à condition que les mesures soient prises pour limiter l'augmentation du personnel soumis au risque selon le principe de 10 personnes par hectare sur l'unité foncière.
- Les bureaux, services et locaux strictement indispensables au fonctionnement de l'entreprise à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité
- L'extension des constructions ou installations existantes à usage d'activités industrielles et de stockage ne générant pas de risque pour permettre d'améliorer les conditions de fonctionnement de l'entreprise.
- L'extension des activités existantes engendrant le risque à condition qu'elle soit destinée à l'utilisation de produits de nature voisine ou connexe à ceux qui engendrent le risque
- Les installations et travaux divers : exhaussement ou affouillement de sol.

En Secteur UA seulement

En secteur : UA Z2 : ne sont autorisées que :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux à condition que les mesures soient prises pour limiter l'augmentation du personnel soumis au risque selon le principe de 25 personnes par hectare sur l'unité foncière.
- Les établissements recevant du public à condition qu'ils puissent être facilement évacués.

Pour les secteurs Contremoulins et Paris/Hugo identifiés au plan de zonage, le projet de construction devra se conformer aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisé au PLU.

1C1 – Rédaction actuelle de l'article 5 : Secteur UA / UB / UC / UD / UE / UI / N

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Quel que soit le secteur (UCa, UCb, UCc), il n'est pas fixé de règle.

⇒ En secteur UC seulement

1C2 – Rédaction modifiée de l'article 5 : Secteurs UA / UB / UC / UD / UE / UI / N

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

1D1 – Rédaction actuelle des articles 14 : Secteurs UA / UB / UC / UD / UE / UI / N

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation de base est fixé à 1,5 et peut être utilisé pour toutes les catégories de constructions autorisées en application des articles 1 et 2.

⇒ En secteur UA seulement

Le coefficient d'occupation de base est fixé à 1, 5 pour toutes les catégories de construction autorisées dans la zone. Pourra s'y ajouter un COS de 0,5 qui ne sera utilisé que pour la création de SHON à usage d'activités économiques, l'ensemble ne pourra excéder un COS de 2.

⇒ En secteur UB seulement

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,8 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone. S'y ajoute, dans la zone UC a uniquement un COS de 0,2 applicable pour les constructions affectées aux activités commerciales, artisanales ou de bureaux. L'ensemble ne pouvant excéder un COS de 1.

⇒ En secteur UC seulement

Le coefficient d'occupation est fixé à 1, 5.

⇒ En secteur UI et UD seulement

Il n'est pas fixé de COS.

⇒ En secteur UE et N seulement

Peut s'y ajouter un COS de 1 qui ne peut être utilisé que pour les constructions à usage d'activités économiques, l'ensemble n'excèdera pas un COS de 2,5.

⇒ En secteur UA seulement

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements publics ou d'intérêt public.

⇒ Absent des secteurs UE/UI/N

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics et pour les constructions et installations d'intérêt collectif.

En Secteur UD seulement

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

⇒ Absent des secteurs UE / UI / N

1D2 – Rédaction modifiée des articles 14 : Secteurs UA / UB / UC / UD / UE / UI / N

ARTICLE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

1.2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 RELATIF AUX CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT :

2A1 - Rédaction actuelle des articles 4 pour toutes les zones sauf UV :

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur. Toute nouvelle installation doit être réalisée en système séparatif jusqu'au droit de la limite parcellaire

4.3 Gaz, électricité, téléphone et câbles

Pour toutes les constructions neuves les réseaux de gaz, d'électricité de téléphone et de câbles doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

Cette contrainte ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement de la ligne de "métro-bus" et du Réseau Ferré

⇒ Absent du secteur UI

4.4 Assainissement pluvial

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration,...) Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement, pourra être demandée.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées

2A2 - Rédaction modifiée des articles 4 pour toutes les zones sauf UV :

L'article 4 des différentes zones du PLU a été actualisé afin de prendre en considération les règlements internes des services de l'Eau et de l'Assainissement de la Métropole, ainsi que la réglementation relative à la défense contre l'incendie suite à la publication du Décret n° 2015-235 du 27.02.2015. Un ajout relatif à l'assainissement non collectif a été opéré pour couvrir certain secteur du territoire non raccordés aux réseaux.

Dans ce cadre, le règlement de service de l'Assainissement de la Métropole a été mis à jour par délibération du Conseil du 15 décembre 2014 et celui du service de l'Eau par délibération du 19 mai 2016. Ces derniers seront donc annexés aux annexes D4 du PLU.

Enfin, les prescriptions du service de la collecte des déchets ménagers ont également été ajoutées afin de tenir compte de leurs contraintes de ramassage en termes d'accès et de sécurité.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant les caractéristiques suffisantes pour satisfaire aux besoins des usagers.

Les constructions ou installations nouvelles devront satisfaire aux obligations réglementaires et être conformes au règlement de service Eau Potable de la Métropole.

Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectifs ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations de la Métropole pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.

4.2 Défense contre l'incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et le schéma départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Le réseau d'eau potable pourra être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financières au regard d'autres moyens.

4.3 Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées / eaux pluviales.

4.3.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires à l'égard du gestionnaire de ce réseau (Métropole) doivent être satisfaites.

Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières, sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et d'égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service de la Métropole.

En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonomes conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

4.3.2 Assainissement non collectif

Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation.

4.3.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations à l'égard du gestionnaire de ce réseau (Métropole) doivent être satisfaites.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle, devra comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Le pétitionnaire d'une opération individuelle ou groupée devra faire réaliser par une société spécialisée, une étude de dimensionnement de ces dispositifs dans laquelle la perméabilité des sols sera prise en compte de manière à ce qu'ils puissent se vidanger en moins de 48 heures.

Les eaux pluviales de toiture ou de ruissellement (voies, parkings, terrasses...) devront être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales seront totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement, pourront être imposés.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration,...) Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbés par le terrain seront dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 2 l/s/ha aménagé.

4.4 Gaz, électricité, téléphone et câbles

Pour toutes les constructions neuves, les réseaux, de gaz, d'électricité, de téléphone et de câbles, doivent être obligatoirement réalisés en souterrain. Cette contrainte ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement de la ligne de "métro-bus" et du Réseau Ferré.

4.5 Déchets

Toute construction devra être aménagée de manière à permettre un tri sélectif des déchets ménagers à l'échelle de la parcelle ou de l'opération dont elle dépend. La zone d'arrêt des camions doit être sécurisée.

Une aire de présentation des containers de déchets ménagers sera aménagée, en dehors de l'emprise des voiries, de manière à permettre la collecte sans manœuvre de marche arrière pour les véhicules (CRAM R-437).

Les locaux d'activités doivent disposer de leurs propres installations adaptées au stockage et à la collecte des déchets non ménagers liés à leur activité.

1.3 – MODIFICATION DES ARTICLES 6, 7 et 9 RELATIFS À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

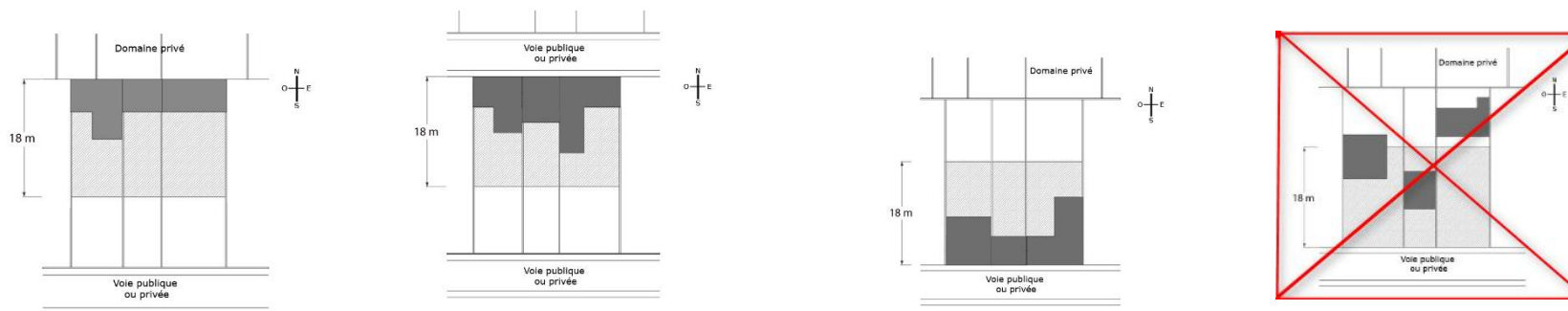
Ces articles ont été réécrits afin de tenir compte des contentieux existants lors de l'instruction de droit des sols pouvant résulter d'une interprétation subjective des dispositions. Les modifications visent à supprimer les incohérences entre les dispositions écrites du règlement et les schémas qui les illustrent.

3A1 - Rédaction actuelle des articles 6 des zones UA et UB :

ARTICLE UA 6 & UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES À LA CIRCULATION

6.1 Les constructions pourront être implantées :

- Lorsque la bande de constructibilité est située en front de rue : librement dans une bande de 18 m par rapport à l'alignement actuel ou futur, **excepté en cas d'alignement architectural de fait (à la voirie – en UB 6)**, cas pour lequel l'implantation tiendra compte de cet alignement.
- La bande de constructibilité en fond de parcelle étant justifiée par un alignement architectural de fait (**à la voirie – en UB 6**), l'implantation de la nouvelle construction tiendra compte de cet alignement. Les extensions hors alignement seront autorisées, sous condition qu'elles ne dénaturent pas l'ensemble architectural constituant l'alignement.



6.2 S'il est mentionné un filet rouge sur le plan de zonage, les constructions seront implantées conformément aux indications d'alignement portées sur le document graphique.

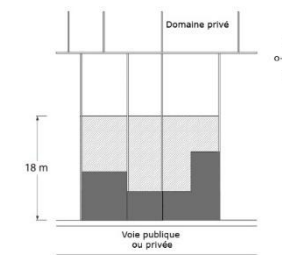
3A2 - Rédaction modifiée des articles 6 des zones UA et UB :

ARTICLE UA 6 et UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES À LA CIRCULATION

6.1 Les constructions peuvent être implantées :

- Lorsque la bande de constructibilité est située en front de rue : librement dans une bande de 18 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur, **excepté en cas d'alignement architectural de fait à proximité immédiate du projet**, cas pour lequel l'implantation tiendra compte de cet alignement.
- La bande de constructibilité en fond de parcelle étant justifiée par un alignement architectural de fait, l'implantation de la nouvelle construction tiendra compte de cet alignement. Les extensions hors alignement seront autorisées, sous condition qu'elles ne dénaturent pas l'ensemble architectural constituant l'alignement.

6.2 S'il est mentionné un filet rouge sur le plan de zonage, les constructions seront implantées conformément aux indications d'alignement portées sur le document graphique.

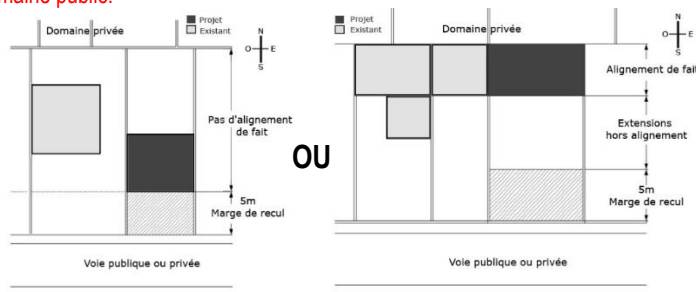


3B1 – Rédaction actuelle de l'article 6 de la zone UC :

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES À LA CIRCULATION

Les constructions principales doivent respecter l'alignement architectural de fait s'il existe. Dans ce cas, les extensions hors alignement sont autorisées, à condition qu'elles ne dénaturent pas l'ensemble architectural constituant l'alignement.

Dans le cas contraire, elles seront implantées à au moins 5 mètres du domaine public.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées à l'alignement du domaine public ou en retrait, à l'intérieur d'une marge de recul allant jusqu'à 5 mètres dans les cas suivants :

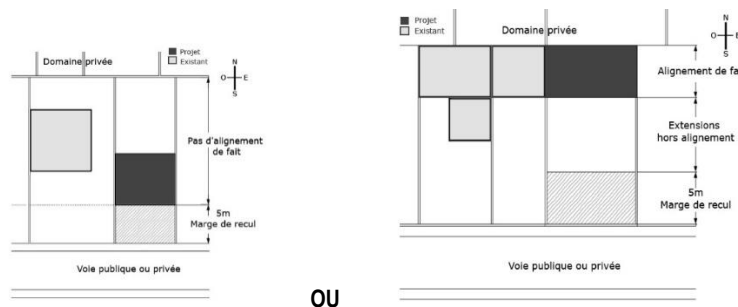
- Lorsqu'il s'agit de l'extension de l'habitation principale existante dont l'implantation ne répond pas aux critères précédents,
- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes,
- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- Lorsque des décrochements sont justifiés par des motifs techniques ou architecturaux sans toutefois compromettre la continuité visuelle du cadre bâti,
- Lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement public ou d'intérêt public.

3B2 – Rédaction modifiée de l'article 6 de la zone UC :

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES À LA CIRCULATION

6.1 Les constructions principales doivent respecter l'alignement architectural de fait à proximité immédiate du projet s'il existe. Les extensions hors alignement peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne dénaturent pas l'ensemble architectural constituant l'alignement.

A défaut d'alignement, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 5 mètres du domaine public.

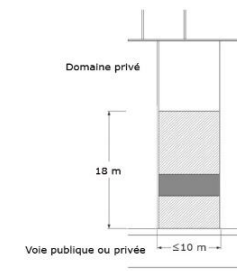


3C1 - Rédaction actuelle des articles 7 des zones UA et UB :

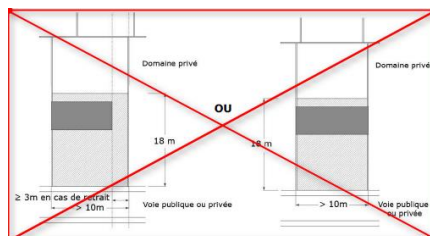
ARTICLE UA 7 & UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Sur une profondeur de 18 mètres à compter de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer ou en présence d'un alignement de fait à la voirie, située en fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter :

- D'une limite latérale à l'autre si la parcelle a une façade sur rue égale ou inférieure à 10 m.

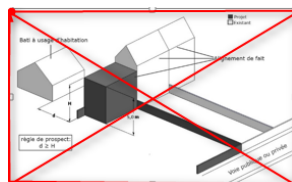


- Sur au moins l'une des limites latérales, si la parcelle a une façade sur rue supérieure à 10 m. ~~En cas de retrait par rapport à l'une des limites, la distance entre la construction et la limite séparative sera au minimum de 3 m.~~

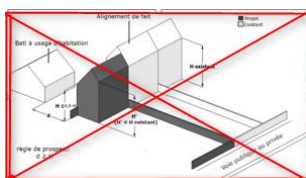


7.2 Lorsque la bande de constructibilité de 18 mètres est située en fond de parcelle :

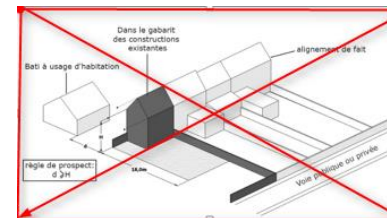
- Dans le respect des règles de prospect (schéma) avec les constructions à usage d'habitation existantes situées à l'arrière de la parcelle considérée pour le projet, la hauteur en limite séparative ne doit pas excéder :
 - 5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,



- 4,5 mètres à l'égout du toit en cas de toitures à pentes, dans ce cas ne sera autorisé qu'un seul niveau aménagé ou aménageable dans les combles.



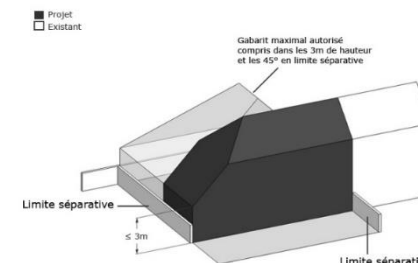
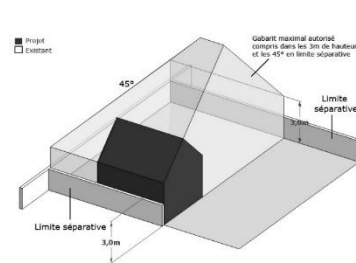
- b. Dans le gabarit des constructions existantes à usage d'habitation, en respectant les règles de prospect (schéma) avec les constructions à usage d'habitation existantes situées à l'arrière de la parcelle considérée pour le projet :



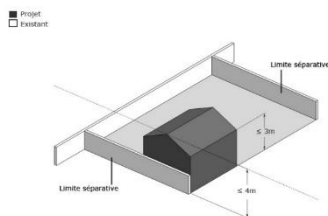
7.3 Au-delà de la profondeur de 18 m, quelle que soit la position de la bande de constructibilité, les constructions peuvent s'implanter :

➤ Soit en limite séparative :

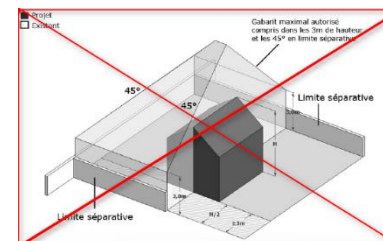
- si la hauteur n'excède pas 3 m mesurée à l'égout des toitures et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3 m, ou si elles s'adossent à un mur existant en limite ou construit simultanément en restant à l'intérieur de son emprise.



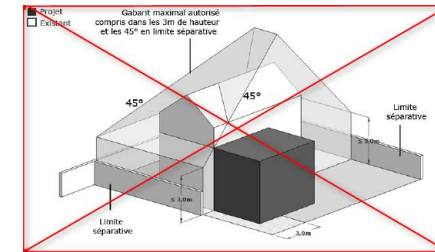
- si la hauteur du faîtage de la construction est inférieure ou égale à 4 m et que la hauteur du point bas de la toiture est inférieure ou égale à 3 m lorsque le faîtage de cette construction est perpendiculaire à la limite séparative.



➤ Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.



- Dans le cas de constructions existantes implantées entre 0 et 3 m de la limite séparative, les extensions envisagées peuvent être construites dans le prolongement du bâti existant à condition de rester à l'intérieur d'un gabarit défini précédemment par la règle des 3 m de hauteur en limite séparative et 45° maximum d'inclinaison de pente au-delà.

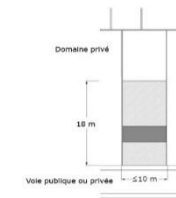


3C2 - Rédaction modifiée des articles 7 des zones UA et UB :

ARTICLE UA 7 et UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

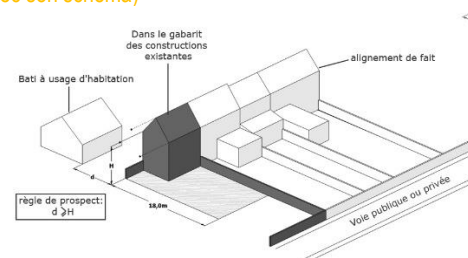
7.1 Sur une profondeur de 18 mètres à compter de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer ou en présence d'un alignement de fait à la voirie, située en fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter :

- D'une limite latérale à l'autre, si la parcelle a une façade sur rue égale ou inférieure à 10 mètres. (schéma maintenu)



- Sur au moins l'une des limites latérales, si la parcelle à une façade sur rue supérieure à 10 mètres. (schéma supprimé)

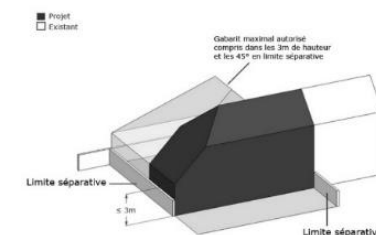
7.2 Dans le gabarit des constructions existantes à usage d'habitation, en respectant les règles de prospect (schéma) avec les constructions à usage d'habitation existantes situées à l'arrière de la parcelle considérée pour le projet (suppression du 7.2 a mais maintien du 7.2 b avec son schéma)



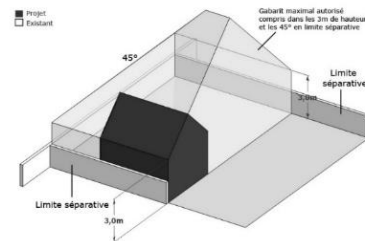
7.3 Au-delà de la profondeur de 18 mètres, quelle que soit la position de la bande de constructibilité, les constructions ou leurs extensions peuvent s'implanter :

7.3.1 Soit en limite séparative :

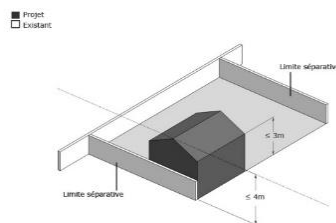
a / Si la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurée à l'égout des toitures et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3 mètres, ou si elles à un mur existant en limite ou construit simultanément en restant à l'intérieur de son emprise. (2 schémas non modifiés)



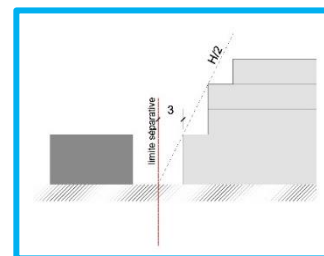
s'adosent



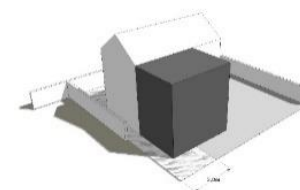
b / Si la hauteur du faîtage de la construction est inférieure ou égale à 4 mètres et que la hauteur du point bas de la toiture est inférieure ou égale à 3 mètres lorsque le faîtage de cette construction est perpendiculaire à la limite séparative. (Schéma non modifié)



7.3.2 Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché et sans être inférieure à 3 mètres. (Schéma modifié)



7.4 Dans le cas de constructions existantes implantées entre 0 et 3 mètres de la limite séparative, les extensions envisagées peuvent être construites dans le prolongement du bâti existant à condition de rester à l'intérieur d'une hauteur définie à l'acrotère ou à l'égout du toit du bâtiment existant. (Schéma modifié)



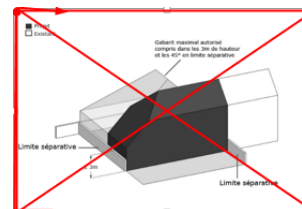
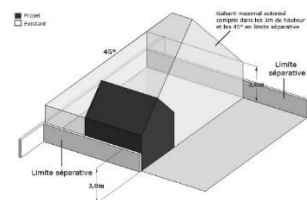
3D1 - Rédaction actuelle de l'article 7 de la zone UC :

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

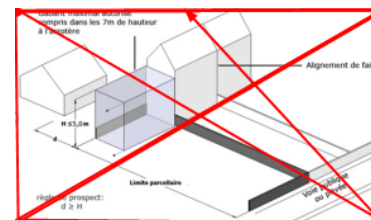
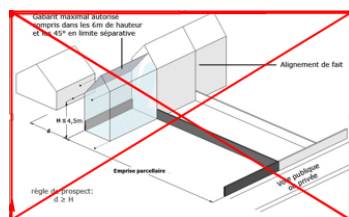
7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative :

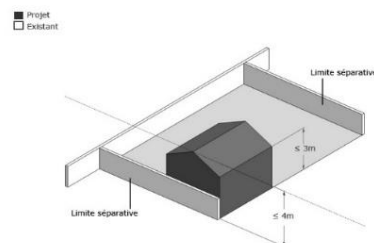
- Si la hauteur n'excède pas 3 m mesurée à l'égout des toitures et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3 m, ou si elles s'adossent à un mur existant en limite ou construit simultanément en restant à l'intérieur de son emprise,



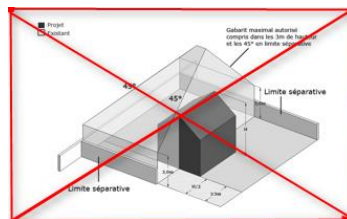
- En cas d'alignement de fait à la voirie au-delà de 18 mètres comptés à partir de celle-ci, la hauteur à l'égout des toitures est au maximum de 4,5 mètres à l'égout ou 5 m à l'acrotère, dans le respect des règles de prospect avec les maisons à usage d'habitation situées à l'arrière de la parcelle considérée pour le prospect.



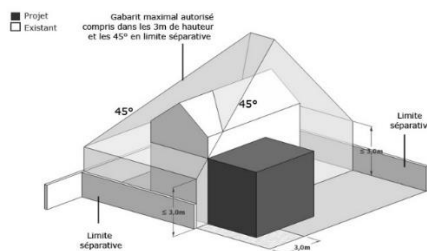
- Si la hauteur du faîtage de la construction est inférieure ou égale à 4 m et que la hauteur du point bas de la toiture est inférieure ou égale à 3 m lorsque le faîtage de cette construction est perpendiculaire à la limite séparative.



- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.



7.2 Dans le cas de constructions existantes implantées entre 0 et 3 m de la limite séparative, les extensions envisagées peuvent être construites dans le prolongement du bâti existant à condition de rester à l'intérieur d'un gabarit défini précédemment par la règle des 3 m de hauteur en limite séparative et 45° maximum d'inclinaison de pente au-delà.



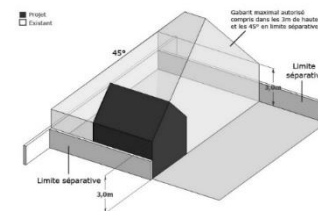
3D2 – Rédaction modifiée de l'article 7 de la zone UC :

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

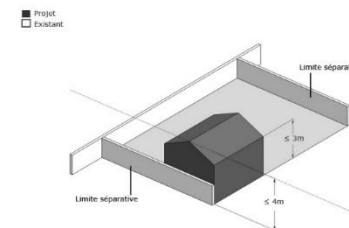
7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

7.1.1 Soit en limite séparative :

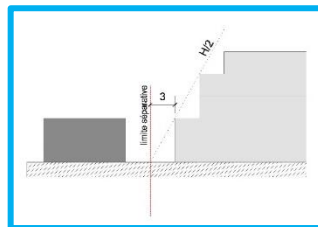
a/ Si la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurée à l'égout des toitures et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3 mètres, ou si elles s'adossent à un mur existant en limite ou construit simultanément en restant à l'intérieur de son emprise,



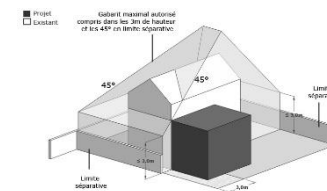
b / Si la hauteur du faîtage de la construction est inférieure ou égale à 4 mètres et que la hauteur du point bas de la toiture est inférieure ou égale à 3 mètres lorsque le faîtage de cette construction est perpendiculaire à la limite séparative.



7.1.2 Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comptée horizontalement en tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 3 mètres.



7.2 Dans le cas de constructions existantes implantées entre 0 et 3 mètres de la limite séparative, les extensions envisagées peuvent être construites dans le prolongement du bâti existant, à condition de rester à l'intérieur d'un gabarit défini précédemment par la règle des 3 mètres de hauteur en limite séparative et 45° maximum d'inclinaison de pente au-delà.

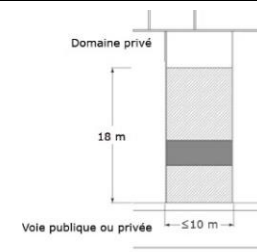


3E1 – Rédaction actuelle de l'article 7 de la zone UD :

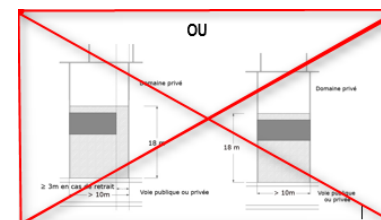
ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Sur une profondeur de 18 mètres à compter de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer, les constructions doivent s'implanter :

- D'une limite latérale à l'autre si la parcelle a une façade sur rue égale ou inférieure à 10 m.



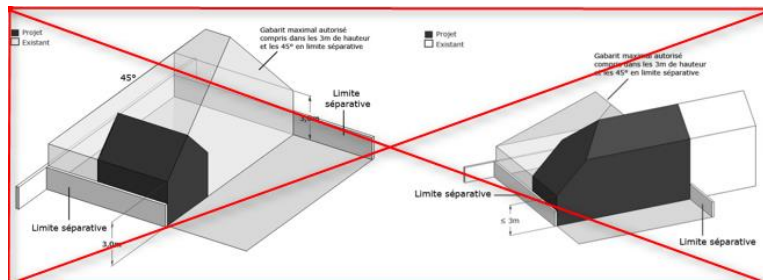
- Sur au moins l'une des limites latérales, si la parcelle a une façade sur rue supérieure à 10 m. ~~En cas de retrait par rapport à l'une des limites, la distance entre la construction et la limite séparative sera au minimum de 3 m.~~



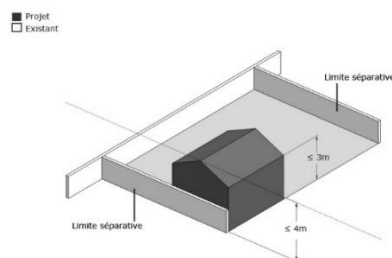
7.2 Au-delà de la profondeur de 18 m, les constructions peuvent s'implanter :

➤ Soit en limite séparative :

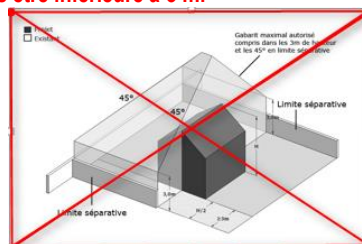
- Si la hauteur n'excède pas 3 m mesurée à l'égout des toitures et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3 m, ou si elles s'adossent à un mur existant en limite ou construit simultanément en restant à l'intérieur de son emprise.



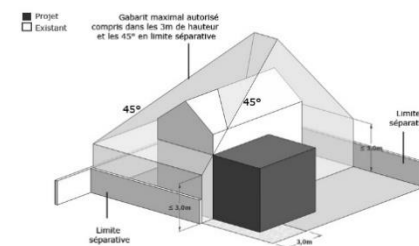
- Si la hauteur du faîtage de la construction est inférieure ou égale à 4 m et que la hauteur du point bas de la toiture est inférieure ou égale à 3 m lorsque le faîtage de cette construction est perpendiculaire à la limite séparative.



➤ Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.



Dans le cas de constructions existantes implantées entre 0 et 3 m de la limite séparative, les extensions envisagées peuvent être construites dans le prolongement du bâti existant à condition de rester à l'intérieur d'un gabarit défini précédemment par la règle des 3 m de hauteur en limite séparative et 45° maximum d'inclinaison de pente au-delà.

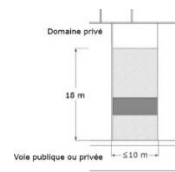


3E2 – Rédaction modifiée de l'article 7 de la zone UD :

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Sur une profondeur de 18 mètres à compter de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer, les constructions doivent s'implanter :

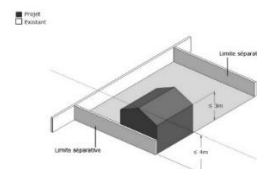
7.1.1 D'une limite latérale à l'autre si la parcelle a une façade sur rue, égale ou inférieure à 10 mètres.



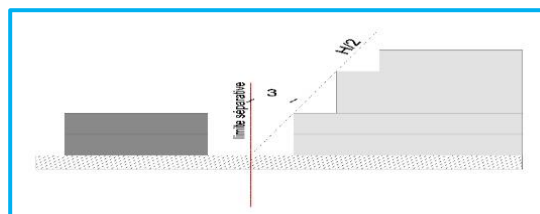
7.1.2 Sur au moins l'une des limites latérales, si la parcelle à une façade sur rue supérieure à 10 mètres.

7.2 Au-delà de la profondeur de 18 mètres, les constructions peuvent s'implanter :

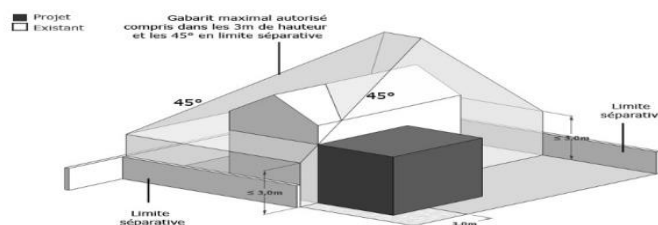
7.2.1 Soit en limite séparative, si la hauteur du faîtage de la construction est inférieure ou égale à 4 mètres et que la hauteur du point bas de la toiture est inférieure ou égale à 3 mètres lorsque le faîtage de cette construction est perpendiculaire à la limite séparative.



7.2.2 Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comptée horizontalement en tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 3 mètres.



7.3 Dans le cas de constructions existantes implantées entre 0 et 3 mètres de la limite séparative, les extensions envisagées peuvent être construites dans le prolongement du bâti existant à condition de rester à l'intérieur d'un gabarit défini précédemment par la règle des 3 mètres de hauteur en limite séparative et 45° maximum d'inclinaison de pente au-delà.



3F1 – Rédaction actuelle de l'article 9 de la zone UC

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface de la parcelle. ~~Toutefois en secteur UC b 1, elle est fixée à 40 %.~~

3F2 – Rédaction modifiée de l'article 9 de la zone UC :

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface de la parcelle.

9.2 Par dérogation, pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 200 m², l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface de la parcelle.

1.4 – MODIFICATION DES ARTICLES 11 et 13 RELATIFS À L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AUX OBLIGATIONS EN MATIERES D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS :

4A1 - Rédaction actuelle des articles 11 de toutes les zones sauf UV

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

⇒ En secteur N aucune modification sauf du titre

RAPPEL : ARTICLE L 111-21 DU CODE DE L'URBANISME

⇒ En secteur UC seulement

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article L123-1-7° pour la protection des paysages et patrimoine d'intérêt local – Périmètres des 500 mètres autour des bâtiments classés à l'inventaire ou à l'inventaire complémentaire des monuments historiques).

Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

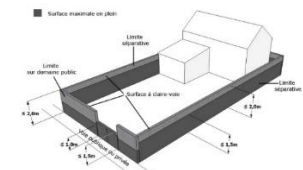
Les constructions, notamment les murs de façade, les huisseries, les toitures doivent présenter un aspect esthétique de qualité, notamment grâce au choix des matériaux et à la manière dont ils sont mis en œuvre.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau horizontal de lucarne ou de châssis pour l'éclaircissement des combles.

Le nombre de porte de garage ou d'accès voiture direct en front de rue est limité à deux par bâtiment.

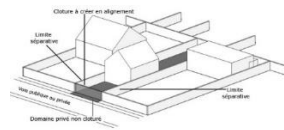
La réalisation de garage donnant sur le domaine public devra faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Elles seront obligatoirement à claire-voie au-dessus de 1 m du sol, lorsqu'elles bordent les voies publiques ou privées, sauf dans le cas de prolongement à l'identique d'un mur existant digne d'intérêt ou de la réalisation d'un ouvrage de grande qualité architecturale (mur de briques, moellons et briques, pierres de taille). La notion « d'ouvrage de grande qualité architecturale » exclut les murs de parpaings bétons, briques creuses ou mono mur, béton cellulaire ... recevant un parement de briquettes ou de pierre reconstituée.



Lorsqu'elles sont sur une limite séparative, les clôtures seront obligatoirement à claire-voie au-dessus de 1,50 m.

Les clôtures sur rue seront obligatoirement implantées à l'alignement par rapport à la voirie.



Les clôtures en grillage souple sont interdites sur les voies publiques ou privées. Les protections défensives (barbelés, tessons de bouteilles...) sont interdites. Les soubassements devront présenter un aspect fini.

⇒ Absent au secteur UE et ajouté

Les coffrets extérieurs destinés aux branchements des réseaux et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Toutes imitations de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts sont interdites. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les murs de façade en limite de propriété et réalisés en matériaux classiques (parpaings béton, briques creuses ou alvéolaires, béton cellulaire, ...) doivent impérativement recevoir une finition. Il en est de même pour les clôtures, dont la finition doit être réalisée sur les deux faces dans les cas suivants :

- en l'absence de mitoyenneté.
- en présence de visibilité.
- en cas d'implantation de la clôture intégralement sur la propriété du pétitionnaire.

4A2 - Rédaction modifiée des articles 11 de toutes les zones sauf UV

Cet article a été modifié afin d'introduire les nouvelles dispositions relatives aux protections du patrimoine bâti, non bâti et paysagers et faire le lien avec les fiches de protection créés en annexe D10 du PLU :

ARTICLE 11– PRESCRIPTIONS DESTINEES A PROTEGER LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI, NON BATI ET DU PAYSAGE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, **et cela, conformément aux dispositions édictées par les articles L.151-19, L.151-20, L.151-22, L.151-23, et L.113-1 du Code de l'Urbanisme et à l'annexe D10 du PLU, ainsi qu'au périmètre de protection des monuments historiques ou classés.**

Secteur UA /UB / UC
/ UD / UE

Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

⇒ Ajout au secteur UE

Les constructions, notamment les murs de façade, les huisseries, les toitures doivent présenter un aspect esthétique de qualité, notamment grâce au choix des matériaux et à la manière dont ils sont mis en œuvre.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau horizontal de lucarne ou de châssis pour l'éclairage des combles.

Le nombre de porte de garage ou d'accès voiture direct en front de rue est limité à deux par bâtiment. La réalisation de garage donnant sur le domaine public devra faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Par principe, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, à l'exception des prescriptions particulières réglementées par arrêtés applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui imposent, pour mieux sécuriser les sites, des clôtures de 2,5 mètres de haut.

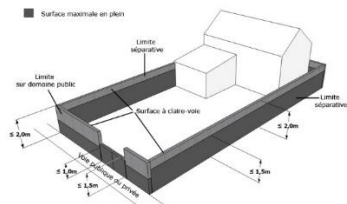
Elles seront obligatoirement à claire-voie au-dessus de 1 mètre du sol, lorsqu'elles bordent les voies publiques ou privées, sauf dans le cas de prolongement à l'identique d'un mur existant digne d'intérêt ou de la réalisation d'un ouvrage de grande qualité architecturale (mur de briques, moellons et briques, pierres de taille).

Les portails et portillons adossés installés en alignement de la clôture ne pourront excéder une hauteur de 1,50 mètre plein.

⇒ Ajout au secteur UI, le reste de
l'article UI 11 reste inchangé

⇒ Absent au secteur UE

La notion « d'ouvrage de grande qualité architecturale » exclut les murs de parpaings bétons, briques creuses ou mono mur, béton cellulaire ... recevant un parement de briquettes ou de pierre reconstituée.



Lorsqu'elles sont sur une limite séparative, les clôtures seront obligatoirement à claire-voie au-dessus de 1,50 mètre.

Les clôtures sur rue seront obligatoirement implantées à l'alignement par rapport à la voirie.

Les clôtures en grillage souple sont interdites sur les voies publiques ou privées. Les protections défensives (barbelés, tessons de bouteilles...) sont interdites. Les soubassements devront présenter un aspect fini.

Les coffrets extérieurs destinés aux branchements des réseaux et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

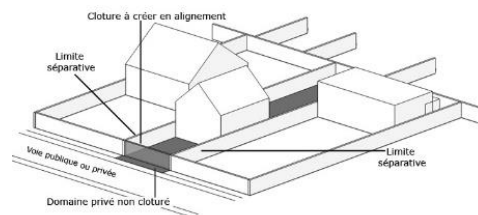
Toutes imitations de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts sont interdites. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les murs de façade en limite de propriété et réalisés en matériaux classiques (parpaings béton, briques creuses ou alvéolaires, béton cellulaire, ...) doivent impérativement recevoir une finition.

Il en est de même pour les clôtures, dont la finition doit être réalisée sur les deux faces dans les cas suivants :

- en l'absence de mitoyenneté.
- en présence de visibilité.
- en cas d'implantation de la clôture intégralement sur la propriété du pétitionnaire.

⇒ Ajout au secteur UE



4B1 - Rédaction actuelle des articles 13 : Secteurs UA/UB/UC/UD/UI et N

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés et ou aménagés et entretenus.

⇒ Absent au secteur UI

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 à condition qu'elles soient recouvertes d'une épaisseur de pleine terre de 60 cm minimum.

⇒ Absent aux secteurs UC / UI / N

Il sera planté un arbre pour 30 mètres carrés d'espace libre ou réalisé une composition végétale d'ensemble sur une surface au moins équivalente au quart des espaces en pleine terre.

⇒ En secteur UD seulement et inchangé

Doit être conservée ou aménagée en espace libre de pleine terre, une surface minimum de 40% de la taille des parcelles. Toutefois en secteur UC b 1, elle est fixée à 50 %.

⇒ En secteur UC seulement et inchangé

Les marges d'isolement prescrites aux articles UI 6 et UI 7 seront plantées d'arbres de haute tige formant un rideau. Les parkings seront plantés soit un arbre pour 6 places.-Les espaces libres de toute parcelle seront traités en espaces verts plantés soit un arbre pour 80 mètres carrés de pleine terre et soigneusement entretenus, ou aménagés en espaces minéraux de qualité.

Les espaces de service, les bâtiments annexes, les aires de livraison, de stockage et de stationnement des véhicules seront masqués par des plantations continues formant un rideau.

⇒ En secteur UI seulement

Dans le cas d'impératifs techniques ne permettant pas l'application de ces dispositions, les boisements prescrits pourront être regroupés en seul endroit.

Le permis de construire peut-être refusé pour des constructions ou installations dont l'implantation, et l'organisation en plan de masse mettrait en cause le caractère de la zone.

⇒ En secteur N seulement et inchangé

Les espaces boisés et les alignements figurant au plan sous l'indice EBC sont classés et soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

⇒ Absent au secteur UI

Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous condition du remplacement obligatoire par une plantation de qualité paysagère minimum équivalente.

Les feuillus seront préférés aux conifères. Les essences d'arbres fruités endogènes sont à privilégier.

Pour les parcelles de petite taille, un aménagement paysager sera réalisé, soit dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante sur le secteur, soit en recherchant une composition d'ensemble présentant une qualité équivalente.

⇒ Absent au secteur N

Aucune plantation d'arbres à hautes tiges ne sera demandée dans une distance inférieure à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

⇒ Absent aux secteurs UB / UC / UD

4B2 - Rédaction modifiée des articles 13 : Secteurs UA/UB/UC/UD/UI et N

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés et ou aménagés et entretenus.

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 à condition qu'elles soient recouvertes d'une épaisseur de pleine terre de 80 cm minimum.

⇒ Absent aux secteurs UC / UI / N

Les espaces boisés et les alignements figurant au plan sous l'indice EBC sont classés et soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

⇒ Absent au secteur UI

Les marges d'isolement prescrites aux articles UI 6 et UI 7 seront plantées d'arbres de haute tige formant un rideau.

Les espaces de stationnement seront plantés avec un arbre pour 6 places.

Les espaces libres de toute construction seront traités en espaces verts plantés, avec un arbre pour 80 mètres carrés de pleine terre, et soigneusement entretenus, ou aménagés en espaces minéraux de qualité.

⇒ En secteur UI seulement

Les espaces de service, les bâtiments annexes, les aires de livraison, de stockage et de stationnement des véhicules seront masqués par des plantations continues formant un rideau.

Dans le cas d'impératifs techniques ne permettant pas l'application de ces dispositions, les boisements prescrits pourront être regroupés en seul endroit.

Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous condition du remplacement obligatoire par une plantation de qualité paysagère au moins équivalente.

Les feuillus seront préférés aux conifères. Les essences d'arbres fruités endogènes sont à privilégier. Le pétitionnaire pourra consulter la liste des essences locales en annexe D10 du PLU.

Pour les parcelles de petite taille, un aménagement paysager sera réalisé, soit dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante sur le secteur, soit en recherchant une composition d'ensemble présentant une qualité équivalente.

Aucune plantation d'arbres à hautes tiges ne sera demandée dans une distance inférieure à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

⇒ Absent aux secteurs UB / UC / UD

⇒ Absent au secteur N

1.5 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 RELATIF AU STATIONNEMENT :

5A1 - Rédaction actuelle des articles 12 : Secteurs UA/UB/UC/UD/UE/UI

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

~~Le stationnement de la totalité des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, devra être obligatoirement assuré dans l'emprise privée.~~

⇒ En secteur UI seulement

~~12.2 Il est exigé 1 place de stationnement pour deux emplois ou 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.~~

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,5 place par logement arrondi à l'unité supérieure dans le parc privé. Il ne sera demandé qu'une seule place de stationnement pour les logements strictement inférieurs au type 3, et pour les logements réalisés dans les périmètres dits « d'attraction » des stations de tramway « Métrobus » (500m) ou des lignes de transports en commun (300m).
- 1 place par logement locatif financés par prêt aidé par l'État et par logement en accession sociale **suivant la loi du 12 juillet 1984 n°84-594**. Il ne sera demandé qu'une place de stationnement pour 2 logements strictement inférieurs au type 3, et que 0,80 place pour les logements supérieurs au type 3 réalisés dans les périmètres dits « d'attraction » des stations de tramway « Métrobus » (500m) ou des lignes de transports en commun (300m).
- 1 place par tranche complète de 2 logements pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat destinés aux populations définies à l'article 4 de la loi n°90-449 visant à la mise en œuvre du droit au logement et modifiée par la loi contre les exclusions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation :

- 1 place par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher pour les équipements et établissements d'enseignement et de formation
- 1 place pour 5 lits, chambres ou logements créés pour les établissements hospitaliers, gériatologiques ou résidence communautaire
- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher pour les autres constructions telles que les commerces, bureaux,

~~Pour les opérations d'habitat comportant plus de 3 logements :~~

- ~~— Pour les parcelles de plus de 800 mètres carrés, 20% au moins des places à réaliser devront être accessibles aux visiteurs, sans contrainte, à partir du Domaine Public.~~
- ~~— Pour les parcelles de moins de 800 mètres carrés avec une façade sur rue supérieure à 18 mètres, 10% au moins des places à réaliser devront être accessibles aux visiteurs, sans contrainte, à partir du Domaine Public.~~
- ~~— Pour les parcelles de moins de 800 mètres carrés et dont la façade sur rue est inférieure à 18 mètres, aucune obligation de places directement accessibles depuis le Domaine Public.~~

⇒ Absent au secteur UE

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, un nombre de places différent pourra être autorisé ou imposé par décision motivée, (notamment en cas de reconversion d'un bâtiment) tenant compte de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

~~En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur pourra être autorisé :~~

- ~~— Soit à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres les surfaces de stationnement nécessaires à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.~~
- ~~— Soit à verser une participation à la commune (article R 332.17 du Code de l'Urbanisme).~~
- ~~— Soit à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).~~

Les batteries de garages ne devront pas être visibles du domaine public et les zones de stationnement devront être plantées, soit 1 arbre pour 4 places de stationnement.

⇒ Secteurs UA / UB

Les batteries de garages ne devront pas être visibles du domaine public et les zones de stationnement devront être plantées soit 1 arbre pour 3 places de stationnement.

⇒ Secteur UC

Les batteries de garages ne devront pas être visibles du domaine public et les zones de stationnement devront être plantées, soit 1 arbre pour 6 places de stationnement.

⇒ Secteur UD

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement découvertes seront de préférence réalisées en continuité avec la voie de desserte et librement accessibles depuis celle-ci.

⇒ En secteur UE seulement et inchangé

Nombre de places de stationnement à réaliser

Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :

- des besoins créés par l'équipement
- de ses jours et heures de fréquentation
- des possibilités de stationnement existantes à proximité.

5A2 - Rédaction modifiée des articles 12 : Secteurs UA / UB / UC / UD / UE / UI

Il a été actualisé au regard des dispositions de la Loi ALUR du 24.03.2014 et complété conformément à la Directive Européenne relative au déploiement des infrastructures pour carburants alternatifs et la présence de bornes de recharges ouverts au public (Directive du Parlement Européen 2014/94/UE du 22.10.2014).

En effet, le décret n°2011-873 du 25.07.2011 relatif aux installations dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos, pris en application de l'article 57 de la loi Grenelle II, prévoit la mise en place de recharge pour les véhicules électriques dans toutes les constructions d'immeubles à usage de bureaux ou d'habitation de plus de deux logements et prévoyant un parking clos.

Par ailleurs, tous les bâtiments neufs résidentiels ou de bureaux équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront être dotés des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel. Le dispositif devra pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobile, avec un minimum d'une place.

Entrée en vigueur au début de l'année 2012, cette disposition concerne également les immeubles de bureaux existants. La mise en conformité s'effectue depuis le 1^{er} janvier 2015, ce qui justifie **l'insertion d'une disposition supplémentaire « stationnement des véhicules électriques » au sein du règlement.** Par ailleurs, l'arrêté du 20.02.2012 a repris ces dispositions dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) au sein des articles R.111-14-2 à R.111-14-5. Dorénavant, tous les permis de construire déposés après le 01.07.2012 doivent être instruits selon cette réglementation.

L'article L.111-5-2 du CCH relatif au stationnement des vélos a été modifié avec la Loi N°2015-992 du 17.08.2015 afin que les bâtiments industriels ou tertiaires soient équipés de stationnements sécurisés pour les vélos. **Une disposition complémentaire à l'article 12 portant sur le « stationnement de vélos » a ainsi été ajoutée.**

Enfin, l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a créé des exonérations à l'imposition de réaliser des places de stationnement pour certaines catégories d'hébergement tels que les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que les résidences universitaires codifiées aux articles L. 151-34 à L.151-36 du Code de l'Urbanisme.

En effet, L'article L. 151-35 CU rend inapplicables et inopposables aux demandes de permis de construire, les dispositions d'un PLU qui exigeraient la réalisation de plus de 0,5 place de stationnement par logement locatif social et par tranche de 3 chambres (pour les EHPAD et les résidences universitaires), si ces derniers sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif, sous réserve de la « bonne qualité » de la desserte.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

Il est précisé que les dispositions concernant le périmètre d'attractivité des transports (transport collectif en site propre, transport public guidé) sont applicables dès lors que tout ou partie du terrain assiette du projet est situé à l'intérieur d'un de ces périmètres reportés sur le plan en annexe 1 du présent règlement.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.
Par ailleurs, le nombre de place de stationnement à réaliser est arrondi à l'unité supérieure.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est précisé que les normes indiquées correspondent à des minimums lorsque le projet se situe hors du périmètre d'attractivité des transports en commun et à des plafonds lorsque le projet se situe dans le périmètre d'attractivité des transports en communs.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :

Logement de droit commun	Nombre de place par logement	
Nombre de pièces	Logement inférieur au type 3	Logement égal ou supérieur au type 3
Périmètre d'attractivité des TC	0,5	0,8
Hors Périmètre d'attractivité des T.C.	1	1,5

Pour les logements sociaux locatifs, les établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, et conformément aux dispositions des articles L.151-34 à L.151-36 du Code de l'Urbanisme, il est demandé :

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (Articles L.151-34 à L.151-36 CU) - Établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnées au 6) du I (Article L.312-1 Code de l'action sociale et de la famille) - Résidences universitaires mentionnées (Article L.631-12 Code de la construction et de l'habitation)	Nombre de place par logement	
	Logement inférieur au type 3	Logement égal ou supérieur au type 3
Nombre de pièces		
Périmètre d'attractivité des TC	0,5	0,5
Hors Périmètre d'attractivité des T.C.	0,5	1

Pour les constructions à usage autre qu'habitation :

Les services publics ou d'intérêt collectif doivent pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

Équipements et établissements d'enseignement et de formation	Nombre de place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher
Périmètre d'attractivité des TC	1
Hors Périmètre d'attractivité des T.C.	

Établissement hospitaliers, gérontologiques ou résidence communautaire	Nombre de place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Périmètre d'attractivité des TC	1
Hors Périmètre d'attractivité des T.C.	

Constructions à vocation économique (tertiaire, mixte, artisanale, industrielle et commerciale)	Nombre de place par tranche entamée de 80 m ² de surface de plancher
Périmètre d'attractivité des TC	1
Hors Périmètre d'attractivité des T.C.	

Les activités industrielles et artisanales doivent pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

Concernant les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, le projet de construction devra respecter les dispositions de l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour les établissements cinématographiques, les dispositions de l'article L.212-7 et L.212-8 du Code du Cinéma et de l'Image Animée et de l'article L.111-20 du Code de l'Urbanisme seront à prendre en considération.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, un nombre de places différent pourra être autorisé ou imposé par décision motivée, (notamment en cas de reconversion d'un bâtiment) en tenant compte de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les batteries de garages ne devront pas être visibles du domaine public et les zones de stationnement devront être plantées soit 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Stationnement des vélos

L'espace de stationnement sécurisé destiné aux vélos doit répondre aux conditions posées par les articles L.111-5-2 et R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Stationnement des véhicules électriques

Tout projet de construction, qu'il soit à usage d'habitation, commercial, industriel, tertiaire ou accueillant un service public doit être doté des équipements techniques (gaines, câblages et dispositifs de sécurité) nécessaire à l'alimentation de prises de recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.6 – ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT : MODIFICATION, SUPPRESSION ET MISE A JOUR

A - Suppression des secteurs de plans masse :

Le règlement du PLU intégrait des plans masse destinés à régir les futures constructions de plusieurs secteurs :

- Secteur 1 : Ilot Rue Contremoulins, Ledru Rollin, Pierre Corneille, et Vincent Auriol.
- Secteur 2 ; Ilot Rue Léon Gambetta, rue de la Gare et site ferroviaire
- Secteur 4 : Ilot situé entre les rues Bugnot, Méridienne, Léon Blum, Quesney et industrie.
- Secteur 5 : Ilot situé entre les rues Pierre Corneille, François Raspail, et Rue de Paris.

Ces secteurs de plan masse, élaborés en 2012, ne correspondent plus à la stratégie urbaine de la commune. Par ailleurs, certaines hauteurs mentionnées sur les plans masse sont en contradictions avec le règlement écrit. Par conséquent, il est proposé de les supprimer purement et simplement.

B – Ajout d’une annexe n°2 « préconisations en matière de plantations »

L’annexe « Préconisations en matière de plantations » est un outil de sensibilisation et d’information pour le pétitionnaire. La volonté de la Ville est de préserver son patrimoine végétal et de faciliter la réalisation des projets d’aménagement par le pétitionnaire. L’annexe a ainsi pour objet de proposer des essences locales tant pour les arbres que pour les arbustes nécessaires aux plantations de haies.

En effet, chaque habitant agit sur le paysage dans lequel il vit par la construction de son logement, de son activité, les clôtures qu’il installe et les végétaux qu’il plante. Les actions de construction se combinent aux actions de plantation et contribue ainsi à construire le paysage communal. Cette addition d’actions individuelles peut aboutir à l’élaboration d’un paysage cohérent ou déstructuré. Le développement de la nature en ville devenant un enjeu pour l’aménagement des espaces urbains mais également un gage de la qualité de vie urbaine au quotidien, cette nature en ville constitue un maillon indispensable de la trame verte et bleue métropolitaine et une condition du maintien de la biodiversité en ville.

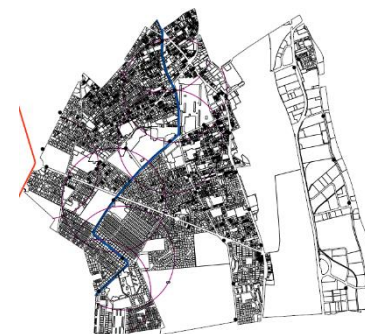
C – Modification de l’annexe relative au « périmètre des infrastructures de transports » :

L’annexe relative au périmètre des infrastructures de transports va être modifiée afin de prendre en compte uniquement les transports collectifs en site propre (TCSP) et les transports publics guidés (TPG). En l’espèce il s’agit de prendre en compte l’aménagement du T4 (projet qui sera livré courant 2019) et le métro.

Il a été décidé de ne pas prendre en compte les autres lignes de bus tels que le Fast3, la ligne 33 puisque leur tracé n’est pas définitif, compte tenu des besoins futurs des riverains les tracés peuvent être aménagés différemment.

La gare de Sotteville-lès-Rouen n’a pas été retenue comme point de desserte en transports collectifs structurant puisque la qualité de desserte est insuffisante.

Il est précisé que les dispositions concernant le périmètre d’attractivité des transports (TCSP, TPG) sont applicables dès lors que tout ou partie du terrain assiette du projet est situé à l’intérieur d’un de ces périmètres reportés sur le plan en annexe.



D – Mise à jour de l’annexe relative aux « emplacements réservés » :

Le tableau des emplacements réservés situé en fin de règlement en annexe 3 a été mis à jour afin de tenir compte des acquisitions réalisées par la commune. À ce jour, il ne reste plus qu’un seul emplacement réservé, celui nécessaire à l’extension du cimetière au bénéfice de la Ville de Sotteville-lès-Rouen.

2 – MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE :

2.1 – MODIFICATION DE LIMITE DE ZONE POUR L'EMPRISE DU CIO : RATTACHEMENT DU SECTEUR UE AU SECTEUR UCa

A – REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION :

Le Centre d'Information et d'Orientation (CIO), 53 Rue du Madrillet (1 961 m²) a été libéré par l'Éducation Nationale en 2011. Depuis, le bien n'a cessé de se dégrader, d'autant qu'il fait régulièrement l'objet de visites et de squats ponctuels.

Le Rectorat de l'Académie de Rouen, gestionnaire du bien souhaiterait le céder or les emprises BH 619 et 620 sont actuellement classées en zone UE au PLU qui précise : « La zone UE correspond aux grandes emprises d'accueil d'équipements collectifs dont la vocation actuelle sera maintenue ».

La valorisation du terrain en équipement a été tentée, à la fois par la Ville et le Rectorat mais cela sans succès.

Par ailleurs, la présence d'amiante dans le bâtiment, dont la construction remonte à 1978, nécessite de réaliser des travaux de réhabilitation qui s'avèreraient coûteux. Fortement dégradé, le site est devenu une friche dangereuse en cœur de ville qu'il convient de résorber. C'est ainsi que la démolition semble être que la solution la plus rationnelle.

Dans ce contexte, le Rectorat a sollicité la Ville afin d'opérer un changement de zonage de l'emprise pour faire évoluer la parcelle en vocation d'habitat en lieu et place des équipements.



B – REGLEMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION :

Au cadastre, l'emprise est classée en zone UE dédiée à l'accueil d'équipements collectifs alors que sur le plan de zonage, elle apparaît en zone UCa (Habitat).

Ainsi, le changement d'affectation en vocation d'habitat permet de répondre à une pénurie de foncier mais également de corriger le règlement graphique.

Le rapport de présentation, dans sa version du 20.12.2012, prévoit sur le secteur du Madrillet, dans lequel le tissu est essentiellement pavillonnaire, que les ateliers et locaux d'activités qui ne présentent pas de qualité architecturale et qui génèrent des nuisances, soient remplacés par des opérations de logements.

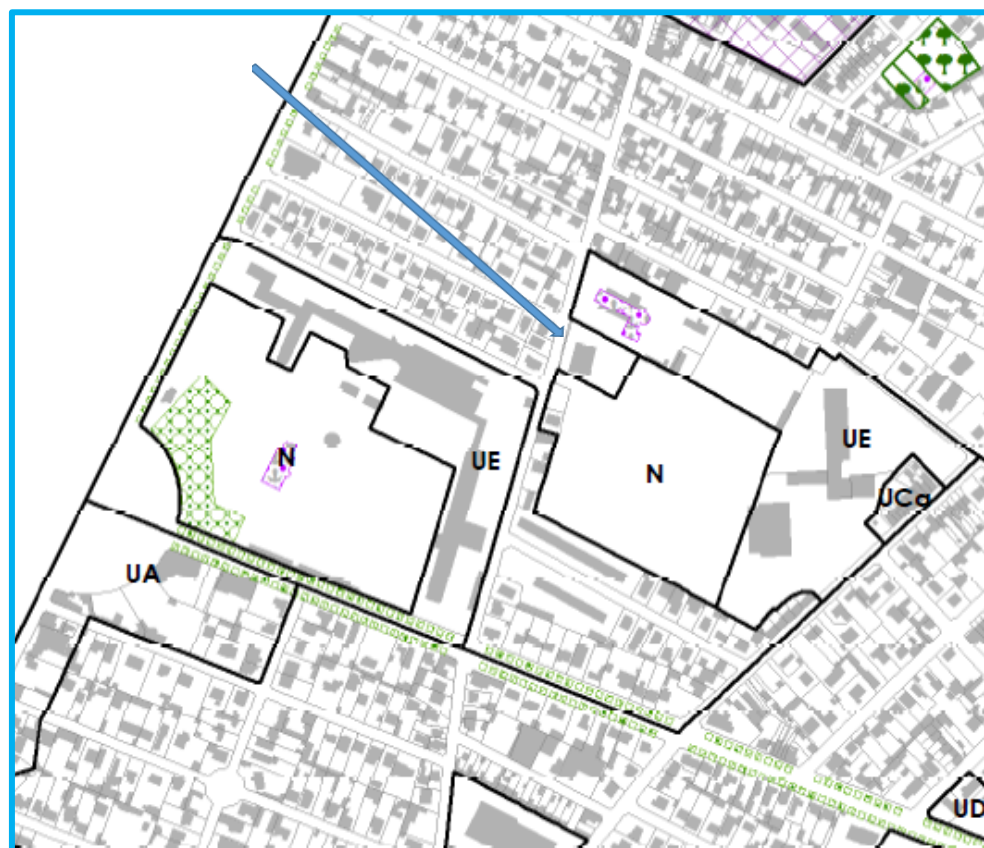
Ce secteur correspond à l'urbanisation de la ville du début du 20^{ème} siècle. Il se caractérise par une trame parcellaire plus aérée que dans les quartiers où prédominent l'habitat ouvrier, la modénature des maisons est souvent plus travaillée et les matériaux plus nobles, associant briques, moellons, silex, meulières. L'habitat est plus cossu, et s'inscrit dans l'architecture pittoresque des villas.

La démolition du bâtiment et le changement d'affectation qui en découle répond à un double objectif : celui de résorber une friche et de permettre une opération de logements.

Dans ce contexte, le changement de vocation des emprises BH 619 et BH 620, accompagné de la démolition du CIO permet de répondre à un enjeu de sécurité publique de par la suppression du risque sanitaire qu'il représente.

Par ailleurs, son rattachement au secteur UCa permettra de réaliser une opération en deux temps et de créer des nouveaux logements au sein d'un territoire quasiment urbanisé en totalité.

Compte-tenu des arguments présentés, le changement de vocation présente un intérêt général, et ne peut être considéré comme une opération à caractère exclusivement privée.



2.2 - MISES À JOUR DU PLAN DE ZONAGE

A – SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES :

Les emplacements réservés mentionnés au règlement graphique destinés à des opérations publiques au bénéfice de la Ville de Sotteville-lès-Rouen ont fait l'objet d'acquisitions foncières. La Ville disposant aujourd'hui de la maîtrise foncière complète des emprises réservées, le plan de zonage doit être actualisé.

Les emplacements réservés suivants sont ainsi supprimés :

- L'emplacement n°2 dédié à la création d'une voirie dans le prolongement de la rue Raspail et traversant la Rue Denis Papin,
- L'emplacement n°3 nécessaire au parvis de la place Voltaire,
- L'emplacement n°4 inscrit pour l'aménagement d'un cheminement piéton entre l'impasse Merlin et la rue Lemoine.

L'emplacement n°1 destiné à l'extension du cimetière au sud est actualisé des emprises déjà acquises, mais reste néanmoins maintenu pour celles non maîtrisées, à savoir les parcelles suivantes : BE 80, BE 82, BE 83,

A1 - Zonage actuel :



A2 - Zonage corrigé :



B – ACTUALISATION DE LA LEGENDE DU PLAN DE ZONAGE : ER - PPRI - PROTECTIONS PAYSAGERES, SECTEURS D'OAP ET DE MIXITE SOCIALE

Compte-tenu de l'ensemble des mises à jour opérées sur le règlement graphique, les éléments de lecture suivants sont actualisés :

- La légende relative à la liste des emplacements réservés, ainsi qu'aux éléments de protection paysagers est mise à jour,
- La légende relative aux alignements continus et discontinus est supprimée,
- Les servitudes phoniques issues de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres sont supprimées du plan de zonage et intégrées dans l'annexe D1 des SUP mises à jour par arrêté du Président du 21.02.2017
- Les secteurs des OAP « Gare » et « Blum-Quesney/Industrie » et Madrillet sont supprimés,
- Les secteurs de mixité sociale sont supprimés.

C – SUPPRESSION DE DEUX ARBRES D'ALIGNEMENT (création quai de bus)

Suite à la mention faite dans le registre d'enquête publique par Monsieur PARLEBAS, Directeur des Services Techniques et de l'Urbanisme de la Mairie de Sotteville-lès-Rouen, deux tilleuls qui sont inscrits dans un alignement d'arbres à protéger au PLU sont supprimés du plan de zonage.

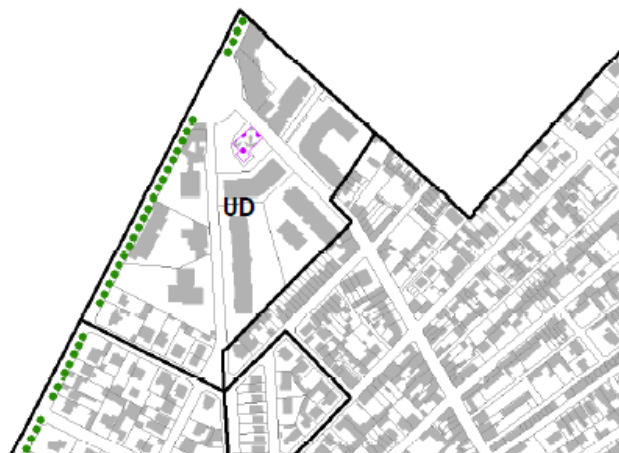
Un courrier a été adressé à la Mairie de Sotteville-lès-Rouen à l'intention de Madame le Maire concernant l'arrêt « Jardin des Plantes » de la ligne de bus F1 car lorsque les bus articulés se stationnent à l'arrêt, les piétons ne peuvent plus emprunter le passage piéton.

Ainsi, au titre de la sécurité la Métropole, après accord de la Ville, va déplacer l'arrêt de bus en créant un nouveau quai de bus.

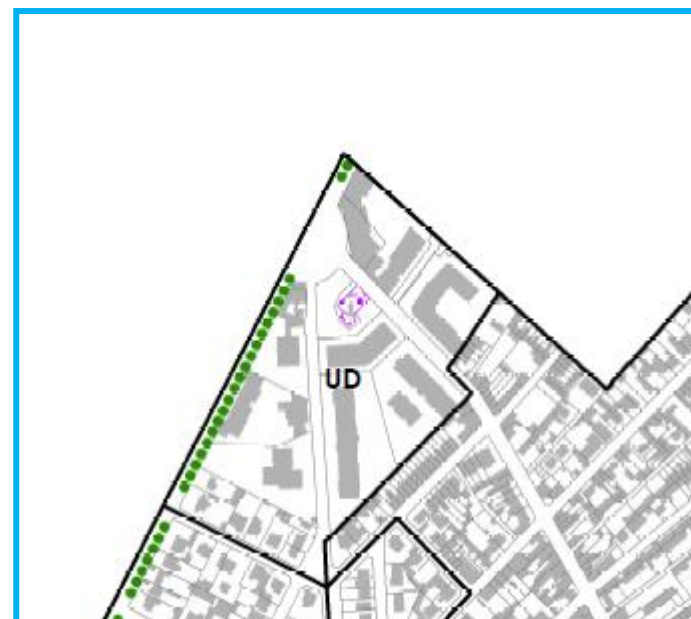
Cet aménagement est conditionné à l'abattage de deux arbres actuellement classés en tant qu'alignement d'arbres à protéger au Plan Local d'Urbanisme.

En l'espère, une dérogation a été accordée par la commune pour les besoins du projet.

C1 - Zonage actuel :



C2 - Zonage corrigé :



2.3 - ERREURS MATERIELLES A CORRIGER AU PLAN DE ZONAGE

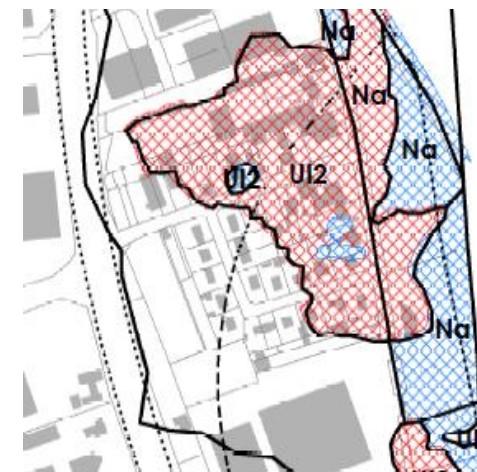
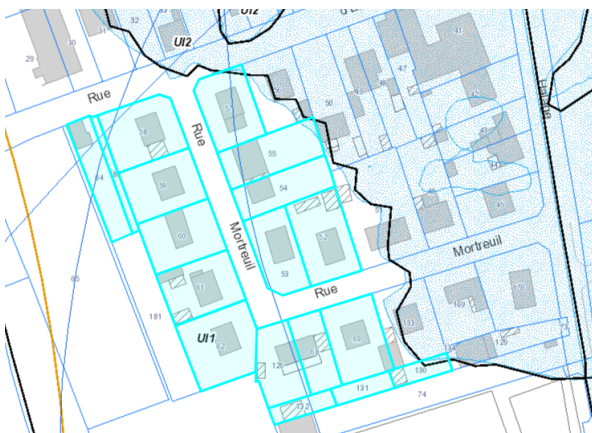
A – SECTEUR RUE MORTREUIL ET RUE D'EAUPLET : UCa1 et UCa2

Les parcelles situées Rue Mortreuil et Rue d'Eauplet impactées par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) sont aujourd'hui classées sur le plan de zonage en UI 1 et UI 2, alors que celles-ci devraient être répertoriées en UCa1 et UCa2.

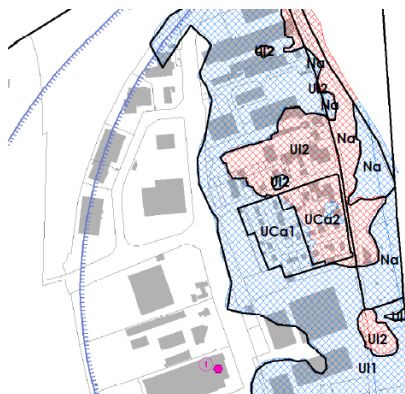
Les emprises de la section AS numéro AS 52 / 53 / 54 / 55/ 57 / 58 / 59 / 60 / 61 / 62 / 64 / 68 / 69 / 126 / 130 / 131 / 132 / 180 devraient être classées en UCa1 au lieu d'être rattachées aux zonages UI 1 et UI 2.

Les emprises de la section AS numéro 41 / 42 / 43/ 44 / 45/ 46 / 47 / 48 / 49 / 50 / 51 / 56 / 73 / 129 / 133 / 134 / 169 / 170 devraient être classées en UCa2 au lieu d'être rattachées aux zonages UI 1 et UI 2.

A1 - Zonage actuel du secteur UCa1 et UCa 2



A2 - Zonage corrigé des secteurs UCa1 et UCa2

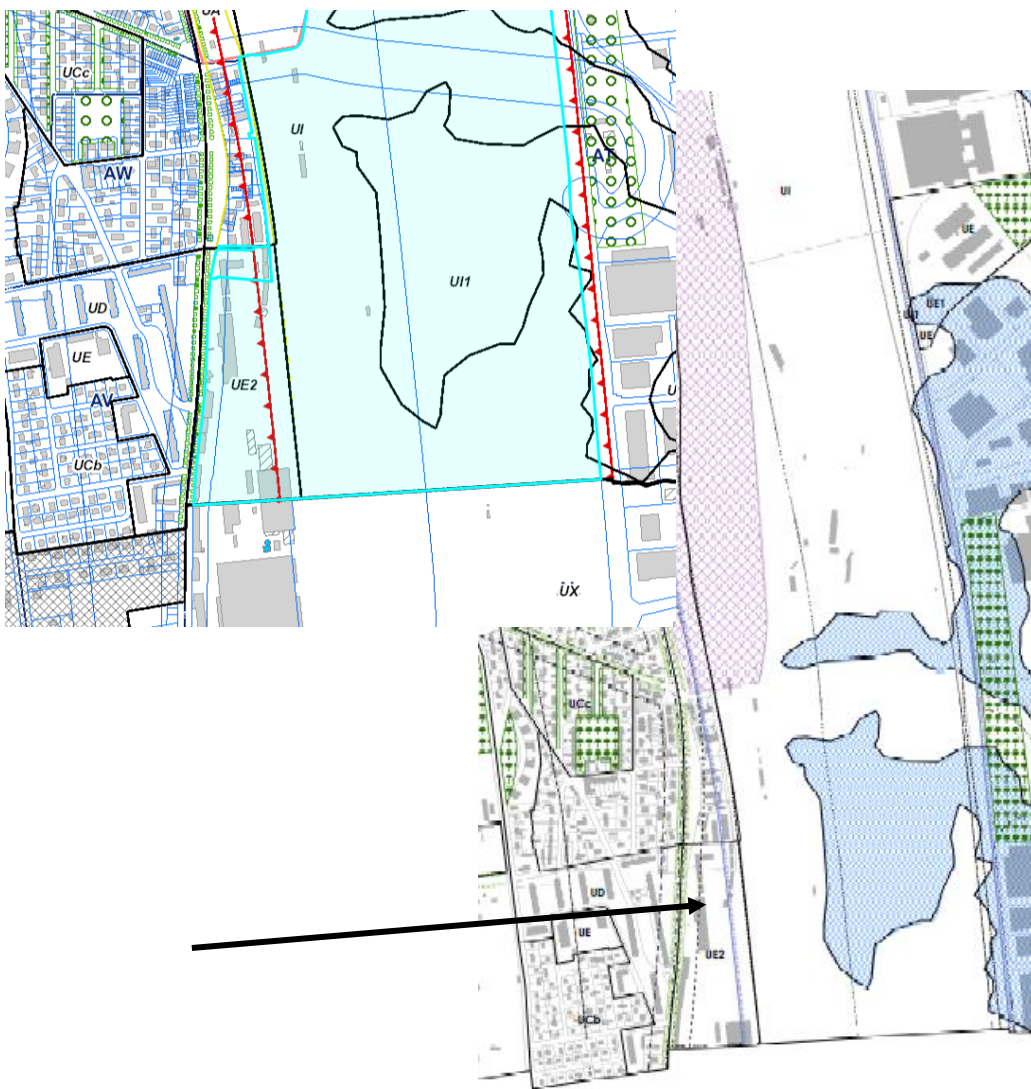


B – ZONAGE DU SECTEUR DE LA ZONE INDUSTRIELLE :

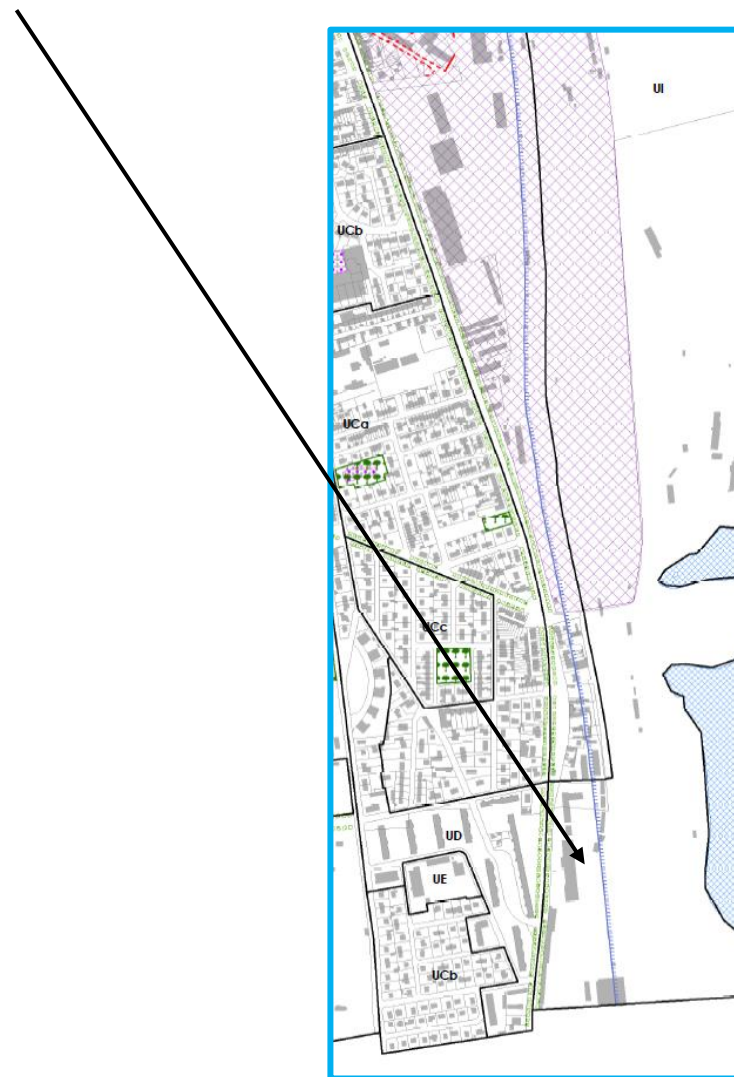
Une partie de la parcelle AT 109 située en limite de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray et les parcelles AT 74, AW 285 sont classées en UE2 alors qu'elles devraient être rattachées au zonage UI.

Le plan est donc à mettre à jour.

B1 - Zonage actuel du secteur UI :



B2 - Zonage corrigé du secteur UI :

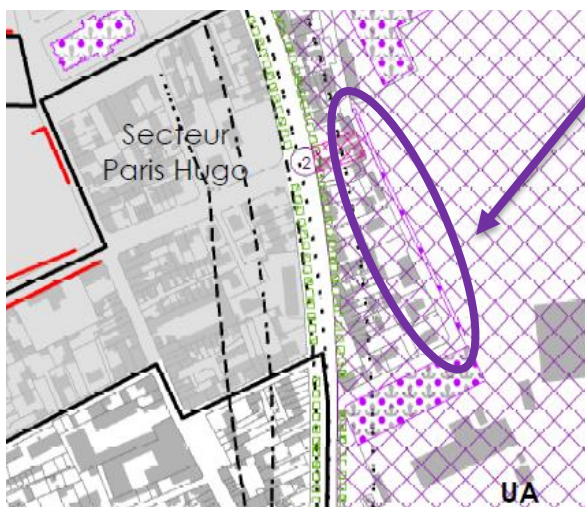


C – SECTEUR RUE DENIS PAPIN : SUPPRESSION DE LA PROTECTION DU MUR EN QUALITE D'ESPACE BATI :

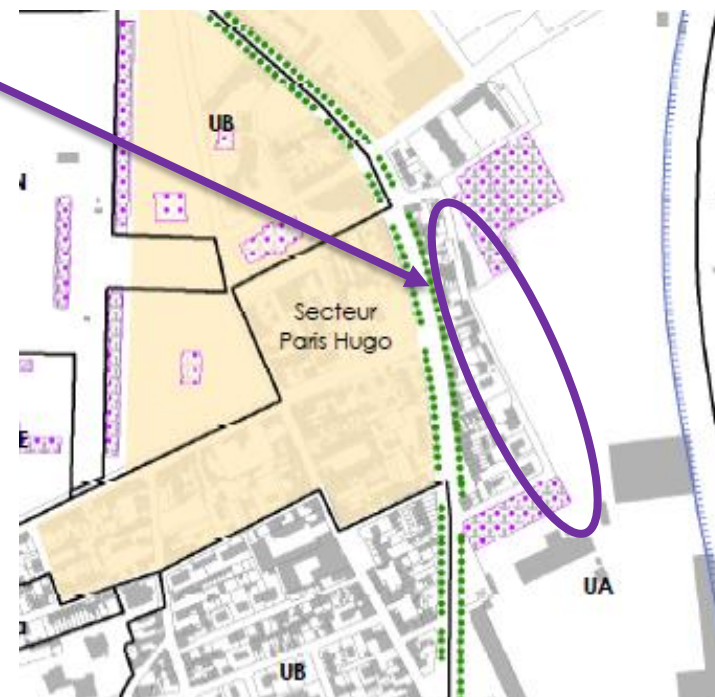
Lors des révisions de 2012 du PLU, la Ville a produit des fiches de patrimoine d'intérêt local en annexe D9 au titre de l'ancien article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, néanmoins, l'une des protections mentionnée sur le plan de zonage n'a fait l'objet d'aucune mention dans les documents d'urbanisme, justifiant de cette protection.

À ce titre, la parcelle AR 79, supportant le mur de la rue Denis Papin, a été classée comme bâti à protéger en 2012. Il s'agit d'une erreur matérielle sur le plan de zonage qu'il convient de corriger.

C1 – Zonage actuel (Mur Rue Denis Papin)



C2 – Zonage corrigé



D – Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) :

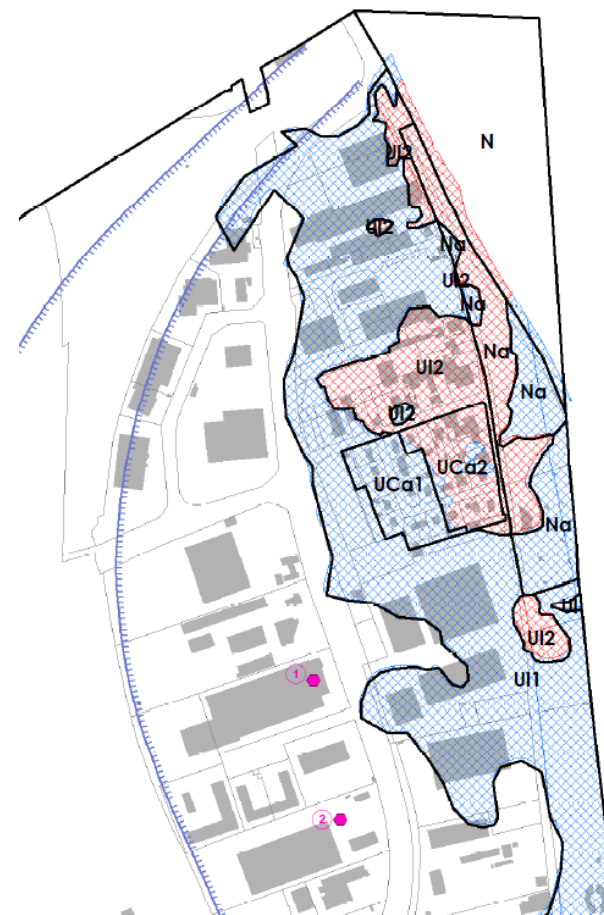
Suite à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, des modifications ont été effectuées sur le plan zonage et une partie du PPRI a été supprimé par erreur car son périmètre n'a pas été modifié.

Il s'agit donc d'une erreur matérielle sur le plan de zonage qu'il convient de corriger.

D1 – Zonage actuel



D2 – Zonage corrigé



2.4 – CREATION DE FICHES DE PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DE BOISEMENT, DE CONTINUITES ECOLOGIQUES, DE LA BIODIVERSITE SUR LE FONDEMENT DES ARTICLES L.151-19, L.151-20, L.151-22, L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

A - PROTECTIONS EXISTANTES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE :

Le règlement graphique du PLU pose des difficultés lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme en raison d'espaces paysagers protégés identifiés comme tel sur le plan graphique.

En effet, d'une part, ces protections n'apparaissent que sur le plan de zonage sans qu'il n'en soit fait mention ni dans le rapport de présentation, ni dans le règlement, et d'autre part, celles-ci n'ont fait l'objet d'aucune justification au regard de leur intérêt en termes paysager, écologique ou de biodiversité.

Afin de mettre un terme au contentieux en cours et à venir avec les riverains des emprises concernée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, mais également pour répondre aux objectifs du PADD communal qui préconisent de développer les espaces verts publics et privés sur le territoire, une réflexion plus large a été menée en collaboration avec le CAUE de Seine-Maritime.

L'objectif de ces fiches vise à assurer une protection sur des espaces de qualité, qu'ils soient paysagers ou patrimoniaux dans la mesure où ils contribuent à renforcer la nature en ville.

Dans cette optique, l'architecte paysagiste du CAUE, Jean-Christophe ABE-GOULIER a réalisé un travail d'analyse de l'ensemble des espaces verts identifiés au plan de zonage en vigueur afin de vérifier l'intérêt ou non de maintenir les protections existantes.

Néanmoins, dans le souci d'élargir le recensement aux autres éléments proposés par le PLU tels que les espaces publics, éléments de paysage, espaces de respiration, ou arbres remarquables, un travail de terrain a permis d'identifier ceux qui présentent une valeur patrimoniale, paysagère ou architecturale tant sur les emprises publiques ou privées.

Ce recensement a été établi en prenant en considération des critères qualitatifs et subjectifs justifiant la mise en œuvre d'une protection.



B - JUSTIFICATIONS DES PROTECTIONS AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME:

Conformément aux articles nouvellement codifiés du Code de l'Urbanisme, le règlement permet d'édicter des protections portant sur :

- ⇒ des éléments de paysage, des espaces publics, des sites à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou architectural fondés sur l'article L.151-19 ;
- ⇒ des boisements de qualité, des espaces verts dans les secteurs bâtis des zones urbaines en application de l'article L.151-20 ;
- ⇒ le maintien de la biodiversité et la nature en ville par l'instauration de surfaces non imperméabilisables ou éco-aménageables en vertu de l'article L.151-22 ;
- ⇒ la préservation des continuités écologiques, des espaces boisés ou des terrains cultivés en vertu de l'article L.151-23.

Ainsi, peuvent faire l'objet d'une protection, tout espace végétalisé ou arboré existant ayant un intérêt paysager ou écologique (cœur d'îlots, espaces verts publics, ripisylves, corridors écologiques, zones humides ou cours d'eau).

Dans ce cadre, la Ville a souhaité mettre à jour les espaces paysagers à protéger mentionnés sur son plan de zonage et justifier des protections mises en place au regard de leur intérêt paysagers, climatiques ou de biodiversité.

D'un point de vue réglementaire, la protection des espaces identifiés n'est juridiquement effective que sous certaines conditions :

- Le rapport de présentation doit faire mention de cette justification du recours aux articles précités ;
- Le document graphique doit repérer les différents espaces qui font l'objet d'une protection particulière avec l'attribution d'une référence ;
- Une fiche descriptive justifiant des mesures de protection mises en place doit apparaître en annexe du PLU ;
- Les prescriptions doivent être intégrées dans le règlement, d'une part, afin que les demandeurs puissent être informés que tous les travaux nécessiteront une déclaration préalable ou un permis de démolir, et qu'elles s'imposeront réglementairement aux demandeurs.

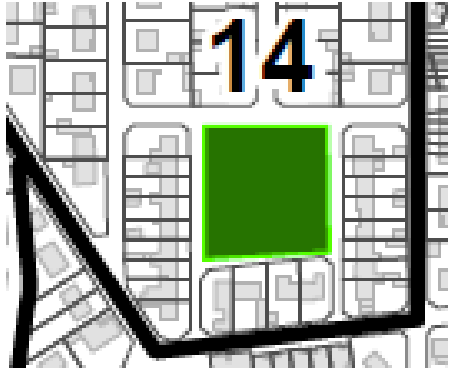
Elles sont présentées sous la forme d'un livret qui sera ajouté aux annexes du Plan Local d'Urbanisme et notamment en annexe D10. Chaque fiche est présentée sous la forme d'un tableau, accompagné de photos ou plans, qui identifient leur localisation, leur référence cadastrale et qui présente leur intérêt écologique, historique, architectural, ou paysager pour justifier de leur protection.

Les fiches sont ainsi répertoriées en Annexe D10 intitulée « Fiche de protection des éléments de paysage, des boisements, des espaces verts, de la biodiversité, de la nature en ville, des continuités écologique » sur le fondement des articles L.151-19 à L.151-23 du code de l'Urbanisme ».

Le règlement écrit de Sotteville en fait ainsi mention au sein de l'introduction de chaque zonage du PLU ainsi qu'aux termes de l'article 2 relatif aux « modes d'occupation du sol soumis à des conditions particulières » et de l'article 11 relatif aux « prescriptions destinées à protéger les éléments du patrimoine bâti et non bâti et du paysage ». Dans ce cadre, les conditions de l'opposabilité de ces protections sont respectées.



C – PRESENTATION DES FICHES DES ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER - EXEMPLE :

N	ADRESSE – REFERENCE CADASTRALE - LOCALISATION	
14	Rue Pierre et Marie Curie - Place Pierre et Marie Curie	III - L.151-22 CU ESPACES NON IMPERMEABILISABLES OU ECO AMENAGEABLES NECESSAIRE AU MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE ET DE LA NATURE EN VILLE
	  	<u>Présentation de l'espace :</u> Située à l'intersection des rue Pierre et Marie Curie et Henri Breton, la Place Pierre et Marie Curie est un espace public constitué d'espaces de stationnement et de quelques aménagements paysagers. Un réservoir enterré induit une surface minérale (couverture par un enrobé) difficilement transformable. Une trame de tilleuls marque par une composition symétrique la place, soulignant de leurs silhouettes amples et généreuses, les contours de celle-ci. Des massifs de plantes vivaces viennent appuyer la composition de l'espace public, soulignant une allée centrale. <u>Justifications de la protection :</u> La composition symétrique de cet espace, à la fois simple, sobre et efficace, vient renforcer l'identité de cet espace public, en harmonie avec la typologie urbaine et architectural du quartier. <u>Préconisations d'entretien :</u> Les silhouettes de tilleuls, croissant ici librement, méritent une attention particulière, afin de préserver la physionomie de chaque arbre. A plus long terme, seules des interventions de type taille douce, visant à éclaircir harmonieusement leurs couronnes, devront être mises en œuvre.

3 – MODIFICATION ET SUPPRESSION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.1 – MODIFICATION DES OAP DES SECTEURS CONTREMOULINS ET PARIS-HUGO :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, annexées au PLU depuis décembre 2012, comportent des prescriptions en termes de programmes, de densité, d'alignement, de hauteur et de gabarit des constructions, de typologies de logements, en inadéquation avec le projet de territoire porté par la commune. À ce titre, les modifications des OAP Contremoulins et Paris-Hugo apportent davantage de souplesse à ces secteurs de la Ville en mutation.

B1 - OAP du secteur Contremoulins

B1.1 – OAP existante

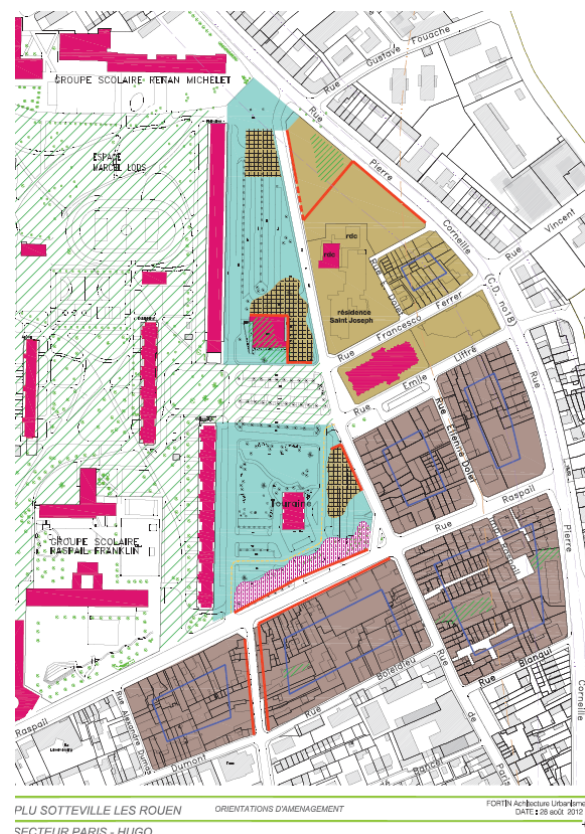


B1.2 – OAP modifiée



B2 - OAP du secteur Paris/Hugo

B2.1 – OAP existante



B2.2 – OAP modifiée

OAP Secteur Paris-Hugo

- Programme**
 - Vocation
 - Habitat (orange)
 - Activité économique (rouge)
- Morphologie**
 - Collectif (orange à rayures)
 - Bâti à requalifier (gris à rayures)
- Insertion urbaine**
 - Emprise du bâti
 - Front bâti discontinu (dashed line)
 - Front bâti continu (solid line)
- Desserte**
 - Liaison à créer (red arrow)
 - Maillage secondaire (green arrow)
 - Liaison verte à créer (green arrow with cross-hatch)
 - Voirie à restructurer (red cross-hatch)
- Qualité urbaine et environnementale des projets**
 - Zone à dominante végétale (green)
 - Élément d'intérêt patrimonial (star)



3.2 – SUPPRESSION DES OAP DES SECTEURS GARE, MADRILLET, BLUM/QUESNEY, CLOAREC/TRIANON :

L'OAP du secteur « Blum-Quesney-Industrie-Bugnot » est supprimée suite à la réalisation du projet urbain selon les prescriptions de l'OAP. Les OAP des secteurs « Gare » et « Madrillet-Cloarec-Trianon » ne sont plus en adéquation avec la vision prospective de la commune et sont donc supprimées.

S'agissant du secteur « Gare », la SNCF met en œuvre son schéma directeur d'aménagement ferroviaire qui tend à restructurer et réinvestir certains bâtiments ferroviaires actuellement inutilisés. L'OAP n'est en correspondance ni avec le projet de la SNCF, ni avec la vision de la commune.

En outre, la Métropole Rouen Normandie, actuellement en cours d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, travaillera dans ce cadre à une réflexion d'ensemble sur les friches ferroviaires en partenariat avec la SNCF et la commune sur le devenir de « L'Espace du Rail ».

Le secteur « Madrillet-Cloarec-Trianon » n'a pas vocation à évoluer à court terme. L'OAP fixait des principes d'aménagement qui n'étaient pas totalement abouti en termes de réflexion et d'opérationnalité, d'où la volonté de les supprimer.

Ci-dessous les emprises appartenant à cet entrepreneur spécialisé dans la maroquinerie.



PARTIE 3 - MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU :

1 – Avis des personnes publiques associées :

Une des personnes publiques associées consultées conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme a répondu par courrier : la Chambre de Commerce et d'Industrie Rouen Métropole (CCI).

La CCI n'a émis aucune opposition concernant les modifications envisagées sur les OAP, les corrections apportées au plan de zonage pour rectifier des erreurs matérielles et l'introduction en annexe du PLU de fiches détaillant les éléments et espaces protégés au titre de paysage, du patrimoine et de la biodiversité.

Sur plusieurs points du règlement écrit, la CCI a émis un avis défavorable par courrier en date du 10 novembre 2017, étant en désaccord avec les dispositions envisagées.

La plupart des remarques formulées par la CCI portent sur des éléments déjà existants dans le PLU en vigueur et qui n'ont pas fait l'objet de modification dans le cadre de la procédure mais dont les remarques pourront être prises en compte dans le cadre de la réflexion menée pour la rédaction du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

En premier lieu, la présente notice a été complétée afin de modifier l'annexe relative au périmètre d'attractivité. Dans le cadre de diverses réflexions engagées et suite à la remarque de la CCI, il a été décidé de ne pas retenir la gare de Sotteville-lès-Rouen en tant que point de desserte en transports collectifs structurant notamment en raison du niveau de service (périmètre de desserte limité et passage des trains non réguliers).

Au regard des observations et remarques formulées sur la rédaction des articles, des adaptations mineures vont être apportées :

- à l'article UI1 rectification d'une erreur matérielle dans la rédaction
- à l'article 2.1 afin de tenir compte du régime intermédiaire de l'enregistrement relatif aux installations classées.
- à l'article 11 afin de tenir compte des prescriptions particulières règlementées par arrêtés applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), la hauteur des clôtures pourra excéder 2 mètres de hauteur.
- à l'article 12 il apparaît nécessaire de préciser s'il s'agit de minimums ou de plafonds. Des compléments sont également apportés pour les établissements cinématographiques, ajout de la mention de l'article L.111-20 du Code de l'Urbanisme ainsi que l'article L.212-8 du Code du Cinéma et de l'Image Animée.

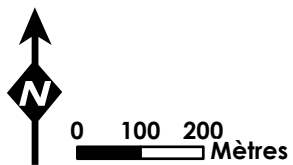
2 – Avis général du projet :

Au regard des observations et remarques formulées sur le projet de modification n°2 du PLU de Sotteville-lès-Rouen, des modifications, précisions ont été apportées au règlement écrit, plan de zonage, l'annexe du périmètre d'attractivité des transports en commun et notice.

Dans ce contexte, le projet de modification n°2 modifié est proposé au Conseil Métropolitain du 25 juin 2018 pour dresser le bilan de concertation et approuver la présente procédure.



-  Zonage
-  Espace paysager à protéger





- Projet T4
- Métrobus rayon de 500 mètres
- Arrêt de transports en communs
- Tramway

