

Modifié le 31 mars 2025



PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

Modification n°8 du PLU

Notice de présentation et motifs des changements apportés

Compléments au Rapport de Présentation

PRÉAMBULE	5
PRÉSENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE PROJET DE MODIFICATION	8
A. ACTUALISATION DES PIÈCES DU PLU.....	16
Rapport de présentation / Tome 4 : mise à jour du récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs suite à l'ensemble des modifications présentées	16
B. AJUSTEMENTS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....	22
Correction de forme dans le règlement écrit (livres 1 et 2)	22
Dans le Livre 1 du règlement écrit	23
Correction du préambule relatif à l'articulation entre le Livre 1 et le Livre 2 du règlement écrit sur les dispositions relatives aux clôtures.....	23
Précision des dispositions relatives aux outils graphiques favorisant la mixité sociale	24
Ajustement de la disposition relative aux « Périmètres en attente de projet »	25
Ajustement de la disposition relative à la « Ligne de recul minimal d'implantation »	26
Ajustement de la disposition relative aux « Ensembles bâtis homogènes »	27
Ajustement de la disposition relative aux « parcs / cœurs d'îlots / coulées vertes »	28
Assouplissement pour réhabiliter le patrimoine bâti protégé	28
Clarification de la disposition relative aux « Lisières forestières »	30
Actualisation des normes de stationnement relatives aux logements locatifs intermédiaires	31
Ajustement de la disposition relative au risque cavité.....	32
Dans le Livre 2 du règlement écrit	33
Clarification des dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs en zones à dominante d'habitat – modification apportée suite à l'enquête publique	33
Faciliter la création d'aire de stationnement et de service pour les camping-cars en zone urbaines d'habitat et d'équipement	34
Affirmer la réhabilitation des bâtiments existants en zone à urbaniser à long terme (2AU)	35
Dans le règlement graphique	37
Clarification de la numérotation des emplacements réservés multisites	37
Ajout d'une annexe relative au réseau d'assainissement structurant dans le règlement graphique.....	39
Simplification de la représentation graphique des plans réseau d'eau potable structurant.....	40
C. LES MODIFICATIONS RELEVANT DE POLITIQUES MÉTROPOLITAINES	41
Politiques métropolitaines portant sur l'enseignement supérieur et la recherche	41
Évolution du zonage et du règlement sur le site du campus de Mont-Saint-Aignan.....	41
Politiques métropolitaines portant sur les actions économiques	46
Évolution du zonage sur le site Marché d'intérêt national (MIN) à Canteleu	46
Reconversion d'une friche industrielle à Moulineaux (ancien site Renaud CKD)	47
Réhabilitation d'entreprises à vocation industrielle en zone économique industrielle (UXI) et en zone d'activités économiques mixtes (UXM)	51

ZAC du Halage (zone URX6) à Saint-Étienne-du-Rouvray – Évolution du règlement écrit.....	53
ZAC du Halage (zone URX6) à Saint-Étienne-du-Rouvray – Correction de l’erreur matérielle de délimitation de la zone.....	55
Plaine de la Ronce : évolution du règlement écrit de la zone URX1 – Bois-Guillaume / Isneauville / Fontaine-sous-Préaux / Saint-Martin-du-Vivier.....	56
Politiques métropolitaines portant sur l’habitat	60
Modification d’un Secteur de Mixité Sociale (SMS) à Saint-Jacques-sur-Darnétal.....	60
Création d’un Secteur de Mixité Sociale (SMS) à Rouen	62
Création d’un Secteur de Mixité Sociale (SMS) à Bois-Guillaume	63
Création d’un emplacement réservé n°377ER18 mixité sociale à Isneauville.....	66
Création d’un emplacement réservé n°116ER19 mixité sociale à Boos	68
Politiques métropolitaines portant sur l’assainissement.....	70
Création d’un emplacement réservé n°540ER28 station d’épuration à Rouen	70
D. LES MODIFICATIONS DES ANNEXES INFORMATIVES	72
E. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ AUSTREBERTHE-CAILLY	74
Épinay-sur-Duclair	74
Évolution du zonage du secteur du Hameau de la Rouillerie : reclassement en UBH-1 – Modification apportée suite à l’enquête publique.....	74
Hénouville.....	75
Évolution du zonage : reclassement en zone UBA2 d’une partie de la parcelle AC 121 – Rue du Stade	75
Le Trait	76
Correction d’une erreur matérielle – secteur du Malaquis : reclassement en UX1 de la parcelle AC 371 – modification apportée suite à l’enquête publique	76
Malaunay	77
Modification de l’emplacement réservé n°402ER03	77
Saint Martin de Boscherville.....	79
Création d’un emplacement réservé Passe des Biches	79
Yainville	81
Modification de l’OAP 750A/Route de Rouen – modification apportée suite à l’enquête publique.....	81
F. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ PLATEAUX-ROBEC	82
Bihorel	82
Suppression de l’emplacement réservé n°095ER01	82
Suppression de l’emplacement réservé n°095ER02	83
Suppression de l’emplacement réservé n°095ER03	85
Suppression de l’emplacement réservé n°095ER04	86
Suppression de l’emplacement réservé n°095ER06	88
Suppression de l’emplacement réservé n°095ER10	89
Modification de l’emplacement réservé n°095ER07	91
Création de l’emplacement réservé n°095ER12	92

Création de l'emplacement réservé n°095ER13.....	94
Darnétal	96
Reclassement en zone URP25 d'une partie de la zone UXM – modification apportée suite à l'enquête publique	96
Franqueville-Saint-Pierre	97
Création d'un emplacement réservé n°475ER14	97
Isneauville.....	99
Création d'un emplacement réservé n°377ER16	99
Création d'un emplacement réservé n°377ER17 (-a et -b).....	100
Ajout de règles graphiques sur un site en entrée de ville	103
Roncherolles-sur-le-Vivier	104
Suppression de l'emplacement réservé n°536ER09	104
Saint-Jacques-sur-Darnétal	106
Évolution du zonage : reclassement en zone UBB2 d'une portion de parcelle classée en zone UE.....	106
G. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ DE ROUEN	107
Rouen.....	107
Quartiers Ouest : ajustements de l'OAP et du règlement graphique	107
Route de Darnétal : Suppression d'un linéaire commercial	117
Beauvoisine : Ajustement d'une protection du patrimoine naturel.....	118
H. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ SEINE-SUD	119
Oissel-sur-Seine	119
Suppression de l'emplacement réservé situé impasse du Soleil	119
Saint-Étienne-du-Rouvray	121
Modification du règlement écrit de la zone URP34 / Cité Blot – Adaptation des règles relatives aux caractéristiques des façades et des toitures.....	121
Évolution du zonage : reclassement en zone UBA1 de plusieurs parcelles classées en zone URP20 – Secteur Château-blanc.....	122
Évolution du zonage : ajustement des périmètres des zones UBA1, UAB-2 et URP30 – Secteur Seguin	124
I. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ VAL-DE-SEINE.....	126
Caudebec-lès-Elbeuf	126
Évolution du zonage : reclassement en zone UAB d'un site classé en zone UE.....	126
Freneuse	127
Modification de l'OAP 282C « Rue du Beau Site »	127
Le Grand Quevilly.....	128
Modification du règlement graphique (planche 2) et de l'OAP 322A « Stade Allorge » – modification apportée suite à l'enquête publique	128
Saint-Aubin-lès-Elbeuf	134
Modification du règlement graphique et de l'OAP 561B « Secteur des Hautes Navales » – modification apportée suite à l'enquête publique	134

PRÉAMBULE

1. Le document d'urbanisme en vigueur

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ainsi, la Métropole Rouen Normandie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLU) approuvé le 13 février 2020 par délibération du Conseil métropolitain. Ce PLU est un document d'urbanisme à l'échelle des 71 communes de la Métropole. Il exprime les perspectives d'aménagement et de développement du territoire pour les dix à quinze prochaines années (2020-2033). Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en veillant à prendre en compte les spécificités communales.

Dans le cadre des procédures d'évolution du PLU, le Conseil métropolitain a approuvé le 5 juillet 2021 la modification simplifiée n°1, pour corriger des erreurs matérielles et ajuster l'écriture de certaines dispositions règlementaires, et ainsi garantir une meilleure application et compréhension des règles d'urbanisme. De plus, le Conseil métropolitain a approuvé le 13 décembre 2021 les modifications n°2 à l'échelle des cinq pôles de proximité. Plus récemment, une modification n°3 a été prescrite par arrêté n°22.116 le 8 mars 2022, pour permettre la réalisation d'un projet sur la commune d'Oissel-sur-Seine, avec enquête publique du 7 juin au 7 juillet 2022. Une modification simplifiée n°4 a également été prescrite par arrêté n°22.493 le 17 mai 2022, afin de rectifier une erreur matérielle d'écriture du règlement écrit, relative à un secteur de taille minimale de logement, sur la commune de Rouen. Les modifications n°3 et n°4 ont été approuvées par délibérations du Conseil métropolitain respectivement le 3 octobre et 14 novembre 2022. Une modification n°5 a été approuvée le 6 février 2023, pour intégrer des demandes d'évolution métropolitaine, comme la correction d'erreurs matérielles et ajustements réglementaires, et d'évolution locale pour 33 communes, tels que des modifications d'OAP et des ajouts de protection au patrimoine bâti et naturel. Une modification n°6 a été approuvée le 25 septembre 2023 pour prendre en compte l'évolution des connaissances en matière de risques naturels sur le territoire métropolitain. Plus récemment, une modification n°7 a été approuvée par délibération le 12 février 2024 pour répondre à des évolutions d'échelle métropolitaine et locale pour 25 communes. Enfin, une mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet a été approuvée par délibération le 15 avril 2024 afin de permettre la construction d'un pôle d'équipements regroupant un nouveau centre d'Incendie et de Secours et l'extension réhabilitation de la salle des fêtes sur la commune de Saint-Martin de Boscherville.

2. Le choix de la procédure de modification de droit commun

– Cadre législatif de la modification de droit commun (articles L.153-36 à L.153-41 du code de l'urbanisme)

Le dossier de modification n°8 est élaboré au titre des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme (CU), encadrant la procédure de modification du PLU. En effet, les évolutions projetées n'ont pas pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. En outre, elles ne conduisent pas à la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière ou d'une protection (*au sens du 3° de l'article L.153-31 CU*). Elles n'auront pas pour effet d'ouvrir une zone à urbaniser (*au sens du 4° de l'article L.153-31 CU*), ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (*au sens du 5° de l'article L.153-31 CU*).

Par conséquent, la procédure d'évolution du document d'urbanisme est exclue du champ d'application de l'article L.153-31 CU encadrant la procédure de révision des documents d'urbanisme. Conformément à l'article L.153-36 CU, les évolutions envisagées relèvent d'une procédure de modification du PLU, puisqu'elle aura pour effet de modifier le règlement écrit et graphique ainsi que certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU métropolitain.

En vertu de l'article L.153-41 CU, la présente modification est soumise à enquête publique, dans la mesure où elle vise à majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire. Enfin, il est également question de réduire la surface de zones urbaines ou à urbaniser, conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du même code.

Dans ce cadre, cette procédure d'évolution entre dans le champ d'application de la modification de droit commun prévue à l'article L.153-36 CU et a été soumise à enquête publique conformément à l'article L.153-41 CU.

– La décision d'examen au cas par cas soumise à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement

D'un point de vue législatif et réglementaire, le champ d'application des documents soumis à évaluation environnementale est régi par les articles suivants :

- Article R.122-17 du code de l'environnement ;

- Articles L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme.

La procédure d'examen au cas par cas est, quant à elle, encadrée par les articles R122-18 du code de l'environnement, et R.104-28 à R.104-37 du code de l'urbanisme. Les modalités de saisine de l'autorité environnementale sont précisées à l'article R.104-30 du même code.

Au titre de ces différents articles, la présente modification du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas la Métropole, en tant que personne publique responsable, qui a été soumis pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

PRÉSENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE PROJET DE MODIFICATION

PRÉSENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

Par arrêté de prescription n°23.034 du 6 juin 2023, le Président de la Métropole Rouen Normandie a engagé la procédure de modification n°8 de son PLU pour répondre à des demandes d'évolution métropolitaine concernant l'ensemble du territoire métropolitain, et des demandes d'échelle locale concernant 26 communes de la Métropole.

S'agissant des évolutions d'échelle métropolitaine, ce projet de modification permet d'ajuster des dispositions réglementaires (règlement écrit et graphique du PLU) pour clarifier ou préciser l'application de certaines règles. Ce projet de modification permet également d'ajuster des annexes informatives.

Enfin, il permet de répondre aux besoins identifiés dans le cadre de la mise en œuvre des politiques métropolitaines en matière d'enseignement supérieur et de recherche, d'actions économiques, d'habitat et d'assainissement.

S'agissant des évolutions d'échelle locale, le dossier est organisé en cinq sous-parties distinctes, dans la mesure où les communes membres sont réparties en cinq pôles administratifs de proximité sur le territoire métropolitain :

- Le pôle de proximité Austreberthe-Cailly
- Le pôle de proximité Plateaux-Robec
- Le pôle de proximité de Rouen
- Le pôle de proximité Seine-Sud
- Le pôle de proximité Val-de-Seine

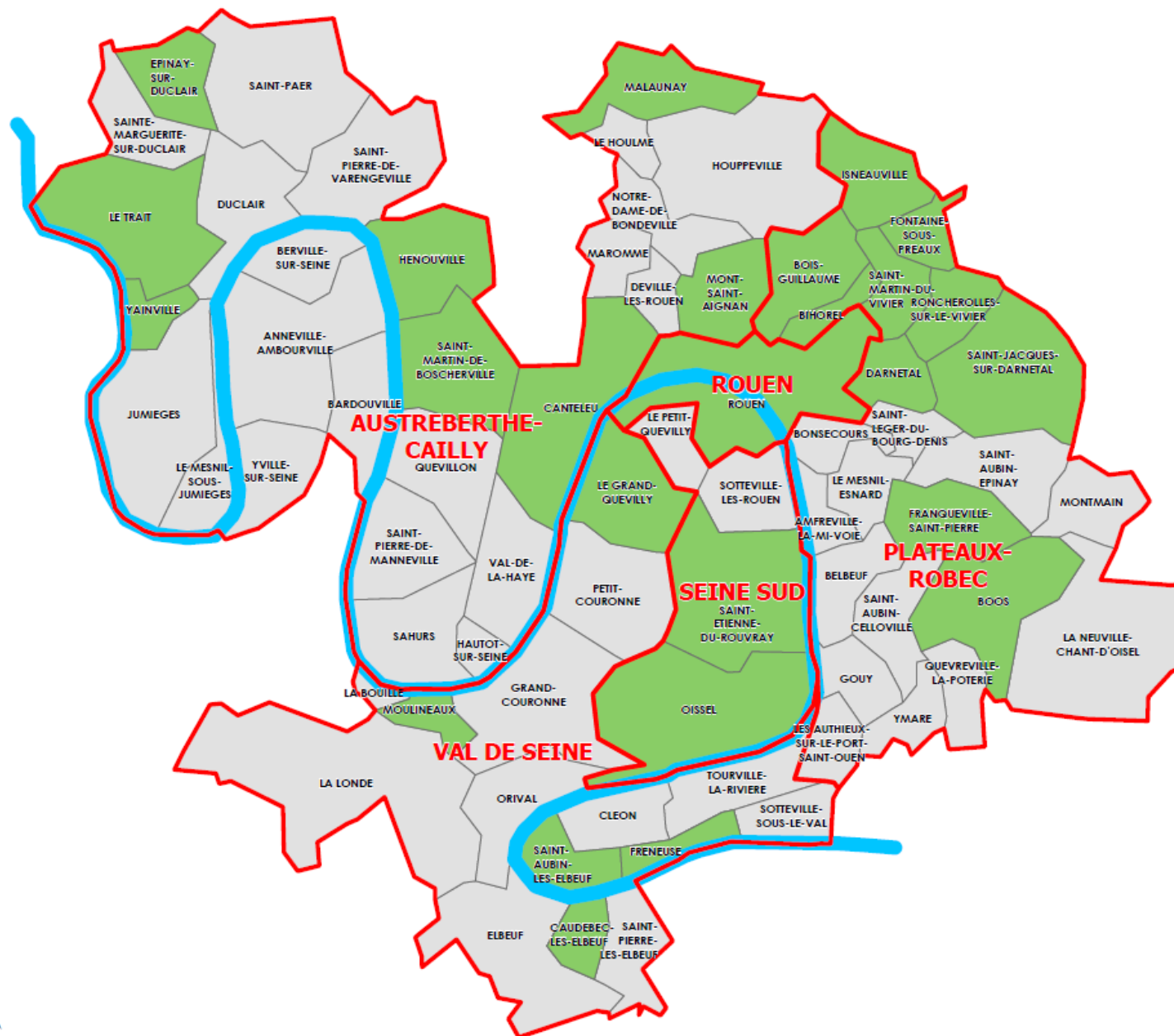
Les communes sont ensuite présentées par ordre alphabétique au sein de chaque pôle de proximité. La répartition par commune permet aux habitants d'accéder plus facilement aux évolutions réalisées sur leur commune.

Au total, 26 communes de la Métropole sont concernées par ces modifications locales, comme l'illustre la carte ci-dessous, pour des évolutions concernant :

- Les changements de zonage au sein de la zone urbaine
- L'évolution des règles graphiques de morphologie urbaine
- L'évolution des emplacements réservés
- L'ajustement d'OAP sectorielles et d'une OAP grands projets
- Autres modifications

Ces évolutions d'échelle locale sont synthétisées sur le plan ci-après.

Modification n°8 du PLU Communes concernées

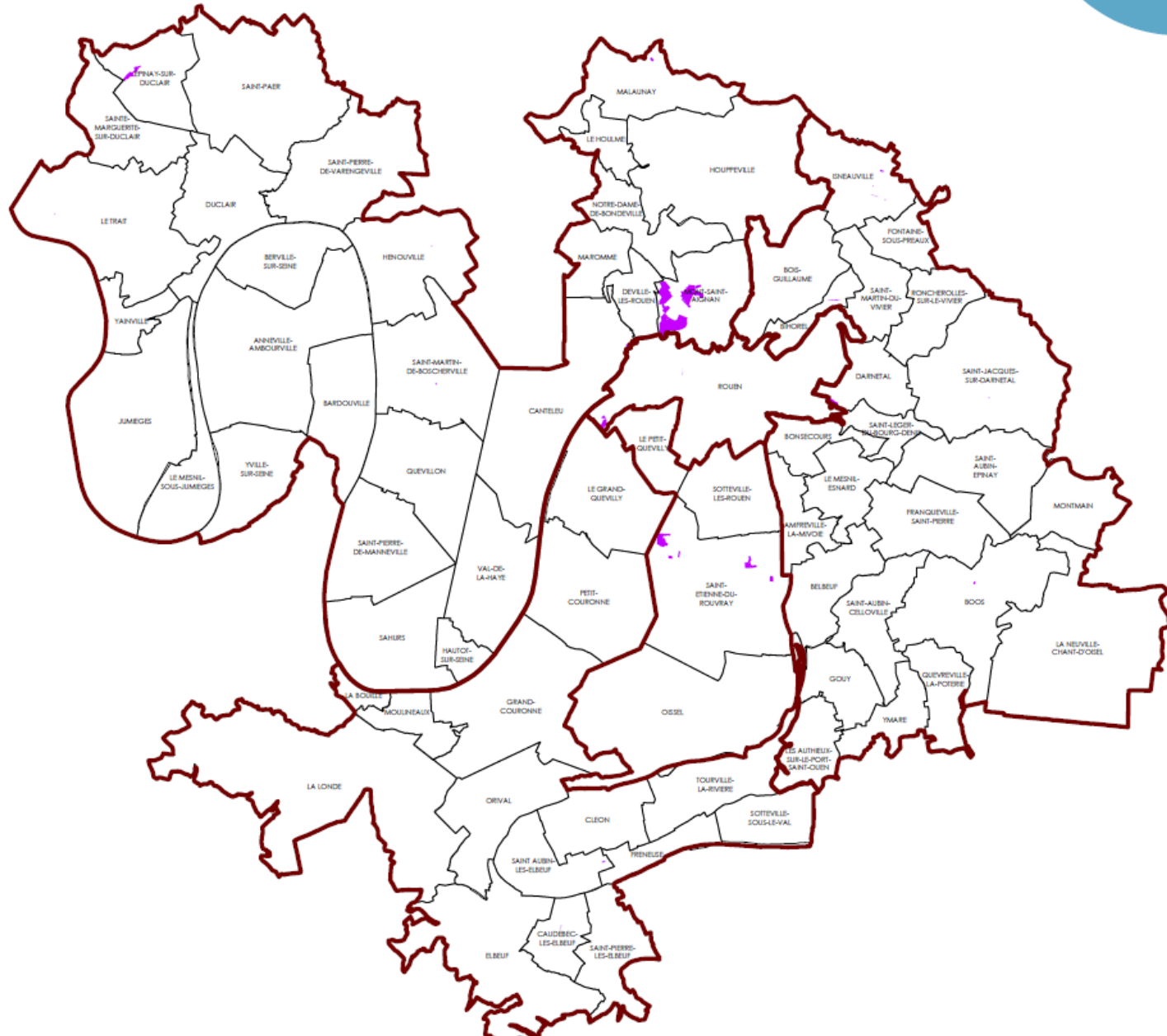


Communes concernées par la modification (26/71)

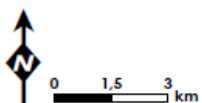
Les autres communes du territoire métropolitain



Ensemble des modifications



-  Limite Pôle de Proximité
 Limite communale
 Modification

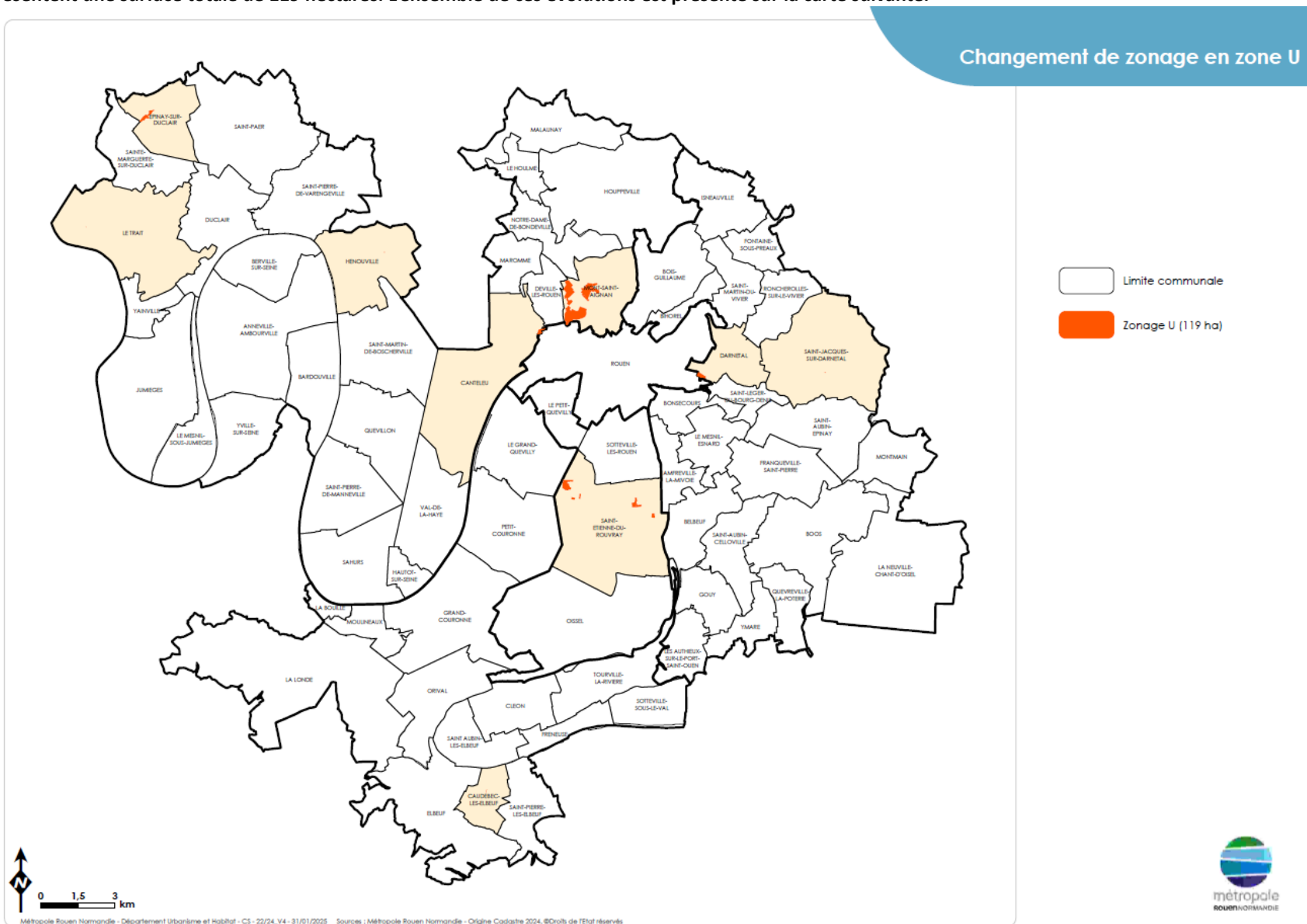


Les changements de zonage au sein de la zone urbaine :

Des évolutions de zonage au sein de zones urbaines d'habitat ou de zones urbaines d'activités économiques s'avèrent nécessaires pour :

- Adapter le zonage de certains secteurs aux usages et à la morphologie urbaine existante
- Permettre l'évolution du bâti existant et la réalisation de projets.

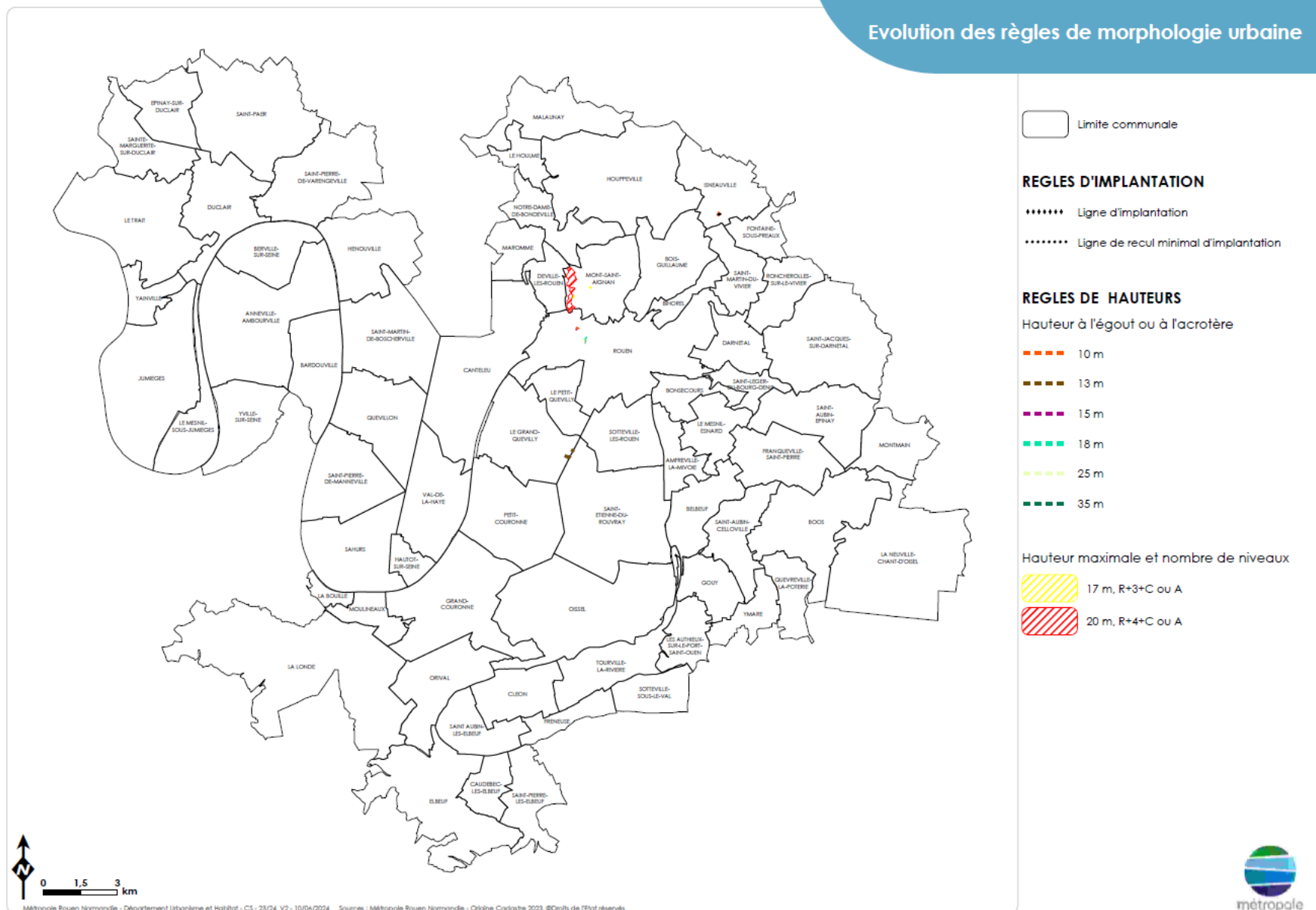
>> Ces évolutions concernent les communes de Canteleu, Caudebec-lès-Elbeuf, Darnétal, Epinay-sur-Duclair, Hénouville, Le Trait, Mont-Saint-Aignan, Saint-Jacques-sur-Darnétal, Saint-Étienne-du-Rouvray et représentent une surface totale de 119 hectares. L'ensemble de ces évolutions est présenté sur la carte suivante.



L'évolution des règles graphiques de morphologie urbaine :

Des évolutions constituant des adaptations des règles graphiques de hauteur maximale s'avèrent nécessaires dans des zones d'habitat ou des zones de projet pour permettre la réalisation de projets communaux adaptés à la morphologie urbaine existante ou à un souhait de limiter l'imperméabilisation des sols.

>> Ces évolutions concernent les communes d'Isneauville, Le Grand-Quevilly, Mont-Saint-Aignan, Rouen et représentent une surface totale de 36 hectares. L'ensemble de ces évolutions est présenté sur la carte suivante.

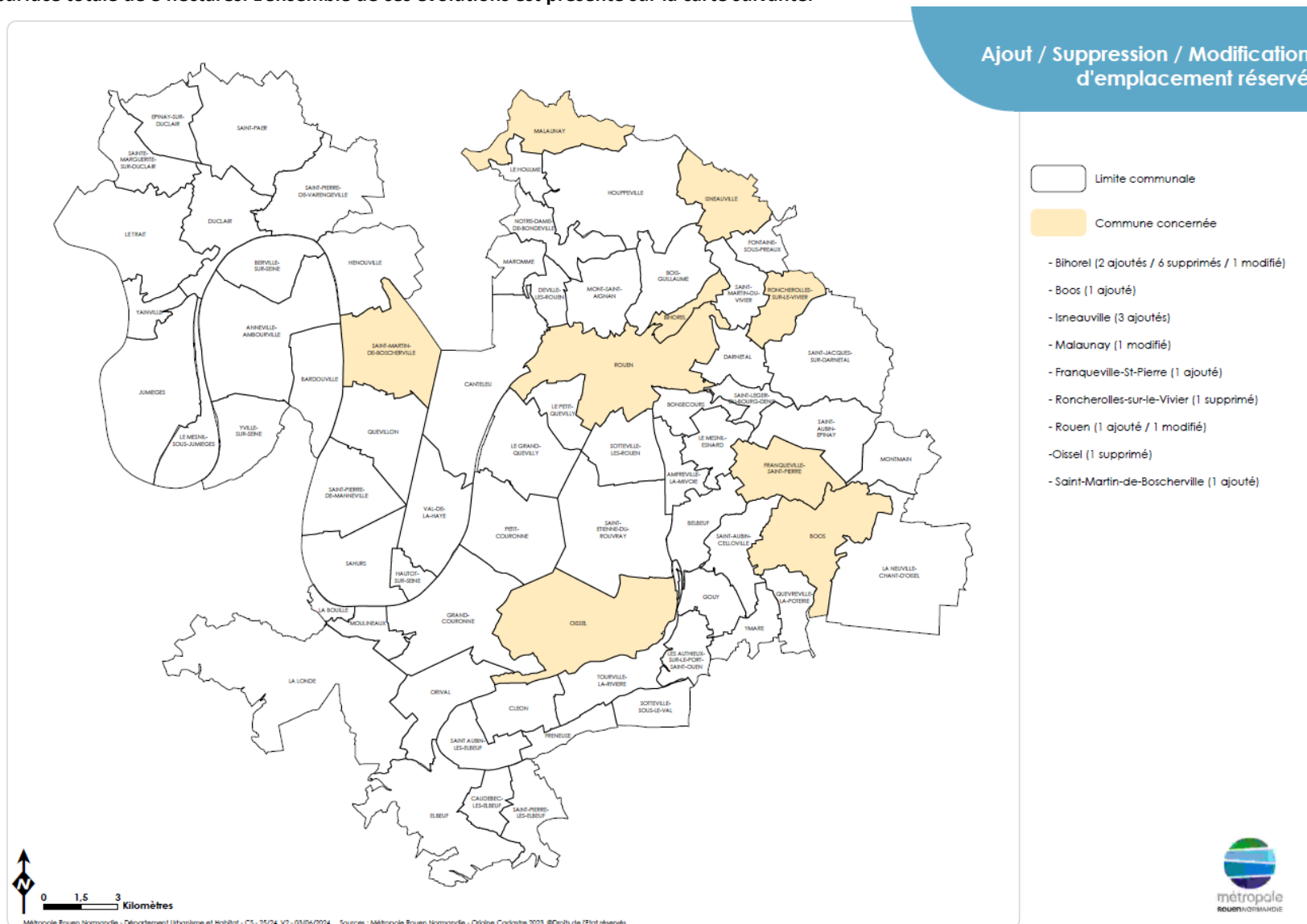


L'évolution des emplacements réservés :

Des créations, des modifications et des suppressions d'emplacements réservés s'avèrent nécessaires :

- 9 créations d'emplacements réservés sur les communes de Bihorel (2), Boos (1), Franqueville-Saint-Pierre (1), Isneauville (3), Rouen (1) et Saint-Martin-de-Boscherville (1)
- 3 modifications d'emplacements réservés sur les communes de Bihorel (1), Malaunay (1) et Rouen (1)
- 8 suppressions d'emplacements réservés sur les communes de Bihorel (6), Oissel-sur-Seine (1) et Roncherolles-sur-le-Vivier (1).

>> Ces évolutions concernent les communes de Bihorel, Boos, Franqueville-Saint-Pierre, Isneauville, Malaunay, Oissel-sur-Seine, Roncherolles-sur-le-Vivier, Rouen, Saint-Martin-de-Boscherville et représentent une surface totale de 8 hectares. L'ensemble de ces évolutions est présenté sur la carte suivante.



L'ajustement d'OAP sectorielles et d'OAP grands projets :

Le projet de modification propose des évolutions des OAP de 6 communes. Sont concernées la modification d'OAP sectorielles :

- « Rue du Beau Site » à Freneuse (OAP 282C)
- « Stade Allorge » au Grand-Quevilly (OAP 322A)
- « Espace portuaire » à Moulineaux (OAP 457B)
- « Secteur des Hautes Novales » à Saint-Aubin-lès-Elbeuf (OAP 561B)
- « Route de Rouen » à Yainville (OAP 750A)

Ainsi que des ajustements apportés à l'OAP grands projets « Quartiers Ouest de Rouen ».

NB : Dénomination des pièces du règlement écrit :	NB : Dénomination des pièces du règlement graphique :
Le livre 1 concerne les dispositions communes applicables à toutes les zones.	La planche 1 concerne le plan de délimitation des zones (ou plan de zonage).
Le livre 2 – Titre 1 concerne les règlements de zone (U, AU, A et N).	La planche 2 concerne le plan de morphologie urbaine.
Le livre 2 – Titre 2 concerne les règlements de zone de renouvellement urbain et de projet (UR, URP, URX).	La planche 3 concerne le plan des risques.

A. ACTUALISATION DES PIÈCES DU PLU

Rapport de présentation / Tome 4 : mise à jour du récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs suite à l'ensemble des modifications présentées

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification	
1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix		Mise à jour du bilan des surfaces du zonage modifié	Mise à jour du bilan des surfaces des zones et des secteurs, au regard des évolutions de la présente modification du PLU.	
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification			
Toutes les zones	Il s’agit d’actualiser le bilan des surfaces des zones et des secteurs du PLU au regard de l’ensemble des modifications présentées ci-avant. Cette actualisation montre des évolutions au sein de la zone urbaine uniquement (zones urbaines d’habitat et zones urbaines d’activités économiques) afin d’adapter le zonage à la morphologie et à l’usage existants, mais aussi de permettre l’évolution du bâti existant et la réalisation de projets.			
		Surfaces en vigueur (en ha)	Surfaces après modification n°8 (en ha)	Bilan (en ha)
	Zones U	17 562	17 562	0
	Zones 1AU	466	466	0
	Zones 2AU	244	244	0
	Zones A	16 560	16 560	0
	Zones N	31 456	31 456	0

AVANT MODIFICATION

7.2.5 Récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs

		ZONE	SECTEUR INDICE	SURFACE (en ha)				
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA		549,16		11561,30	17561,95	
		UAB	UAB	1209,89	1534,52			
			UAB-1	190,66				
			UAB-2	133,98				
		UAC		304,51				
		UBA1	UBA1	2936,24	2 932,11			
			UBA1-ir	4,53				
		UBA2		1 029,66				
		UBB1		1 756,54				
		UBB2	UBB2	1 149,08	1 184,08			
			UBB2-1	32,48				
			UBB2-ir	2,52				
		UCO	UCO	754,64	1047,10			
			UCO-1	292,47				
		UD	UD	497,21	591,87			
	UD-1		94,70					
	UBH	UBH	385,98	623,54				
		UBH-1	234,74					
		UBH-ir	2,82					
	Zones urbaines spécifiques	UE	UE	800,14	923,61	1291,07		
			UE-a	26,45				
			UE-b	97,02				
		UP		160,84				
		UZ		206,62				
	Zones de projet	UR	UR	130,36	829,90	829,90		
			URP	390,98				
			URX	306,77				
URX-ir			1,59					
Zones urbaines à	UXA		114,76		3 879,68			
	UXC		178,54					

	vocation économiques	UXI	UXI	1226,60	1250,26	
			UXI-a	23,65		
		UXM	UXM	1695,88	2201,32	
			UXM-a	0,42		
			UXM-c	144,27		
			UXM-ci	298,01		
			UXM-e	17,43		
			UXM-ir	45,32		
		UXT	UXT	52,07	134,81	
			UXT-ci	30,81		
			UXT-f	45,95		
			UXT-ci-ir	5,98		
OAP Nouvelle Gare				20,20		
1AU	Zones à urbaniser	1AUA		0,00		466,15
		1AUB1		112,17		
		1AUB2		59,58		
		1AUL		13,08		
		1AUR		40,98		
		1AUXI		17,09		
		1AUXM	1AUXM	121,71	144,83	
			1AUXM-c	0,00		
			1AUXM-ir	23,12		
		1AUXR		78,42		

APRÈS MODIFICATION

		ZONE	SECTEUR INDICE	SURFACE (en ha)			
U	Zones urbaines à vocation habitat	UAA		549,16		11 499,19	17 559,07
		UAB	UAB	1 209,94	1 542,15		
			UAB-1	195,56			
			UAB-2	136,65			
		UAC		304,34			
		UBA1	UBA1	2 952,11	2 956,64		
			UBA1-ir	4,53			
		UBA2		1 028,66			
		UBB1		1 758,20			
		UBB2	UBB2	1 149,04	1 184,04		
			UBB2-1	32,48			
			UBB2-ir	2,52			
		UCO	UCO	754,64	1 047,11		
			UCO-1	292,47			
		UD	UD	412,53	504,50		
			UD-1	91,97			
		UBH	UBH	379,70	624,39		
			UBH-1	241,87			
			UBH-ir	2,82			
	Zones urbaines spécifiques	UE	UE	801,06	1 002,65		
			UE-a	26,45			
			UE-b	97,02			
			UE-esr	78,12			
		UP		160,84			
		UZ		206,62			
	Zones de projet	UR	UR	130,84	813,13		
			URP	372,65			
			URX	308,53			
			URX-ir	1,59			

Zones urbaines à vocation économiques	UXA		114,89		3 876,64	
	UXC		178,53			
	UXI	UXI	1 226,63	1 250,28		
		UXI-a	23,65			
	UXM	UXM	1 694,44	2 198,13		
		UXM-a	0,42			
		UXM-c	144,27			
		UXM-ci	296,25			
		UXM-e	17,43			
		UXM-ir	45,32			
	UXT	UXT	52,07	134,81		
		UXT-ci	30,81			
		UXT-f	45,95			
		UXT-ci-ir	5,98			
OAP Nouvelle Gare			20,20			
1AU	Zones à urbaniser	1AUA		0,00		465,85
		1AUB1		112,17		
		1AUB2		59,58		
		1AUL		13,08		
		1AUR		40,68		
		1AUXI		17,09		
		1AUXM	1AUXM	121,71	144,83	
			1AUXM-c	0,00		
			1AUXM-ir	23,12		
		1AUXR	78,42			
2AU	Zones à urbaniser de long terme	2AU	2AU	120,81	122,55	243,90
			2AU-ir	1,74		
		2AUX	121,35			
A	Zones agricoles	A	A	15 510,42	16 303,53	16 559,72
			A-ir	720,31		
			A-ip	19,32		
			A-sth	34,98		
			A-stl	9,68		

B. AJUSTEMENTS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Correction de forme dans le règlement écrit (livres 1 et 2)

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 et 2		Correction de forme dans le règlement écrit	Corriger plusieurs fautes d’orthographe, de syntaxe et erreurs de forme présentes dans les livres 1 et 2 du règlement écrit
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Toutes les zones	Afin d’améliorer la lisibilité et la compréhension du document, plusieurs corrections d’orthographe, de syntaxe et de forme sont apportées dans le règlement écrit (livres 1 et 2).		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 et livre 2			
AVANT MODIFICATION (exemple)		APRÈS MODIFICATION (exemple)	
5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées (...) Dispositions alternatives dans l’ensemble de la zone Pour les terrainsconstructions existantes à la date d’approbation du PLU ayant déjà atteint à la cette date, l’emprise au sol maximale fixée au sein de la zoneemprise au sol, 20% minimum de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.		5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées (...) Dispositions alternatives dans l’ensemble de la zone Pour les terrainsconstructions existantes à la date d’approbation du PLU ayant déjà atteint à la cette date l’emprise au sol maximale fixée au sein de la zone emprise-au-sol, 20% minimum de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.	

Dans le Livre 1 du règlement écrit

Correction du préambule relatif à l'articulation entre le Livre 1 et le Livre 2 du règlement écrit sur les dispositions relatives aux clôtures

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Préambule / 5. Articulation des dispositions communes (Livre 1) et les dispositions réglementaires de chaque zone (Livre 2)		Correction de la rédaction proposée par la modification n°5 du PLU, approuvée le 6 février 2023	Suppression d’une précision concernant l’articulation des dispositions du Livre 1 et du Livre 2 concernant les règles de clôtures.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Toutes les zones	La modification n°5 du PLU a modifié les dispositions relatives aux clôtures. L’ensemble des dispositions réglementaires figurant au Livre 1 du PLU a été retransposé dans le règlement des zones figurant au Livre 2. Il convient donc de supprimer la disposition relative à l’articulation entre le livre 1 et le livre 2 sur les clôtures car elles sont désormais réglementées uniquement dans le livre 2 du règlement écrit.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
La section 5 du Livre 1 porte sur plusieurs articles du règlement et s’articule de manière différente en fonction des articles : – L’article 3 relatif aux implantations et à la volumétrie des <i>constructions</i>, le Livre 1 précise l’application des règles inscrites au sein de chaque règlement de zone (Livre 2). Concernant les règles relatives aux <i>saillies</i> et autres débords sur le domaine public, le Livre 1 fixe les règles qui s’appliquent alors à l’ensemble des règlements de zone (Livre 2). – L’article 4.1.6 relatif aux <i>clôtures</i> complète le règlement de chaque zone figurant au Livre 2 en dehors de certaines zones URP, UR, URX, 1AUR et 1AURX qui disposent de règles particulières liées un aménagement urbain et paysager défini préalablement au PLU, dans ce cadre seules les dispositions du règlement de zone s’appliquent, les dispositions du Livre 1 ne s’appliquent pas sauf mention spécifique dans le règlement de ces zones.		La section 5 du Livre 1 porte sur plusieurs articles du règlement et s’articule de manière différente en fonction des articles : – L’article 3 relatif aux implantations et à la volumétrie des <i>constructions</i>, le Livre 1 précise l’application des règles inscrites au sein de chaque règlement de zone (Livre 2). Concernant les règles relatives aux <i>saillies</i> et autres débords sur le domaine public, le Livre 1 fixe les règles qui s’appliquent alors à l’ensemble des règlements de zone (Livre 2). – L’article 4.1.6 relatif aux clôtures complète le règlement de chaque zone figurant au Livre 2 en dehors de certaines zones URP, UR, URX, 1AUR et 1AURX qui disposent de règles particulières liées un aménagement urbain et paysager défini préalablement au PLU, dans ce cadre seules les dispositions du règlement de zone s’appliquent, les dispositions du Livre 1 ne s’appliquent pas sauf mention spécifique dans le règlement de ces zones.	

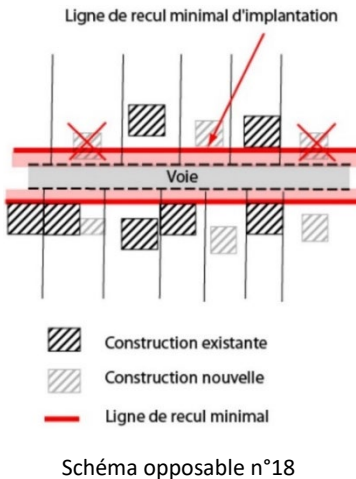
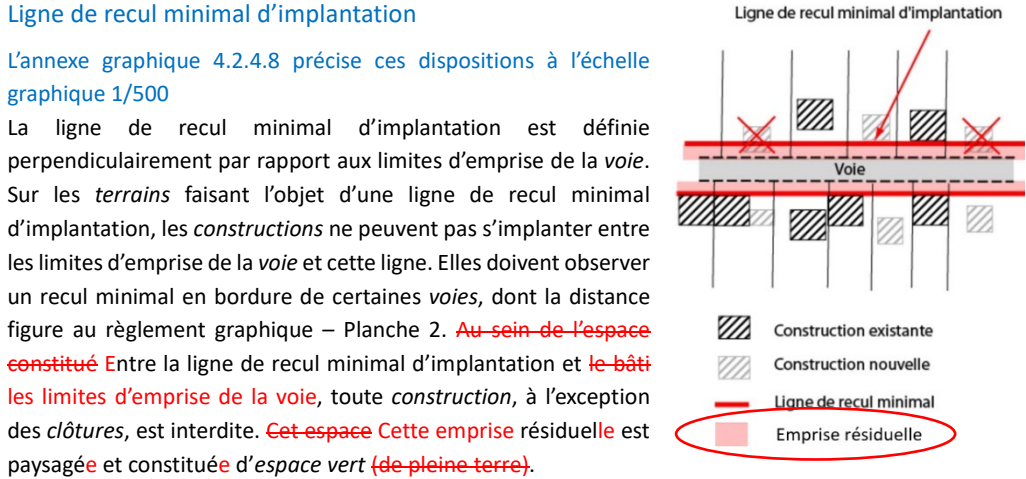
Précision des dispositions relatives aux outils graphiques favorisant la mixité sociale

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Section 4. Dispositions du règlement graphique et les règles associées / 2.2 Outils graphiques favorisant la mixité sociale		Précision des dispositions relatives aux outils graphiques favorisant la mixité sociale	L'absence de précision de l'application de la règle d'une disposition réglementaire pour les terrains impactés en partie par un emplacement réservé pour mixité sociale, dans un secteur de mixité sociale.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Secteurs concernés par un emplacement réservé pour mixité sociale et par un secteur de mixité social	Les dispositions écrites précisent l'application des dispositions graphiques relatives à la mixité sociale lorsqu'un terrain est totalement concerné par un emplacement réservé et un secteur de mixité sociale, mais si le terrain est en partie concerné par ces deux dispositions, l'absence de précision engendre des interprétations différentes des règles. Or, l'objectif de ces outils réglementaires relatifs à la mixité sociale est de favoriser la production de catégories de logements relevant de dispositifs aidés de l'Etat (locatif social ou accession sociale) sur des secteurs qui en sont dépourvus (cf. Tome 4 Justification des choix, du Rapport de Présentation du PLU). Ces outils sont complémentaires et contribuent à atteindre cet objectif. L'absence de précision sur l'application de ces deux dispositifs dans le cas d'un terrain concerné en partie par ces dispositions pourrait conduire à réduire au global le nombre de logements relevant de dispositifs aidés de l'Etat.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
2.2 Outils graphiques favorisant la mixité sociale Secteurs de Mixité Sociale – SMS (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale) Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, les opérations suivantes : (...) Ces dispositions s'appliquent lot par lot sauf mention contraire dans le règlement de la zone au sein du Livre 2 du règlement écrit. (...) Emplacements réservés (ER) pour mixité sociale (Planche 1) Ces <i>terrains</i>, délimités au sein de zones U ou AU, sont réservés en vue de la réalisation de programmes d'<i>habitation</i>, destinés à des catégories de <i>logements</i> qui figurent au sein de la liste des emplacements réservés (Annexe du règlement graphique pièce n°4-2-4-1). Toutefois, le rez-de-chaussée des <i>constructions</i> n'est pas assujéti à la règle de l'emplacement réservé, dès lors qu'il n'est pas destiné à l'<i>habitation</i>. En outre, en cas d'inscription d'un tel emplacement réservé au sein d'un secteur de mixité sociale (SMS), seules les dispositions prévues pour l'emplacement réservé s'appliquent au <i>terrain</i> concerné.		2.2 Outils graphiques favorisant la mixité sociale Secteurs de Mixité Sociale – SMS (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale) Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, les opérations suivantes : (...) Ces dispositions s'appliquent lot par lot sauf mention contraire dans le règlement de la zone au sein du Livre 2 du règlement écrit. Dans le cas d'un terrain également impacté par un Emplacement Réservé pour mixité sociale, il convient de se référer au paragraphe relatif aux « Emplacements réservés (ER) pour mixité sociale (Planche 1) » ci-après. (...) Emplacements réservés (ER) pour mixité sociale (Planche 1) Ces <i>terrains</i>, délimités au sein de zones U ou AU, sont réservés en vue de la réalisation de programmes d'<i>habitation</i>, destinés à des catégories de <i>logements</i> qui figurent au sein de la liste des emplacements réservés (Annexe du règlement graphique pièce n°4-2-4-1). Toutefois, le rez-de-chaussée des <i>constructions</i> n'est pas assujéti à la règle de l'emplacement réservé, dès lors qu'il n'est pas destiné à l'<i>habitation</i>. En outre, en cas d'inscription d'un tel emplacement réservé Dans le cas d'un <i>terrain</i> impacté totalement par un ER pour mixité sociale et situé au sein d'un secteur de mixité sociale (SMS), seules les dispositions prévues pour l'ER s'appliquent au <i>terrain</i> concerné. Dans le cas d'un terrain impacté en partie par ER pour mixité sociale et situé dans un secteur de mixité sociale (SMS), les dispositions du SMS s'appliquent uniquement sur la partie restante du terrain, non concernée par un ER. Exemple : Un terrain est impacté en partie par un ER pour mixité sociale avec une programmation de 100% de Logement Locatif Social (LLS) et est situé dans un secteur de SMS de 25% de LLS : dans ce cas, le projet devra réaliser 100% de LLS sur la partie du terrain concerné par l'ER et sur l'autre partie du terrain, il devra respecter la clause du SMS, ici de 25% de LLS. Pour un projet de 300 logements, 100 logements sont construits sur la partie concernée par l'ER, ces 100 logements seront en locatif social et sur la partie du terrain non concerné par l'ER, 50 logements seront réalisés LLS sur les 200 logements restants du programme.	

Ajustement de la disposition relative aux « Périmètres en attente de projet »

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Section 4. Dispositions du règlement graphique et les règles associées / Autres outils graphiques réglementant la destination des constructions et l’usage des sols		Correction de la rédaction de la disposition relative aux périmètres en attente de projet	La rédaction actuelle est à ajuster car elle est issue de l’élaboration du PLU et depuis un nouveau périmètre en attente de projet a été créé (Modification n°7 du PLU approuvé le 12/02/2024) et la rédaction qui précise l’entrée en vigueur de ces servitudes n’a pas été corrigée lors de cette précédente évolution.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Les secteurs concernés par un périmètre d’attente de projet	Sur le territoire de la Métropole, 3 secteurs sont couverts par un périmètre d’attente de projet : - Freneuse – centre-bourg : créé lors de l’approbation du PLU le 20/02/2020 - La Bouille – centre-bourg : créé lors de l’approbation du PLU le 20/02/2020 - Rouen : Quartiers Ouest - Entrée de Ville créé lors de la Modification n°7 du PLU approuvé le 12/02/2024 Il s’agit de servitudes d’urbanisme instituées en application de l’article L151-41, alinéa 5° du Code de l’urbanisme. Ces périmètres sont institués pour une durée au plus de cinq ans à compter de la date de création de la servitude dans le cadre d’une évolution du PLU. Le règlement écrit comporte une erreur de rédaction en conditionnant la durée de la servitude « à compter de la date d’approbation du PLU », soit le 20 février 2020. Il est ainsi proposé de préciser que ces servitudes d’urbanisme s’appliquent à compter de leur entrée en vigueur, à savoir à la date où le PLU est modifié pour la création d’une telle servitude. Dans le cas présent, deux périmètres d’attente de projet ont été créés lors de l’élaboration du PLU, approuvé le 20 février 2020 puis par modification n°7 approuvée le 12 février 2024.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
Périmètres en attente de projet (Planche 1) Au sein des périmètres d’attente de projet identifiés au règlement graphique, sous réserve des dispositions ci-après, toutes les <i>constructions</i> et installations sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la date d’approbation du PLU. A l’intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone : - Les travaux ayant pour objet l’adaptation, la réfection des <i>constructions</i>, installations et aménagements existants ; - L’<i>extension mesurée</i> des <i>constructions</i> existantes, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni : - o L’emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ; - o Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l’extension réalisée ; - o L’emprise au sol de l’extension ne peut dépasser 30% de l’emprise au sol de la construction principale existante dans la limite de 50 m². - La construction ou l’extension d’annexes non accolées, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni : - o L’annexe doit être située à proximité de la construction d’habitation existante sur l’unité foncière ; - o L’intégration au bâti environnant doit être respectée ; - o L’emprise au sol ne doit pas excéder 20 m², extensions comprises. - Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics. - Le changement de destination des constructions existantes dans la limite des destinations autorisées aux articles 1.1 et 1.2 de la zone concernée par le projet.		Périmètres en attente de projet (Planche 1) Au sein des périmètres d’attente de projet identifiés au règlement graphique, sous réserve des dispositions ci-après, toutes les <i>constructions</i> et installations sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la date d’approbation du PLU de l’entrée en vigueur de ce périmètre. A l’intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone : - Les travaux ayant pour objet l’adaptation, la réfection des constructions, installations et aménagements existants ; - L’extension mesurée des constructions existantes, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni : - o L’emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ; - o Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l’extension réalisée ; - o L’emprise au sol de l’extension ne peut dépasser 30% de l’emprise au sol de la construction principale existante dans la limite de 50 m². - La construction ou l’extension d’annexes non accolées, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni : - o L’annexe doit être située à proximité de la construction d’habitation existante sur l’unité foncière ; - o L’intégration au bâti environnant doit être respectée ; - o L’emprise au sol ne doit pas excéder 20 m², extensions comprises. - Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics. - Le changement de destination des constructions existantes dans la limite des destinations autorisées aux articles 1.1 et 1.2 de la zone concernée par le projet.	

Ajustement de la disposition relative à la « Ligne de recul minimal d'implantation »

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Section 4. Dispositions du règlement graphique et les règles associées / Article 3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Correction de la rédaction de la disposition relative à la ligne de recul minimal d'implantation	L'écriture actuelle est réajustée pour permettre une meilleure application de la règle en cohérence avec les objectifs poursuivis par cette disposition. Une légende supplémentaire est ajoutée au schéma opposable de cette disposition pour faciliter son application.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Les secteurs concernés par des lignes de recul minimal d'implantation figurant sur la planche 2 du règlement graphique	Cette disposition traduit la volonté de faire évoluer la morphologie d'une rue ou d'un quartier. Ces nouvelles implantations ont pour objectif de permettre une aération du tissu urbain et d'offrir de nouvelles perspectives urbaines. Cette disposition préserve ainsi l'espace résiduel (entre les limites de la voie et la ligne de recul) de toute urbanisation : il doit être paysagé et constitué d'espace vert (de pleine terre) afin notamment d'apporter un espace qualitatif à proximité de la voie. La réalisation de clôture est autorisée car elle permet aux constructions de se clore si elles le souhaitent et de préserver ainsi une certaine intimité. L'écriture actuelle comporte une erreur en mentionnant que l'emprise résiduelle devant être paysagée est située entre la ligne de recul et le bâti existant ; or, c'est bien entre les emprises de la voie et la ligne de recul minimal que se situe cette emprise résiduelle, comme figurant sur le schéma opposable n°18.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
Ligne de recul minimal d'implantation L'annexe graphique 4.2.4.8 précise ces dispositions à l'échelle graphique 1/500 La ligne de recul minimal d'implantation est définie perpendiculairement par rapport aux limites d'emprise de la <i>voie</i>. Sur les <i>terrains</i> faisant l'objet d'une ligne de recul minimal d'implantation, les <i>constructions</i> ne peuvent pas s'implanter entre les limites d'emprise de la <i>voie</i> et cette ligne. Elles doivent observer un recul minimal en bordure de certaines <i>voies</i>, dont la distance figure au règlement graphique – Planche 2. Au sein de l'espace constitué entre la ligne de recul minimal d'implantation et le bâti, toute <i>construction</i>, à l'exception des <i>clôtures</i>, est interdite. Cet espace résiduel est paysagé et constitué d'espace vert (de pleine terre).		Ligne de recul minimal d'implantation L'annexe graphique 4.2.4.8 précise ces dispositions à l'échelle graphique 1/500 La ligne de recul minimal d'implantation est définie perpendiculairement par rapport aux limites d'emprise de la <i>voie</i>. Sur les <i>terrains</i> faisant l'objet d'une ligne de recul minimal d'implantation, les <i>constructions</i> ne peuvent pas s'implanter entre les limites d'emprise de la <i>voie</i> et cette ligne. Elles doivent observer un recul minimal en bordure de certaines <i>voies</i>, dont la distance figure au règlement graphique – Planche 2. Au sein de l'espace constitué Entre la ligne de recul minimal d'implantation et le bâti les limites d'emprise de la voie, toute <i>construction</i>, à l'exception des <i>clôtures</i>, est interdite. Cet espace Cette emprise résiduelle est paysagée et constituée d'espace vert (de pleine terre).	
			

Ajustement de la disposition relative aux « Ensembles bâtis homogènes »

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Section 4. Dispositions du règlement graphique et les règles associées – 4.1 Outils graphiques de protection du patrimoine bâti (Planche 1)	Harmonisation des dispositions relatives aux possibilités de démolition des éléments protégés au titre du patrimoine bâti	Ajout pour les ensembles bâtis homogènes des dispositions spécifiques autorisant la démolition d'un élément bâti protégé sous réserve de répondre aux conditions fixées par le règlement.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Les ensembles bâtis homogènes figurant sur la planche 1 du règlement graphique	Les éléments bâtis bénéficiant d'une protection forte ou moyenne au titre de patrimoine bâti comportent des précisions permettant la démolition des bâtiments protégés à des conditions spécifiques. Les éléments bâtis protégés par la disposition « Ensemble bâtis homogènes » ne comportent pas cette précision alors que la démolition peut s'avérer dans certains cas l'unique solution pour mettre fin à un état de dégradation important et dangereux. Il ne s'agit pas de réduire la protection mais uniquement d'harmoniser sa réglementation avec les autres éléments bâtis protégés.	
4.1.1 Règlement écrit – livre 1		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
Ensembles bâtis homogènes La cohérence et l'harmonie de ces ensembles bâtis sont préservées, tant en ce qui concerne la volumétrie, la <i>hauteur</i> que les modes d'implantations des <i>constructions</i>. Les <i>constructions</i>, <i>extensions</i> et <i>annexes</i> doivent s'intégrer par leurs volumes, leurs traitements et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse. En cas de sinistre, la <i>reconstruction</i> devra se conformer à la morphologie dominante des <i>constructions</i> qui composent l'ensemble en question, de manière à répondre à l'objectif de cohérence d'ensemble. Tout acte de nature à porter atteinte aux caractéristiques de l'élément bâti est interdit. Toute nouvelle <i>construction</i> est interdite au sein du parc attenant à la maison, si celui-ci est identifié comme participant à la valeur patrimoniale de l'ensemble. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'ensemble bâti protégé.		Ensembles bâtis homogènes La cohérence et l'harmonie de ces ensembles bâtis sont préservées, tant en ce qui concerne la volumétrie, la <i>hauteur</i> que les modes d'implantations des <i>constructions</i>. Tout acte de nature à porter atteinte aux caractéristiques de l'élément bâti est interdit. Les <i>constructions</i>, <i>extensions</i> et <i>annexes</i> doivent s'intégrer par leurs volumes, leurs traitements et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse. La démolition totale est interdite sauf si l'une des conditions suivantes est respectée : - La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction, - La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre), - La démolition est possible quand la réhabilitation s'avère impossible techniquement et économiquement. En cas de sinistre démolition, la <i>reconstruction</i> devra se conformer à la morphologie dominante des <i>constructions</i> qui composent l'ensemble en question, de manière à répondre à l'objectif de cohérence d'ensemble. Toute nouvelle <i>construction</i> est interdite au sein du parc attenant à la maison, si celui-ci est identifié comme participant à la valeur patrimoniale de l'ensemble. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'ensemble bâti protégé.

Ajustement de la disposition relative aux « parcs / cœurs d'îlots / coulées vertes »

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Section 4. Dispositions du règlement graphique et les règles associées / 5.1.1 Outils graphiques de protection du patrimoine naturel		Correction de la rédaction de la disposition relative aux parcs / cœurs d’îlots / coulées vertes	Ajustement de la rédaction actuelle de la disposition pour assurer la protection pérenne des parcs / cœurs d’îlots / coulées vertes.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Les parcs / cœurs d’îlots / coulées verts figurant sur la planche 1 du règlement graphique	La rédaction actuelle est corrigée car elle fait référence à un « état existant de la protection à la date d’approbation du PLU » or l’objectif de la règle est bien de protéger les parcs / cœurs d’îlots / coulées vertes identifiés par le règlement graphique sans se reporter à une date. Cette notion « d’existant à la date d’approbation du PLU » n’a pas de sens et apporte de la confusion dans la compréhension de la règle, en conséquence il est proposé de la supprimer.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
Les parcs / cœurs d’îlots / coulées vertes Les espaces de nature au sein des espaces bâtis et repérés au règlement graphique, doivent faire l’objet d’un aménagement paysager à dominante végétale, en préservant les caractéristiques écologiques des sites. Au moins 90% de la superficie non bâtie du parc / cœur d’îlot / coulée verte protégée existante à la date d’approbation du PLU doit être maintenue en <i>espaces verts</i> de pleine terre, plantés ou non. Tout abattage d’un arbre existant est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes. Dans ces 90% seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, kiosque...).		Les parcs / cœurs d’îlots / coulées vertes Les espaces de nature au sein des espaces bâtis et repérés au règlement graphique, doivent faire l’objet d’un aménagement paysager à dominante végétale, en préservant les caractéristiques écologiques des sites. Au moins 90% de la superficie non bâtie du parc / cœur d’îlot / coulée verte protégée existante à la date d’approbation du PLU doit être maintenue en <i>espaces verts</i> de pleine terre, plantés ou non. Tout abattage d’un arbre existant est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes. Dans ces 90% seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, kiosque...).	

Assouplissement pour réhabiliter le patrimoine bâti protégé

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1		Hauteur supplémentaire pour la réhabilitation du patrimoine bâti protégé	Faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti protégé identifié au règlement graphique en autorisant une hauteur supplémentaire par rapport à celle autorisée.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Les éléments bâtis protégés figurant sur la planche 1 du règlement graphique	Les règles de hauteur actuellement fixées dans les zones du PLU peuvent s'avérer bloquantes pour permettre la réhabilitation de certains éléments bâtis protégés. Pour favoriser leur réhabilitation et préserver ainsi le patrimoine bâti, il est nécessaire de créer une règle alternative afin d'autoriser une hauteur supplémentaire dans le cadre de la réhabilitation d'un élément bâti protégé repéré au règlement graphique planche 1 à condition que ce dépassement soit justifié par une réhabilitation permettant de respecter les caractéristiques architecturales d'origine.		

4.1.1 Règlement écrit – livre 1

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
SECTION 5. LES AUTRES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (...) 3.5 Hauteurs Les dépassements de la <i>hauteur</i> maximale sont autorisés pour les ouvrages techniques et de faible emprise : les antennes, souches de cheminée, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie. Ces dépassements doivent être strictement nécessaire au regard du caractère technique des ouvrages. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les <i>constructions</i>, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent faire l'objet d'un dépassement de <i>hauteur</i> dans la limite des besoins et du respect des dispositions de l'article 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des Dispositions communes (Livre 1) et des Dispositions de chacune des zones (Livre 2). Il en est de même des équipements et des serres de production agricole installés sur les toitures dont le dépassement autorisé doit strictement répondre aux besoins de ces équipements. Dans tous les cas, tous les dispositifs installés en toiture doivent être conçus de manière à être intégrés à l'architecture de la <i>construction</i> pour limiter leur impact visuel. Hauteur dans le cadre du risque inondation Lorsque le niveau du rez-de-chaussée a été rehaussé pour mieux prévenir le risque inondation, la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> peut être supérieure à la <i>hauteur</i> maximale autorisée dans la zone. Toutefois, ce dépassement de <i>hauteur</i> est au plus égal au rehaussement exigé pour atteindre la ligne d'eau de référence. Hauteur dans le cadre d'un système constructif performant La <i>hauteur</i> des <i>bâtiments</i> utilisant un système constructif performant sur le plan énergétique ou environnemental (matériaux biosourcés type structure bois, ...) peut être augmentée de 40 cm maximum par niveau de plancher, la <i>hauteur</i> exprimée en mètre peut être augmentée mais dans le cas d'une <i>hauteur</i> également exprimée en niveau, ce nombre de niveau doit être respecté.	SECTION 5. LES AUTRES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (...) 3.5 Hauteurs Les dépassements de la <i>hauteur</i> maximale sont autorisés pour les ouvrages techniques et de faible emprise : les antennes, souches de cheminée, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie. Ces dépassements doivent être strictement nécessaire au regard du caractère technique des ouvrages. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les <i>constructions</i>, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent faire l'objet d'un dépassement de <i>hauteur</i> dans la limite des besoins et du respect des dispositions de l'article 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des Dispositions communes (Livre 1) et des Dispositions de chacune des zones (Livre 2). Il en est de même des équipements et des serres de production agricole installés sur les toitures dont le dépassement autorisé doit strictement répondre aux besoins de ces équipements. Dans tous les cas, tous les dispositifs installés en toiture doivent être conçus de manière à être intégrés à l'architecture de la <i>construction</i> pour limiter leur impact visuel. Hauteur dans le cadre du risque inondation - Lorsque le niveau du rez-de-chaussée a été rehaussé pour mieux prévenir le risque inondation, la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> peut être supérieure à la <i>hauteur</i> maximale autorisée dans la zone. Toutefois, ce dépassement de <i>hauteur</i> est au plus égal au rehaussement exigé pour atteindre la ligne d'eau de référence. Hauteur dans le cadre d'un système constructif performant - La <i>hauteur</i> des <i>bâtiments</i> utilisant un système constructif performant sur le plan énergétique ou environnemental (matériaux biosourcés type structure bois, ...) peut être augmentée de 40 cm maximum par niveau de plancher, la <i>hauteur</i> exprimée en mètre peut être augmentée mais dans le cas d'une <i>hauteur</i> également exprimée en niveau, ce nombre de niveau doit être respecté. Hauteur dans le cadre d'une réhabilitation d'un élément bâti protégé - Lorsqu'un élément bâti protégé identifié au règlement graphique (Planche 1) nécessite d'être réhabilité, la <i>hauteur</i> du bâti peut être supérieure à celle autorisée dans la zone, à condition de respecter les caractéristiques architecturales d'origine.

Clarification de la disposition relative aux « Lisières forestières »

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Section 5. Les autres dispositions du règlement écrit / 5.1.1 Outils de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers		Clarification de la disposition relative aux lisières forestières	Les dispositions réglementaires relatives à la protection des lisières forestières sont ajustées afin de faciliter l'application de la règle.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zones urbaines (U) en limite d'une zone Naturelle Boisée (NB)	Ces dispositions réglementaires de protection des lisières forestières visent à préserver un espace « tampon » de 15 m entre la zone U et la zone Naturelle Boisée (NB) en limitant l'urbanisation. Il convient ici de remplacer le terme « urbanisation » par « construction, aménagement, installation » pour permettre une meilleure application de la règle pour qualifier la notion de « nouvelle urbanisation ».		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
Lisières forestières Sur l'ensemble des zones Urbaines du PLU, au sein d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement depuis la limite de la zone NB, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à l'exclusion : - des <i>annexes</i> inhabitables et ne pouvant constituer des pièces à vivre et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² (tel qu'abris de jardin, local technique, abris à bois, abris à vélo...), - les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment : - o l'accès pour les besoins de la gestion forestière, - o l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois.		Lisières forestières Sur l'ensemble des zones Uurbaines du PLU, au sein d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement depuis la limite de la zone NB naturelle boisée, toute nouvelle urbanisation construction, aménagement ou installation ne peuvent être implantés à l'exclusion : - des <i>annexes</i> inhabitables et ne pouvant constituer des pièces à vivre et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² (tel qu'ex : abris de jardin, local technique, abris à bois, abris à vélo...), - les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment : - o l'accès pour les besoins de la gestion forestière, - o l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois.	

Actualisation des normes de stationnement relatives aux logements locatifs intermédiaires

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Section 5. Les autres dispositions du règlement écrit / 6.1.3 Norme de stationnement		Actualisation des normes de stationnement relative aux logements locatifs intermédiaires	Prendre en compte l'évolution législative en matière de norme de stationnement conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (articles L151-34 et L151-35)
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Toutes les zones	Les normes de stationnement dans le PLU prennent en compte les dispositions du code de l'urbanisme qui s'imposent « nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme » afin de faciliter l'application des règles. Ainsi, l'article L151-35 du code de l'urbanisme a été décliné dans le règlement du PLU et permet à certaines catégories de logement de disposer de règles de stationnement spécifiques. Ces catégories de logements sont fixées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme qui a été modifié depuis l'élaboration du PLU métropolitain. En conséquence, les dispositions du PLU sont adaptées afin d'intégrer ces évolutions législatives qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme malgré leur absence de traduction dans le PLU en vigueur. Cette modification permet une meilleure application des règles.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
6.1.3 Norme de stationnement La norme de stationnement est différenciée selon la <i>destination</i> ou la <i>sous-destination</i> des <i>constructions</i> et leur localisation. Sur l'ensemble du territoire de la Métropole Rouen Normandie, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par <i>logement</i> , lors de la <i>construction</i> de <i>logements</i> locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissement assurant l' <i>hébergement</i> des personnes âgées et pour les résidences universitaires. Toutefois, lorsque les <i>logements</i> locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l' <i>hébergement</i> des personnes âgées et les résidences universitaires, sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de desserte le permet (voir secteurs concernés planche 2 du règlement graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares »), il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par <i>logement</i> . Pour les autres <i>constructions</i> situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet (voir secteurs concernés planche 2 du règlement graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares »), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par <i>logement</i> .		6.1.3 Norme de stationnement La norme de stationnement est différenciée selon la <i>destination</i> ou la <i>sous-destination</i> des <i>constructions</i> et leur localisation. Sur l'ensemble du territoire de la Métropole Rouen Normandie, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par <i>logement</i> , lors de pour la <i>construction</i> : - dDe <i>logements</i> locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, - De <i>logements locatifs intermédiaires</i>, - D'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les (ex : résidences séniors, universitaires...). Toutefois, lorsque les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires. Lorsque ces constructions sont situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de desserte le permet (voir secteurs concernés planche 2 du règlement graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares »), il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par <i>logement</i> . Pour les autres <i>constructions</i> situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet (voir secteurs concernés planche 2 du règlement graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares »), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par <i>logement</i> .	

Ajustement de la disposition relative au risque cavité

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 – Section 6. Les dispositions applicables aux zones à risques naturels (planche 3)	Ajustement de la disposition relative au risque cavité	L'écriture des dispositions règlement est ajustée afin de permettre une meilleure application de la règle et davantage encadrer l'évolution du bâti existant.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Les secteurs concernés par un risque cavité figurant sur la planche 3 du règlement graphique	Les conditions d'évolution des bâtiments existants sont précisées afin de faciliter leurs évolutions dans la limite de l'emprise bâti au sol qu'ils occupaient à la date d'approbation du PLU (13/02/2020) et ce même dans le cadre de démolition/reconstruction, alors que la rédaction actuelle ne permet que l'extension de l'existant sous certaines conditions. Ainsi, les mots « adaptation et réfection » sont remplacés par « toutes les modifications » afin de ne pas limiter l'évolution du bâti. Si par exemple, il est projeté de démolir une partie d'un bâtiment existant, comme une véranda vétuste, la reconstruction d'une nouvelle véranda sera possible sous réserve de respecter les conditions fixées dans le règlement après modification (cf. ci-dessous). Alors qu'aujourd'hui seuls des travaux en extension du bâti existant sont autorisés. Le mot « construction » est remplacé par « bâtiment ». La notion de bâtiment, telle que définie au Lexique du Livre 1 du règlement écrit, désigne une construction couverte et close alors que le terme « construction » comprend tout édifice ou ouvrage fixe et pérenne, clos ou ouvert. A l'inverse, un bâtiment est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ainsi, le changement de terminologie permet de mieux encadrer le type de bâti autorisé à évoluer. Il est également précisé que les extensions autorisées peuvent être à la fois verticale ou horizontale afin de clarifier la disposition actuelle qui n'encadrerait que les extensions générant de l'emprise au sol (une extension en surélévation est possible même si elle ne génère pas d'emprise au sol). Tous ces ajustements clarifient les dispositions en vigueur, dans l'esprit de la doctrine départementale et n'augmentent pas l'exposition aux risques des biens et des personnes.	
4.1.1 Règlement écrit – livre 1		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
6.G Risque cavité		6.G Risque cavité
6.G.1 Zone de risque		6.G.1 Zone de risque
Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés : - L'adaptation, la réfection des <i>constructions</i> existantes et leur <i>extension</i>, une seule fois à la date d'ap-probation du PLU (20 m² d'<i>emprise au sol</i> pour l'habitat et 20% de l'<i>emprise au sol</i> existante à la date d'<i>approbation du PLU</i> pour les activités) et dès lors qu'aucun indice ponctuel ou défaut ne laisse pré-sager de la présence d'une cavité au droit de la <i>construction</i> (les informations concernant la nature des indices sont précisées au sein de l'annexe informative du PLU, TOME 5, les cartes n°3). Cette ex-tension ne doit pas permettre la création d'un nouveau <i>logement</i> ou d'une nouvelle activité. - Les structures légères (abri de jardin, abri à bois, auvent/préau de faible emprise, portail/porte, <i>clô-ture</i> à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des enjeux (stockage, abris de matériel...). - La <i>reconstruction</i> après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré. - L'aménagement des combles autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un <i>logement</i> supplémentaire. - Les piscines non couvertes et sans infiltration des eaux de vidange. - La mise aux normes des bâtiments d'activité agricole.		Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seules sont autorisées pour les bâti-ments existants à la date d'approbation du PLU : - Toute modification (y compris la démolition-reconstruction) sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes : - o Que l'implantation initiale du <i>bâtiment</i> soit conservée (totalement ou partiellement) afin de ne pas augmenter l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. - o Que le bâtiment n'ait pas subi de dégâts liés à la présomption d'une cavité souterraine. - o Que ne soit pas créé un nouveau logement ou une nouvelle activité. <i>L'extension verticale ou horizontale (y compris dans le cadre d'un bâtiment ayant fait l'objet d'une démo-lition-reconstruction depuis l'approbation), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU de plus de 20 m² pour l'habitat et 20% pour les activités et dès lors qu'aucun indice ponctuel ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction. Cette extension ne doit pas permettre la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité.</i> (...)

Dans le Livre 2 du règlement écrit

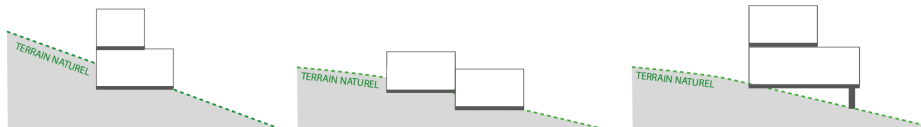
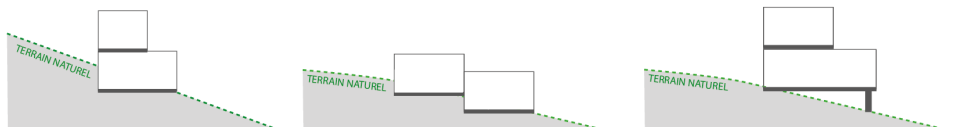
Clarification des dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs en zones à dominante d'habitat – modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.2 Règlement écrit – livre 2, titre 1	Clarification des dispositions relatives à l'installation des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs en zone à dominante d'habitat	Adapter l'écriture de l'article 1.1 <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols</i> , afin d'affirmer que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées en zones urbaines / à urbaniser à dominante habitat. A l'issue de l'enquête, cette clarification s'étend aux zones UR6 (ZAC Luciline) et URP36 (Quartiers Ouest) à Rouen pour favoriser notamment l'insertion sociale de leurs utilisateurs dans ces zones urbaines de projet à dominante habitat.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zones urbaines (U) à dominante habitat, dont les zones de renouvellement et de projet UR6 et URP36. Zones à urbaniser (1AU) à dominante habitat, hors zones AUR.	Le règlement actuel interdit le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables. C'est ici le « stationnement » qui est réglementé et non l'installation de manière « pérenne » de ce type d'occupation du sol. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies à l'article R111-51 du code de l'urbanisme, il s'agit : - d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs - pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics - destinées à l'habitation - occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an - ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables Ces résidences démontables sont donc à considérer comme une construction relevant de la sous-destination <i>logement</i>, cela est d'ailleurs précisé dans une annexe réglementaire du PLU : « 4.1.2.4_fiche ministère réforme des destinations de construction ». En conséquence, réglementairement, dans l'ensemble des zones U et AU à dominante habitat les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur sont de fait autorisées. Il convient donc de supprimer la mention « démontable » figurant à l'article 1.1 de ces zones pour permettre une meilleure application de la règle.	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 1 (zone UAA)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES		CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES
ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités		ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités
1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits		1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :		Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - Les campings, - Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2, - Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes, - Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers, - Les constructions à usage d'exploitation forestière, - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre, - Les constructions à usage de commerce de gros.		- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - Les campings, - Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2, - Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes, - Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers, - Les constructions à usage d'exploitation forestière, - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre, - Les constructions à usage de commerce de gros.

Faciliter la création d'aire de stationnement et de service pour les camping-cars en zone urbaines d'habitat et d'équipement

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.1.2 Règlement écrit – livre 2, titre 1		Stationnement camping-cars en zone urbaine d’habitat et d’équipement	Autoriser les aires de stationnement et de service pour camping-cars en zone urbaine mixte à dominante habitat et zone urbaine d’équipement sous certaines conditions
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zones urbaines à vocation habitat et les zones urbaines d’équipement (UE)	Le règlement actuel du PLU interdit le stationnement de caravanes, et indirectement le stationnement de camping-cars, puisque ce dernier est assimilable à une caravane juridiquement. L’aménagement d’aire de camping-car en tant qu’équipement public est autorisée mais la rédaction actuelle revient à les interdire en « interdisant » le stationnement de caravane. Or, le territoire métropolitain est sous doté de ce type d’équipement et il est nécessaire de faciliter leur aménagement. Il est donc proposé d’autoriser le stationnement de camping-cars sur des aires de services publiques aménagées à cet effet. Ces aménagements seront limités aux aires de camping-cars publiques au sein des zones urbaines mixtes à dominant habitat et des zones urbaines d’équipement.		
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 1 (zone UAA)			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES		CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	
ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités		ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	
1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits		1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits	
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :		Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :	
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - Les campings, - Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l’article 1.2, - Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes, - Les dépôts de véhicules à l’air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers, - Les constructions à usage d’exploitation forestière, - Les décharges ainsi que les dépôts à l’air libre, - Les constructions à usage de commerce de gros.		- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, - Les campings, - Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l’article 1.2, - Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes, - Les dépôts de véhicules à l’air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers, - Les constructions à usage d’exploitation forestière, - Les décharges ainsi que les dépôts à l’air libre, - Les constructions à usage de commerce de gros.	
1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions		1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions	
Peuvent être autorisés :		Peuvent être autorisés :	
- L’entreposage d’une caravane ou d’un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur. - Les installations classées pour la protection de l’environnement aux conditions cumulatives suivantes : - o qu’elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d’exploitation ; - o qu’elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ; - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d’éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.		- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet. - L’entreposage d’une caravane ou d’un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur. - Les installations classées pour la protection de l’environnement aux conditions cumulatives suivantes : - o qu’elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d’exploitation ; - o qu’elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ; - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d’éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.	

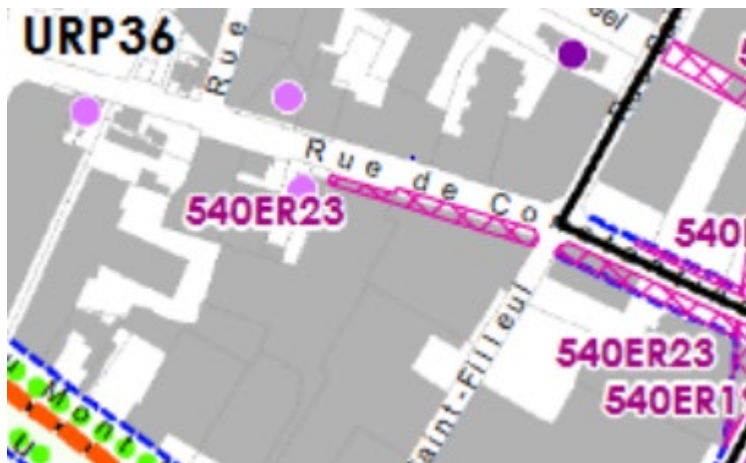
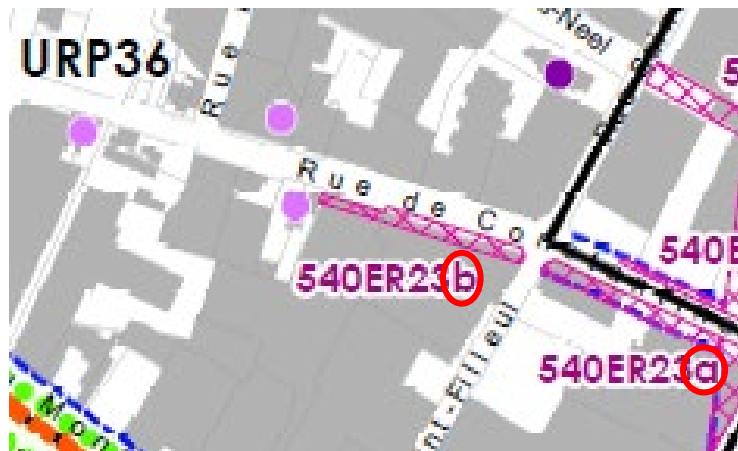
Affirmer la réhabilitation des bâtiments existants en zone à urbaniser à long terme (2AU)

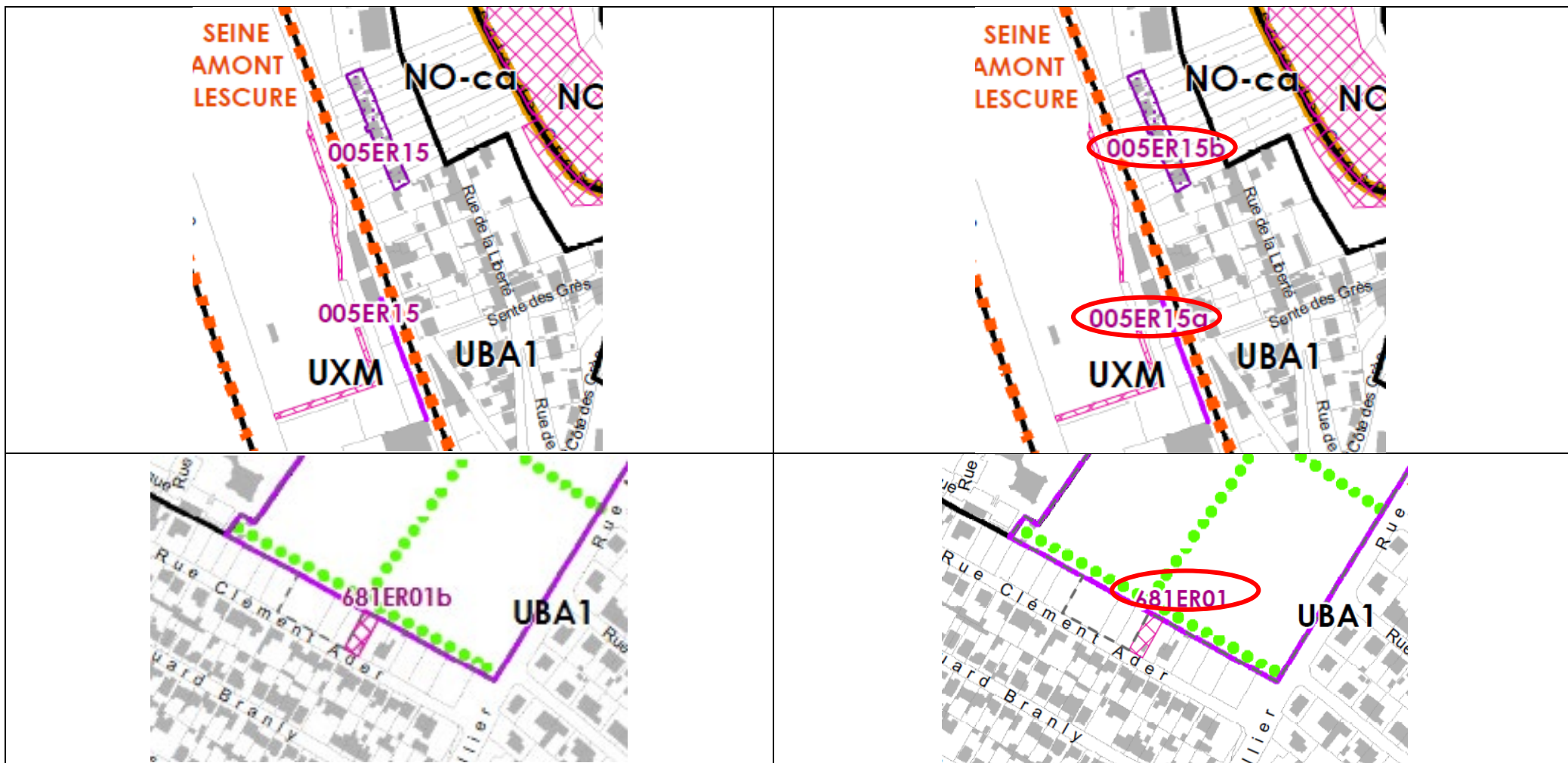
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 1	Réhabilitation des bâtiments existants à la date d’approbation du PLU en zone 2AU	Permettre explicitement la réhabilitation des bâtiments existants à la date d’approbation du PLU en zone à urbaniser à long terme (2AU) sous condition.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone 2AU	Certaines zones d’urbanisation future à long terme (2AU) couvrent des secteurs en partie urbanisés, notamment pour des équipements sportifs. Actuellement, des besoins de réhabilitation et de restructuration sont nécessaires, ce que le règlement écrit ne permet pas. Il est donc proposé d’ajouter une disposition réglementaire à l’article 1.2 de la zone 2AU autorisant sous condition la réhabilitation des constructions existantes à la date d’approbation du PLU, soit le 13 février 2020.	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 1 (zone 2AU)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES		CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES
ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités		ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités
(...) 4.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions L’ouverture à l’urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des <i>voies</i> ouvertes au public et des réseaux d’eau, d’électricité et, le cas échéant, d’assainissement, d’une capacité suffisante pour desservir les futures <i>constructions</i> à implanter dans l’ensemble de la zone. Peuvent néanmoins être autorisés : - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu’ils ne portent pas atteinte à l’environnement et à l’aspect paysager et qu’ils soient rendus nécessaires : - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l’urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les <i>constructions</i> sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux. CONSTRUCTIONS S’ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL Exemple 1 : S’encaster dans le sol Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux Exemple 3 : Se surélever du sol  <i>Schémas opposables</i> - o ou pour la recherche ou la mise en valeur d’un site ou de ses vestiges archéologiques ; - o ou pour la réalisation d’ouvrages hydrauliques ; - o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ; - Les ouvrages d’infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la		(...) 4.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions L’ouverture à l’urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des <i>voies</i> ouvertes au public et des réseaux d’eau, d’électricité et, le cas échéant, d’assainissement, d’une capacité suffisante pour desservir les futures <i>constructions</i> à implanter dans l’ensemble de la zone. Peuvent néanmoins être autorisés : - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu’ils ne portent pas atteinte à l’environnement et à l’aspect paysager et qu’ils soient rendus nécessaires : - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l’urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les <i>constructions</i> sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ; CONSTRUCTIONS S’ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL Exemple 1 : S’encaster dans le sol Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux Exemple 3 : Se surélever du sol  <i>Schémas opposables</i> - o ou pour la recherche ou la mise en valeur d’un site ou de ses vestiges archéologiques ; - o ou pour la réalisation d’ouvrages hydrauliques ; - o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ; - Les ouvrages d’infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la

sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant, - Les <i>annexes</i> d'une <i>surface de plancher</i> inférieure ou égale à 5 m² et d'une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 3 m et à condition qu'il s'agisse de <i>constructions légères</i>.	sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant, - Les <i>annexes</i> d'une <i>surface de plancher</i> inférieure ou égale à 5 m² et d'une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 3 m et à condition qu'il s'agisse de <i>constructions légères</i>, - La <i>réhabilitation des constructions existantes</i> à la date d'approbation du PLU.
--	---

Dans le règlement graphique

Clarification de la numérotation des emplacements réservés multisites

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés		Clarifier la numérotation des emplacements réservés multisites	Clarification des identifiants relatifs à un emplacement réservé ayant un objet unique mais pour lequel plusieurs emprises séparées sont identifiées. Suppression d'un indice pour un emplacement réservé n'impactant qu'une emprise.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
A Rouen : parcelles KW74, KW258, KW291 A Amfreville-la-Mi-Voie : parcelles AC191, AC192 et AC194. A Sotteville-lès-Rouen : parcelle BE80	Afin de repérer plus facilement les emplacements réservés, il est proposé d'ajuster l'identifiant de certains emplacements déjà existants. A Rouen, l'emplacement réservé n°540ER23 ayant pour objet l'élargissement de la rue Constantine comporte deux emprises assez proches. Il est donc proposé d'ajouter un indice (-a et -b) à leur identifiant pour localiser plus précisément leur emprise et surface respective. A Amfreville-la-Mi-Voie, l'emplacement réservé n°005ER15 ayant pour objet la création d'une piste cyclable comporte deux emprises sur la commune. Pour distinguer plus précisément leur localisation et leur emprise respective, il est proposé d'ajouter un indice (-a et -b) à leur identifiant. A Sotteville-lès-Rouen, l'emplacement réservé n°681ER01b ayant pour objet l'extension du cimetière comporte un indice -b alors qu'il ne dispose que d'une emprise sur cette commune. Il est donc proposé de supprimer l'indice -b à l'identifiant de cet emplacement.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 40, 48 et 83			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			



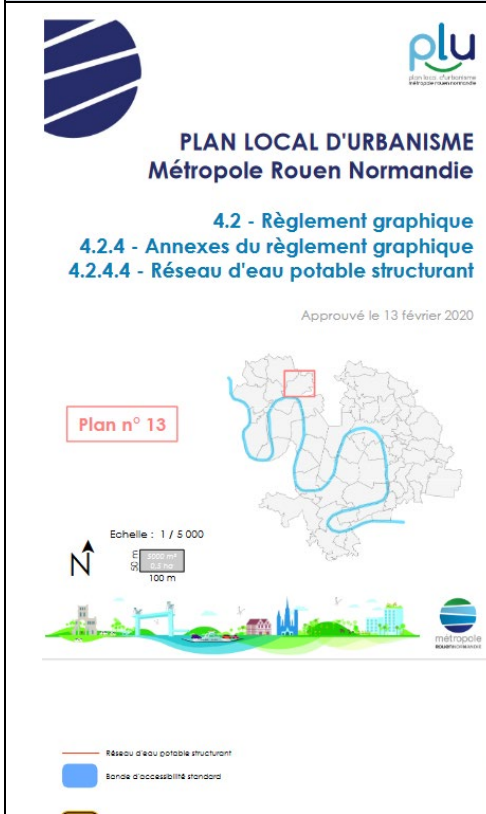
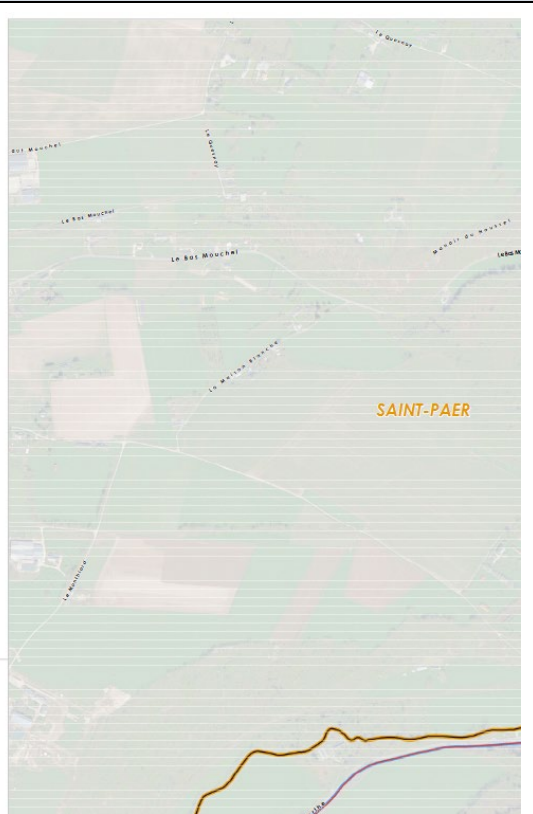
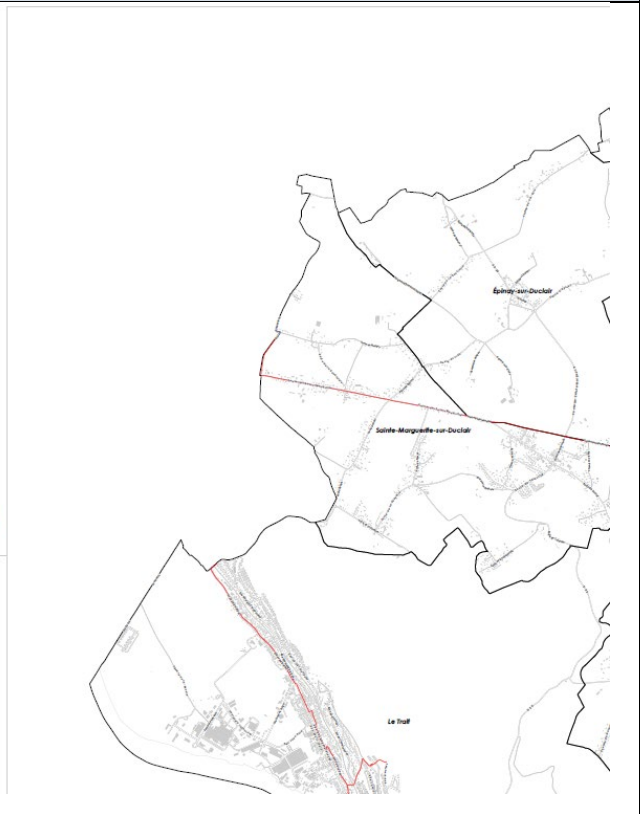
4.2.4.1 Liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX-ROBEC	005ER15	Voirie	MRN	293	Création d'une piste cyclable	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX-ROBEC	005ER15a	Voirie	MRN	293	Création d'une piste cyclable
AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX-ROBEC	005ER15	Voirie	MRN	229	Création d'une piste cyclable	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	PLATEAUX-ROBEC	005ER15b	Voirie	MRN	229	Création d'une piste cyclable
ROUEN	ROUEN	540ER23	Voirie	MRN	464	Elargissement de la rue Constantine	ROUEN	ROUEN	540ER23a	Voirie	MRN	464	Elargissement de la rue Constantine
ROUEN	ROUEN	540ER23	Voirie	MRN	443	Elargissement de la rue Constantine	ROUEN	ROUEN	540ER23b	Voirie	MRN	443	Elargissement de la rue Constantine
SOTTEVILLE-LES-ROUEN	SEINE-SUD	681ER01b	Cimetière	Commune	284	Extension du cimetière	SOTTEVILLE-LES-ROUEN	SEINE-SUD	681ER01	Cimetière	Commune	284	Extension du cimetière

Ajout d'une annexe relative au réseau d'assainissement structurant dans le règlement graphique

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 Règlement écrit – article 8 Desserte sur les réseaux 4.2.4.4 Annexes du règlement graphique – Réseau d’eau potable structurant		Ajout d’une annexe relative au réseau d’assainissement structurant dans le règlement graphique et de la règle associée	Compléter les informations concernant les canalisations d’assainissement structurantes, dites également sensibles, afin de les préserver de tous dommages et de permettre toutes interventions.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Toutes les zones	Tout comme le réseau d’eau potable structurant figurant en annexe du règlement graphique, il est nécessaire d’informer le plus en amont possible les pétitionnaires sur la présence du réseau d’assainissement structurant. Aussi est-il proposé d’ajouter une annexe relative au réseau d’assainissement structurant dans le règlement graphique, représentée par 5 plans à l’échelle 1/ 20 000. Dans le Livre 1 du Règlement écrit, la règle relative au réseau d’eau potable structurant s’applique également au réseau d’assainissement structurant, à savoir « Aucune <i>construction</i> , installation ou aménagement ne doit être réalisé sur une bande de 3 m de largeur de part et d’autre de la canalisation sensible (bande d’accessibilité standard) figurée sur les plans. »		
4.1.1 Règlement écrit – livre 1			
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION	
Article 8 – Desserte par les réseaux 8.1 Alimentation en eau potable (...) Canalisations sensibles figurant en annexe du règlement graphique 4.2.4.4 Aucune <i>construction</i> , installation ou aménagement ne doit être réalisé sur une bande de 3 m de largeur de part et d’autre de la canalisation sensible (bande d’accessibilité standard) figurée sur les plans.		Article 8 – Desserte par les réseaux 8.1 Alimentation en eau potable (...) Réseau d’eau potable structurant Canalisations sensibles figurant en annexe du règlement graphique 4.2.4.4 a Aucune <i>construction</i> , installation ou aménagement ne doit être réalisé sur une bande de 3 m de largeur de part et d’autre de la canalisation sensible (bande d’accessibilité standard) figurée sur les plans. 8.2 Assainissement (...) Réseau d’assainissement structurant figurant en annexe du règlement graphique 4.2.4.4 b Aucune <i>construction</i> , installation ou aménagement ne doit être réalisé sur une bande de 3 m de largeur de part et d’autre de la canalisation sensible (bande d’accessibilité standard) figurée sur les plans.	
4.2.4.4 Annexes du règlement graphique			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
4.2.4_ANNEXES DU REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.4.1 : Liste des emplacements réservés 4.2.4.2 : Secteur de mixité (SMS-STL) 4.2.4.3 : Patrimoine bâti 4.2.4.4 : Réseau d’eau potable structurant 4.2.4.5 : Risque falaise _ plan des études spécifiques 4.2.4.6 : Risque débordement cours eau _ plan des études spécifiques 4.2.4.8 : Implantation construction zoom planche 2		4.2.4_ANNEXES DU REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2.4.1 : Liste des emplacements réservés 4.2.4.2 : Secteur de mixité (SMS-STL) 4.2.4.3 : Patrimoine bâti 4.2.4.4 a : Réseau d’eau potable structurant 4.2.4.4 b : Réseau d’assainissement structurant 4.2.4.5 : Risque falaise _ plan des études spécifiques 4.2.4.6 : Risque débordement cours eau _ plan des études spécifiques 4.2.4.8 : Implantation construction zoom planche 2	

Simplification de la représentation graphique des plans réseau d'eau potable structurant

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.4.4 Annexes du règlement graphique – Réseau d'eau potable structurant		Simplifier la représentation graphique des plans réseau d'eau potable structurant	Rendre plus lisible la représentation graphique du réseau d'eau potable structurant
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Toutes les zones	Actuellement dans le PLU, 84 plans sont matérialisés à l'échelle 1/5 000 pour représenter le réseau d'eau potable structurant. Pour une lecture plus aisée de ce réseau, il est proposé de le représenter sur 5 plans à l'échelle 1/20 000.		
4.2.4.4 Annexe du règlement graphique			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			
			

C. LES MODIFICATIONS RELEVANT DE POLITIQUES MÉTROPOLITAINES

Politiques métropolitaines portant sur l'enseignement supérieur et la recherche

Évolution du zonage et du règlement sur le site du campus de Mont-Saint-Aignan

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 27 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 27 4.1.1 Règlement écrit – livre 1 et livre 2 (titre 1)	Création d'un zonage spécifique UE-esr sur le campus de Mont-Saint-Aignan	Évolution du zonage sur le site du campus de Mont-Saint-Aignan de UD (zone urbaine mixte à dominante habitat) à UE-esr (zone urbaine équipement indicé enseignement supérieur et recherche).
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zones UD et UE	Le campus de Mont-Saint-Aignan est classé en zone UD : zone urbaine mixte d'habitat collectif. La concrétisation de projet d'habitat au sein du campus peut à termes compromettre son développement. C'est pourquoi, il est proposé de faire évoluer le zonage en zone d'urbaine d'équipement (UE) dotée d'un secteur spécifique indicé -esr (enseignement supérieur et recherche). Au sein de cette zone UE-esr, il est prévu d'autoriser des constructions permettant la pérennisation du campus et répondant au besoin spécifique de l'enseignement supérieur. Toutefois, les règles de morphologie urbaine proposées sont identiques à celles de la zone UD actuellement applicables. Les règles d'emprise au sol, de recul par rapport aux voies et d'espace vert sont conservées, la hauteur également. Seule la partie ouest du campus passe d'une hauteur de 17 mètres à 20 mètres afin de favoriser le développement des établissements d'enseignement supérieur et de recherche et en cohérence avec la hauteur du bâti existant. Sur la partie sud de la zone UD actuelle, une emprise voit sa hauteur diminuer de 20 mètres à 17 mètres, conformément à la zone UD attenante. La redéfinition de ce zonage amène à repasser une partie de la zone UD en zone UBB1 et une autre en zone de centralité UAB-1 afin d'assurer une cohérence de zonage avec les espaces en interface. Cette redéfinition entraîne un changement des règles de hauteurs : pour l'emprise située en zone UBB1, la hauteur graphique est supprimée et entraîne l'application du règlement écrit, soit 11 mètres ; pour le secteur situé en zone UAB-1, la hauteur graphique est supprimée et engendre l'application du règlement écrit, soit 17 mètres.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 27

AVANT MODIFICATION

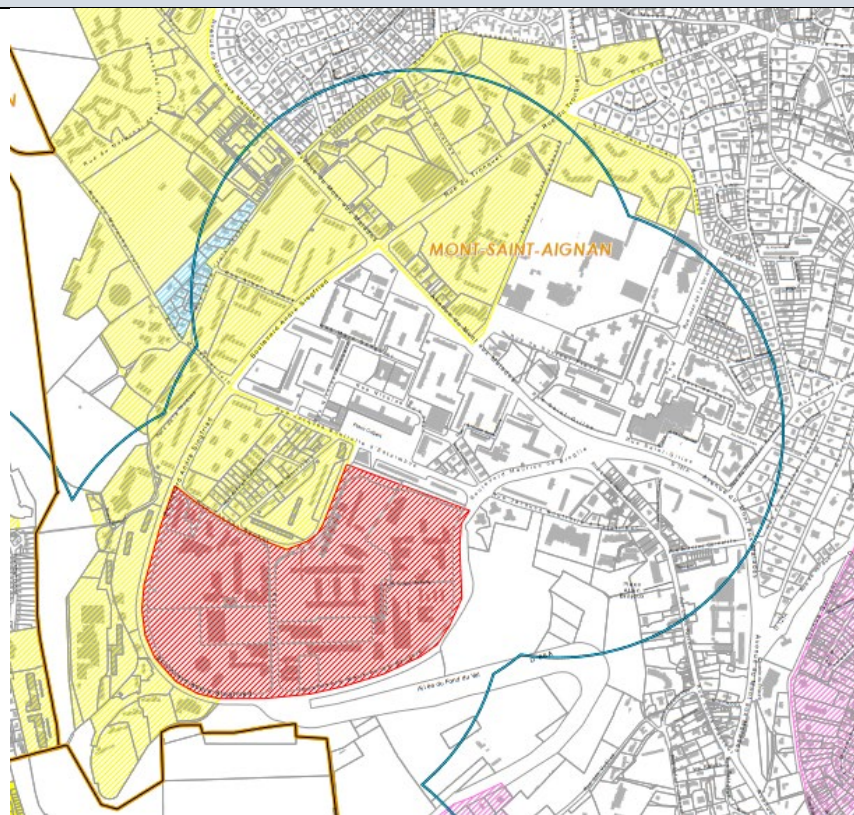


APRÈS MODIFICATION

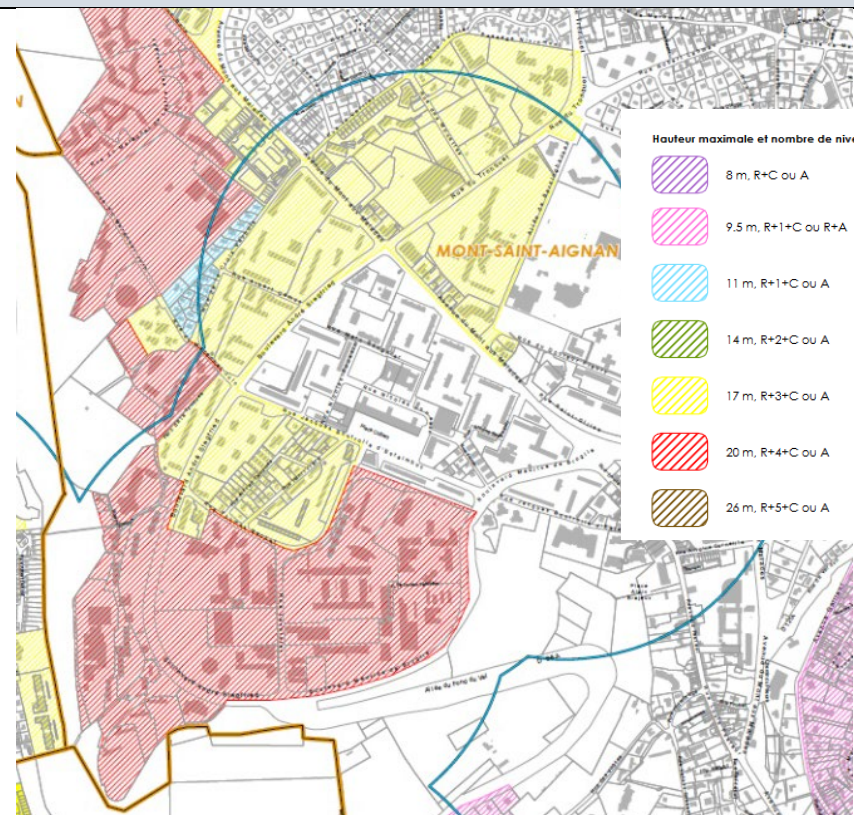


4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 27

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



4.1.1 Règlement écrit – livre 1

AVANT MODIFICATION

SECTION 2. LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

(...)

Ces zones peuvent comporter **des secteurs indicés**, qui sont délimités au sein de la PLANCHE 1 et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit. Il s'agit des secteurs suivants :

- « a » : autorise les caravanes et résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sein de terrains aménagés (aire d'accueil Gens du Voyage)
- « b » : autorise le commerce et les services en zone UE
- « c » : autorise les commerces et activités de service dans la limite d'une surface de plancher maximale de 1500 m² en zone UXM
- « ca » : spécifique aux milieux calcicoles situés en zone NO
- « d » : autorise le comblement des plans d'eau des anciennes carrières en zone NA

APRÈS MODIFICATION

SECTION 2. LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

(...)

Ces zones peuvent comporter **des secteurs indicés**, qui sont délimités au sein de la PLANCHE 1 et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit. Il s'agit des secteurs suivants :

- « a » : autorise les caravanes et résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sein de terrains aménagés (aire d'accueil Gens du Voyage)
- « b » : autorise le commerce et les services en zone UE
- « c » : autorise les commerces et activités de service dans la limite d'une surface de plancher maximale de 1500 m² en zone UXM
- « ca » : spécifique aux milieux calcicoles situés en zone NO
- « d » : autorise le comblement des plans d'eau des anciennes carrières en zone NA

- « e » : autorise les constructions, installations et aménagements nécessaires à la production d'énergies renouvelables - « i » : interdit le comblement des plans d'eau des carrières en cours d'exploitation en NC - « ci » : interdit la construction de commerces et activités de services - « ip » : autorise les dépôts et le transit de sédiments issus du dragage de la Seine - « ir » : autorise la création d'infrastructure routière (contournement Est/Liaison A28-A13) - « f » : interdit les constructions d'artisanat et de commerces de détails, le commerce de gros, les cinémas - Les Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A et N : - o « sth » : à vocation d'habitat - o « stl » : à vocation de loisirs - o « stx » : à vocation économique - o « stp » : à vocation portuaire	- « e » : autorise les constructions, installations et aménagements nécessaires à la production d'énergies renouvelables - « esr » : autorise les constructions, installations et aménagements liés à la fonction d'enseignement supérieur et de recherche. - « i » : interdit le comblement des plans d'eau des carrières en cours d'exploitation en NC - « ci » : interdit la construction de commerces et activités de services - « ip » : autorise les dépôts et le transit de sédiments issus du dragage de la Seine - « ir » : autorise la création d'infrastructure routière (contournement Est/Liaison A28-A13) - « f » : interdit les constructions d'artisanat et de commerces de détails, le commerce de gros, les cinémas - Les Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A et N : - o « sth » : à vocation d'habitat - o « stl » : à vocation de loisirs - o « stx » : à vocation économique - o « stp » : à vocation portuaire
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 1 (zone UE)	
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités (...) 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions Au sein de l'ensemble de la zone Peuvent être autorisées : - Les constructions à usage d'hébergement. - Les commerces de restauration liés aux équipements. - Les équipements d'intérêt collectif et services publics. Peuvent être autorisées sous condition : - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ; - Les constructions à usage de logement, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone ; (...)	ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités (...) 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions Au sein de l'ensemble de la zone Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur indicé « esr », Peuvent peuvent être autorisées : - Les constructions à usage d'hébergement. - Les commerces de restauration liés aux équipements. - Les équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs indicés, Peuvent peuvent être autorisés sous condition : (...) Dans le secteur indicé « esr » sont également autorisées : - Les constructions de la sous-destination hébergement répondant aux besoins des utilisateurs du campus universitaire (étudiants, chercheurs, professeurs) ; - Les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires et complémentaires au fonctionnement du campus universitaire, tels que : - o Les établissements de formation et d'enseignement supérieur, formation initiale, professionnelle et formation professionnelle continue, - o Les unités de recherche et d'innovation : laboratoires, centres de recherche, centres de transfert de technologie, - o Les équipements sportifs, - o La restauration collective... - Les constructions de la sous-destination activités de service avec accueil d'une clientèle et/ou d'une patientèle, liées au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics figurant à l'alinéa précédemment ; - Les constructions de la sous-destination bureaux travaillant en lien avec les établissements universitaires, tels que les entreprises spécialisées, les associations de filières, les pôles de compétitivité...

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

(...)

3.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

(...)

Dispositions alternatives

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies*.

(...)

3.4 Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

(...)

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

(...)

3.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

Dans le secteur UE-esr

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des emprises publiques :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2.

En l'absence de celles-ci, l'implantation des constructions peut se faire :

- Soit à l'alignement ;
- Soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies*.

(...)

3.4 Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au ~~au~~ règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur UE-esr

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle.

(...)

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

Dans le secteur UE-esr

Au moins 40% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 30% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Politiques métropolitaines portant sur les actions économiques

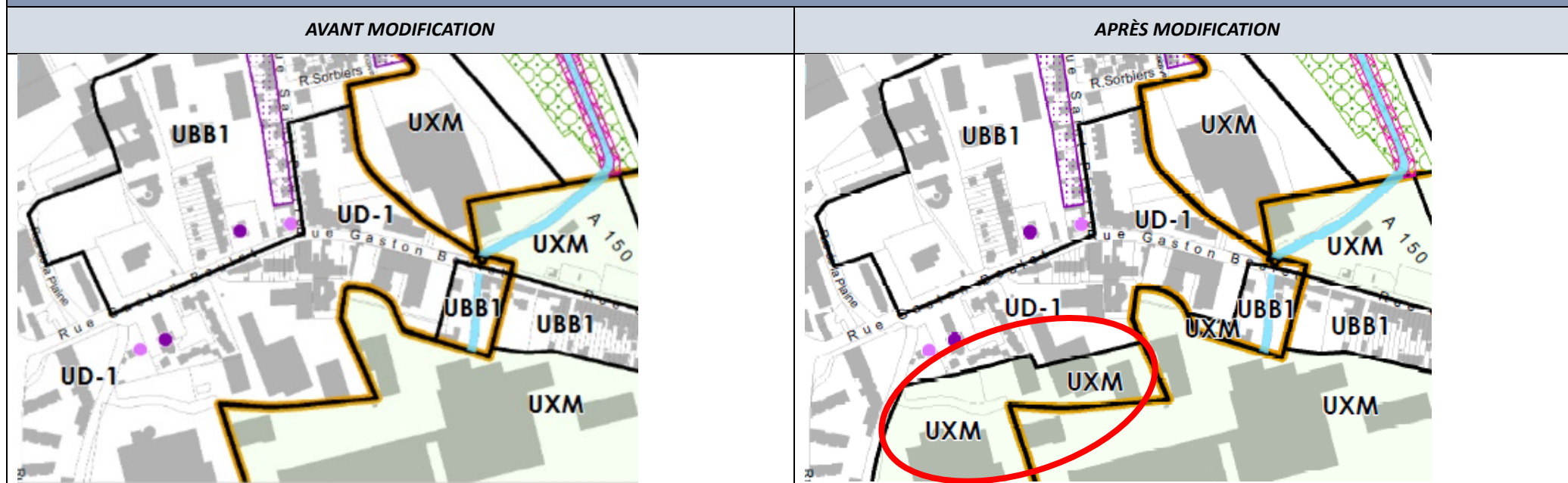
Évolution du zonage sur le site Marché d'intérêt national (MIN) à Canteleu

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 25 et 26	Changement de zonage UXM en UD-1 avec application du coefficient de biotope	Modification du zonage sur le site du Marché d'Intérêt National (MIN) sur la commune de Canteleu de UD-1 (zone urbaine mixte à dominante habitat) en UXM (zone urbaine mixte à vocation économique) et application du coefficient de biotope.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine mixte à dominante habitat collectif (UD-1) / Parcelles AT 125, AT 154, AT 172, AT 187, AT 188, AT 191, AT 240 et AT243	Le site du Marché d'Intérêt national, qui se situe sur la commune de Rouen et Canteleu, dispose actuellement de deux zonages différents : une zone urbaine d'activité mixtes (UXM) sur la commune de Rouen, et une zone urbaine mixte à vocation d'habitat (UD-1) sur la commune de Canteleu. La zone UD-1 ne correspond pas à la nature des activités présentes sur le site (grossistes de filière alimentaire) et contraint l'évolution du MIN. Conformément à la délibération métropolitaine du 25 septembre 2023, le MIN de Rouen a pour projet « d'accroître sa surface de bâti et ainsi proposer de nouvelles cases commerciales aux producteurs locaux ». Il est donc proposé d'étendre le zonage UXM sur l'ensemble du site en cohérence avec le fonctionnement du MIN et d'uniformiser les règles applicables sur ce site implanté entre la commune de Rouen et Canteleu. Ce changement de zonage sur la commune de Canteleu a également pour conséquence d'étendre le coefficient de biotope sur l'ensemble du site (soit sur cette zone UXM sur la commune de Canteleu).	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 25

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 26

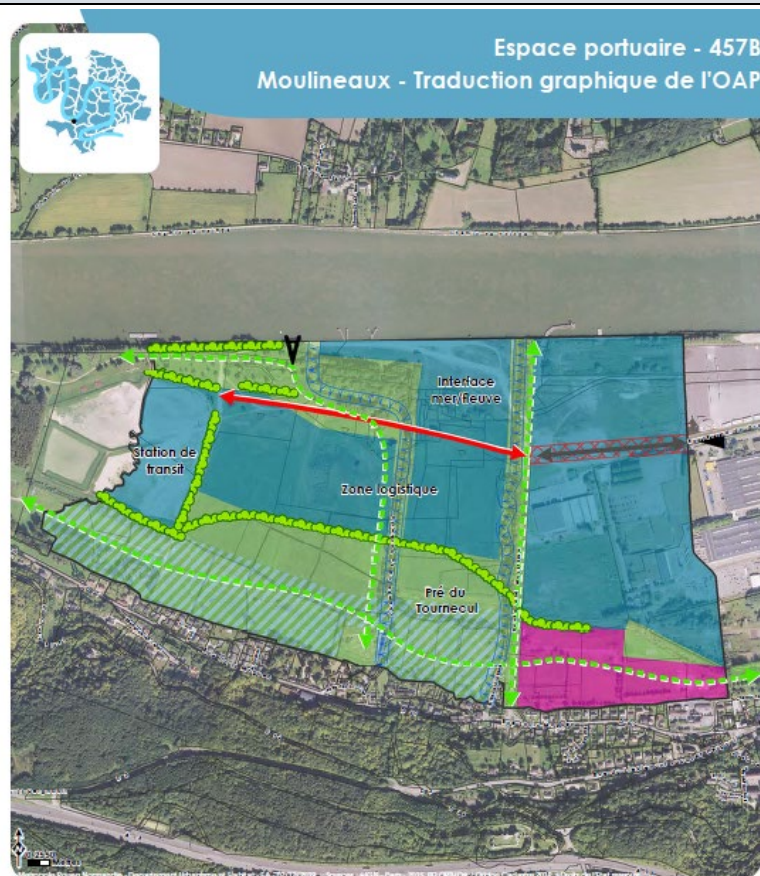


Reconversion d'une friche industrielle à Moulineaux (ancien site Renaud CKD)

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP sectorielles – L à M – OAP 457B « Espace Portuaire » 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 75	Modification du périmètre de l'OAP 457B « Espace portuaire » à Moulineaux	Pour plus de cohérence avec la partie du site en reconversion à Grand-Couronne, suppression du périmètre de l'OAP 457B en zone UXI (zone industrielle à risques) sur la commune de Moulineaux.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone UXI – Parcelles AB38 et 39 (en partie), 40, 41, 42, 43, 44, 156 (en partie), 324, 325 et 293 (en partie).	Actuellement, la reconversion d'une friche industrielle située sur la zone industrielle portuaire, sur les communes de Moulineaux et Grand-Couronne se trouve bloquée. En effet, l'intégration d'une partie de la zone UXI dans une OAP ne permet la réalisation d'un projet d'ensemble de reconversion. Il est donc proposé de retirer le périmètre de l'OAP sur la zone UXI impactant la commune de Moulineaux afin d'être cohérent avec la partie du site en reconversion à Grand-Couronne.	

3.2 OAP sectorielles – OAP 457B « Espace portuaire »

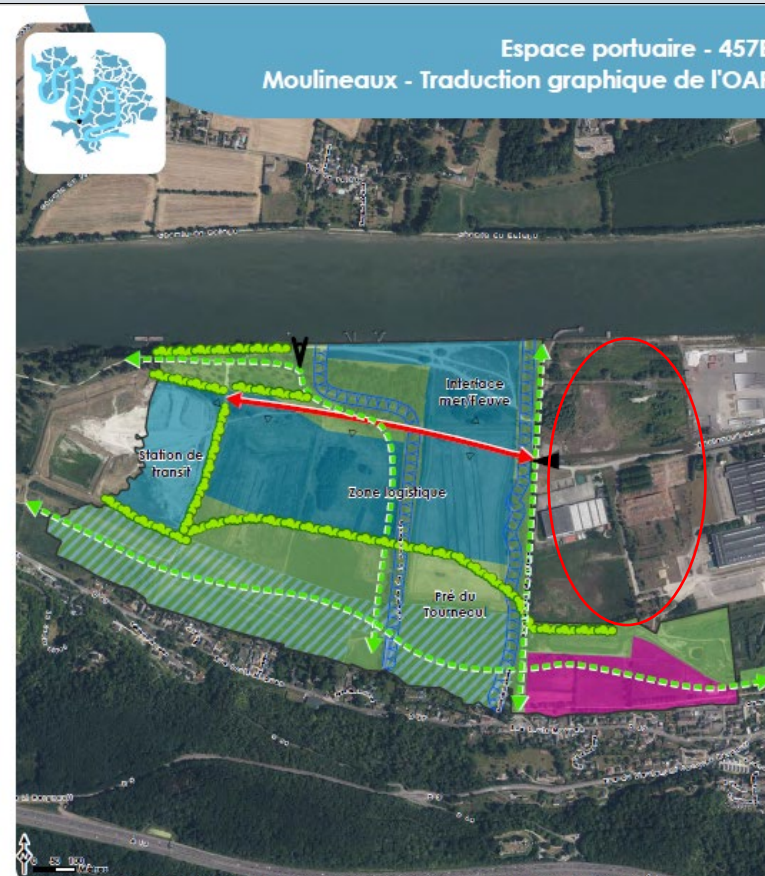
AVANT MODIFICATION



- Programme**
- Vocation
 - Equipement
 - Activité économique
- Desserte et organisation viaire**
- Maisons existantes
 - Rue ou voie existante
 - Voies à adapter
 - Maillage à créer
 - Maillage principal
 - Cheminement doux
 - Desserte
 - Accès prioritaire au site
 - Accès à la parcelle
- Qualité paysagère et environnementale**
- Bâiments à préserver / à protéger
 - Abords de cours d'eau
 - Pré humide
 - Bâiments à créer
 - Itin
 - Zone à dominante végétale
 - Cône de vue



APRÈS MODIFICATION



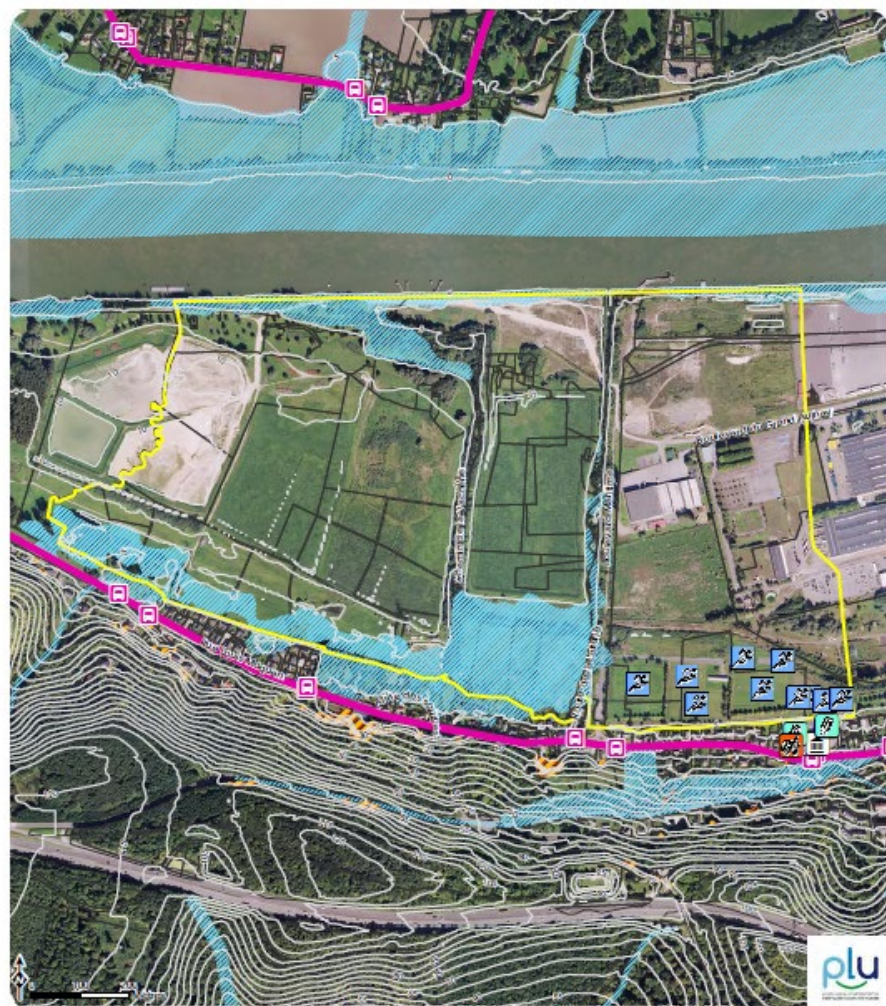
- Programme**
- Vocation
 - Vocation mixte
- Desserte et organisation viaire**
- Connexions
 - Polarité de transport collectif
 - Maisons existantes
 - Rue ou voie existante
 - Maillage à créer
 - Maillage principal
 - Cheminement doux
 - Desserte
 - Accès prioritaire au site
- Qualité paysagère et environnementale**
- Bâiments à préserver / à protéger
 - Bâiment
 - Arbre
 - Bâiments à créer
 - Zone à dominante végétale
 - Cône de vue
- Indications informatives**
- Limites cadastrales
 - Périmètre de l'OAP



Espace Portuaire - 457B Moulineaux - Etat initial du secteur



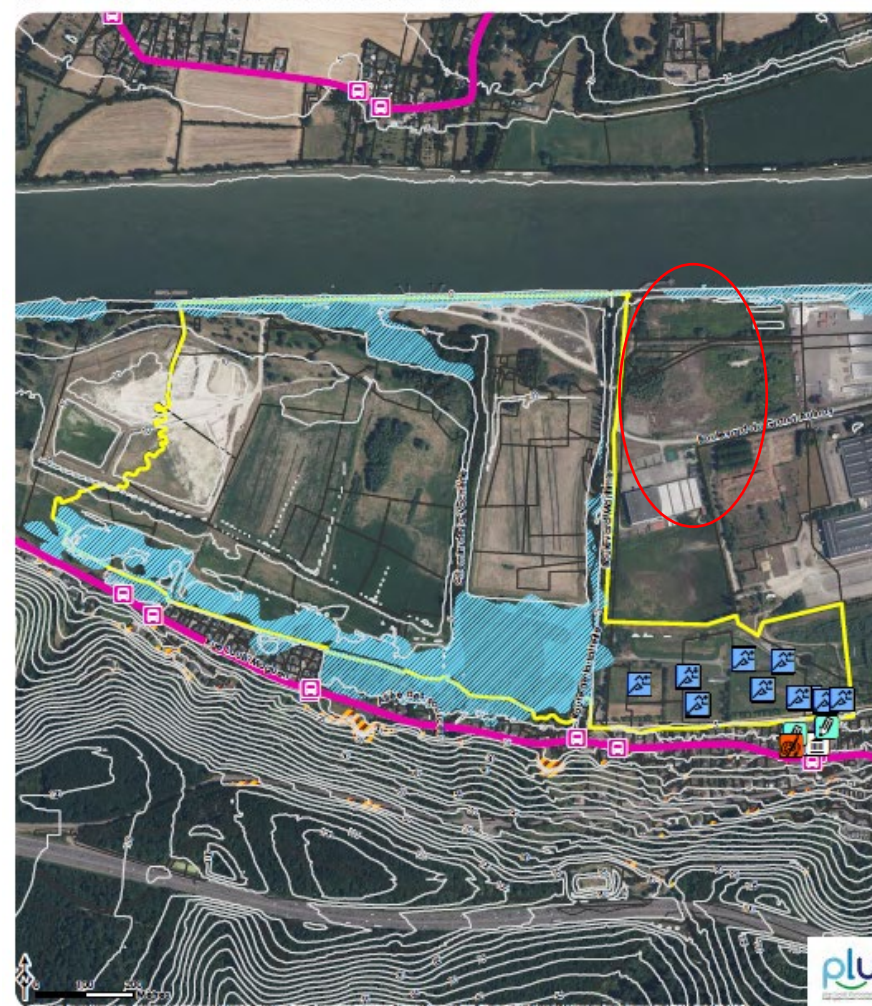
Caractère	AU, N, U
Vocation	Activité
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☒ Bourg et village
Surface	111 ha



Espace Portuaire - 457B Moulineaux - Etat initial du secteur

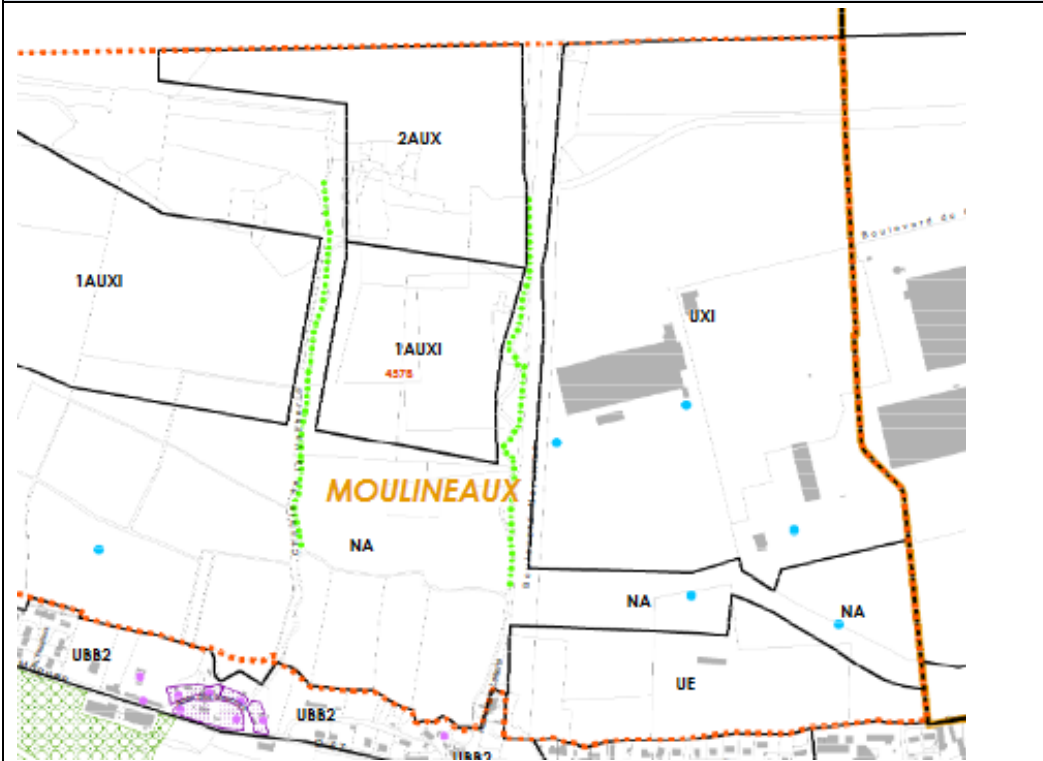


Caractère	AU, N, U
Vocation	Activité
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☒ Bourg et village
Surface	83,8 ha

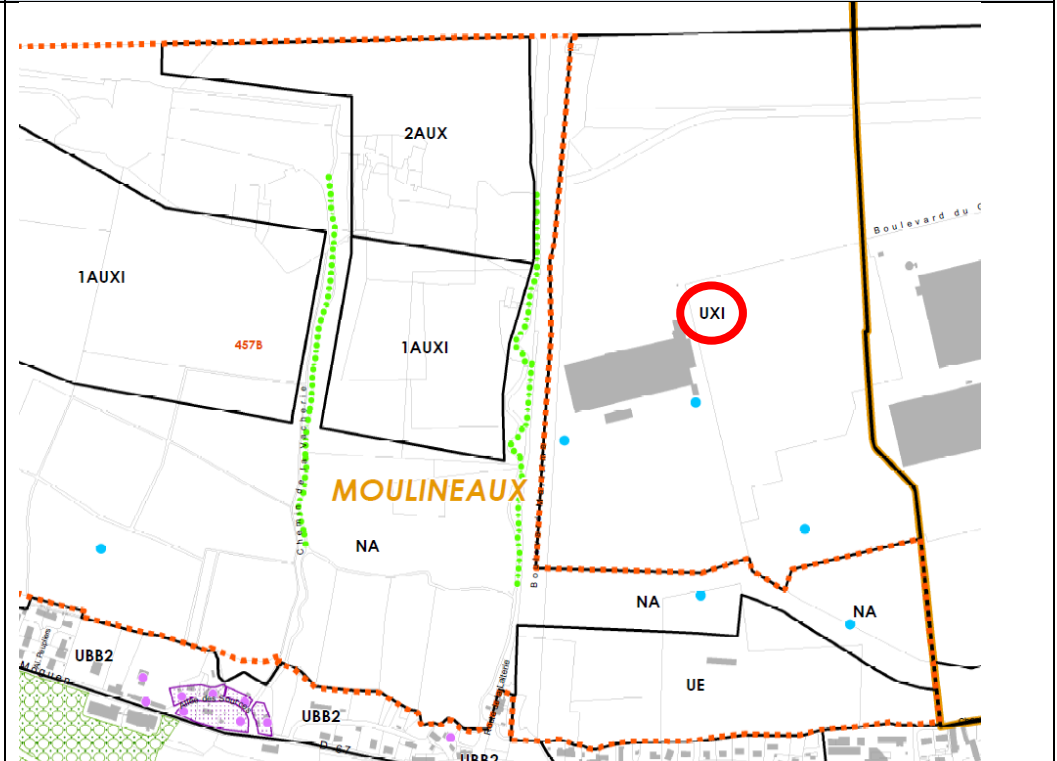


4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 75

AVANT MODIFICATION	
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100



APRÈS MODIFICATION	
--------------------	--



Réhabilitation d'entreprises à vocation industrielle en zone économique industrielle (UXI) et en zone d'activités économiques mixtes (UXM)

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 1	Règle alternative pour les constructions existantes à vocation industrielle en zones UXI et UXM.	Permettre la réhabilitation ou la restructuration (démolition/reconstruction) d’entreprises à vocation industrielle dans les zones économiques industrielles (UXI) et les zones d’activités économiques mixtes (UXM).
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zones UXI et UXM	Actuellement, des entreprises à vocation industrielle occupent des sites contraints où l’activité imperméabilise en grande partie, voire en totalité les sols (espace de circulation/stationnement/bâtiments). Il est constaté que ces sites disposent peu d’espaces verts de pleine terre. Dans le cadre de projets de restructuration ou de réhabilitation, la règle relative aux pourcentages d’espaces verts (10% en UXI et 25% en UXM) peut amener à compromettre ces restructurations. Afin de ne pas bloquer ces projets de réhabilitation, il est donc proposé de créer une disposition alternative pour apporter une souplesse aux entreprises déjà existantes à la date d’approbation du PLU, soit avant le 13 février 2020, sans autoriser la réduction de ces espaces verts déjà existants.	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 1 (zone UXM)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES		CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées		5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées
En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 25% de la surface du terrain doit être traité en espaces verts.		En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 25% de la surface du terrain doit être traité en espaces verts.
Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).		Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).
		Dispositions alternatives dans l’ensemble de la zone Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU et répondant à la sous destination « industrie » faisant l’objet d’une réhabilitation ou restructuration (ex : démolition-reconstruction), la part minimale d’espaces verts peut être inférieure à celle exigée dans la zone, à condition de conserver le taux d’espaces verts existant avant travaux.

4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 1 (zone UXI)

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des construction	ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées Au moins 10% de la surface du <i>terrain</i> doit être traitée en <i>espaces verts</i> .	5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées Au moins 10% de la surface du <i>terrain</i> doit être traitée en <i>espaces verts</i> . Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Pour les <i>constructions existantes</i> à la date d'approbation du PLU et répondant à la sous destination « <i>industrie</i> » faisant l'objet d'une réhabilitation ou restructuration (ex : démolition-reconstruction), la part minimale d' <i>espaces verts</i> peut être inférieure à celle exigée dans la zone, à condition de conserver le taux d' <i>espaces verts</i> existant avant travaux.

ZAC du Halage (zone URX6) à Saint-Étienne-du-Rouvray – Évolution du règlement écrit

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 2	Conforter la vocation industrielle du parc d'activités du Halage	En cohérence avec la vocation industrielle du site, la modification vise à mieux encadrer ce type d'installation tout en permettant leur développement. Le règlement est également complété pour faciliter le fonctionnement du site.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone URX6	Une évolution du règlement du zonage URX6 est souhaitée pour conforter la vocation industrielle du parc. A court terme, il s'agit de rechercher un meilleur encadrement des activités autorisées et de mettre en cohérence le règlement de zone en tenant compte des besoins des cibles visées et des modalités d'implantation nécessaires. Sur la durée, il s'agit également d'anticiper d'éventuels glissements dans la nature des activités qui pourraient s'implanter en seconde main et suivantes tout au long de la vie du parc. Au travers ces évolutions, l'objectif est de garantir le positionnement du parc d'activités du Halage sur une offre foncière complémentaire des autres espaces économiques environnants et sur un segment foncier identifié en forte tension à l'échelle de la Métropole. L'évolution du règlement vise 3 objectifs : 1. Affirmer la vocation industrielle du parc et exclure toute activité ne s'inscrivant pas dans ce segment Modifier la liste des activités pouvant être autorisées et celles interdites aux articles 1.1 et 1.2 de la zone (cf. ci-dessous) 2. Autoriser l'ensemble des ICPE à condition qu'ils contiennent les risques sur le site d'exploitation 3. Adapter le règlement aux contraintes techniques et au fonctionnement des activités ciblées pour optimiser les capacités de construction et optimiser l'usage du foncier à vocation économique en articulation avec les enjeux environnementaux (biodiversité, fonctionnalité des sols, ICU...) - Hauteurs de construction jusqu'à 20 m (+5 m) pour répondre aux besoins en hauteur des bâtiments industriels - Diminuer le coefficient d'espace vert de 5% en cohérence avec la vocation industrielle du site qui nécessite de fortes emprises bâties et imperméabilisées, le traitement des matières rejetées peut également nécessiter une imperméabilisation des sols pour ne pas polluer la nappe phréatique (passe de 30% à 25%) (Art 5.1)	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 2		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les activités de commerces et de service à l'exception de celles visées à l'article 1.2. - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de générer des nuisances importantes ou potentiellement dangereuses soumises à la directive SEVESO. - Les établissements et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de générer des périmètres de danger qui seraient extérieurs à la zone URX6. - Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1.2. - Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ou à des travaux d'infrastructures routières, les exploitations de carrière. - La création de tout stockage de déchets ménagers, autres résidus urbains ou déchets industriels, à l'exception des centres de transit ou déchetteries lorsqu'ils constituent l'accessoire nécessaire d'un établissement industriel existant ou un équipement public et qu'ils ne nuisent pas à l'environnement ni au paysage urbain. - Le camping et le stationnement des caravanes.		1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les commerces et activités de commerces, de service, à l'exception de celles visées à l'article 1.2. - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de générer des nuisances importantes ou potentiellement dangereuses soumises à la directive SEVESO. - Les établissements et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de générer des périmètres de danger qui seraient extérieurs à la zone URX6. - Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1.2. - Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ou à des travaux d'infrastructures routières, les exploitations de carrière. - La création de tout stockage de déchets ménagers, autres résidus urbains ou déchets industriels, à l'exception des centres de transit ou déchetteries lorsqu'ils constituent l'accessoire nécessaire d'un établissement industriel existant ou un équipement public et qu'ils ne nuisent pas à l'environnement ni au paysage urbain. - Le camping et le stationnement des caravanes.

- L'implantation des *constructions d'habitation* légères (mobil home...) et en général de toutes *constructions* à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, sont autorisés les types d'activités, *destinations* et *sous-destinations* suivants, sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble* :

- Les *constructions* à usage d'*habitation* si elles sont liées à la direction, la surveillance, le gardiennage et généralement au fonctionnement des établissements de commerces et activités de services de la zone.

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) soumises à la nomenclature au régime de la déclaration à condition qu'elles présentent toutes garanties de protection contre des nuisances directes ou induites.

- Les *autres activités des secteurs secondaires et tertiaires* sont autorisées au même titre que le *commerce de gros* dédiés aux professionnels (la vente aux particuliers ne pouvant constituer qu'un accessoire) et les *showrooms* lorsqu'ils sont directement liés à l'activité exercée sur le site.

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

(...)

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 m.

(...)

5.1. Traitement des espaces libres

(...)

Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 30% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

- L'implantation des constructions d'habitation légères (mobil home...) et en général de toutes constructions à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, sont autorisés les types d'activités, destinations et sous-destinations suivants, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- Les *activités de transport, de logistique et de stockage, lorsqu'elles sont accessoires et directement liées aux activités visées ci-après.*

- Les *activités industrielles, de production et de service à l'industrie.*

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à la direction, la surveillance, le gardiennage et généralement au fonctionnement des établissements de commerces et activités de services de la zone.

~~— Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) soumises à la nomenclature au régime de la déclaration à condition qu'elles présentent toutes garanties de protection contre des nuisances directes ou induites.~~

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

- o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
- o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- Les autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires lorsqu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le site. ~~sont autorisées au même titre que le commerce de gros dédiés aux professionnels (la vente aux particuliers ne pouvant constituer qu'un accessoire) et les showrooms lorsqu'ils sont directement liés à l'activité exercée sur le site.~~

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

(...)

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

(...)

5.1. Traitement des espaces libres

(...)

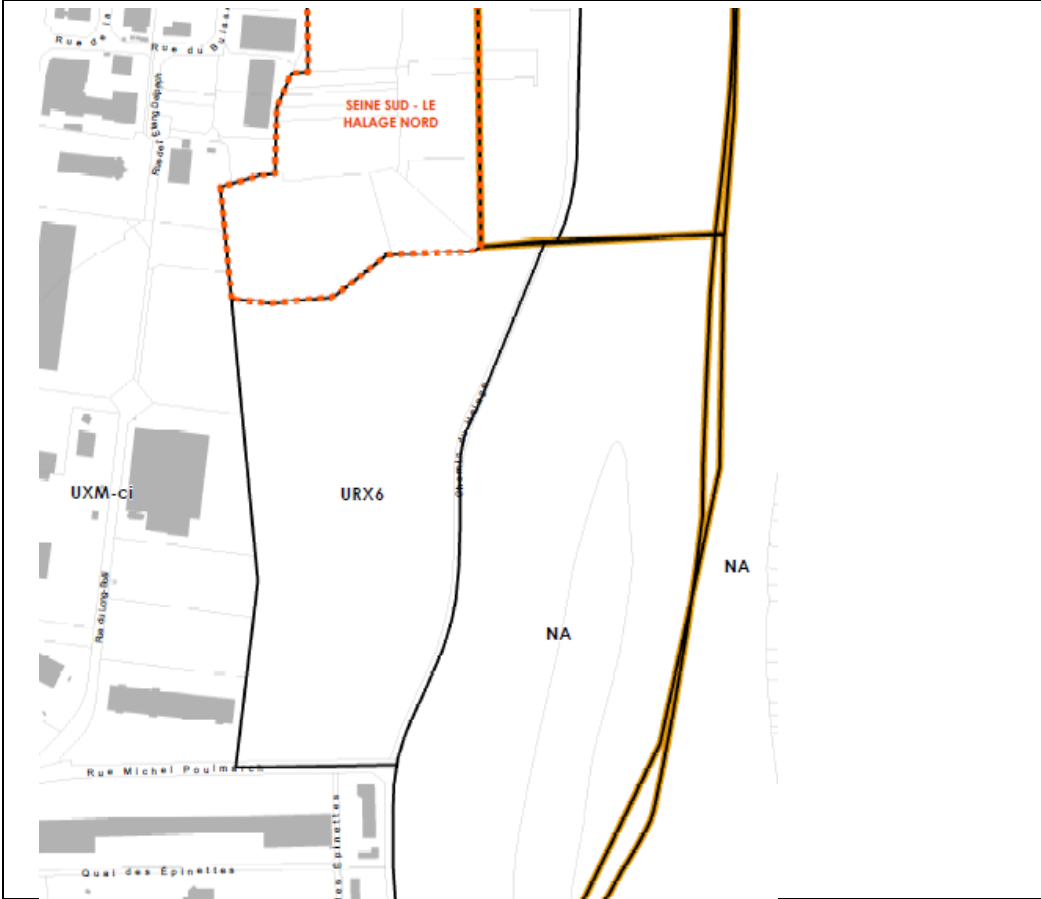
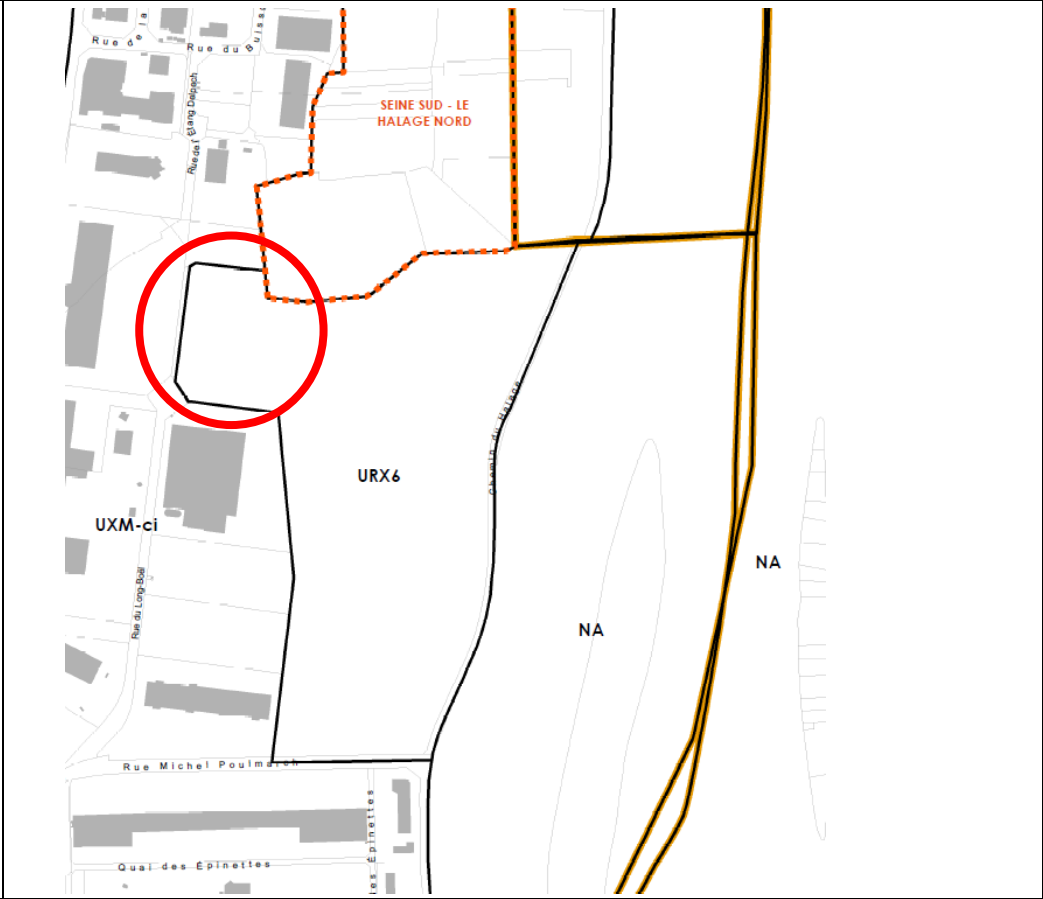
Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

ZAC du Halage (zone URX6) à Saint-Étienne-du-Rouvray – Correction de l’erreur matérielle de délimitation de la zone

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 84	Ajustement du zonage URX6 en cohérence avec le périmètre de la ZAC du Halage	Corriger l’erreur de délimitation de la zone URX6 qui ne reprend pas les délimitations de la ZAC
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
URX6	Le tome 4 du Rapport de Présentation du PLU – Justification des choix de la délimitation des zones précise : « La délimitation des zones UR s’est effectuée au regard des secteurs de ZAC », or la délimitation de la zone URX6 ne correspond pas au périmètre de la ZAC. En annexe du PLU, TOME 2 - Annexe 1_Plans des périmètres divers, le plan fait apparaître le périmètre de la ZAC du Halage alors que le plan de zonage ne reprend pas une partie de la ZAC.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan n°84

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
	

Plaine de la Ronce : évolution du règlement écrit de la zone URX1 – Bois-Guillaume / Isneauville / Fontaine-sous-Préaux / Saint-Martin-du-Vivier

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 2	Évolution des dispositions écrites de la zone URX1	Évolution du règlement écrit de la zone URX1 : - article 3.5 « Hauteur des constructions » - article 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », notamment au chapitre 4.1.3 relatif à l’aspect général des bâtiments et matériaux ; au chapitre 4.1.6 relatif aux clôtures. - article 5 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions », notamment au chapitre 5.1 relatif au traitement des espaces libres. - article 6 « Stationnement ».
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de projet à dominante d’activités économique URX1	L’article 3.5 relatif à la hauteur est ajusté afin d’être en cohérence avec les dispositions sur les hauteurs du Livre 1 du règlement écrit. Ainsi les précisions concernant la hauteur des « édicules et volumes techniques » figurent à l’article 3.5 – Section 5 du Livre 1 (p.40), il convient donc de supprimer ces éléments dans le règlement de la zone URX1. De même, le règlement de la zone URX1 fixe une norme de hauteur « à partir du point le plus haut du terrain naturel à l’aplomb de la construction » mais également une norme de hauteur maximale pour intégrer les éventuels édicules techniques. Il convient donc de supprimer la hauteur exprimée en « maximale » pour faciliter l’application de la règle. Les dispositions réglementaires des articles 4, 5 et 6 du règlement écrit de la zone URX1 concernant le cadre bâti, les clôtures et le stationnement, nécessitent d’être précisées pour faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme. Ces modifications visent à améliorer et préserver la qualité du cadre de vie du parc d’activités à travers l’instruction des permis de construire des tranches 2 et 3 et l’anticipation de futures demandes d’autorisation d’urbanisme sur le périmètre de la ZAC de la Plaine de la Ronce. Ces demandes résultent d’un travail collaboratif engagé entre les services de la Métropole et l’aménageur chargé de l’aménagement et de la commercialisation des lots. Des préconisations complémentaires seront également intégrées par l’aménageur dans le CPAUPE (Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, annexé aux promesses de vente) en cours d’actualisation. Les articles suivants sont ainsi modifiés : - Article 4.1.3, il s’agit de rechercher une cohérence de matériaux, en masquant par exemple, une installation technique derrière un habillage dans l’esprit de la façade principale. - Article 4.1.6, il s’agit de renforcer les exigences vis-à-vis du traitement des clôtures en bonne articulation avec le cadre réglementaire. - Article 5.1, les modifications ont pour objectif d’éviter la contradiction avec la définition des espaces verts du livre 1 et de permettre l’implantation d’accès ou d’ouvrages techniques en premier plan. - Article 6, les modifications proposées ont pour objectifs a) de fixer les exigences en stationnement plus importantes sur les pôles de vie (URX-c) pour limiter les risques d’incivilité liés aux stationnements, b) de renforcer l’intégration paysagère des infrastructures, c) de différencier le stationnement automobile du vélo et d) de limiter le nombre de places en stationnement réalisées en extérieur au minimum requis.	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 2 (zone URX1)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
3.5. Hauteur des constructions Dans le cas d’une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les <i>constructions</i> doivent s’y conformer. En l’absence d’inscription graphique, la hauteur des <i>constructions</i> mesurée à partir du <i>point le plus haut du terrain</i> naturel à l’aplomb de la <i>construction</i> de pourra excéder 12 m jusqu’à l’égout de la toiture dans le cas de toitures en pente ou au bord supérieur de l’<i>acrotère</i> dans le cas de toitures/ terrasses. Les édicules et volumes techniques de faible importance peuvent être autorisés en surhauteur de la hauteur plafond définie ci-dessus, dans la limite de 1,5 m. En aucun cas, la <i>hauteur maximale</i> de la <i>construction</i> ne pourra excéder 13,5 m.		3.5. Hauteur des constructions Dans le cas d’une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les <i>constructions</i> doivent s’y conformer. En l’absence d’inscription graphique, la hauteur des <i>constructions</i> mesurée à partir du <i>point le plus haut du terrain</i> naturel à l’aplomb de la <i>construction</i> de pourra excéder 12 m jusqu’à l’égout de la toiture dans le cas de toitures en pente ou au bord supérieur de l’<i>acrotère</i> dans le cas de toitures/ terrasses. Les édicules et volumes techniques de faible importance peuvent être autorisés en surhauteur de la hauteur plafond définie ci-dessus, dans la limite de 1,5 m. En aucun cas, la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder 13,5 m.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

(...)

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Volumétrie

L'aménagement de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce requiert la réalisation de *bâtiments* conçus avec une architecture de qualité. L'implantation et l'orientation des *constructions* de toute nature doivent tenir compte de la composition d'ensemble du parc d'activités et se composer avec les *bâtiments* environnants préalablement édifiés sur les parcelles voisines.

Les *constructions* doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt et de stockage de toute nature, établi en continuité d'une *construction*, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des *bâtiments* (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) peuvent recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes *façades*.

Les *annexes*, garages et *logements* de service doivent former avec le *bâtiment* principal, un ensemble de qualité.

Les citernes, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles depuis la *voie* publique et masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant. Les escaliers de secours ne doivent pas être visibles depuis la rue, sauf en cas de traitement spécifique.

(...)

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* sont implantées à l'*alignement* du domaine public.

Elles peuvent comporter un mur bahut de 0,6 m de *hauteur maximale*, surmonté d'éléments à *claire-voie* d'une hauteur totale de 2 m maximum.

Les matériaux de *clôtures* doivent présenter un aspect satisfaisant y compris dans le temps. Des haies arbustives doivent être plantées, à l'arrière des *clôtures* sur le domaine privé.

En limite des *espaces verts* publics, les *clôtures* doivent présenter un aspect homogène et être compatibles avec l'environnement paysager.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

(...)

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Volumétrie

L'aménagement de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce requiert la réalisation de *bâtiments* conçus avec une architecture de qualité. L'implantation et l'orientation des *constructions* de toute nature doivent tenir compte de la composition d'ensemble du parc d'activités et se composer avec les *bâtiments* environnants préalablement édifiés sur les parcelles voisines.

Les *constructions* doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt et de stockage de toute nature, établi en continuité d'une *construction*, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des *bâtiments* (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) peuvent recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes *façades*.

Les *annexes*, **installations techniques de plus de 5 m² d'emprise au sol**, garages et *logements* de service doivent former avec le *bâtiment* principal, un ensemble de qualité **et cohérent**.

Les citernes, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles depuis la *voie* publique et masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant. Les escaliers de secours ne doivent pas être visibles depuis la rue, sauf en cas de traitement spécifique.

(...)

4.1.6. Clôtures

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation :

Les *clôtures* le long des voies et emprises publiques, si elles existent, seront de type « haies végétales » d'essences locales (conformément à la liste en annexe réglementaire). Les haies seront plantées à une distance minimale de 50 cm de l'alignement public, de manière à ce que le feuillage occupe l'espace jusqu'à la limite. Ces haies pourront éventuellement être doublées par une grille ou un grillage qui sera alors implanté(e) à la limite du domaine public et devra respecter les conditions suivantes :

- La *hauteur* de la grille ou du grillage est limitée à 1,8 m (sauf impératif de sécurisation des sites dument justifié) ;
- La grille ou le grillage devra permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple en pratiquant régulièrement de petites ouvertures ;
- La pose de doublage occultant sur la grille ou le grillage est interdit, même de manière temporaire.

Les portails et portillons pleins sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les *clôtures* sur limite séparative seront de type « haies végétales » d'essences locales (conformément à la liste en annexe réglementaire). Les haies seront plantées à une distance minimale de 50 cm de la limite séparative, de manière à ce que le feuillage occupe l'espace jusqu'à la limite. Ces haies pourront éventuellement être doublées par une grille ou un grillage, qui devra respecter les conditions suivantes :

- La *hauteur* de la grille ou du grillage est limitée à 1,8 m (sauf impératif de sécurisation des sites dument justifié) ;
- La grille ou le grillage devra permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple en pratiquant régulièrement de petites ouvertures ;
- La pose de doublage occultant sur la grille ou le grillage est interdite, même de manière temporaire.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Sauf contrainte technique, les arbres existants remarquables dans le paysage et situés dans l'emprise des *terrains*, devront être conservés et intégrés dans les aménagements paysagers des parcelles concernées.

Les *espaces libres* de toutes *constructions* et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en *espaces verts* et soigneusement entretenus. La conception de ces *espaces verts* devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

En *limite séparative*, des haies libres et/ou des *alignements* d'arbres seront prévus, en accompagnement des *clôtures* grillagées.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

Une bande d'une largeur minimale de 10 m par rapport à la limite du domaine public en bordure de voirie principale structurante devra être aménagée en *espace vert*.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La surface traitée en *espaces verts* de chaque *terrain* ne pourra être inférieure à 35% de la superficie totale du *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Sur chaque *terrain*, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques. Le stationnement des véhicules se fera préférentiellement sur des parkings situés à l'arrière des *bâtiments*.

Il sera exigé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 35 m² de *bureaux*, laboratoires, salles d'exposition ;
- 1 place de stationnement pour 60 m² de locaux d'activités en ateliers ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de locaux d'entrepôt et de manutention
- 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place autocar par tranche de 40 chambres pour l'*hébergement* hôtelier où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- 1 place pour 2 lits de soins et 1 place pour 2 emplois dans les *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*.

Toutefois dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en rapport avec la fréquentation attendue.

Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 30 places, une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

En complément des aires de stationnement des véhicules, il sera prévu un local pour les vélos, sécurisé et de plain-pied, à raison d'un emplacement pour 100 m² de *surface de plancher*.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Sauf contrainte technique, les arbres existants remarquables dans le paysage et situés dans l'emprise des *terrains*, devront être conservés et intégrés dans les aménagements paysagers des parcelles concernées. Les *espaces libres* de toutes *constructions* et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en *espaces verts* et soigneusement entretenus. La conception de ces *espaces verts* devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

En *limite séparative*, des haies libres et/ou des *alignements* d'arbres seront prévus, en accompagnement des *clôtures* grillagées.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

Une bande d'une largeur minimale de 10 m par rapport à la limite du domaine public en bordure de voirie principale structurante devra être aménagée en *espace vert* (hors emprises dédiées aux accès à la parcelle, aux ouvrages de gestion des eaux pluviales, aux aires de présentation pour la collecte des déchets et aux éventuels abris à vélo) et être plantée d'arbres de haut jet.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La surface traitée en *espaces verts* de chaque *terrain* ne pourra être inférieure à 35% de la superficie totale du *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Sur chaque *terrain*, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques. Le stationnement des véhicules se fera préférentiellement sur des parkings situés à l'arrière des *bâtiments*.

Il sera exigé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 35 m² de *bureaux*, laboratoires, salles d'exposition ;
- 1 place de stationnement pour 60 m² de locaux d'activités en ateliers ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de locaux d'entrepôt et de manutention
- 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place autocar par tranche de 40 chambres pour l'*hébergement* hôtelier où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- 1 place pour 2 lits de soins et 1 place pour 2 emplois dans les *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*.

Toutefois dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en rapport avec la fréquentation attendue.

Dans les secteurs indicés « c » : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement pour 100 m² de locaux d'artisanat et de commerce de détail et pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Le nombre de places requises pourrait être réduit en cas de mutualisation du stationnement, si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les ratios définis ci-dessus.

	Dispositions applicables à l'ensemble de la zone Dès lors que le programme immobilier développé nécessite un besoin de stationnement supérieur à 80 places, seul le minimum requis par le PLU sera réalisé en extérieur. Les besoins complémentaires de stationnement seront réalisés en rez-de-chaussée, silo ou en sous-sol. Aménagement des aires de stationnement : les aires de stationnement aérien devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone. Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 10 places, une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. Stationnement des vélos : en complément des aires de stationnement des véhicules, il sera prévu à raison d'un emplacement pour 100 m² de <i>surface de plancher</i> : - Pour les salariés : un emplacement destiné au stationnement des cycles réservé et sécurisé, clos, couvert et disposant d'un éclairage suffisant, équipé d'un système d'attache. Ce local situé au rez-de-chaussée doit être aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment. - Pour les usagers : un espace de stationnement des cycles réservé, sécurisé et équipé d'un système d'attache.
--	--

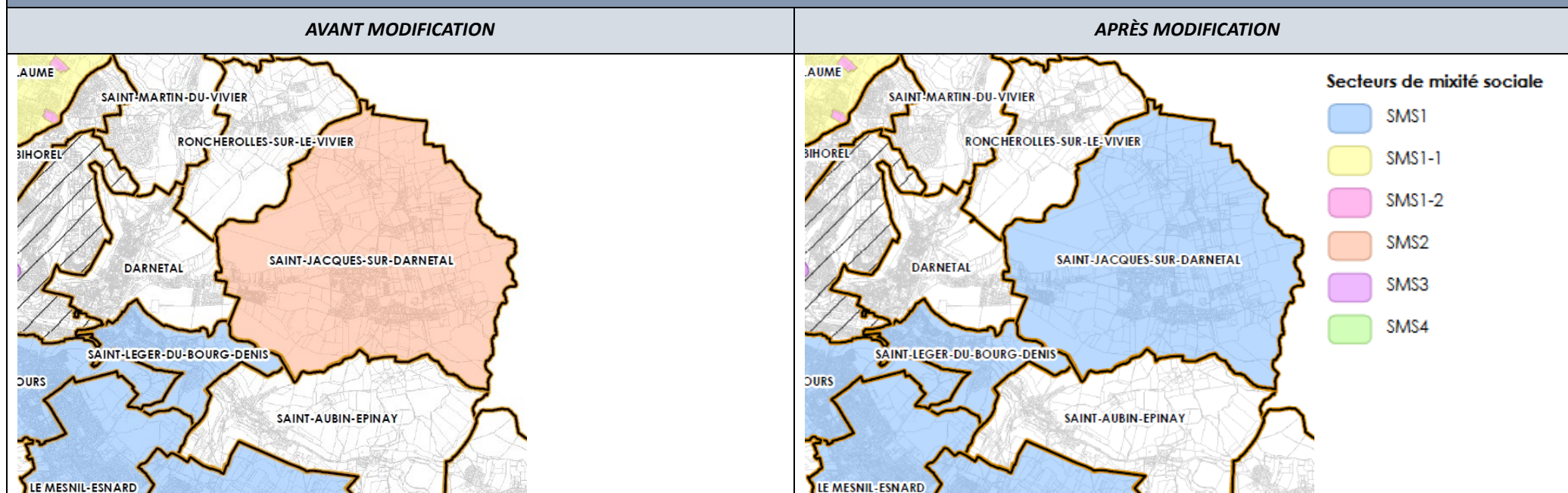
Politiques métropolitaines portant sur l'habitat

Modification d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) à Saint-Jacques-sur-Darnétal

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
1. Rapport de présentation – Tome 4 : justification des choix / 4.3.2. Partie 1 : justification du règlement hors zones 4.2.4.2 Annexes du règlement graphique – secteurs de mixité sociale	Modification d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) à Saint-Jacques-sur-Darnétal de SMS 2 en SMS 1.	Secteurs de mixité sociale : évolution du classement de la commune, impactée par les dispositions du SMS 2, en faveur des dispositions du SMS 1, lesquelles imposent un taux de production de 30% de logements sociaux pour toute opération de 5 logements et plus.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Toutes les zones urbaines et à urbaniser	La modification vise à imposer un nouveau taux de production de logements sociaux en zones urbaines et à urbaniser (zones U et AU) sur la commune, afin d'accroître leur nombre. L'objectif est de favoriser la production de logements relevant des dispositifs aidés par l'État, pour atteindre les objectifs quantitatifs fixés dans le cadre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), qui précise que 20% du parc de résidences principales doit correspondre à du logement locatif social. L'évolution démographique de la commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal tend à atteindre le seuil des 3.500 habitants. Afin d'anticiper les obligations de la loi SRU à venir, les modifications apportées permettent d'intensifier la production de logements sociaux en introduisant une règle plus contraignante favorisant la mixité sociale. Cette règle vise à la fois les nouvelles constructions, les constructions existantes dans le cadre de réhabilitation générant la création de logement/habitation ou les changements de destination vers la destination habitation ou les sous-destinations « logement », « hébergement ». Le taux fixé par le secteur de mixité sociale dit « SMS 2 » et applicable sur le territoire de Saint-Jacques-sur-Darnétal, fixé à 30% pour les opérations de construction de 10 logements et plus, n'apparaît pas suffisant pour rattraper le retard de production de logement social. Ainsi, la commune évolue vers le SMS 1, dont le périmètre couvrira l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du territoire communal, soit 213 hectares ; toute nouvelle opération de construction de 5 logements et plus devra comptabiliser un minimum de 30% de logements sociaux.	
1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
Les secteurs de mixité sociale (SMS) 4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes. ■ Le SMS 1 et ses deux secteurs spécifiques SMS 1-1 et SMS 1-2 : Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbaine (SRU) ou proches d'y être soumises. Ainsi, en 2019, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-St-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos, et St Léger-du-Bourg-Denis viennent d'atteindre le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social et sera considérée comme en carence dès janvier 2019. La commune d'Isneauville a atteint en 2022 le niveau de population l'assujettissant à l'article 55 de la loi SRU, carencée en logement social, elle doit donc être soumise à la clause de SMS 1 du PLU. L'objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation systématique :		Les secteurs de mixité sociale (SMS) 4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes. ■ Le SMS 1 et ses deux secteurs spécifiques SMS 1-1 et SMS 1-2 : Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbaine (SRU) ou proches d'y être soumises. Ainsi, en 2019, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-St-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos, et St Léger-du-Bourg-Denis viennent d'atteindre le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social et sera considérée comme en carence dès janvier 2019. La commune d'Isneauville a atteint en 2022 le niveau de population l'assujettissant à l'article 55 de la loi SRU, carencée en logement social, elle doit donc être soumise à la clause de SMS 1 du PLU. L'évolution démographique de la commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal tend à atteindre le seuil des 3.500 habitants, ce qui nécessite d'anticiper les obligations de la loi SRU à venir.

-à hauteur minimale de 30% (SMS 1) dans toute opération de 5 logements et plus pour les communes de Bonsecours, Isneauville, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre et Saint-Léger-du-Bourg-Denis qui s’approchent de la réalisation des objectifs fixés par la loi. -à hauteur minimale de 30% (SMS 1), 40% (SMS 1-1) ou 50% (SMS 1-2) dans toute opération de 5 logements, selon les secteurs pour les communes de Bois-Guillaume et Boos dont les besoins de rattrapage nécessitent une intervention plus importante. Ces dispositions sont déjà inscrites dans les contrats de mixité sociale. Ce seuil de 5 logements doit permettre d’éviter la « concentration » d’une production de logement locatif social uniquement sur les grandes opérations et donc permettre une répartition de l’offre de logement locatif social sur les différents secteurs du territoire. ▪ Le SMS 2 Il concerne deux communes : Houpeville et Saint Jacques sur Darnétal. Elles ne sont pas concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l’Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement social sur leur parc de résidences principales mais elles présentent une croissance démographique les conduisant à atteindre le seuil des 3500 habitants à moyen terme. Par ailleurs elles ont des taux faibles de logements sociaux voir quasi inexistant comme Houpeville (9.3%), Saint Jacques sur Darnétal (0%).	L’objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation systématique : -à hauteur minimale de 30% (SMS 1) dans toute opération de 5 logements et plus pour les communes de Bonsecours, Isneauville, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre, Saint-Jacques-sur-Darnétal et Saint-Léger-du-Bourg-Denis qui s’approchent de la réalisation des objectifs fixés par la loi. -à hauteur minimale de 30% (SMS 1), 40% (SMS 1-1) ou 50% (SMS 1-2) dans toute opération de 5 logements, selon les secteurs pour les communes de Bois-Guillaume et Boos dont les besoins de rattrapage nécessitent une intervention plus importante. Ces dispositions sont déjà inscrites dans les contrats de mixité sociale. Ce seuil de 5 logements doit permettre d’éviter la « concentration » d’une production de logement locatif social uniquement sur les grandes opérations et donc permettre une répartition de l’offre de logement locatif social sur les différents secteurs du territoire. ▪ Le SMS 2 Il concerne deux une commune : Houpeville et Saint Jacques sur Darnétal. Elle n’est pas concernée par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l’Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement social sur son parc de résidences principales mais elle présente une croissance démographique la conduisant à atteindre le seuil des 3500 habitants à moyen terme. Par ailleurs elle a un taux faible de logements sociaux voir quasi inexistant comme Houpeville (9.3%), Saint Jacques sur Darnétal (0%).
--	---

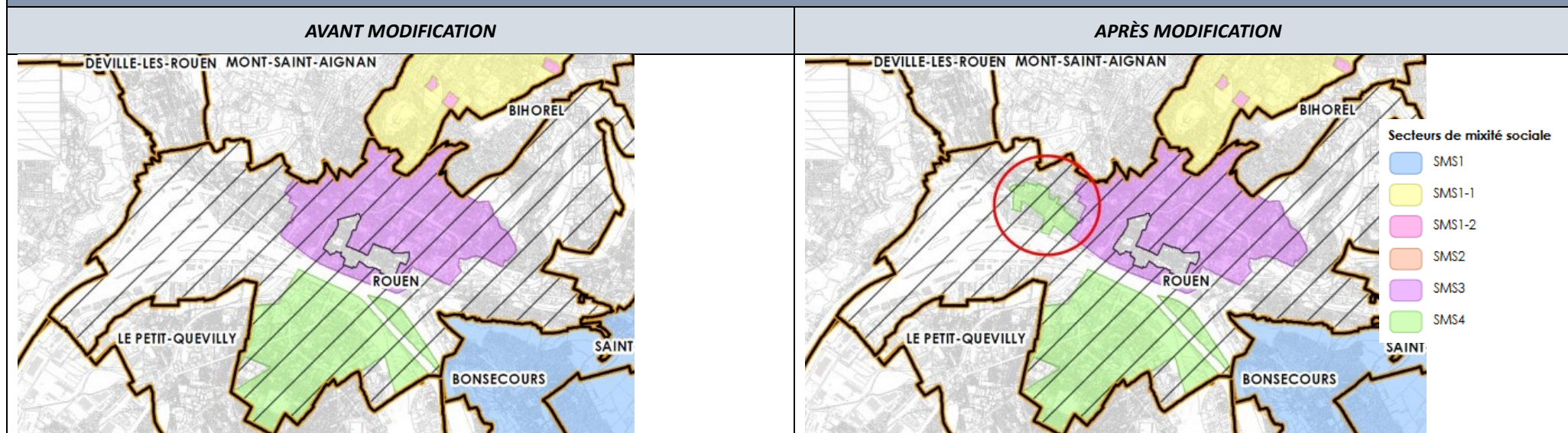
4.2.4.2 Annexes du règlement graphique – secteurs de mixité sociale



Création d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) à Rouen

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix 4.2.4.2 Annexes du règlement graphique – secteurs de mixité sociale		Instauration d’un SMS 4 sur la zone URP36 de Rouen	Instauration d’un SMS 4 sur la zone de projet URP36 (quartiers ouest de Rouen), afin d’imposer un taux de production de 25% de logements sociaux pour toute opération de 4 logements et plus.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone URP36	L’analyse de l’offre de logements sur les quartiers ouest de Rouen et aux alentours a été menée par la Métropole Rouen Normandie. Au regard du potentiel représenté par les fonciers mutables du secteur et afin de favoriser la diversification de l’habitat, il est nécessaire d’instaurer un Secteur de Mixité Sociale (SMS) dans cette zone de projet, au même titre que le SMS instauré sur la rive gauche de Rouen. Le SMS 4 impose de réaliser 25% minimum de logements sous forme d’accession à coût maîtrisé, pour toute opération de construction de 4 logements et plus. La zone concernée des quartiers Ouest est la zone URP36.		
1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
Les secteurs de mixité sociale (SMS) 4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes. (...) ■ Le SMS 3 et SMS 4 : Ces secteurs sont adaptés aux problématiques rencontrées sur la commune de Rouen. Le SMS 3 a pour objectif principal le rééquilibrage de la production de logement locatif social entre les quartiers. Le seuil de déclenchement est fixé pour toutes opérations de 4 logements et plus, l’obligation de production de 25% minimum de logement locatif social. Ce seuil est adapté à la commune de Rouen et permet de répondre aux enjeux locaux en répartissant notamment la production de logement locatif social de manière adaptée sur le territoire. Le SMS 4 s’applique au sein de quartiers qui ont une proportion majoritaire de logements en location (social et privé), l’obligation ici est donc de réaliser des logements en accession sociale à la propriété pour toutes opérations de 4 logements et plus, 25% minimum de logement devront être réalisés sous forme d’accession à coût maîtrisé. Ce secteur est situé sur la Rive gauche de Rouen qui présente un taux de logement locatif social et privé élevé. Dans le but de favoriser la diversification de l’habitat, en faveur de l’accession sociale à la propriété et de participer ainsi aux parcours résidentiels des ménages.		Les secteurs de mixité sociale (SMS) 4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes. (...) ■ Le SMS 3 et SMS 4 : Ces secteurs sont adaptés aux problématiques rencontrées sur la commune de Rouen. Le SMS 3 a pour objectif principal le rééquilibrage de la production de logement locatif social entre les quartiers. Le seuil de déclenchement est fixé pour toutes opérations de 4 logements et plus, l’obligation de production de 25% minimum de logement locatif social. Ce seuil est adapté à la commune de Rouen et permet de répondre aux enjeux locaux en répartissant notamment la production de logement locatif social de manière adaptée sur le territoire. Le SMS 4 s’applique au sein de quartiers qui ont une proportion majoritaire de logements en location (social et privé), l’obligation ici est donc de réaliser des logements en accession sociale à la propriété pour toutes opérations de 4 logements et plus, 25% minimum de logement devront être réalisés sous forme d’accession à coût maîtrisé. Ces secteurs est sont situés sur la Rive gauche et les Quartiers Ouest de Rouen, qui présentent un taux de logement locatif social et privé élevé. Dans le but de favoriser la diversification de l’habitat, en faveur de l’accession sociale à la propriété et de participer ainsi aux parcours résidentiels des ménages.	

4.2.4.2 Annexes du règlement graphique – secteurs de mixité sociale



Création d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) à Bois-Guillaume

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix 4.1.1 Règlement écrit – livre 1 4.2.4.2 Annexes du règlement graphique – secteurs de mixité sociale		Instauration d'un SMS 1-3 à Bois-Guillaume	Instauration d'un SMS 1-3 sur le site d'une opération de logements afin d'imposer un taux de production de 30% de logements sociaux et de 10% de logements type « bail réel solidaire » pour toute opération de 5 logements et plus. Ajout de la définition de Bail Réel Solidaire (BRS) dans le lexique du Livre 1 du règlement écrit
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone UAB / parcelles AT43, AT47, AT78, AT146, AT171, AT177, AT191, AT195	La modification vise à créer un nouveau secteur de mixité sociale (SMS 1-3) sur la commune, afin de compléter le type de logements produits et répondant aux objectifs de mixité sociale à travers le dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS). L'objectif est de favoriser la production de logements relevant des dispositifs aidés par l'État, pour atteindre les objectifs quantitatifs fixés dans le cadre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), qui précise que 20% du parc de résidences principales doit correspondre à du Logement Locatif Social (LLS). La commune de Bois-Guillaume présente un déficit en logement social avec un taux de 12% de LLS au sein de son parc immobilier. Le BRS est un dispositif d'accession sociale à la propriété défini en 2015, décompté au titre des logements locatifs sociaux sur le long terme puisque sa vocation sociale est garantie. Ainsi, un sous-secteur « SMS 1-3 » est créé, au sein duquel s'appliquera un taux de 30% de production de LLS et de 10% de logements en BRS, pour toute opération de 5 logements et plus, sur un secteur en mutation de 2,9 hectares. Ce nouveau secteur de mixité sociale permet une diversification de l'offre de logements tout en maintenant un rééquilibrage social en proposant en complémentarité du logement locatif social et de l'accession sociale à la propriété décomptée au titre de la loi SRU.		

1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix

1. Rapport de présentation – tome 4 : justification des choix	
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
Les secteurs de mixité sociale (SMS) 4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes. ■ Le SMS 1 et ses deux secteurs spécifiques SMS 1-1 et SMS 1-2 : Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbaine (SRU) ou proches d'y être soumises. Ainsi, en 2019, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-St-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos, et St Léger-du-Bourg-Denis viennent d'atteindre le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social et sera considérée comme en carence dès janvier 2019. La commune d'Isneauville a atteint en 2022 le niveau de population l'assujettissant à l'article 55 de la loi SRU, carencée en logement social, elle doit donc être soumise à la clause de SMS 1 du PLU. L'objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation systématique : -à hauteur minimale de 30% (SMS 1) dans toute opération de 5 logements et plus pour les communes de Bonsecours, Isneauville, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre et Saint-Léger-du-Bourg-Denis qui s'approchent de la réalisation des objectifs fixés par la loi. -à hauteur minimale de 30% (SMS 1), 40% (SMS 1-1) ou 50% (SMS 1-2) dans toute opération de 5 logements, selon les secteurs pour les communes de Bois-Guillaume et Boos dont les besoins de rattrapage nécessitent une intervention plus importante. Ces dispositions sont déjà inscrites dans les contrats de mixité sociale. Ce seuil de 5 logements doit permettre d'éviter la « concentration » d'une production de logement locatif social uniquement sur les grandes opérations et donc permettre une répartition de l'offre de logement locatif social sur les différents secteurs du territoire.	Les secteurs de mixité sociale (SMS) 4 SMS ont été définis répondant à des problématiques différentes. ■ Le SMS 1 et ses deux trois secteurs spécifiques SMS 1-1, SMS 1-2 et SMS 1-3 : Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbaine (SRU) ou proches d'y être soumises. Ainsi, en 2019, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-St-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos, et St Léger-du-Bourg-Denis viennent d'atteindre le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social et sera considérée comme en carence dès janvier 2019. La commune d'Isneauville a atteint en 2022 le niveau de population l'assujettissant à l'article 55 de la loi SRU, carencée en logement social, elle doit donc être soumise à la clause de SMS 1 du PLU. L'évolution démographique de la commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal tend à atteindre le seuil des 3.500 habitants, ce qui nécessite d'anticiper les obligations de la loi SRU à venir. L'objectif est de développer la production de logements sociaux en imposant leur réalisation systématique : -à hauteur minimale de 30% (SMS 1) dans toute opération de 5 logements et plus pour les communes de Bonsecours, Isneauville, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre, Saint-Jacques-sur-Darnétal et Saint-Léger-du-Bourg-Denis qui s'approchent de la réalisation des objectifs fixés par la loi. -à hauteur minimale de 30% (SMS 1), 40% (SMS 1-1), 50% (SMS 1-2) et 30% + 10% de logements en bail réel solidaire (BRS) (SMS 1-3) dans toute opération de 5 logements, selon les secteurs pour les communes de Bois-Guillaume et Boos dont les besoins de rattrapage nécessitent une intervention plus importante. Ces dispositions sont déjà inscrites dans les contrats de mixité sociale. Ce seuil de 5 logements doit permettre d'éviter la « concentration » d'une production de logement locatif social uniquement sur les grandes opérations et donc permettre une répartition de l'offre de logement locatif social sur les différents secteurs du territoire.
4.1.1 Règlement écrit – livre 1 (section 3)	
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
Absence de définition du Bail réel Solidaire	Bail Réel Solidaire (BRS) Il s'agit d'un contrat par lequel un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) consent à un preneur, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession. Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat (comprise entre 18 et 99 ans), à être occupés à titre de résidence principale. Le BRS permet à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis. Ce dispositif est principalement encadré par les dispositions des articles L. 255-1 à L. 255-19 et R. 255-1 à R. 255-9 du code de la construction et de l'habitation.

4.1.1 Règlement écrit – livre 1 (section 4)

AVANT MODIFICATION

2.2 Outils graphiques favorisant la mixité sociale

Secteurs de Mixité Sociale – SMS (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale)

Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, les opérations suivantes :

- la réalisation construction d'un programme de logements,
- ou le changement de destination vers la sous-destination « logement »
- toute opération conduisant à la création de plusieurs locaux à usage de logement dans un immeuble existant (division de logements), supérieures à un seuil défini dans le tableau ci-après, doivent respecter un pourcentage minimum de ce programme de logements à des catégories de logement précisées dans le tableau ci-après.

Ce tableau précise pour chaque SMS :

- le seuil à partir duquel se déclenche l'application du SMS ;
- la ou les catégories de logements exigée(s) et le pourcentage afférent, qui s'applique par rapport au nombre total de logements créés.

Le nombre de *logements* à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.

N° du secteur	Seuil de déclenchement	Clause à respecter
SMS 1	5 logements	30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-1		40% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-2		50% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 2	10 logements	30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 3	4 logements	25% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 4	4 logements	25% minimum de <i>logement en accession à coût maîtrisé</i>

APRÈS MODIFICATION

2.2 Outils graphiques favorisant la mixité sociale

Secteurs de Mixité Sociale – SMS (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale)

Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, les opérations suivantes :

- la réalisation construction d'un programme de logements,
- ou le changement de destination vers la sous-destination « logement »
- toute opération conduisant à la création de plusieurs locaux à usage de logement dans un immeuble existant (division de logements), supérieures à un seuil défini dans le tableau ci-après, doivent respecter un pourcentage minimum de ce programme de logements à des catégories de logement précisées dans le tableau ci-après.

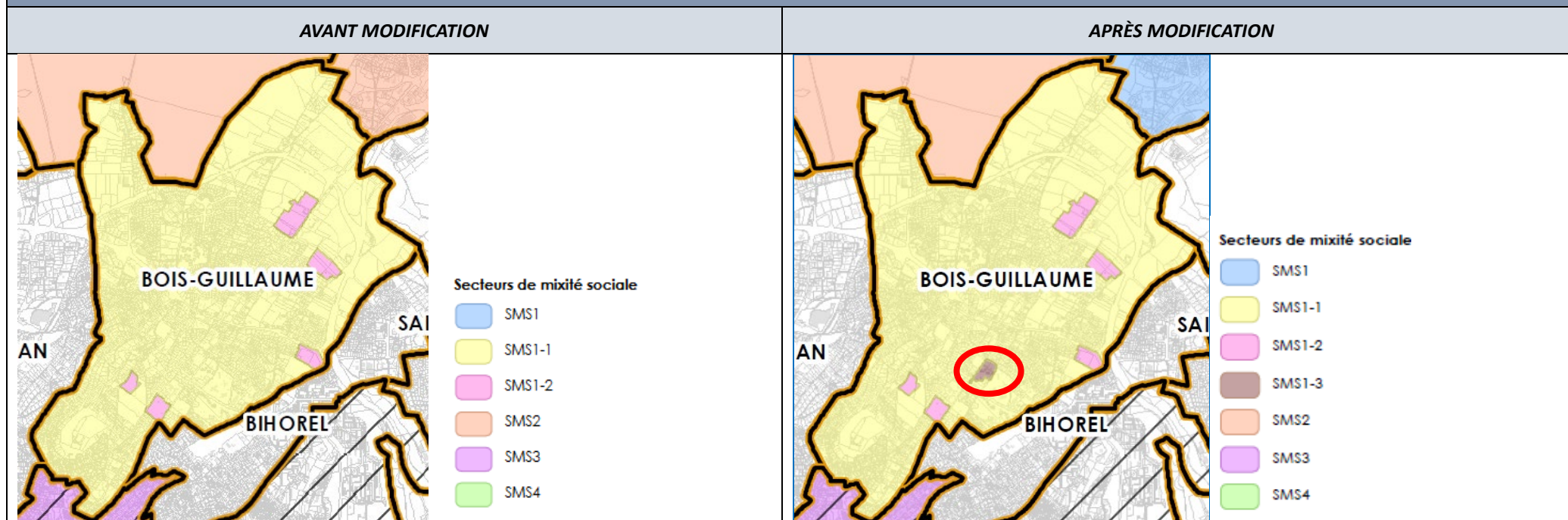
Ce tableau précise pour chaque SMS :

- le seuil à partir duquel se déclenche l'application du SMS ;
- la ou les catégories de logements exigée(s) et le pourcentage afférent, qui s'applique par rapport au nombre total de logements créés.

Le nombre de *logements* à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.

N° du secteur	Seuil de déclenchement	Clause à respecter
SMS 1	5 logements	30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-1		40% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-2		50% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-3		30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire et 10% de logements en <i>Bail Réel Solidaire</i>
SMS 2		30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 3	4 logements	25% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 4	4 logements	25% minimum de <i>logement en accession à coût maîtrisé</i>

4.2.4.2 Annexes du règlement graphique – secteurs de mixité sociale

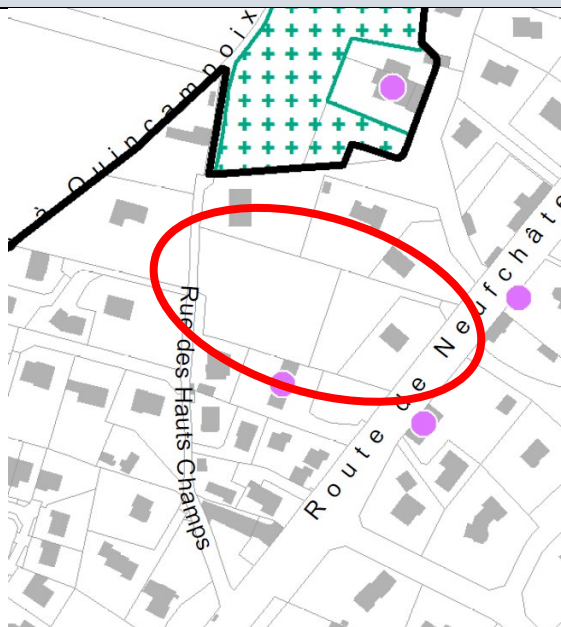


Création d'un emplacement réservé n°377ER18 mixité sociale à Isneauville

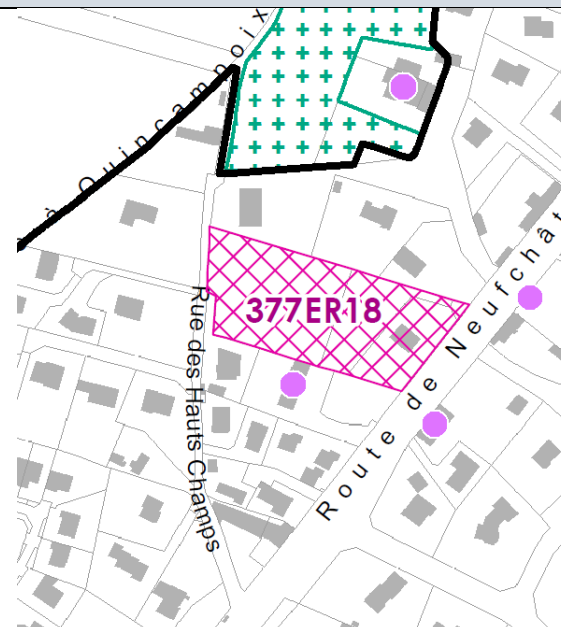
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 40 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Création de l'emplacement réservé n°377ER18, à vocation d'habitat et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	Les parcelles cadastrées section AI n°50, n°51, n°52 et n°53 font l'objet d'un emplacement réservé à vocation d'habitat, d'une emprise totale de 4.873 m² au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie, visant à la création de logements sociaux rue des Hauts Champs et route de Neufchâtel à Isneauville.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel UBB2 / parcelles AI50, AI51, AI52, AI53	La commune d'Isneauville ne répond pas à ses obligations de disposer d'un taux minimal de 20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) au sein de son parc de résidences principales, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). En effet, la commune présente un déficit en logement social avec un taux de 8,45% de LLS au sein de son parc immobilier. Afin d'accroître le nombre de logements locatifs sociaux sur le territoire communal, cet emplacement réservé dédié à la mixité sociale est créé (création de 100% de LLS) au bénéfice de la Métropole. Ce foncier identifié par la commune est considéré comme stratégique conformément aux objectifs inscrits dans la délibération stratégie foncière adoptée par la Métropole en mars 2023.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 40

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION

ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER01	Voirie	MRN	1180	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER04	Voirie	MRN	1451	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER05	Équipements publics	Commune	21813	Extension d'un équipement sportif communal
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER06	Cimetière	Commune	5111	Extension du cimetière
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER10	Voirie	MRN	2687	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER11	Voirie	MRN	2534	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER12	Voirie	MRN	3339	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER13	Voirie	MRN	558	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER14	Voirie	MRN	1569	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER15	Voirie	MRN	403	Création d'un trottoir

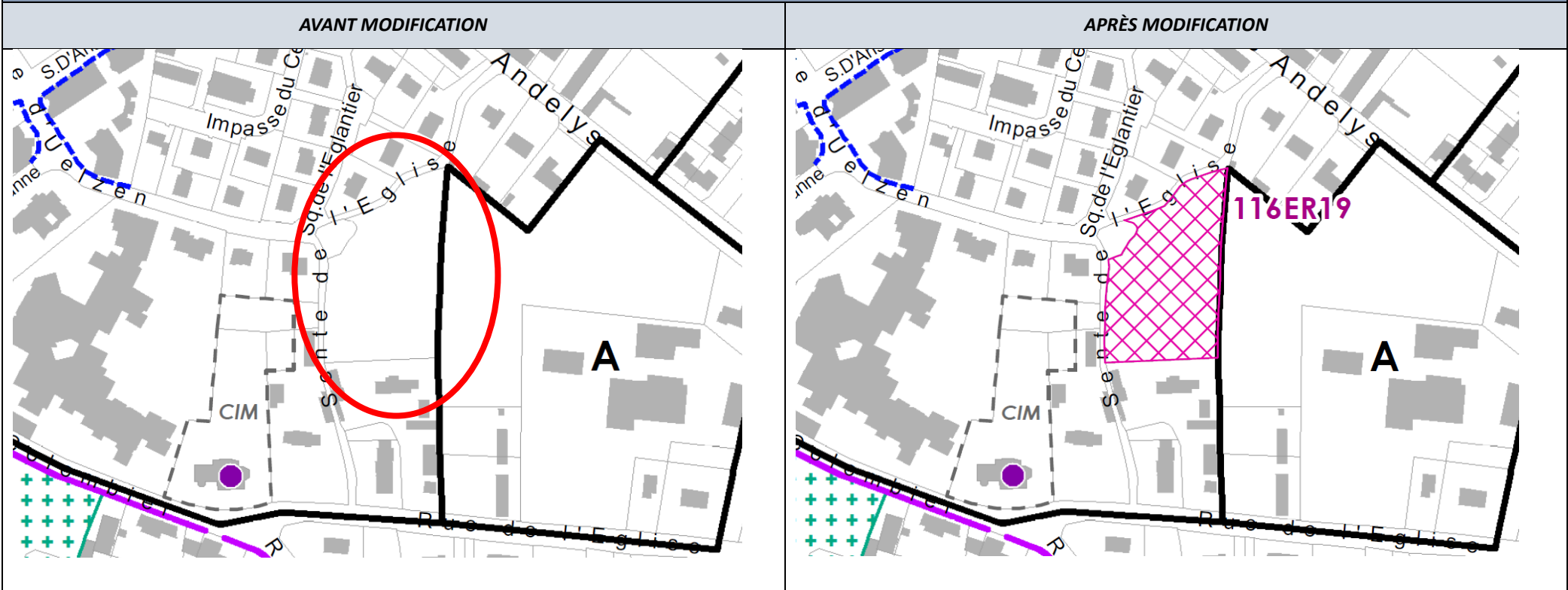
APRÈS MODIFICATION

ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER01	Voirie	MRN	1180	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER04	Voirie	MRN	1451	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER05	Équipements publics	Commune	21813	Extension d'un équipement sportif communal
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER06	Cimetière	Commune	5111	Extension du cimetière
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER10	Voirie	MRN	2687	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER11	Voirie	MRN	2534	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER12	Voirie	MRN	3339	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER13	Voirie	MRN	558	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER14	Voirie	MRN	1569	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER15	Voirie	MRN	403	Création d'un trottoir
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER16	Voirie	MRN	328	Création d'un aménagement du carrefour entre les routes de Neufchâtel et de Dieppe
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER17a	Voirie	MRN	511	Création d'un aménagement le long de la rue du Mesnil
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER17b	Voirie	MRN	172	Création d'un aménagement le long de la rue du Mesnil
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER18	Habitat	MRN	4873	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social

Création d'un emplacement réservé n°116ER19 mixité sociale à Boos

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 54 et 56 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Création d'un emplacement réservé n°116ER19, à vocation d'habitat et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	La parcelle cadastrée section AH n°119 fait l'objet d'un emplacement réservé à vocation d'habitat, d'une emprise totale de 4.665 m ² , au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie, visant à la mise en œuvre d'un programme de logements locatifs sociaux.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de centralité UAC / parcelle AH119	La commune de Boos ne répond pas à ses obligations de disposer d'un taux minimal de 20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) au sein de son parc de résidences principales, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). En effet, la commune présente un déficit en logement social avec un taux de 15% de LLS au sein de son parc immobilier. Afin d'accroître le nombre de logements locatifs sociaux sur le territoire communal, cet emplacement réservé dédié à la mixité sociale est créé (création de 100% de LLS) au bénéfice de la Métropole. Ce foncier identifié par la commune est considéré comme stratégique conformément aux objectifs inscrits dans la délibération stratégie foncière adoptée par la Métropole en mars 2023.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 54 et 56



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION

BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER04	Environnement	Commune	47891	Création d'un parc paysager
BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER09	Voirie	MRN	236	Élargissement de voirie – Rue Carnot
BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER11	Voirie	MRN	541	Élargissement de voirie – Rue du Colombier
BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER18	Voirie	MRN	1438	Aménagement d'un carrefour – Route de Paris et rue Poulain

APRÈS MODIFICATION

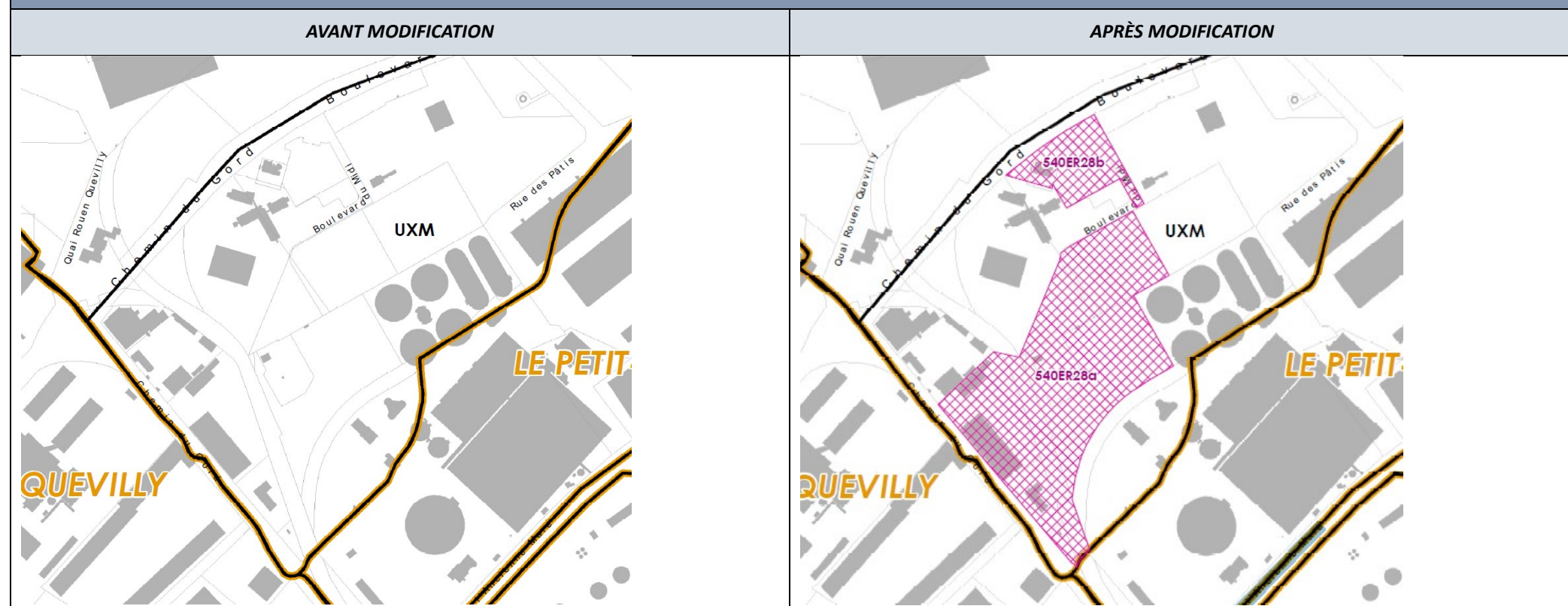
BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER04	Environnement	Commune	47891	Création d'un parc paysager
BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER09	Voirie	MRN	236	Élargissement de voirie – Rue Carnot
BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER11	Voirie	MRN	541	Élargissement de voirie – Rue du Colombier
BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER18	Voirie	MRN	1438	Aménagement d'un carrefour – Route de Paris et rue Poulain
BOOS	PLATEAUX-ROBEC	116ER19	Habitat	MRN	4665	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social

Politiques métropolitaines portant sur l'assainissement

Création d'un emplacement réservé n°540ER28 station d'épuration à Rouen

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 40 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Création d'un emplacement réservé n°540ER28 station d'épuration Émeraude	Création de l'emplacement réservé n°540ER28 au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie sur les parcelles LI0027, LI0029, LI0037, LI0076, LI0022, LI0025, LI0071, LI0072, LI0069, LI0074, LI0055p, LI0066, LI0062, LI0064 avec pour objet la réalisation d'installations en lien avec la station d'épuration Émeraude.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Rouen – LI0027, LI0029, LI0037, LI0076, LI0022, LI0025, LI0071, LI0072, LI0069, LI0074, LI0055p, LI0066, LI0062, LI0064	La restructuration de la station d'épuration Émeraude nécessite une extension des installations autour du site. Pour ce faire, une maîtrise de terrains adjacents est nécessaire pour y implanter des équipements complémentaires à la station. Ceux-ci sont principalement destinés à la méthanisation (et potentiellement distance aux tiers), la nécessité de complément filière (phytosanitaires, normes épuration), la réutilisation et la valorisation des déchets. Afin de permettre la réalisation de ces nouvelles infrastructures, il est nécessaire de créer un nouvel emplacement réservé avec un indice (-a et -b) sur chaque emprise permettant de distinguer leur localisation et leur surface respective.	

4.1.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 40



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION						APRÈS MODIFICATION					
ROUEN	540ER25	Voirie	MRN	239,8686815	Élargissement de la rue de Lisbonne	ROUEN	540ER25	Voirie	MRN	240	Élargissement de la rue de Lisbonne
ROUEN	540ER26	Voirie	MRN	1096,912113	Création d'une liaison viaire	ROUEN	540ER26	Voirie	MRN	1097	Création d'une liaison viaire
ROUEN	540ER27	Voirie	MRN	138,9033961	Création d'une liaison viaire	ROUEN	540ER27	Voirie	MRN	139	Création d'une liaison viaire
						ROUEN	540ER28a	Eau/ass	MRN	47821	Extension de la STEP et des unités complémentaires
						ROUEN	540ER28b	Eau/ass	MRN	7848	Extension de la STEP et des unités complémentaires

D. LES MODIFICATIONS DES ANNEXES INFORMATIVES

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
TOME 5 Annexes Informatives Annexe 2 Cartographie réseau DECI Annexe 3 Cartographie et liste des indices de cavités Annexe 10 PAC PPRI Austreberthe Saffimbec Annexe 11 PAC PPRI Rançon Fontenelle Annexe 12 PAC PPRI Cailly Aubette Robec Annexe 16 PAC Secteur d'information sur les sols pollués (SIS)		Modification des annexes informatives	Mise à jour des annexes informatives suite : - aux arrêtés préfectoraux concernant les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et les Secteurs d'information sur les sols pollués (SIS) - aux informations relatives aux indices de cavités souterraines - aux informations concernant le réseau de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
	Au moment de l'élaboration du PLU, plusieurs documents ont fait l'objet de Porter à Connaissance (PAC) par les services de l'Etat, lesquels ont été intégrés dans les Annexes Informatives du PLU à titre d'information (TOME 5). Il s'agit des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), du PPRI Rançon Fontenelle, du PPRI Cailly Aubette Robec et du PPRI Austreberthe Saffimbec. Depuis l'approbation du PLU, ces documents ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux : arrêté préfectoral du 25/05/2020 pour les SIS, arrêté préfectoral du 29/05/2020 pour le PPRI Rançon Fontenelle, arrêté préfectoral du 11/07/2022 pour le PPRI Cailly Aubette Robec, arrêté préfectoral du 12/01/2022 pour le PPRI Austreberthe Saffimbec. Ces documents ont été intégrés dans le TOME 1_Servitudes d'Utilité Publique (SUP) pour les PPRI, et dans le TOME 2 Périmètres divers pour les SIS. Il convient donc de modifier les annexes du TOME 5 en supprimant l'Annexe 10_ Porter à connaissance PPRI Austreberthe Saffimbec, l'Annexe 11_Porter à connaissance PPRI Rançon Fontenelle, l'Annexe 12_Porter à connaissance PPRI Cailly Aubette Robec et l'Annexe 16_Porter à Connaissance Secteur d'information sur les sols pollués (SIS), et d'ajuster le texte du TOME 5 en conséquence. Compte tenu de la mise à jour des informations relatives aux indices de cavités souterraines issue des travaux réalisés en continu par les services de la Métropole Rouen Normandie, et qui concerne les communes de Belbeuf, Bihorel, Bois-Guillaume, Bonsecours, Boos, Canteleu, Duclair, Epinay-sur-Duclair, Franqueville-Saint-Pierre, Houpeville, Isneauville, La Neuville-Chant-d'Oisel, Le Mesnil-Esnard, Le Petit-Quevilly, Maromme, Montmain, Mont-Saint-Aignan, Notre-Dame-de-Bondeville, Saint-Aubin-Celloville, Saint-Martin-du-Vivier et Sotteville-sous-le-Val, l'Annexe 3 « Cartographie et liste des indices de cavités » est supprimée. Les informations concernant le réseau de DECI ont été mises à jour par les services de la Métropole, par conséquent l'« Annexe 2_Cartographie réseau DECI » est modifiée.		
TOME 5 ANNEXES INFORMATIVES			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
SOMMAIRE 1 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI).....5 2 – RECENSEMENT DES INDICES DE CAVITES.....7 3 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....9 4 – LUTTE CONTRE LES TERMITES.....11 5 – PERIMETRES DE RECIPROCITE AUTOUR DES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE.....18 6 – GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DES DROITS DES SOLS.....20 7 – PORTER A CONNAISSANCE (PAC) DE L'ETAT - PPRI.....22 8 – RESEAUX DE CHALEUR NON CLASSES.....24 9 – SERVITUDES DE VUE.....26 10 – DISTANCES POUR LES PLANTATIONS.....28		SOMMAIRE 1 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI).....5 2 – RECENSEMENT DES INDICES DE CAVITES.....7 3 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....9 4 – LUTTE CONTRE LES TERMITES.....11 5 – PERIMETRES DE RECIPROCITE AUTOUR DES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE.....18 6 – GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DES DROITS DES SOLS.....20 7 – PORTER A CONNAISSANCE (PAC) DE L'ETAT - PPRI.....22 8 – RESEAUX DE CHALEUR NON CLASSES.....24 9 – SERVITUDES DE VUE.....26 10 – DISTANCES POUR LES PLANTATIONS.....28	

11 – SAGE CAILLY AUBETTE ROBEC - ZONES HUMIDES (ZH) ET ZONES D'EXPANSION DE CRUES (ZEC).....	30
12 – PORTER A CONNAISSANCE (PAC) DE L'ETAT – SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS).....	32
13 – PORTER A CONNAISSANCE (PAC) DE L'ETAT - CANALISATIONS TRANSPORT HYDROCARBURES.....	34
14 – ROUTES A GRANDE CIRCULATION.....	36

ANNEXES

ANNEXE 1 : REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE LA DECI
ANNEXE 2 : CARTOGRAPHIE DU RESEAU DECI
ANNEXE 3 : CARTOGRAPHIE ET LISTE DES INDICES DE CAVITES
ANNEXE 4 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE
ANNEXE 5 : PERIMETRES DE RECIPROCITE AUTOUR DES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE
ANNEXE 6 : GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CAVITES SOUTERRAINES
ANNEXE 7 : GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX INONDATIONS PAR DEBORDEMENTS DE COURS D'EAU, RUISSELLEMENTS, REMONTEES DE NAPPE ET RISQUES LITTORAUX
ANNEXE 8 : GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX EBOULEMENTS DE FALAISES ET AUX CHAMBRES TROGLODYTES
ANNEXE 9 : GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) – PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES
ANNEXE 10 : PAC DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI) DE L'AUSTREBERTHE ET DU SAFFIMBEC
ANNEXE 11 : PAC DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI) DE LA RANÇON ET DE LA FONTENELLE
ANNEXE 12 : PAC DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI) CAILLY AUBETTE ROBEC
ANNEXE 13 : PERIMETRES DES RESEAUX DE CHALEUR NON CLASSES
ANNEXE 14 : PAC CANALISATIONS TRANSPORT HYDROCARBURES
ANNEXE 15 : SAGE CAILLY AUBETTE ROBEC - ZONES HUMIDES ET ZONES D'EXPANSION DE CRUES
ANNEXE 16 : PAC SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)
ANNEXE 17 : ROUTES A GRANDE CIRCULATION

11 – SAGE CAILLY AUBETTE ROBEC - ZONES HUMIDES (ZH) ET ZONES D'EXPANSION DE CRUES (ZEC).....	30
12 – PORTER A CONNAISSANCE (PAC) DE L'ETAT – SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS).....	32
13 – PORTER A CONNAISSANCE (PAC) DE L'ETAT - CANALISATIONS TRANSPORT HYDROCARBURES.....	34
14 – ROUTES A GRANDE CIRCULATION.....	36

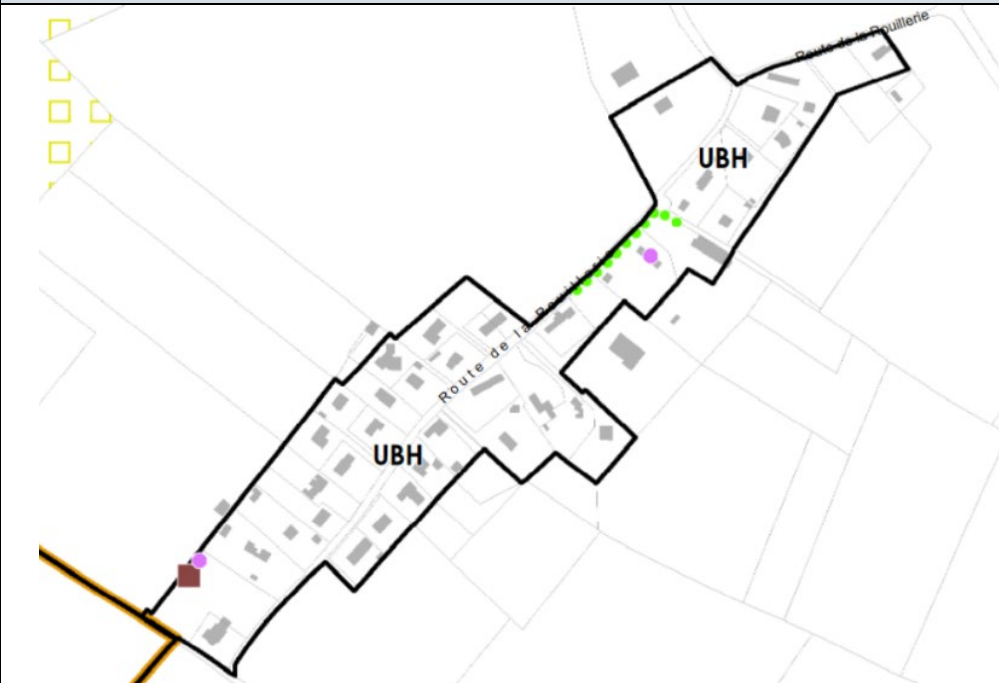
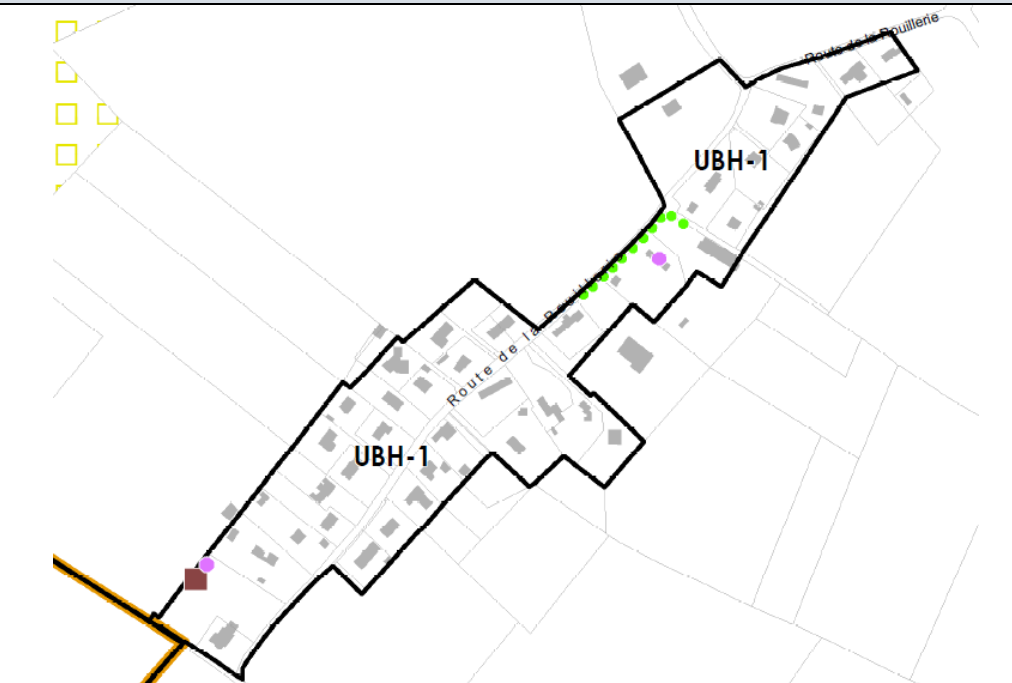
ANNEXES

ANNEXE 1 : REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE LA DECI
ANNEXE 2 : CARTOGRAPHIE DU RESEAU DECI
ANNEXE 3 : CARTOGRAPHIE ET LISTE DES INDICES DE CAVITES
ANNEXE 4 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE
ANNEXE 5 : PERIMETRES DE RECIPROCITE AUTOUR DES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE
ANNEXE 6 : GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CAVITES SOUTERRAINES
ANNEXE 7 : GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX INONDATIONS PAR DEBORDEMENTS DE COURS D'EAU, RUISSELLEMENTS, REMONTEES DE NAPPE ET RISQUES LITTORAUX
ANNEXE 8 : GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX EBOULEMENTS DE FALAISES ET AUX CHAMBRES TROGLODYTES
ANNEXE 9 : GUIDE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) – PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES
ANNEXE 10 : PAC DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI) DE L'AUSTREBERTHE ET DU SAFFIMBEC
ANNEXE 11 : PAC DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI) DE LA RANÇON ET DE LA FONTENELLE
ANNEXE 12 : PAC DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI) CAILLY AUBETTE ROBEC
ANNEXE 13 : PERIMETRES DES RESEAUX DE CHALEUR NON CLASSES
ANNEXE 14 : PAC CANALISATIONS TRANSPORT HYDROCARBURES
ANNEXE 15 : SAGE CAILLY AUBETTE ROBEC - ZONES HUMIDES ET ZONES D'EXPANSION DE CRUES
ANNEXE 16 : PAC SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)
ANNEXE 17 : ROUTES A GRANDE CIRCULATION

E. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ AUSTREBERTHE-CAILLY

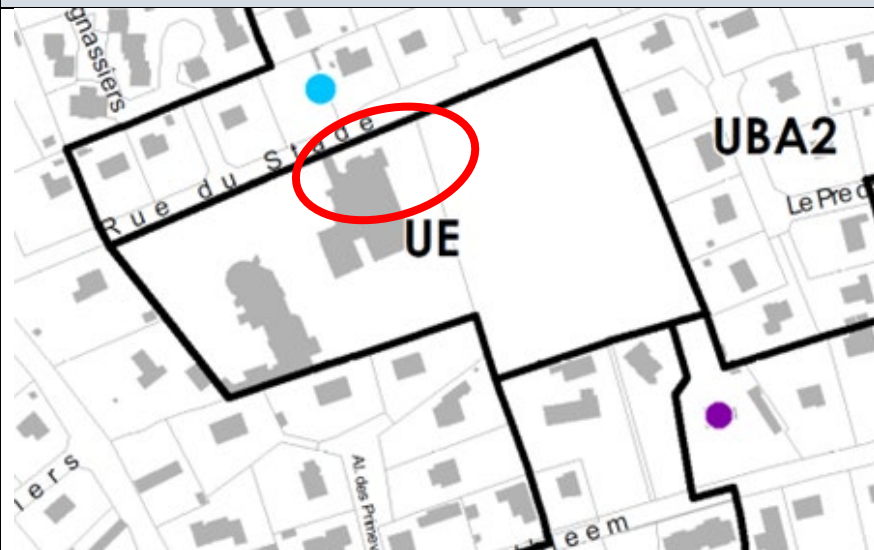
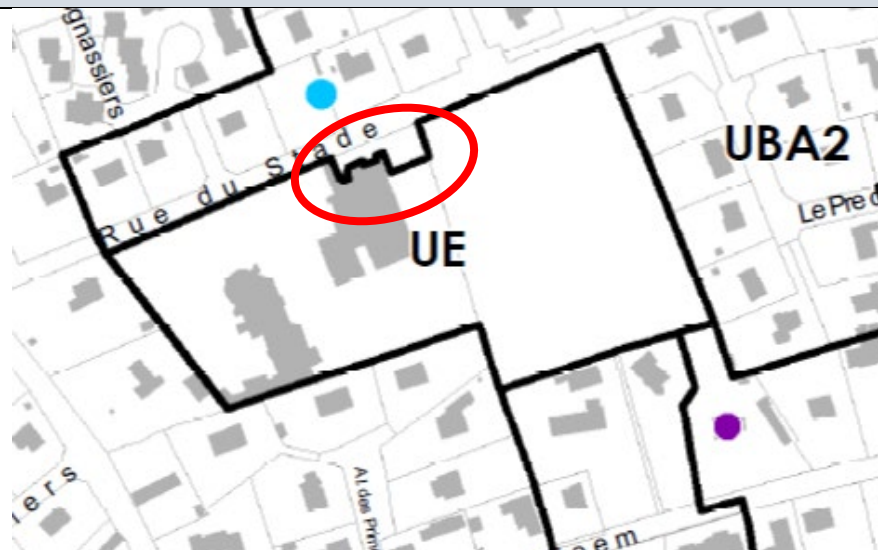
Épinay-sur-Duclair

Évolution du zonage du secteur du Hameau de la Rouillerie : reclassement en UBH-1 – Modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 1		Evolution du zonage du Hameau de la Rouillerie classé en UBH pour du UBH-1	Modification du zonage du Hameau de la Rouillerie classée en zone UBH pour du UBH-1.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine de hameaux (UBH) – La Rouillerie	La modification concerne le Hameau de la Rouillerie qui représente environ 6,5 ha. Des projets d’extension ou de création d’annexes sont bloqués sur ce secteur puisque les constructions existantes ont déjà atteint le taux maximal d’emprise au sol, fixé à 15% en zone UBH. Cette évolution vise à permettre aux constructions existantes avant la date d’approbation du PLU de pouvoir évoluer (création d’une extension, véranda, annexes) sans pour autant augmenter le coefficient de l’emprise au sol de l’ensemble de la zone. Le secteur UBH-1 autorisent les extensions et les annexes, pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU ayant déjà atteint 15% d’emprise au sol, et ce dans la limite de 50 m² d’emprise au sol. Ce « bonus » permet aux constructions existantes de pouvoir évoluer tout en encadrant la densification du hameau.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 1			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

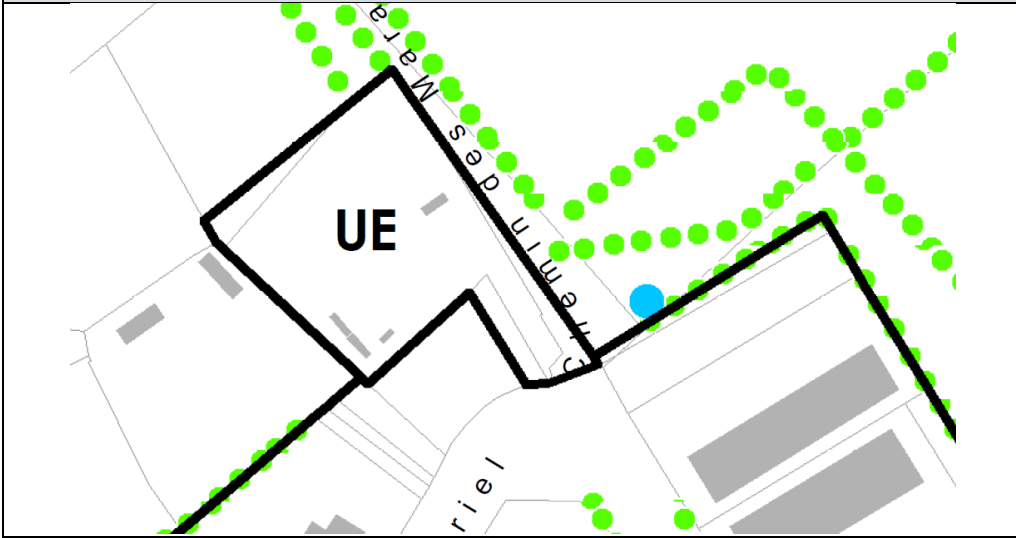
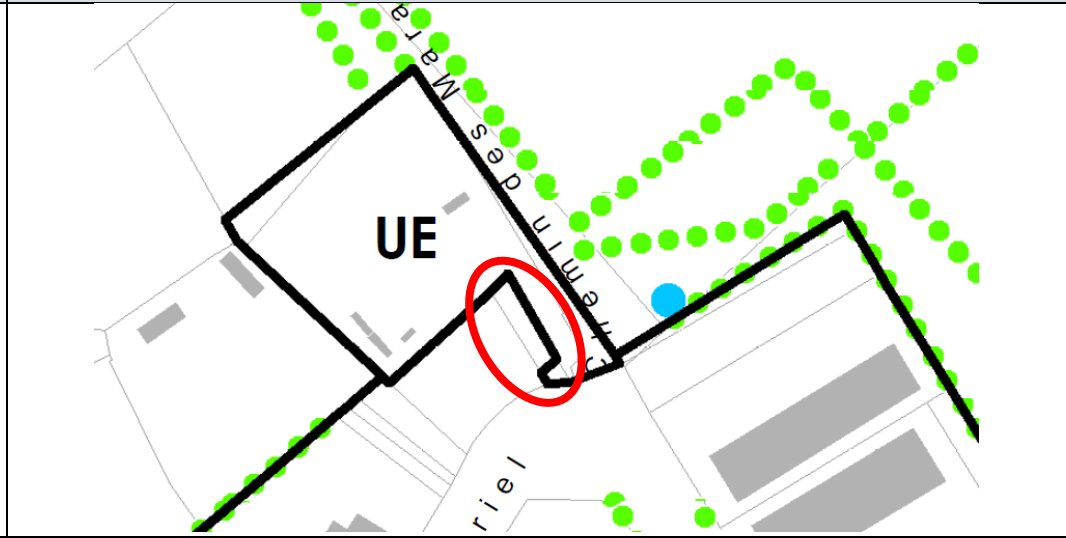
Hénouville

Évolution du zonage : reclassement en zone UBA2 d'une partie de la parcelle AC 121 – Rue du Stade

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 18		Evolution du zonage d'une partie de la parcelle AC 121 classée en UE pour du UBA2	Modification du zonage d'une partie de la parcelle AC 121 classée en zone UE pour du UBA2.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine d'équipements (UE) Parcelle AC 121 en partie	La commune d'Hénouville a un projet de construction d'un cabinet médical en centre bourg afin d'accueillir différents professionnels de santé (médecin, masseur-kinésithérapeute, ostéopathe...). Ce projet s'implanterait au sein d'un secteur d'équipements existant, composé du pôle sportif, du groupe scolaire et de la salle polyvalente. Cette situation permettrait de mutualiser le parking du groupe scolaire et de la salle polyvalente pour desservir le cabinet médical. La zone UE ne permet pas les constructions relevant de la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », un changement de zonage est donc nécessaire afin de permettre la réalisation du projet. La zone UBA2 (zone urbaine mixte à dominante habitat individuel) au nord de la parcelle est donc étendue sur une surface de 423 m².		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 18			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

Le Trait

Correction d’une erreur matérielle – secteur du Malaquis : reclassement en UXI de la parcelle AC 371 – modification apportée suite à l’enquête publique

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 3		Evolution du zonage de la parcelle AC 371 classée en UE pour du UXI	Modification du zonage de la parcelle AC 371 classée en zone UE pour du UXI.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine d'équipements (UE) AC 371	L'évolution initiale, inscrite dans le cadre de la modification n°5 du PLU, prévoyait de reclasser en zone UXI plusieurs parcelles dont la AC 371. En effet, lesdites parcelles, situées à proximité immédiate de la déchetterie, étaient classées en zone UE dans l'hypothèse d'une éventuelle extension de celle-ci. Toutefois aucun projet n'est envisagé sur le site. Or, cette évolution n'a pas été correctement retranscrite sur la planche 1 – plan 3 du règlement graphique du PLU : à l'issue de la modification n°5, la zone UXI n'a pas englobé la parcelle AC 371. Le classement en zone UE n'est pas opportun et peut bloquer à terme des projets de construction sur cette zone d'activités. Il s'agit ainsi de corriger une erreur de retranscription en reclassant en zone UXI la parcelle AC 371 conformément au zonage environnant de la zone industrielle du Malaquis.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 3			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

PLU DE LA MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE – Modifié le 31 mars 2025 | Notice de présentation | Compléments au Rapport de Présentation

4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION

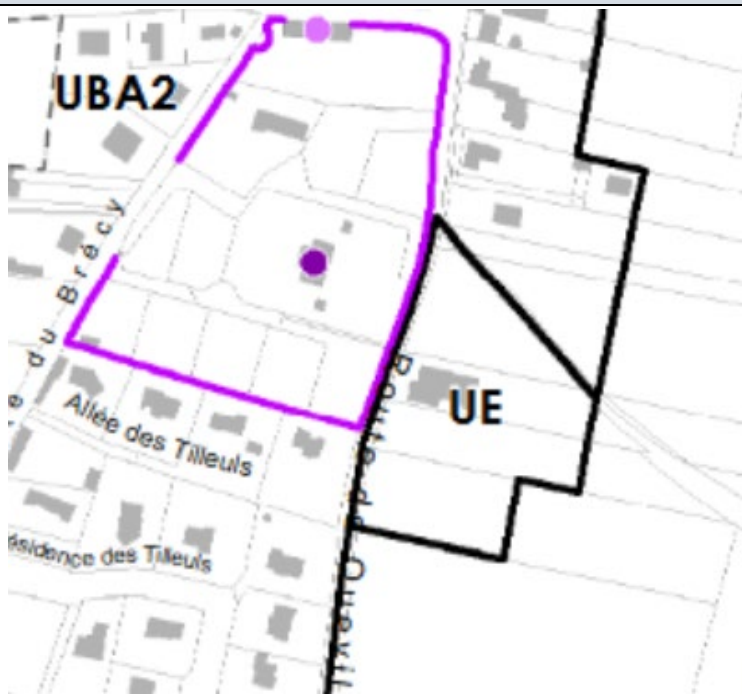
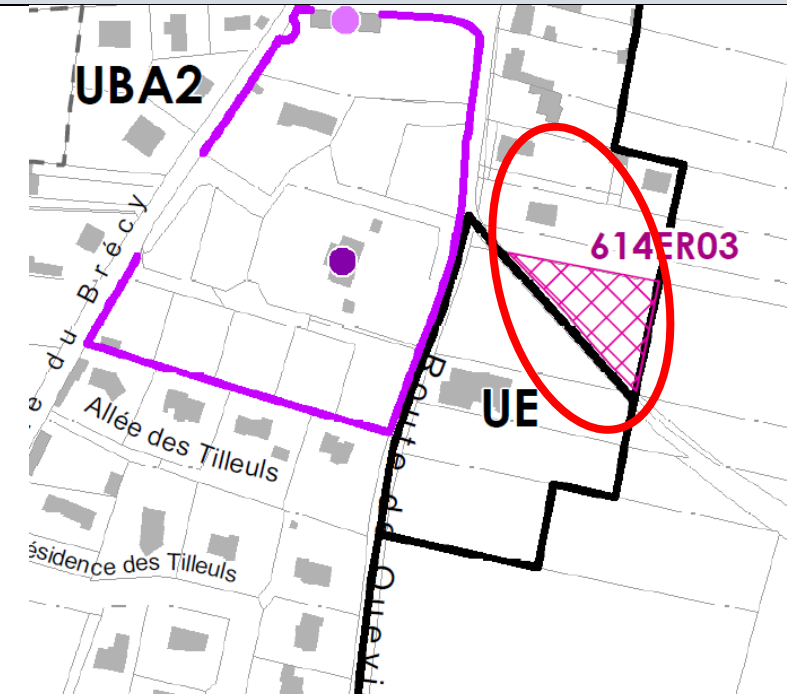
MALAUNAY	AUSTREBERTHE CAILLY	402ER01	Cimetière	Commune	3722	Extension du cimetière
MALAUNAY	AUSTREBERTHE CAILLY	402ER02	GDV	MRN	4385	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage
MALAUNAY	AUSTREBERTHE CAILLY	402ER03	Environnement	Commune	104171	Renaturation du site et création d'un parc naturel
MALAUNAY	AUSTREBERTHE CAILLY	402ER04	Equipements publics	Commune	17382	Création d'une caserne de pompiers

APRÈS MODIFICATION

MALAUNAY	AUSTREBERTHE CAILLY	402ER01	Cimetière	Commune	3722	Extension du cimetière
MALAUNAY	AUSTREBERTHE CAILLY	402ER02	GDV	MRN	4385	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage
MALAUNAY	AUSTREBERTHE CAILLY	402ER03	Environnement	Commune	111686	Renaturation du site et création d'un parc naturel
MALAUNAY	AUSTREBERTHE CAILLY	402ER04	Equipements publics	Commune	17382	Création d'une caserne de pompiers

Saint Martin de Boscherville

Création d'un emplacement réservé Passe des Biches

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 19 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Création de l’emplacement réservé n°614ER03	Création de l’emplacement réservé n°614ER03 au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie sur une partie de la parcelle D 607 avec pour objet la création d’un parking.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine mixte à dominante d’habitat individuel (UBA2) Parcelle D 607	Dans le cadre du projet de pôle d’équipements - caserne de pompiers et extension/réhabilitation de la salle des fêtes - projeté Route de Quevillon, une réflexion a été engagée afin de mutualiser le stationnement entre ces deux équipements et ainsi le limiter aux stricts besoins. La future salle des fêtes aura pour vocation d’accueillir diverses manifestations culturelles et sportives, des activités associatives qui peuvent générer un besoin de stationnement conséquent de façon ponctuelle. La mise en place d’un emplacement réservé sur la partie constructible de la parcelle D 607 (1 435 m²) permettra de gérer les enjeux de stationnement.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 19			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
SAINT MARTIN DE BOSCHERVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	614ER02	Voirie	MRN	217	Extension du parc de stationnement public	SAINT MARTIN DE BOSCHERVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	614ER02	Voirie	MRN	217	Extension du parc de stationnement public
							SAINT MARTIN DE BOSCHERVILLE	AUSTREBERTHE CAILLY	614ER03	Voirie	MRN	1435	Création d'un parc de stationnement public

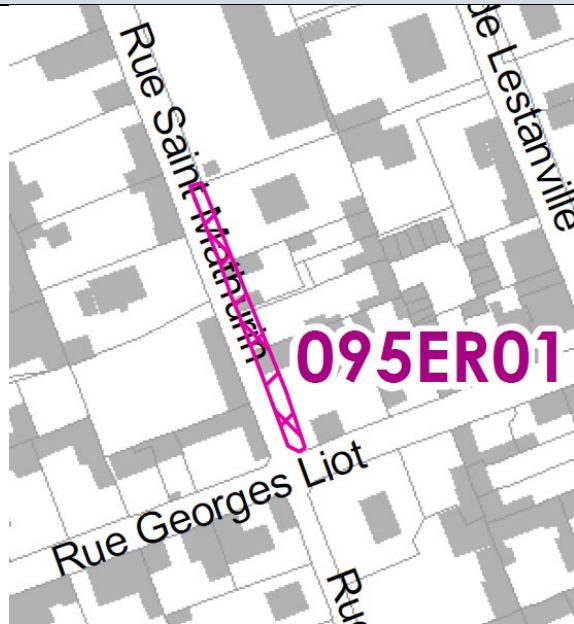
Modification de l'OAP 750A/Route de Rouen – modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP sectorielles – Tome 5 – OAP 750A		Phasage de l’OAP 750A	Modification de l’OAP 750A pour permettre le phasage sur la partie nord en une ou plusieurs phases.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Partie Nord de l’OAP 750A	L’OAP 750A/Route de Rouen à Yainville contraint l’évolution de la zone d’activité en raison de la disposition imposant une opération d’aménagement d’ensemble. Il apparaît nécessaire de permettre l’évolution des activités existantes appartenant à différents propriétaires. En effet, l’évolution de ces activités s’inscrit dans des temporalités différentes selon leurs besoins. L’objectif est donc de garantir la pérennité de cette zone et de ses activités, en supprimant ladite disposition et en intégrant la possibilité de phaser l’aménagement sur la partie Nord.		
3.2 OAP sectorielles – Tome 5 – OAP 750A			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
Gestion des eaux pluviales Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLUi. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. Le bassin de rétention existant en partie Nord sera conservé et paysagé. Il sera complété d'un réseau de noues le long de la RD982.		Gestion des eaux pluviales Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLUi. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. Le bassin de rétention existant en partie Nord sera conservé et paysagé. Il sera complété d'un réseau de noues le long de la RD982. Phasage : Pour la partie Nord, l'opération pourra se réaliser en une ou plusieurs phases.	

F. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ PLATEAUX-ROBEC

Bihorel

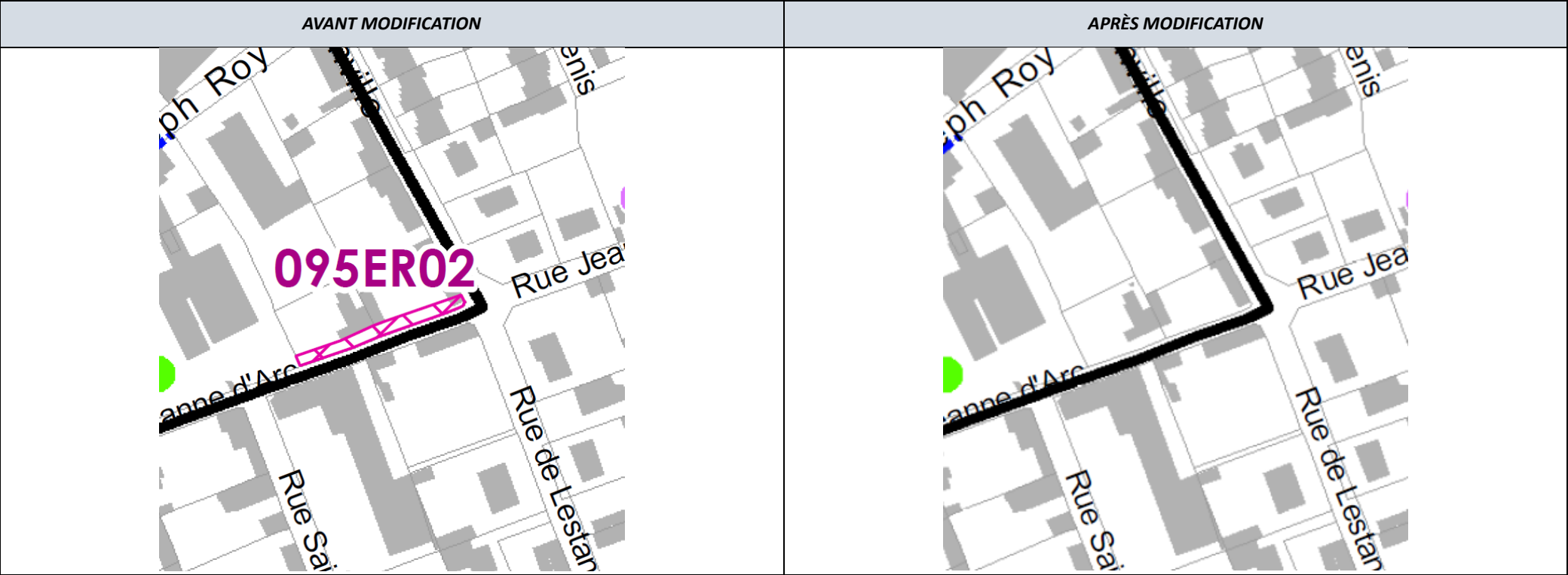
Suppression de l'emplacement réservé n°095ER01

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°095ER01, à vocation d'élargissement de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	Suppression de l'emplacement réservé n°095ER01 impactant des parcelles bâties situées rue Saint-Mathurin, d'une emprise totale de 213 m².
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel UBA1 / parcelles AH935, AH815, AH816, AH455, AH454	L'emplacement réservé n°095ER01 a été défini pour l'élargissement de la rue Saint-Mathurin au droit de plusieurs parcelles bâties. Or, sa mise en œuvre implique des travaux trop conséquents (acquisitions foncières, démolition de bâtis implantés en front de rue, restauration des haies, clôtures, portails, déplacement des coffrets électriques, gaz, ...). De plus, le tissu bâti de ce secteur ancien de la commune est très dense, avec de faibles emprises d'espaces libres disponibles ; ces travaux contraindraient les habitations concernées, déjà implantées très près de la limite du domaine public. En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer cet emplacement réservé.	
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
		
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Suppression de l'emplacement réservé n°095ER02

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l’emplacement réservé n°095ER02, à vocation d’élargissement de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	L’emplacement réservé n°095ER02 impactant des parcelles bâties situées rue Jeanne d’Arc, d’une emprise totale de 188 m², ne sera pas réalisé et doit être supprimé.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone urbaine de centralité UAB / parcelles AH569, AH570	L’emplacement réservé n°095ER02 a été défini pour l’élargissement de la rue Jeanne d’Arc au droit de plusieurs parcelles bâties. Or, sa mise en œuvre implique des travaux trop conséquents (acquisitions foncières, démolition de bâtis implantés en front de rue, restauration des haies, clôtures, portails, déplacement des coffrets électriques, gaz, ...). De plus, le tissu bâti de ce secteur ancien de la commune est très dense, avec de faibles emprises d’espaces libres disponibles ; ces travaux contraindraient les habitations concernées, déjà implantées très près de la limite du domaine public. En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer cet emplacement réservé.	
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38		



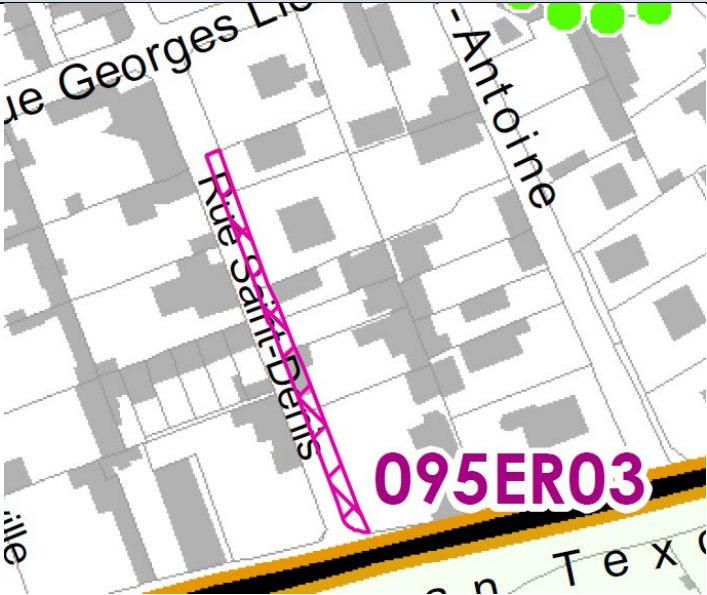
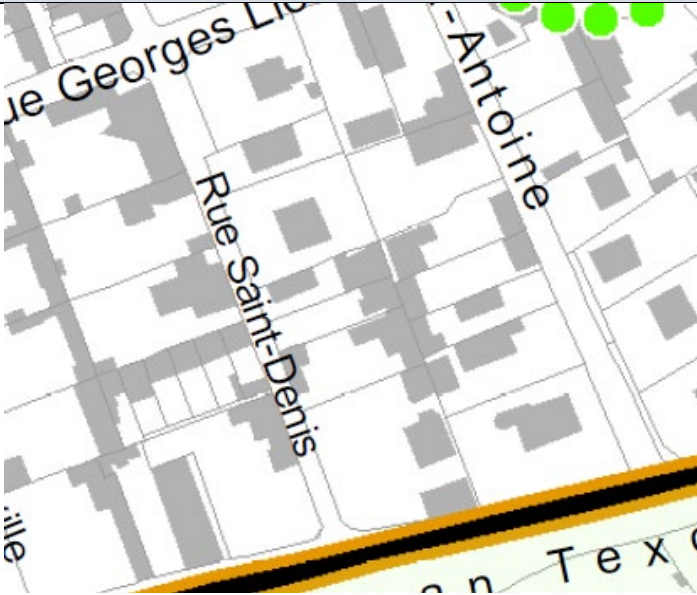
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Suppression de l'emplacement réservé n°095ER03

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°095ER03, à vocation d'élargissement de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	L'emplacement réservé n°095ER03 impactant des parcelles bâties situées rue Saint-Denis, d'une emprise totale de 306 m², ne sera pas réalisé et doit être supprimé.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel UBA1 / parcelles AH389, AH930, AH392, AH393, AH394, AH929	L'emplacement réservé n°095ER03 a été défini pour l'élargissement de la rue Saint-Denis au droit de plusieurs parcelles bâties. Or, sa mise en œuvre implique des travaux trop conséquents (acquisitions foncières, démolition de bâtis implantés en front de rue, restauration des haies, clôtures, portails, déplacement des coffrets électriques, gaz, ...). De plus, le tissu bâti de ce secteur ancien de la commune est très dense, avec de faibles emprises d'espaces libres disponibles ; ces travaux contraindraient les habitations concernées, déjà implantées très près de la limite du domaine public. En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer cet emplacement réservé.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
	

4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Suppression de l'emplacement réservé n°095ER04

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°095ER04, à vocation d'élargissement de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	L'emplacement réservé n°095ER04 impactant une parcelle bâtie située rue du Docteur Caron, d'une emprise totale de 48 m ² , ne sera pas réalisé et doit être supprimé.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de centralité UAB / parcelle AL39	L'emplacement réservé n°095ER04 a été défini pour l'élargissement de la rue du Docteur Caron au droit de la parcelle bâtie cadastrée AL39. Or, sa mise en œuvre implique des travaux trop conséquents (acquisition foncière, démolition d'un bâti implanté en front de rue, restauration de haies, clôtures, portail, déplacement des coffrets électriques, gaz, ...). En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer cet emplacement réservé.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38



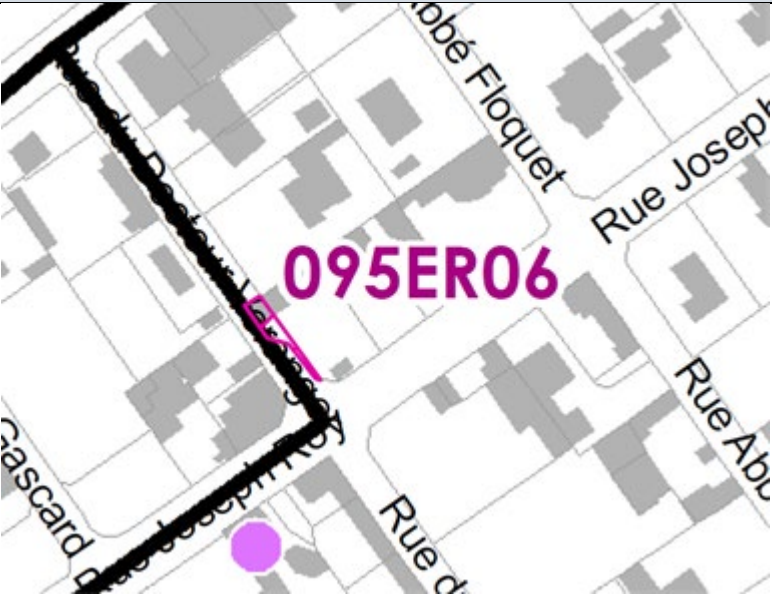
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Suppression de l'emplacement réservé n°095ER06

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Suppression de l'emplacement réservé n°095ER06, à vocation d'élargissement de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	L'emplacement réservé n°095ER06 impactant une parcelle bâtie située rue du Docteur Voranger, d'une emprise totale de 58 m², ne sera pas réalisé et doit être supprimé.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine d'habitat individuel UBA1 / parcelle AE22	L'emplacement réservé n°095ER06 a été défini pour l'élargissement de la rue du Docteur Voranger, au droit de la parcelle bâtie cadastrée AE22. Or, sa mise en œuvre implique des travaux trop conséquents (acquisition foncière, démolition d'un bâti implanté en front de rue, restauration de haies, clôtures, portail, déplacement des coffrets électriques, gaz, ...). De plus, le tissu bâti de ce secteur ancien de la commune est très dense, avec de faibles emprises d'espaces libres disponibles ; ces travaux contraindraient l'habitation concernée, déjà implantée très près de la limite du domaine public. En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer cet emplacement réservé.		

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
	

4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

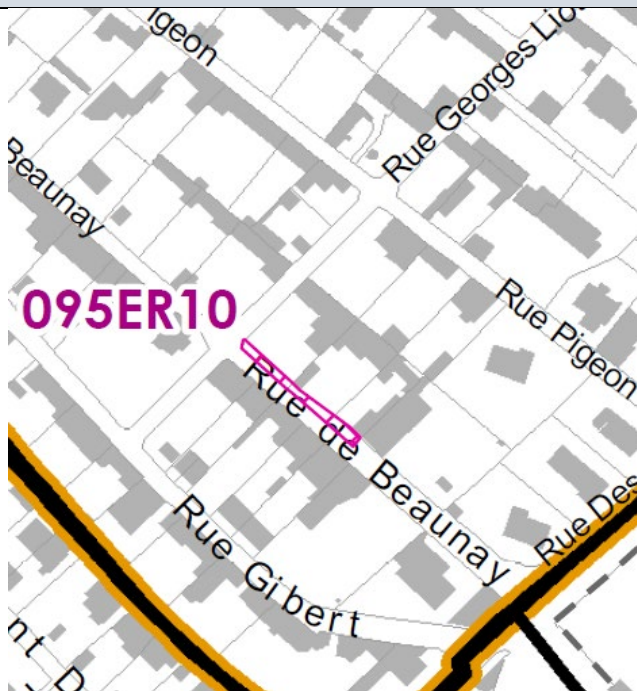
AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Suppression de l'emplacement réservé n°095ER10

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°095ER10, à vocation d'élargissement de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	L'emplacement réservé n°095ER10 impactant des parcelles bâties situées rue de Beaunay, d'une emprise totale de 114 m², ne sera pas réalisé et doit être supprimé.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de coteaux UCO / parcelles AH260, AH261, AH262	L'emplacement réservé n°095ER10 a été défini pour l'élargissement de la rue de Beaunay, au droit de plusieurs parcelles bâties. Or, sa mise en œuvre implique des travaux trop conséquents (acquisitions foncières, restauration de haies, clôtures, portails, déplacement des coffrets électriques, gaz, ...). De plus, le tissu bâti de ce secteur ancien de la commune est très dense, avec de faibles emprises d'espaces libres disponibles ; ces travaux contraindraient les habitations concernées, déjà implantées très près de la limite du domaine public. En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer cet emplacement réservé.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

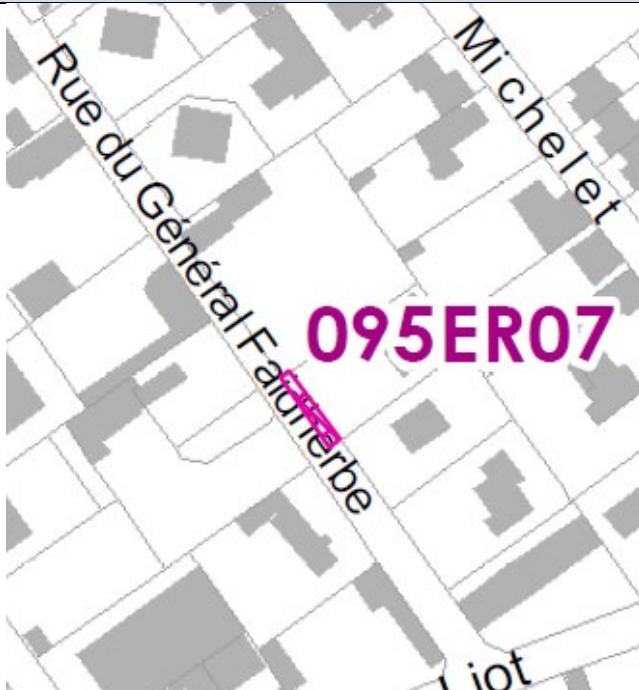
AVANT MODIFICATION

BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay

APRÈS MODIFICATION

BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Modification de l'emplacement réservé n°095ER07

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Modification de l'emplacement réservé n°095ER07, à vocation d'élargissement de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	L'emprise de l'emplacement réservé n°095ER07 impactant des parcelles bâties situées rue du Général Faidherbe, est modifiée.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine d'habitat individuel UBA1 / parcelle AE784	L'emplacement réservé n°095ER07 a été défini pour l'élargissement de la rue du Général Faidherbe, au droit de plusieurs parcelles bâties. Or, sa mise en œuvre implique des travaux trop conséquents (acquisitions foncières, restauration de haies, clôtures, portails, déplacement des coffrets électriques, gaz, ...). En accord avec la commune, la Métropole a décidé de modifier l'emprise de cet emplacement réservé pour conserver uniquement la surface correspondant déjà à une emprise de voirie, au droit de la parcelle AE784.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

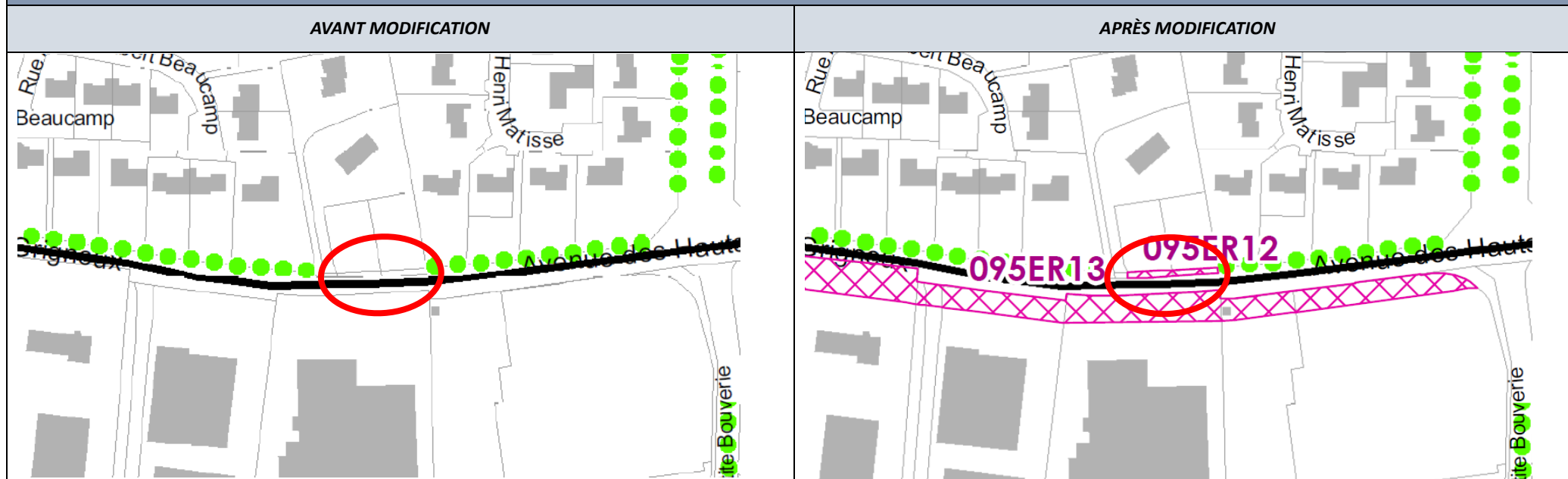
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Création de l'emplacement réservé n°095ER12

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Création de l'emplacement réservé n°095ER12, destiné à un élargissement de voirie au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	Création de l'emplacement réservé n°095ER12 nécessaire à l'élargissement de l'avenue des Hauts Grigneux, d'une surface de 108 m² au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel UBA1 / parcelles AB1037, AB1039	L'aménagement de la rive nord de l'avenue des Hauts Grigneux nécessite de disposer des emprises de voirie déjà physiquement intégrées au domaine public, mais qui demeurent intégrées aux propriétés privées des riverains. C'est la raison pour laquelle l'emplacement réservé n°095ER12 est créé sur les parcelles AB1037 et AB1039, à usage de voirie, afin de réaliser les travaux nécessaires à la sécurisation des usagers.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d'Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Création de l'emplacement réservé n°095ER13

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Création d'un emplacement réservé n°095ER13, destiné à un élargissement de voirie au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	Création de l'emplacement réservé n°095ER13 nécessaire à l'élargissement de l'avenue des Hauts Grigneux, d'une surface de 4.313 m² au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)		Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat collectif UD / parcelles AB879, AB77, AB979, AB982, AB978, AB318, AB1043, AB1042		L'aménagement de la rive sud de l'avenue des Hauts Grigneux nécessite un élargissement de la voie. Cela nécessite d'aménager des emprises de voirie déjà physiquement intégrées au domaine public, mais qui demeurent intégrées aux propriétés privées des riverains, mais aussi de procéder à des acquisitions d'emprises privées afin de les aménager. C'est la raison pour laquelle l'emplacement réservé n°095ER13 est créé sur les parcelles AB879, AB77, AB979, AB982, AB978, AB318, AB1043, AB1042 afin de réaliser les travaux nécessaires à la sécurisation des usagers.	
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 38			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	

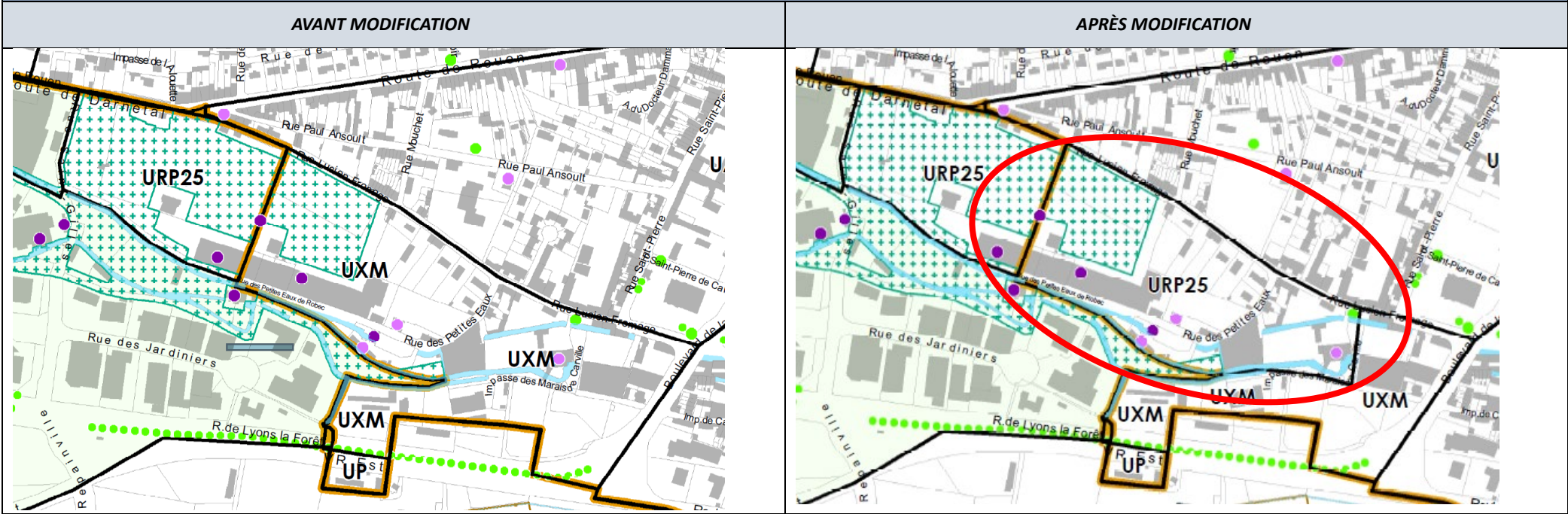
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER01	Voirie	MRN	213	Élargissement de voirie – rue Saint-Mathurin
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d’Arc	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER02	Voirie	MRN	188	Élargissement de voirie – rue Jeanne d’Arc
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER03	Voirie	MRN	306	Élargissement de voirie – rue Saint-Denis
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER04	Voirie	MRN	48	Élargissement de voirie – rue du Docteur Caron
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER06	Voirie	MRN	58	Élargissement de voirie – rue du Docteur Voranger
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	118	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER07	Voirie	MRN	39	Élargissement de voirie – rue du Général Faidherbe
BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay	BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER10	Voirie	MRN	114	Élargissement de voirie – rue de Beaunay
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER12	Voirie	MRN	108	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux nord
							BIHOREL	PLATEAUX-ROBEC	095ER13	Voirie	MRN	4313	Élargissement de voirie – avenue des Hauts Grigneux sud

Reclassement en zone URP25 d’une partie de la zone UXM – modification apportée suite à l’enquête publique

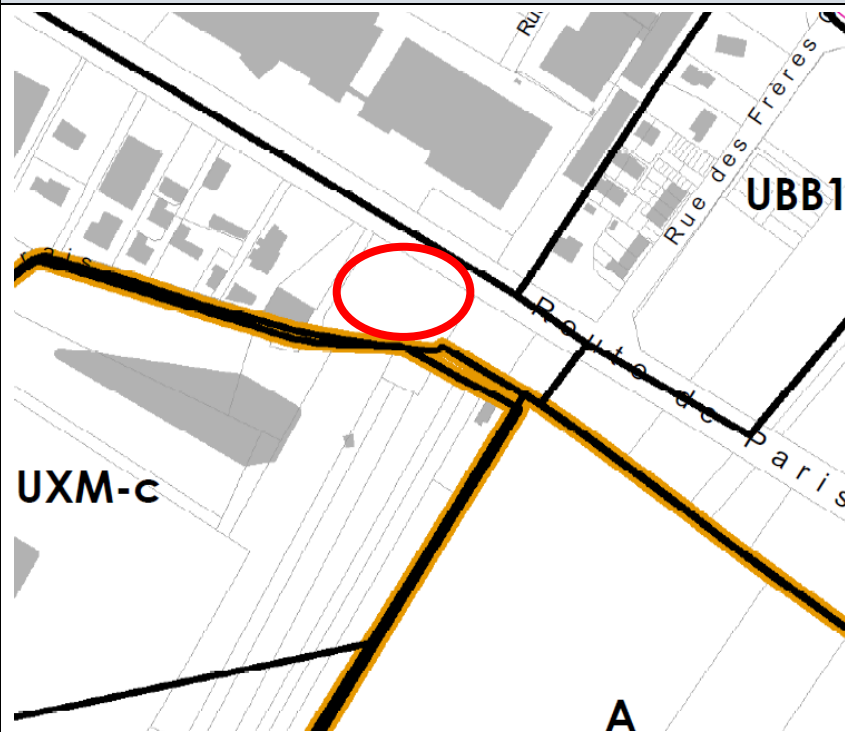
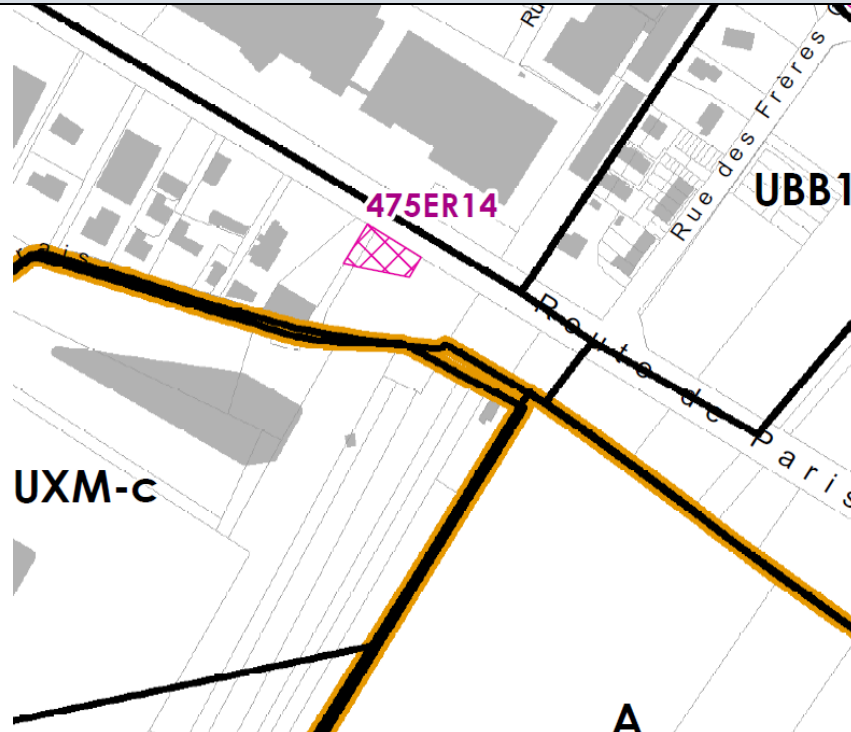
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 43	Reclassement en zone URP25 d’une partie de la zone UXM	Reclassement en zone URP25 de l’école d’architecture et d’une partie des habitations situées rue Lucien Fromage, conformément à l’intention initiale, laquelle n’a pas été correctement retranscrite lors de la modification n°5 du PLU approuvée en 2023.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Secteur compris entre la rue Lucien Fromage et l’impasse des Marais de Carville	L’évolution initiale, inscrite dans le cadre de la modification n°5 du PLU, prévoyait de reclasser en zone UXM un secteur alors classé en zone URP25 afin d’y interdire les constructions à usage d’habitat, de services et de commerces en limite de la RN31 et assurer la continuité de la zone d’activité économique entre Rouen et Darnétal et éviter les conflits d’usages entre les destinations des constructions. L’objectif était de conserver un secteur dédié à l’activité économique (en excluant l’habitat, les commerces et services) et conserver sur le reste de la zone, la vocation initiale d’un secteur de renouvellement urbain. Or, cette évolution n’a pas été correctement retranscrite sur la planche 1 – plan 43 du règlement graphique du PLU : à l’issue de la modification n°5, la zone UXM a englobé l’école d’architecture et les habitations situées rue Lucien Fromage. Un zonage UXM, dédié à l’activité économique mixte, n’est évidemment pas compatible avec les usages des habitations situées rue Lucien Fromage, ni de l’école d’architecture, dont la partie implantée sur la commune de Rouen est par ailleurs classée en zone URP25. Il convient que le zonage affecté à l’établissement soit similaire d’une commune à l’autre.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 43



Franqueville-Saint-Pierre

Création d'un emplacement réservé n°475ER14

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 50 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés		Création d'un emplacement réservé n°475ER14, à vocation eau et assainissement, au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	Les parcelles cadastrées section AH n°28 et n°242 font l'objet d'un emplacement réservé à vocation « eau et assainissement », d'une emprise totale de 484 m² au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie, visant à la création d'un aménagement hydraulique.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine d'activités mixtes UXM-c / parcelles AH28, AH242	Afin d'aménager et de maintenir l'existence d'un puisard ancien, vers lequel gravitent toutes les eaux pluviales et notamment les eaux de ruissellement de la route de Paris (RD6014), la Métropole Rouen Normandie souhaite assurer sa maîtrise foncière. La création d'un bassin de gestion des eaux pluviales de la RD 6014 pourra être mise en œuvre pour garantir la pérennité du puisard, qui est topographiquement un point bas. Aucune imperméabilisation n'est prévue.		
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 50			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

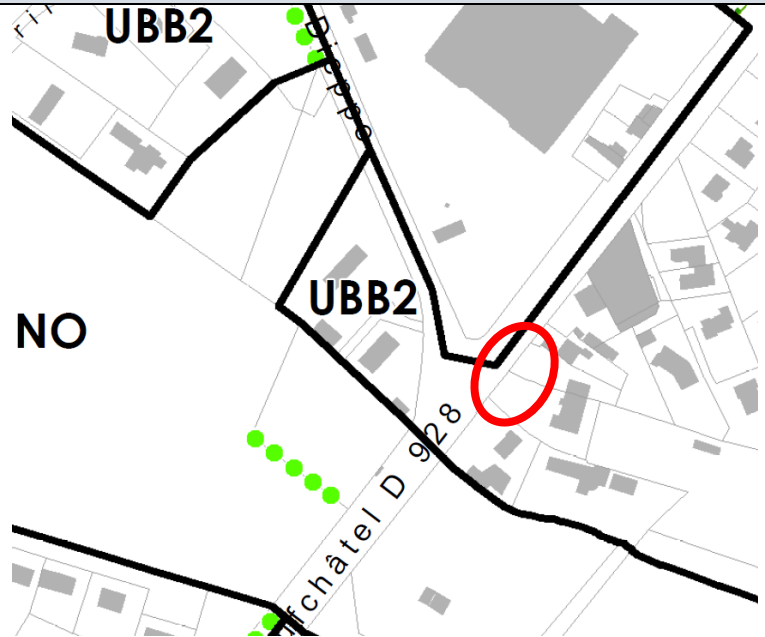
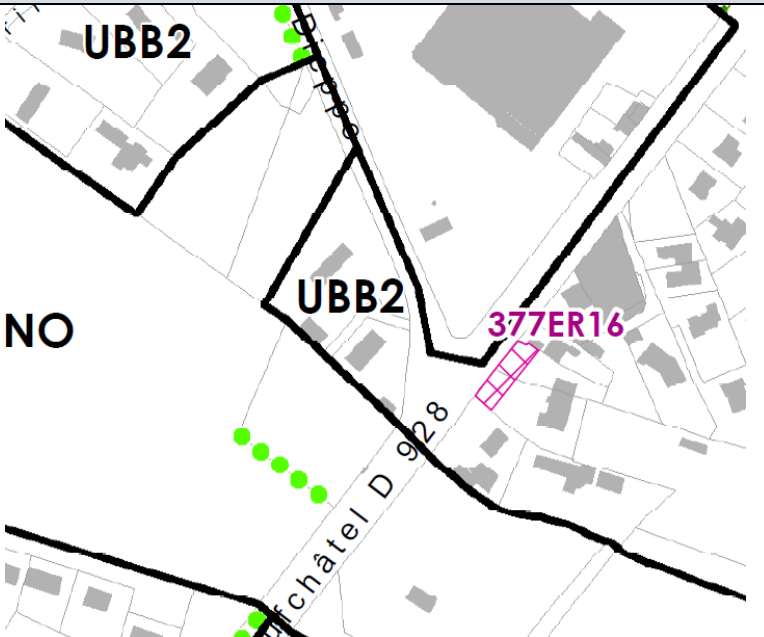
AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER05	Cimetière	Commune	7819	Extension du cimetière	FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER05	Cimetière	Commune	7819	Extension du cimetière
FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER07	Voirie	MRN	507	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER07	Voirie	MRN	507	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER08	Voirie	MRN	3695	Elargissement de voirie – Rue des Champs Fleuris	FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER08	Voirie	MRN	3695	Elargissement de voirie – Rue des Champs Fleuris
FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER13	GDV	MRN	1803	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage	FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER13	GDV	MRN	1803	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage
							FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE	PLATEAUX-ROBEC	475ER14	Eau/Ass	MRN	484	Création d'un aménagement hydraulique

Isneauville

Création d'un emplacement réservé n°377ER16

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 34 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Création d'un emplacement réservé n°377ER16, à vocation de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	Les parcelles cadastrées section AH n°206, n°155, n°5 et n°4 font l'objet d'un emplacement réservé à vocation de voirie, d'une emprise totale de 328 m² au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie, visant à la création d'un aménagement du carrefour entre les routes de Dieppe et de Neufchâtel.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel UBB2 / parcelles AH155 et AH5	Afin de sécuriser les déplacements des différents usagers et de fluidifier la circulation au niveau de ce carrefour, la Métropole Rouen Normandie envisage de mettre en œuvre des travaux de réaménagement de l'intersection des routes de Dieppe (RD151) et de Neufchâtel (RD6014). Ces travaux nécessitent d'empiéter sur les parcelles privées riveraines de l'accotement sud-est de la route de Neufchâtel.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 34

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
	

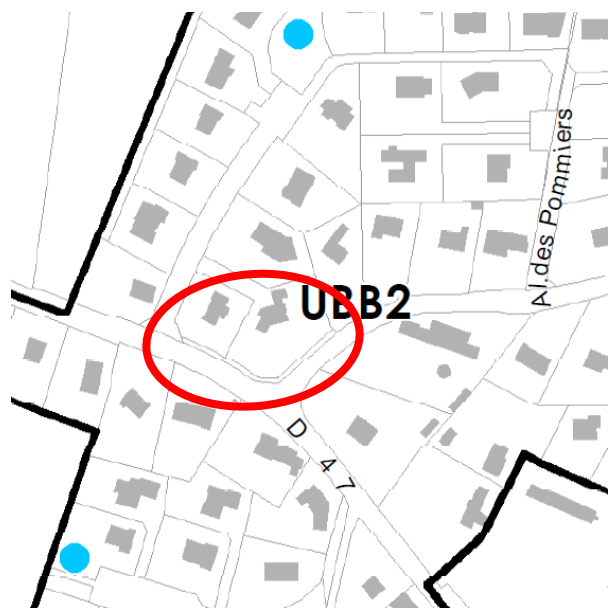
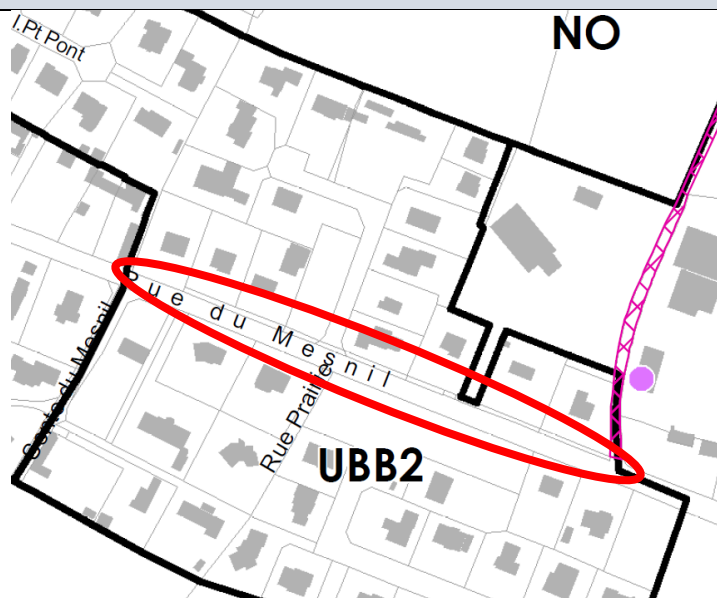
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER01	Voirie	MRN	1180	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER01	Voirie	MRN	1180	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER04	Voirie	MRN	1451	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER04	Voirie	MRN	1451	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER05	Équipements publics	Commune	21813	Extension d'un équipement sportif communal	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER05	Équipements publics	Com-mune	21813	Extension d'un équipement sportif communal
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER06	Cimetière	Commune	5111	Extension du cimetière	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER06	Cimetière	Com-mune	5111	Extension du cimetière
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER10	Voirie	MRN	2687	Aménagement d'une voie de circulation	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER10	Voirie	MRN	2687	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER11	Voirie	MRN	2534	Aménagement d'une voie de circulation	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER11	Voirie	MRN	2534	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER12	Voirie	MRN	3339	Aménagement d'une voie de circulation	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER12	Voirie	MRN	3339	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER13	Voirie	MRN	558	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER13	Voirie	MRN	558	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER14	Voirie	MRN	1569	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER14	Voirie	MRN	1569	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER15	Voirie	MRN	403	Création d'un trottoir	ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER15	Voirie	MRN	403	Création d'un trottoir
							ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER16	Voirie	MRN	328	Création d'un aménagement du carrefour entre les routes de Dieppe et de Neufchâtel
							ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER17a	Voirie	MRN	511	Création d'un aménagement le long de la rue du Mesnil
							ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER17b	Voirie	MRN	172	Création d'un aménagement le long de la rue du Mesnil
							ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER18	Habitat	MRN	4873	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social

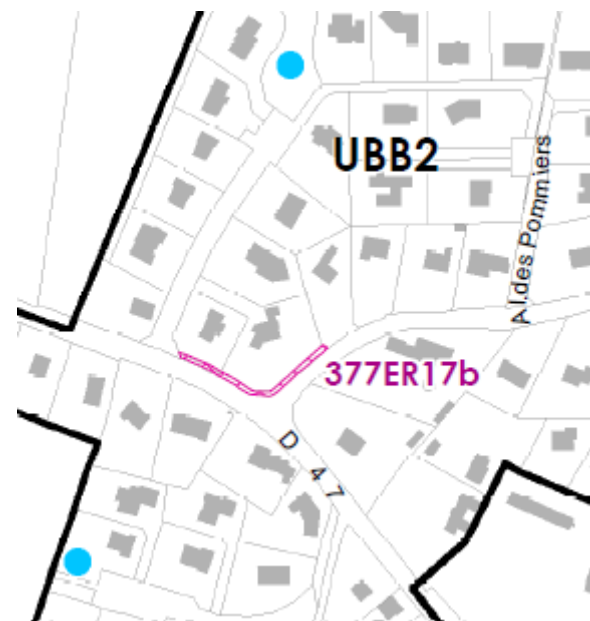
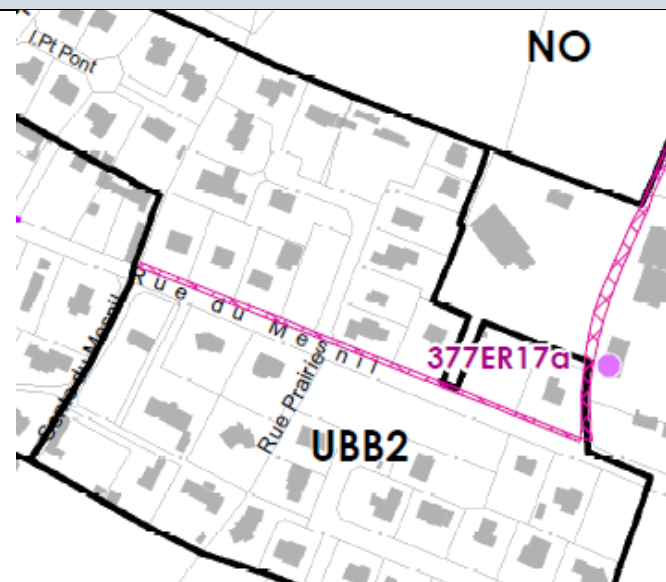
Création d'un emplacement réservé n°377ER17 (-a et -b)

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 34 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Création d'un emplacement réservé n°377ER17, à vocation de voirie et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	Les parcelles cadastrées section AH n°22p, n°286, n°106, n°107, n°108, n°109, n°28, n°30 et n°251 font l'objet d'un emplacement réservé à vocation de voirie, au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie, visant à la création d'un aménagement le long de la rue du Mesnil.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine d'habitat individuel UBB2 / parcelles AH22p, AH286, AH106, AH107, AH108, AH109, AH28, AH30, AH251	Afin de sécuriser les déplacements des différents usagers, la Métropole Rouen Normandie envisage de mettre en œuvre des travaux de réaménagement des abords de la rue du Mesnil. Ces travaux nécessitent d'empiéter sur les parcelles privées riveraines de l'accotement nord de la rue du Mesnil. De plus, cet emplacement réservé n°377ER17 ayant deux emprises sur ce secteur, il est proposé d'ajouter un indice sur chaque emprise de l'emplacement réservé (n°377ER17a d'une emprise de 511 m² et n°377ER17b d'une emprise de 172 m²) pour faciliter leur identification et préciser leur surface respective.	

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

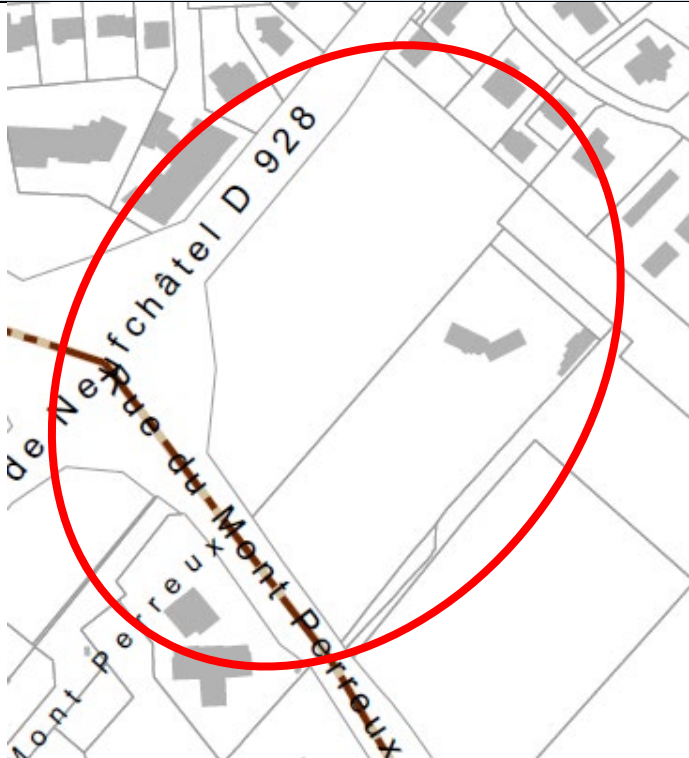
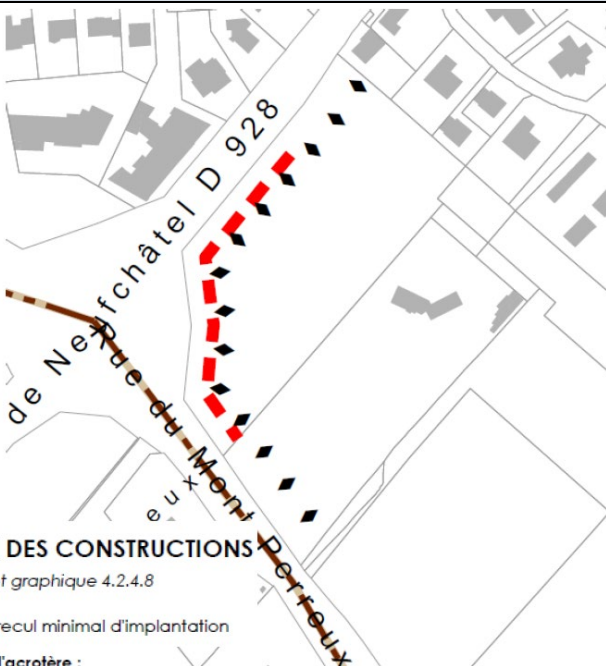
AVANT MODIFICATION

ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER01	Voirie	MRN	1180	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER04	Voirie	MRN	1451	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER05	Équipements publics	Commune	21813	Extension d'un équipement sportif communal
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER06	Cimetière	Commune	5111	Extension du cimetière
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER10	Voirie	MRN	2687	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER11	Voirie	MRN	2534	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER12	Voirie	MRN	3339	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER13	Voirie	MRN	558	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER14	Voirie	MRN	1569	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER15	Voirie	MRN	403	Création d'un trottoir

APRÈS MODIFICATION

ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER01	Voirie	MRN	1180	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER04	Voirie	MRN	1451	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER05	Équipements publics	Commune	21813	Extension d'un équipement sportif communal
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER06	Cimetière	Commune	5111	Extension du cimetière
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER10	Voirie	MRN	2687	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER11	Voirie	MRN	2534	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER12	Voirie	MRN	3339	Aménagement d'une voie de circulation
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER13	Voirie	MRN	558	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER14	Voirie	MRN	1569	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER15	Voirie	MRN	403	Création d'un trottoir
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER16	Voirie	MRN	328	Création d'un aménagement du carrefour entre les Routes de Dieppe et de Neufchâtel
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER17a	Voirie	MRN	511	Création d'un aménagement le long de la rue du Mesnil
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER17b	Voirie	MRN	172	Création d'un aménagement le long de la rue du Mesnil
ISNEAUVILLE	PLATEAUX-ROBEC	377ER18	Habitat	MRN	4873	Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social

Ajout de règles graphiques sur un site en entrée de ville

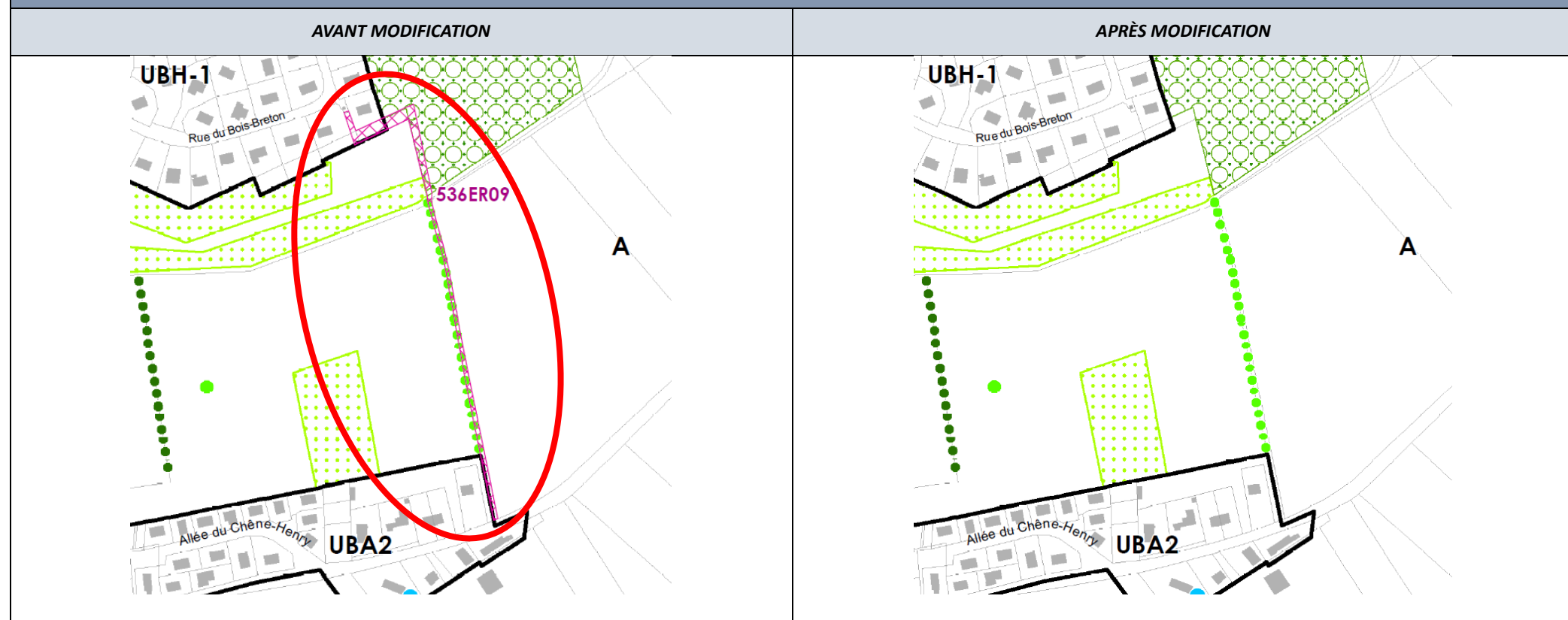
Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 34		Ajout de règles graphiques pour constituer une entrée de ville	Ajout d’une ligne d’implantation obligatoire des nouvelles constructions à 16 mètres depuis l’alignement et d’une hauteur maximale de 10 mètres à l’égout ou à l’acrotère de toiture, sur la planche n°2 de morphologie urbaine, sur un site localisé au nord du rond-point entre la route de Neufchâtel et la rue du Mont Perreux.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
Zone urbaine d’habitat individuel peu dense UBB2 / parcelles AD36, AD158	Le site du projet se situe à l’articulation entre deux contextes urbains dans un secteur en construction de la commune, entre la route de Neufchâtel et la rue du Mont Perreux. Au sud-ouest, la zone d’activité est un espace ouvert rythmé par des gabarits d’envergure imposante et des infrastructures. Elle est marquée par une horizontalité des lignes architecturales. Au nord, le tissu urbain à vocation d’habitat est constitué autour de la route de Neufchâtel par des gabarits de maisons de villes ou de petits collectifs. Cette modification permet de façonner des façades « vitrines » pour marquer l’entrée de ville par des gabarits d’importance et un recul du bâti par rapport à la voirie. Ainsi, l’ajout de règles graphiques vise la composition d’un front bâti le long de route de Neufchâtel et autour du rond-point s’inscrivant dans le cadre bâti et répondant aux bâtiments environnants, sans modifier les dispositions règlementaires de la zone UBB2 qui garantissent l’insertion des constructions qui prendront place au cœur du site. Ces règles graphiques s’appliquent uniquement sur une portion du site, à savoir 147 mètres. Cette modification permettra de préserver les connexions et les porosités, afin d’apporter une cohérence d’ensemble entre deux environnements distincts.		
4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 34			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
		 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Cf. Annexe règlement graphique 4.2.4.8 Ligne de recul minimal d’implantation Hauteur à l’égout ou à l’acrotère : 10 m	

Roncherolles-sur-le-Vivier

Suppression de l'emplacement réservé n°536ER09

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 36 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°536ER09, à vocation de création d'un chemin de maillage piétonnier urbain et au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie	L'emplacement réservé n°536ER09 impactant des parcelles agricoles et en bordure de zone agricole, situées entre la rue du Bois Breton et la route de Préaux (RD 15), d'une emprise totale de 1.899 m², ne sera pas réalisé et doit être supprimé.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine de hameau UBH-1 : parcelles A535, A636, A637 Zone agricole A : parcelles A319, A442	L'emplacement réservé n°536ER09 a été défini pour la création d'un chemin piétonnier au droit de plusieurs parcelles, afin de permettre aux habitants du lotissement du Bois Breton de se rendre au centre bourg de façon sécurisée. Or, ce tracé amène les piétons à plus de 800 mètres du centre et ne serait probablement jamais utilisé. Un autre projet sera travaillé à l'ouest, côté rue du Vieux Château. En accord avec la commune, la Métropole a décidé de supprimer cet emplacement réservé.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 36



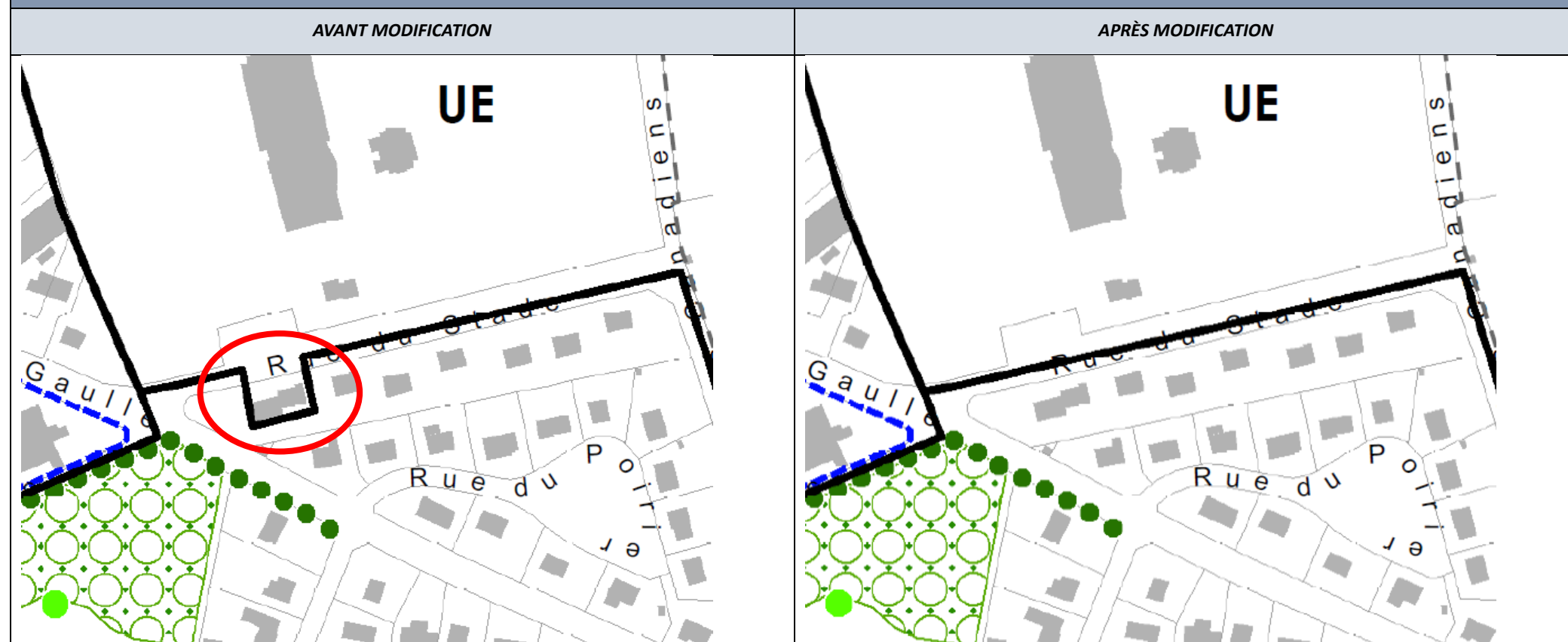
4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER01	Voirie	MRN	983	Élargissement de voirie – route départementale n°15	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER01	Voirie	MRN	983	Élargissement de voirie – route départementale n°15
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER02	Voirie	MRN	959	Élargissement de voirie – rue de Bimare	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER02	Voirie	MRN	959	Élargissement de voirie – rue de Bimare
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER03	Voirie	MRN	491	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER03	Voirie	MRN	491	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER05	Voirie	Commune	476	Création d'une sente piétonne pour desservir la salle des fêtes communale	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER05	Voirie	Commune	476	Création d'une sente piétonne pour desservir la salle des fêtes communale
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER06	Voirie	Commune	2486	Création d'un parc de stationnement pour desservir la salle des fêtes communale	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER06	Voirie	Commune	2486	Création d'un parc de stationnement pour desservir la salle des fêtes communale
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER08	Voirie	MRN	29	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER08	Voirie	MRN	29	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER09	Voirie	MRN	1899	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER09	Voirie	MRN	1899	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER10	Voirie	MRN	1127	Élargissement de voirie – rues de l'Église et du Carrouget	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER10	Voirie	MRN	1127	Élargissement de voirie – rues de l'Église et du Carrouget
RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER12	Voirie	Commune	2239	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	PLATEAUX-ROBEC	536ER12	Voirie	Commune	2239	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs

Évolution du zonage : reclassement en zone UBB2 d'une portion de parcelle classée en zone UE

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 44 et 45	Reclassement en zone UBB2 d'une portion de la parcelle AD149 classée en zone UE	Évolution du zonage : reclassement en zone UBB2 d'une portion de la parcelle AD149 classée en zone UE et située rue du Stade.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine à vocation d'équipement UE / parcelle AD149	Les habitations situées rue du Stade et faisant face au complexe sportif communal, appartiennent à une seule et même parcelle. L'un des bâtis implantés sur ce terrain accueille une pharmacie et a été intégré à la zone UE. Or, ce zonage applicable aux équipements publics n'est pas justifié. Il est donc proposé un changement de zonage pour cette parcelle en UBB2 autorisant certaines activités de commerces et services compatibles avec la vocation d'habitat, ce qui correspond davantage à l'usage actuel de cette emprise d'environ 450 m².	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 44 et 45



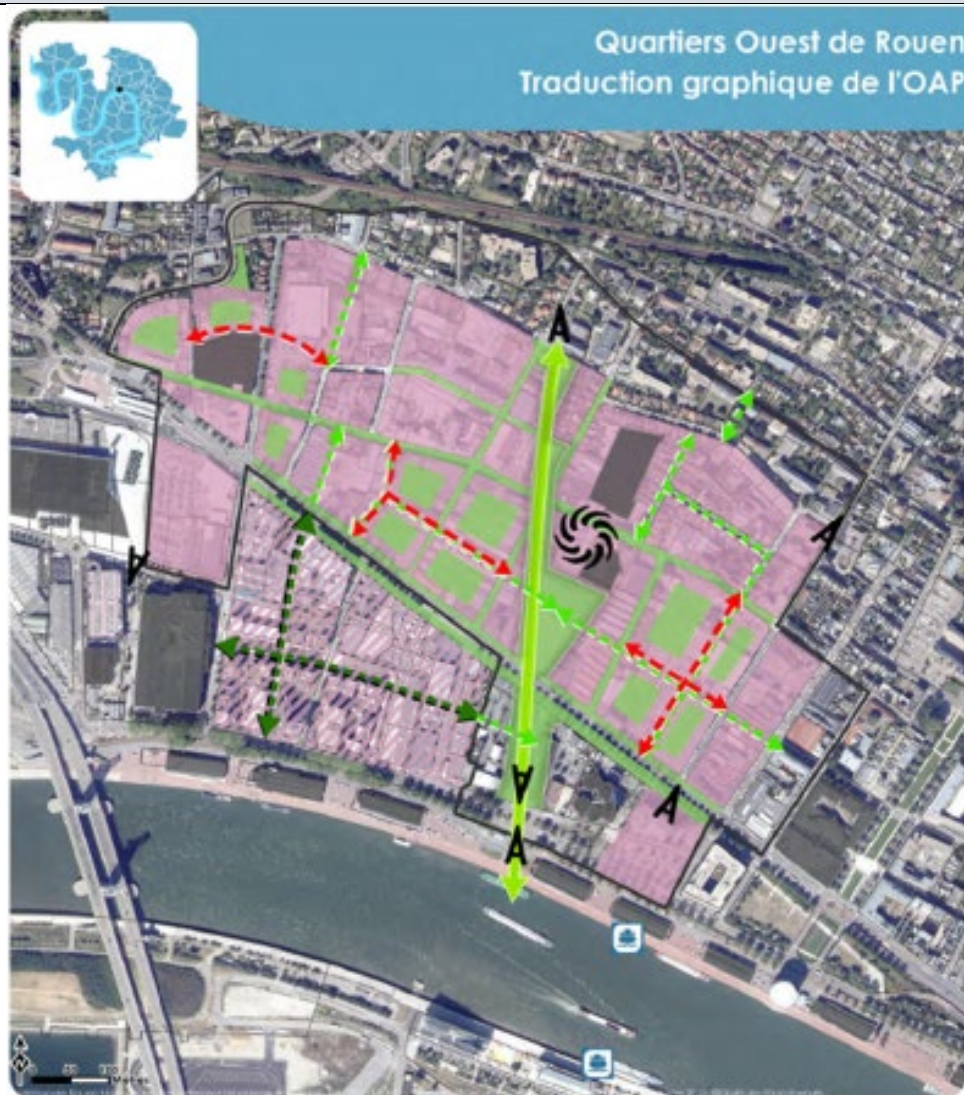
G. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ DE ROUEN

Rouen

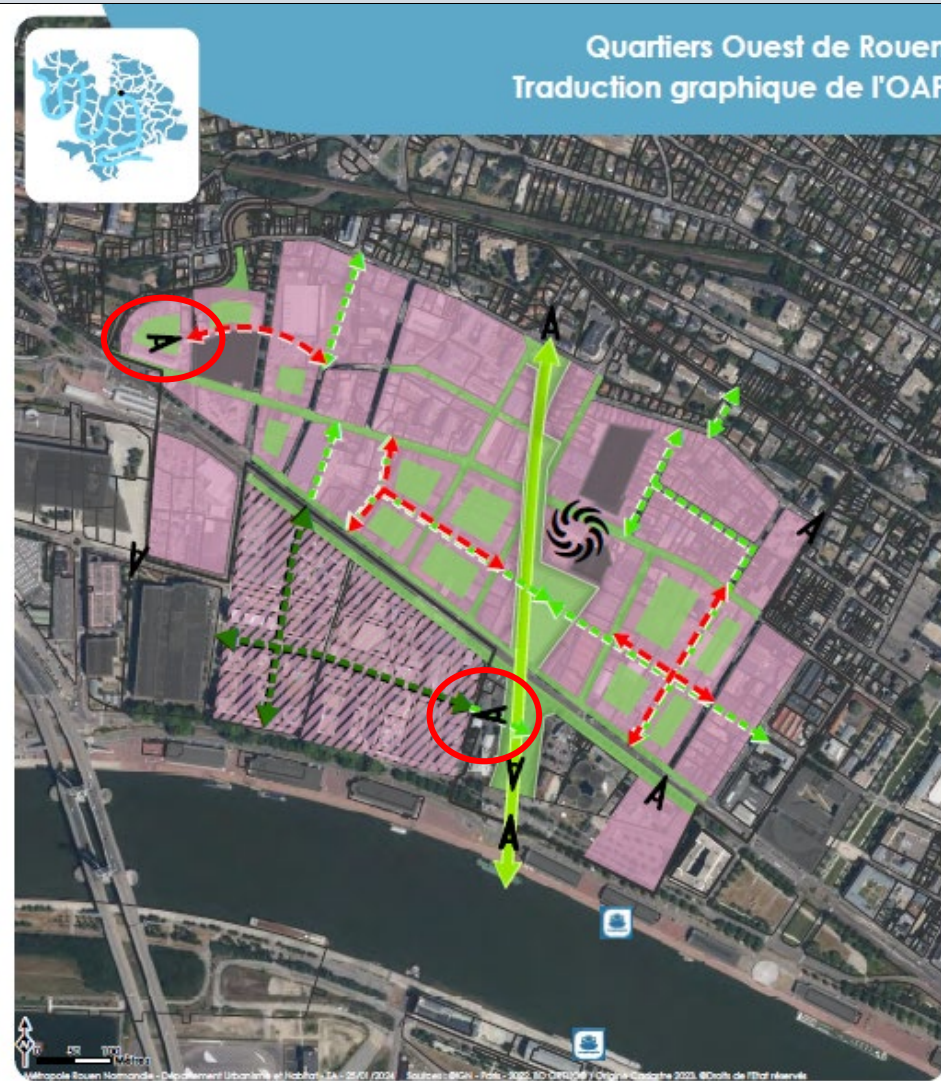
Quartiers Ouest : ajustements de l'OAP et du règlement graphique

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.3 OAP Grands Projets 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 41 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés 4.2.4.8 Annexes du règlement graphique – Implantation des constructions – zoom planche 2	Quartiers Ouest : ajustements sur l'OAP et le règlement graphique	Ajustements écrits et graphiques de l'OAP des Quartiers Ouest Modification de l'emprise de l'emplacement réservé 540ER19 Ajustements du plan de zonage et de morphologie urbaine
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Rouen – Quartiers Ouest	L'étude urbaine menée entre 2021 et 2022 sur les Quartiers Ouest, a été traduite dans le PLU dans la modification n°7. Depuis la réalisation de cette étude, le projet continue de s'affiner sur la base du plan guide établi, mais également des projections qui en découlent. Ajustement de l'OAP des Quartiers Ouest : Ainsi, il apparaît nécessaire de préciser ou de revoir quelques orientations : La traduction graphique de l'OAP est adaptée notamment concernant certains cônes de vue qu'il est important de conforter : la Basilique du Sacré Cœur constitue un élément architectural et patrimonial repère dans les quartiers Ouest. Il est nécessaire d'intégrer un cône de vue vers ce monument afin de mieux le percevoir et le mettre en valeur depuis les nouvelles liaisons créées entre la rue de la Carue et la rue Amédée Dormoy. Un autre cône de vue est ajouté au schéma graphique afin de garantir les vues depuis le mail Andrée Putman (quartier Luciline/OAP 540f) vers la cathédrale de Rouen. Concernant le plan guide qui traduit les grandes intentions urbaines figurant dans le volet écrit de l'OAP, celui-ci est redessiné et complété en incluant les évolutions induites par la maturation du projet. De même, le schéma de principe relatif aux implantations préférentielles et aux césures dans les îlots est modifié afin de mieux adapter le principe de césures en fonction des formes bâties attendues. Le plan de localisation des « zooms des secteurs à forts enjeux » est également modifié pour intégrer l'évolution du plan guide de base ainsi que les localisations des secteurs où la forme urbaine doit privilégier les gabarits de type « maison de ville ». Concernant le volet écrit de l'OAP, des ajustements rédactionnels ont été introduits afin de préciser les formes urbaines attendues sur certains zooms. Une précision est également ajoutée concernant les césures à vocation paysagère et bioclimatique.	

AVANT MODIFICATION

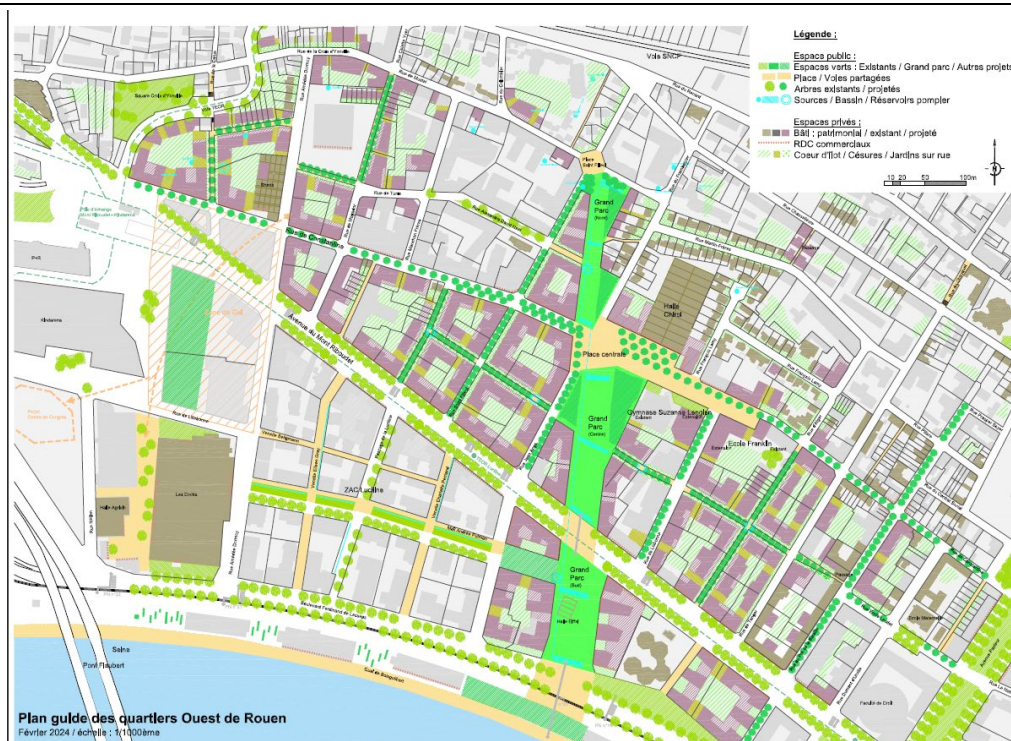


APRÈS MODIFICATION





Le parc des sources - Schéma issu de l'étude urbaine sur le devenir des Quartiers Ouest de Rouen/ septembre 2022
© EMULSION



Plan guide des quartiers Ouest de Rouen
Février 2024 / échelle : 1/1000ème

Principes de composition urbaine

(...)

Les rues existantes seront élargies et des voies nouvelles seront créées, avec pour objectif de connecter les lieux de vie et d'activité. Le découpage des grandes emprises foncières en îlots à vocation à conférer une dimension de proximité, une échelle de quartier. L'implantation préférentielle des immeubles en alignement sur rue permettra de libérer les cœurs d'îlot pour y développer une deuxième ambiance, faisant la part belle aux espaces de pleine terre.

Des césures toute hauteur sont à privilégier dans l'épaisseur du bâti afin de créer des perméabilités visuelles et/ou fonctionnelles, dans l'objectif de ménager des séquences urbaines, de façonner des respirations dans le front bâti et de susciter des connexions entre les espaces privés et publics. La perméabilité à l'air ainsi créée contribuera à diminuer l'effet de chaleur urbaine. En bordure des voies créées, la forme urbaine de maisons de ville est à privilégier, incluant des accès individualisés et des jardins privatifs de pleine terre.

Principes de composition urbaine

(...)

Les rues existantes seront élargies et des voies nouvelles seront créées, avec pour objectif de connecter les lieux de vie et d'activité. Le découpage des grandes emprises foncières en îlots à vocation à conférer une dimension de proximité, une échelle de quartier. L'implantation préférentielle des immeubles en alignement sur rue permettra de libérer les cœurs d'îlot pour y développer une deuxième ambiance, faisant la part belle aux espaces de pleine terre.

En bordure des venelles et voies créées, des formes bâties inspirées de la maison de ville sont à privilégier, incluant notamment des jardins privatifs sur rue et des accès individualisés.

Des césures toute hauteur sont à privilégier dans l'épaisseur du bâti. Leur rôle est multiple :

- Créer des perméabilités visuelles sur le grand paysage et des cadrages sur les cœurs d'îlot, ménager des séquences urbaines et des respirations dans le front bâti.
- Permettre une meilleure perméabilité à l'air pour contribuer à diminuer l'effet de chaleur urbaine et permettre une meilleure circulation de la biodiversité (trame verte)
- Lorsque les parcelles sont concernées par la présence de sources, ménager la circulation des eaux (trame bleue) et favoriser la biodiversité sous-terrainne (trame brune)
- Pour les immeubles de logements, favoriser les typologies d'angle



Implantation préférentielle des césures à créer dans le linéaire bâti des îlots

Orientations environnementales et paysagères

(...)

En complément, les rues existantes élargies et renaturées sont appelées à former une trame verte propice à assurer la connexion des biotopes, à apaiser la circulation de l'air et à créer des protections visuelles et/ou physiques avec les locaux à rez-de-chaussée.



Implantation préférentielle des césures à créer dans le linéaire bâti des îlots

Orientations environnementales et paysagères

(...)

En complément, les rues existantes élargies et renaturées sont appelées à former une trame verte propice à assurer la connexion des biotopes, à apaiser la circulation de l'air et à créer des protections visuelles et/ou physiques avec les locaux à rez-de-chaussée.

Des césures complémentaires à celles mentionnées dans le plan d'implantation préférentielle des césures pourront être exigées sur certains linéaires de façade, afin de lutter contre les îlots de chaleur urbaine en favorisant la circulation du vent, et d'assurer une perméabilité visuelle vers les éléments paysagers ou remarquables du site.

Principes particuliers

(...)

En complément :

Les logements en rez-de-chaussée seront à éviter dans les rues à circulation routière intense. Les parties communes (hall, couloirs, escaliers, locaux vélos...) disposeront d'un éclairage naturel. Les halls seront traversants pour ménager des vues entre espace public et cœurs d'îlots. Les parcours par escalier doivent être particulièrement lisibles et agréables, pour faciliter leur utilisation régulière.

À l'intérieur des logements, l'apport lumineux doit être recherché et mis en œuvre pour une efficacité maximale. Les ouvertures devront être accompagnées, le cas échéant, de dispositifs de protections solaire pour assurer le confort d'été. Les cuisines doivent comporter des ouvertures directes vers l'extérieur.

Zooms sur des secteurs du site à fort enjeux



Principes particuliers

(...)

En complément :

Les logements en rez-de-chaussée seront à éviter dans les rues à circulation routière intense (**Avenue du Mont Riboudet, boulevard de Lesseps, Rue Constantine, Rue Amédée Dormoy, rue de Mustel**)

Les parties communes (hall, couloirs, escaliers, locaux vélos...) disposeront d'un éclairage naturel. Les halls seront traversants pour ménager des vues entre espace public et cœurs d'îlots. Les parcours par escalier doivent être particulièrement lisibles et agréables, pour faciliter leur utilisation régulière.

À l'intérieur des logements, l'apport lumineux doit être recherché et mis en œuvre pour une efficacité maximale. Les ouvertures devront être accompagnées, le cas échéant, de dispositifs de protection solaire pour assurer le confort d'été.

Zooms sur des secteurs du site à fort enjeux

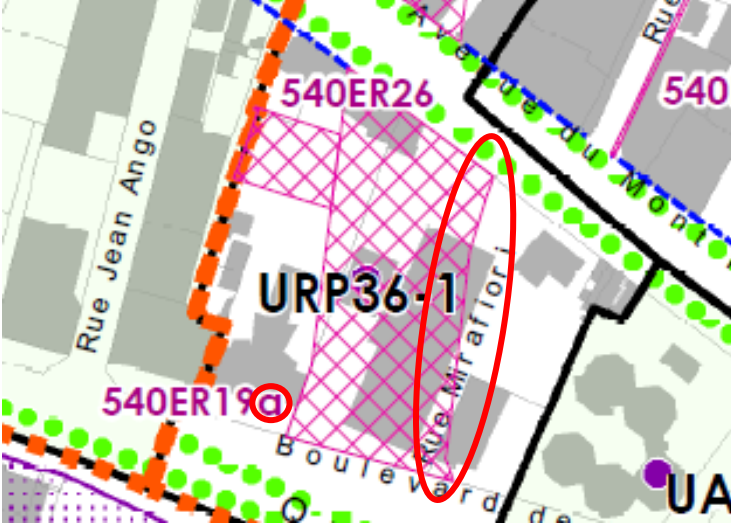


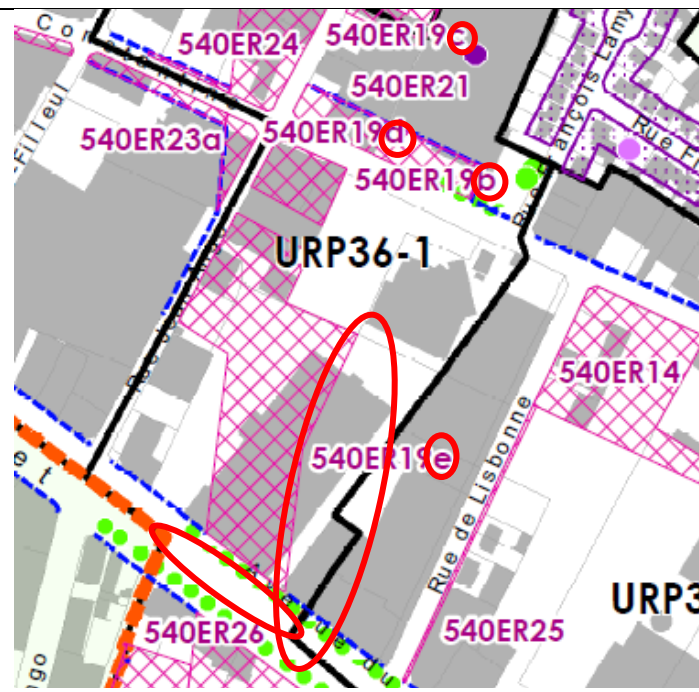
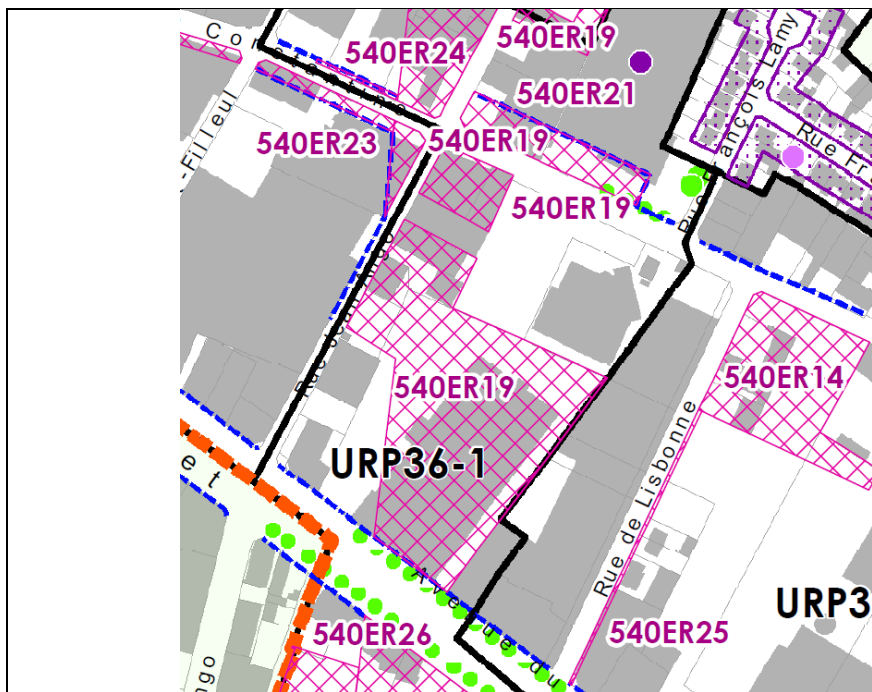
Aux emplacements marqués d'une étoile, le bâti devra reprendre le gabarit et implantation des maisons de ville existantes ou en continuité directe de l'école Franklin

Zoom n°4 – Ilot « Amorce du Parc côté Seine » A la naissance du Parc côté Seine, le projet dessine un îlot de grande surface en bordure Ouest du Parc, et aujourd’hui repérable dans le paysage lointain par un bâtiment haut composé de plusieurs modules de forme octogonale. La proximité avec le centre-ville et les transports publics, la visibilité de ce site depuis les quais et les grands axes de circulation, et depuis les points de vue situés sur les coteaux, en font un nœud stratégique dans l’articulation urbaine du parc avec l’espace des bords de Seine. L’objectif est d’y favoriser des programmes aptes à constituer un pôle de vie actif à toute heure et profitant directement du Parc. Afin de renforcer l’attractivité de ces activités, leur développement au-delà du rez de chaussée des bâtiments est à privilégier tant que ces activités ne nuisent pas au rayonnement du parc. La forme de constructions futures s’inscrira en écho au bâtiment octogonal emblématique et pourra dessiner des volumes verticaux et découpés, dialoguant avec l’architecture des immeubles en covisibilité proche et lointaine (quais rive droite et rive gauche de la Seine). L’enjeu d’insertion dans le front de Seine constitué par les immeubles de l’opération en cours voisine de Luciline (cf OAP Luciline) jusqu’à l’avenue Pasteur et sa visibilité lointaine depuis les rives du fleuve sont à prendre en compte. La perspective visuelle qui glisse depuis les coteaux vers la Seine par la rue de Lisbonne pourra être rythmée de volumes et plans successifs, jalons dans l’épaisseur du site. Au contraire, le fond de perspective Est du mail Andrée Putman doit répondre à celui des Docks à l’ouest, par un volume bâti assumant son caractère frontal à la composition axée et graphique.	Zoom n°4 – Ilot « Amorce du Parc côté Seine » À la naissance du Parc côté Seine, le projet dessine un îlot de grande surface en bordure Est du Parc, et aujourd’hui repérable dans le paysage lointain par un bâtiment haut composé de plusieurs modules de forme octogonale. La proximité avec le centre-ville et les transports publics, la visibilité de ce site depuis les quais et les grands axes de circulation, et depuis les points de vue situés sur les coteaux, en font un nœud stratégique dans l’articulation urbaine du parc avec l’espace des bords de Seine. L’objectif est d’y favoriser des programmes aptes à constituer un pôle de vie actif à toute heure et profitant directement du Parc. Le prolongement des rez-de-chaussée des bâtiments par des terrasses sur espaces publics est à privilégier tant que ces activités ne nuisent pas au rayonnement du parc. La forme de constructions futures s’inscrira en écho au bâtiment octogonal emblématique et pourra dessiner des volumes verticaux et découpés, dialoguant avec l’architecture des immeubles en covisibilité proche et lointaine (quais rive droite et rive gauche de la Seine). L’enjeu d’insertion dans le front de Seine constitué par les immeubles de l’opération en cours voisine de Luciline (cf. OAP Luciline) jusqu’à l’avenue Pasteur et sa visibilité lointaine depuis les rives du fleuve sont à prendre en compte. Un grand soin sera apporté au traitement architectural des volumes situés dans les fonds de perspective des espaces publics existants : - Pour le fond de perspective de la rue de Lisbonne, il est attendu un dispositif capable d’adoucir l’effet de frontalité (volumes étagés, plans successifs, intégration de végétation). - Pour le fond de perspective du mail André Putman, il est attendu de ménager un cadrage mettant en valeur la flèche de la Cathédrale
Zoom n°5 : Passage public entre les rues Stanislas Girardin et Martin-Frères (...) La création d’un passage public, reliant la rue Stanislas Girardin et la rue Martin-Frères viendra créer une césure urbaine et ménagera une vue dégagée. (...) - le long du passage d’usage public et afin d’assurer l’animation, les constructions devront s’articuler avec le cheminement : ○ des ouvertures et des accès directs, ○ une végétalisation visible (retrait d’implantation et/ou interruption du bâti...)	Zoom n°5 : Passage public entre les rues Stanislas Girardin et Martin-Frères (...) La création d’un passage d’usage public, reliant la rue Stanislas Girardin et la rue Martin-Frères viendra créer une césure urbaine et ménagera une vue dégagée. (...) - le long du passage d’usage public et afin d’assurer l’animation, les constructions devront s’articuler avec le cheminement et intégrer : ○ des ouvertures et des accès directs, ○ une végétalisation visible (retrait d’implantation et/ou interruption du bâti...)
Zoom n°6 : Ancien Laboratoire Municipal de Rouen (48 rue Mustel) L’ancien laboratoire de la Ville de Rouen constitue un bâtiment dont l’architecture moderniste correctement conservée contribue à marquer la diversité et l’évolution architecturale du secteur. Afin de conserver cette qualité et de contribuer à la mettre en valeur, les projets adjacents notamment sur sa façade Ouest, doivent s’inscrire dans un calibre en gradins, respectant la transition avec le tissu urbain dominant, notamment, celui des coteaux. Le volume haut positionné contre le pignon aveugle existant dialoguera avec l’architecture moderniste de l’ancien laboratoire. Les façades en retour des gradins seront animées de percement généreux et/ou de balcons, pour animer la transition et favoriser la réalisation d’espaces intérieurs et extérieurs confortables.	Zoom n°6 : Ancien Laboratoire Municipal de Rouen (48 rue Mustel) L’ancien laboratoire de la Ville de Rouen constitue un bâtiment dont l’architecture moderniste correctement conservée contribue à marquer la diversité et l’évolution architecturale du secteur. Les projets adjacents doivent s’implanter devant les pignons et s’inscrire dans un calibre en gradins par rapport au tissu urbain dominant.

Rouen – Quartiers Ouest	Ajustement de l'emplacement réservé n°540ER19 et ajustement du plan de zonage (planche 1) Une réflexion fine a également été menée sur l'îlot stratégique situé entre l'avenue du Mont Riboudet, le Boulevard Ferdinand de Lesseps décrit dans le zoom n°4 « Amorce du parc côté Seine ». Ainsi, l'emplacement réservé prévu pour la partie Sud du Grand Parc est légèrement décalé afin de rééquilibrer la répartition entre la parcelle constructible à l'Est et le parc. Cette augmentation d'emprise d'environ 166 m² permet également le maintien en place d'un émissaire d'assainissement. Sur la section centrale, sur l'emprise actuelle de Conforama, un ajustement de l'emprise de l'emplacement réservé permet de repenser le front bâti à l'interface avec le parc. L'opération immobilière en cours de réalisation sur le site de l'ancienne concession Peugeot a été conçue avant que l'étude urbaine ne soit finalisée. Il en résulte la nécessité d'augmenter légèrement la partie constructible afin d'avoir l'épaisseur minimale pour construire un bâtiment qualitatif pour border ce grand parc. Cet ajustement de la composition urbaine sur cette partie implique une diminution de l'emprise du parc d'environ 3647 m², et ainsi, l'ajustement de l'emplacement réservé. En parallèle, le figuré « linéaire commercial » mentionné au plan de zonage le long de l'avenue du Mont Riboudet est interrompu sur l'emprise du parc. Ces modifications représentent une diminution d'emprise de 3480 m² environ, à apprécier au regard des 24 500 m² d'espaces végétalisés à créer sur l'emprise du parc. De plus, afin de faciliter l'identification de cet emplacement réservé n°540ER19 qui comporte cinq emprises sur ce secteur, il est proposé d'ajouter un indice sur chaque emprise de l'emplacement réservé. L'objectif est de pouvoir distinguer plus facilement leur localisation et leur surface respective.
-------------------------	--

4.2.1. Règlement graphique – planche 1 – plan 41

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
	



4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION

ROUEN	540ER19	Environnement	Commune	7853	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER19	Environnement	Commune	1164	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER19	Environnement	Commune	6476	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER19	Environnement	Commune	434	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER19	Environnement	Commune	12147	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER20	Voirie	Commune	1417	Aménagement des abords de la Halle Chirol

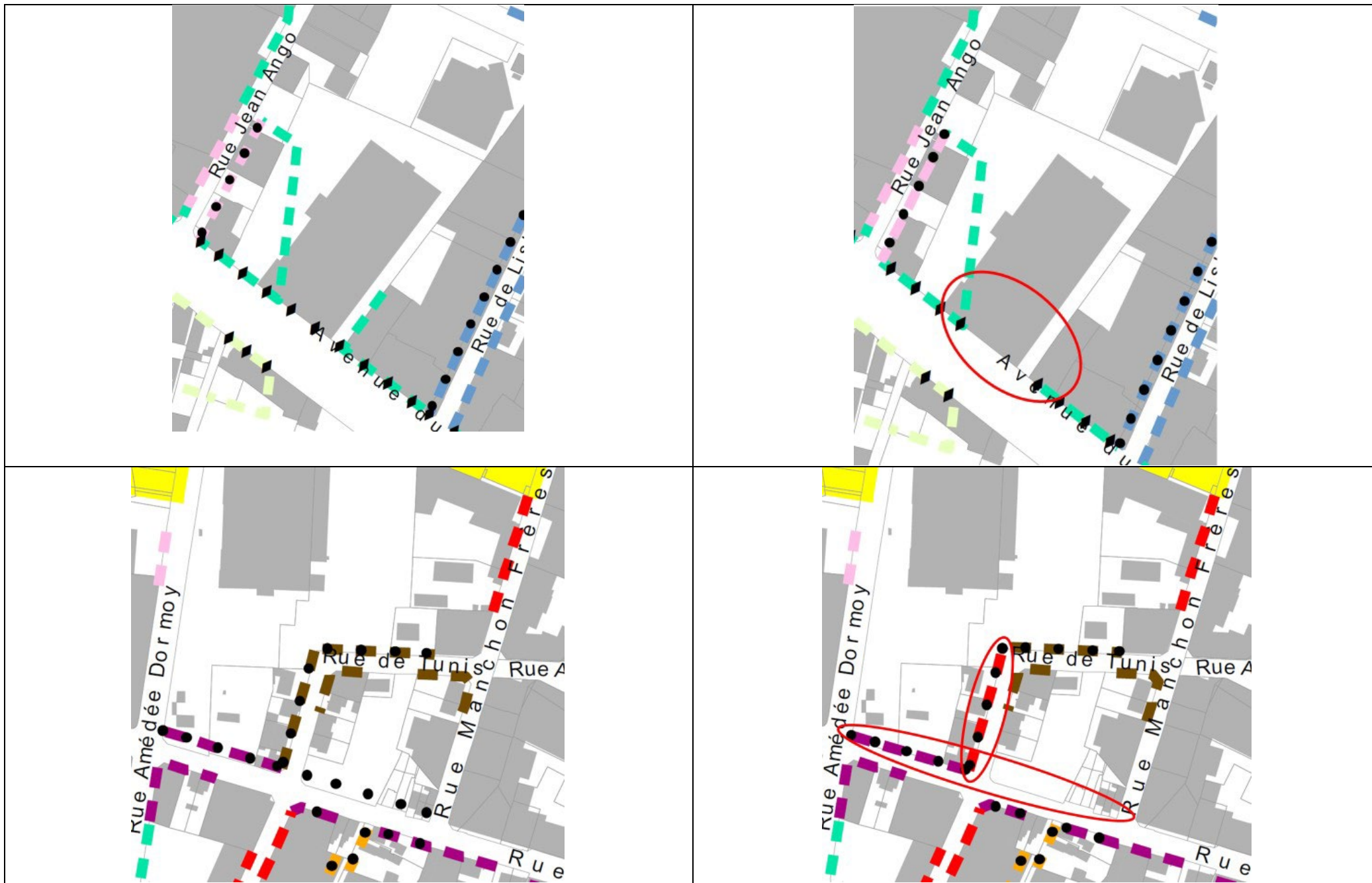
APRÈS MODIFICATION

ROUEN	540ER19a	Environnement	Commune	8020	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER19b	Environnement	Commune	1164	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER19c	Environnement	Commune	6476	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER19d	Environnement	Commune	434	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER19e	Environnement	Commune	8500	Création d'un grand parc
ROUEN	540ER20	Voirie	Commune	1418	Aménagement des abords de la Halle Chirol

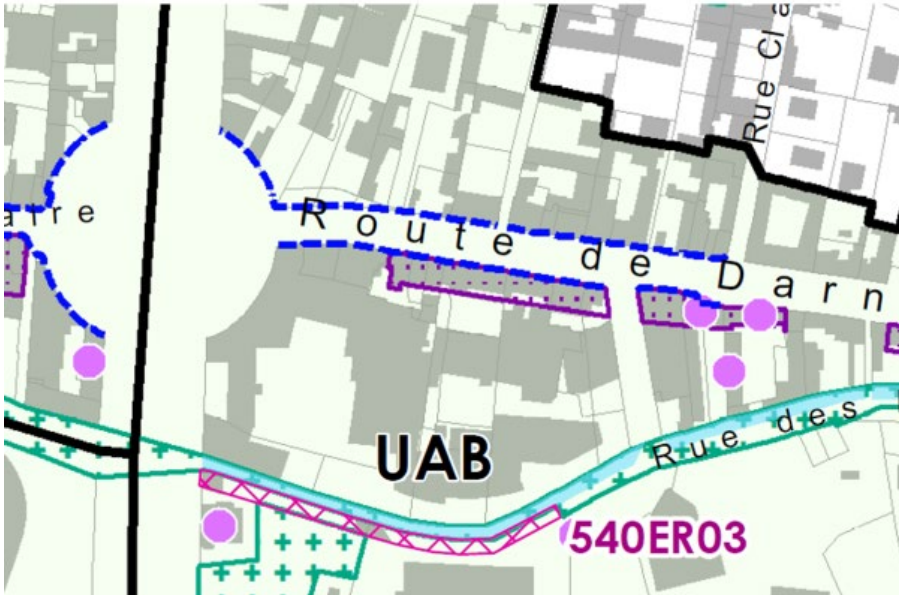
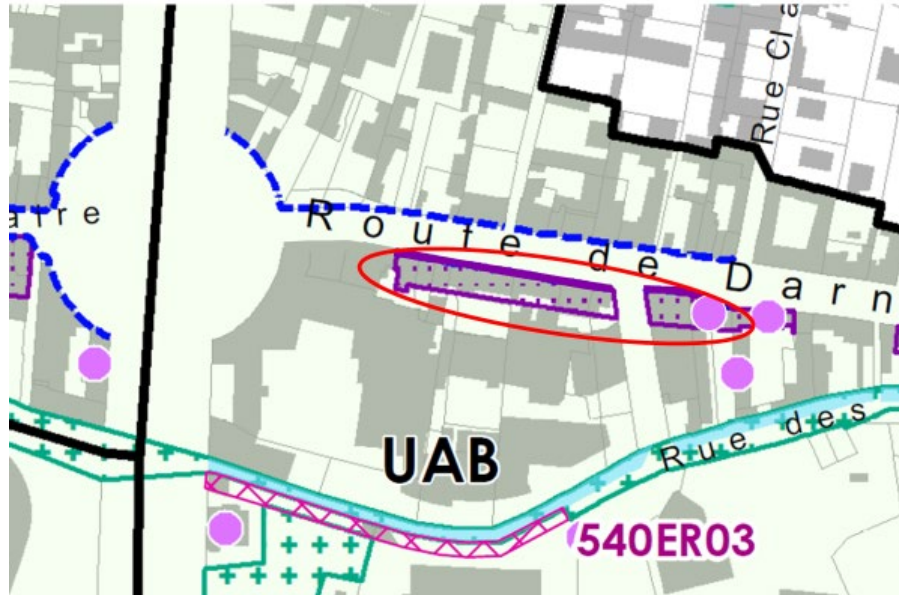
Rouen – Quartiers Ouest	Ajustement du plan de morphologie urbaine (planche 2) Les lignes graphiques de hauteur instaurées pour structurer le front bâti longeant le parc sont décalées pour border la limite de l'emplacement réservé. Cet ajustement est uniquement graphique, sans modification de hauteur. De même la ligne obligatoire d'implantation mentionnée au plan de morphologie urbaine est interrompue sur l'emprise de l'emplacement réservé destiné au parc. Rue Constantine et Mogador, la ligne minimale d'implantation a été légèrement recalée pour s'aligner sur les constructions existantes à conserver et les constructions récentes. Elle a été supprimée au droit de la construction neuve. Sur cet îlot, la règle graphique de hauteur a été légèrement diminuée sur une rive de la rue Mogador afin de mieux respecter le prospect lié à une voie peu large. La hauteur maximale à l'acrotère est portée à 10 mètres.
-------------------------	--

4.2.2. Règlement graphique – planche 2 – plan 41

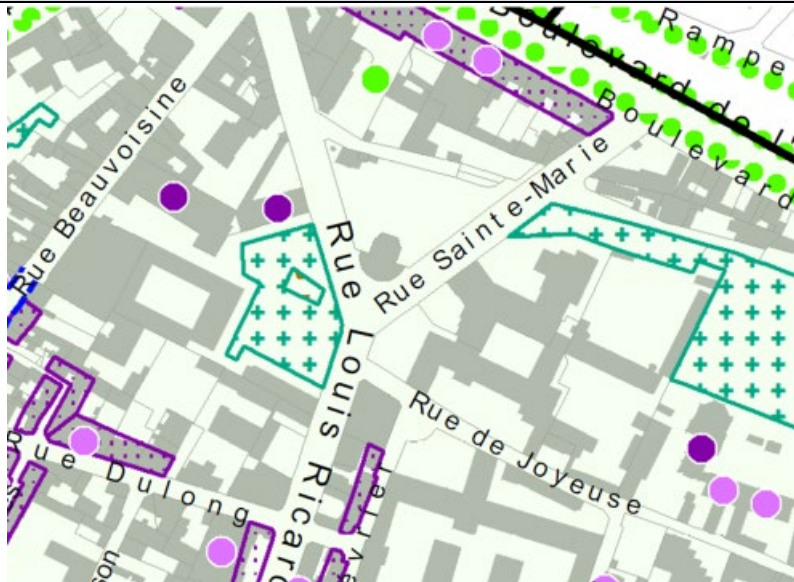
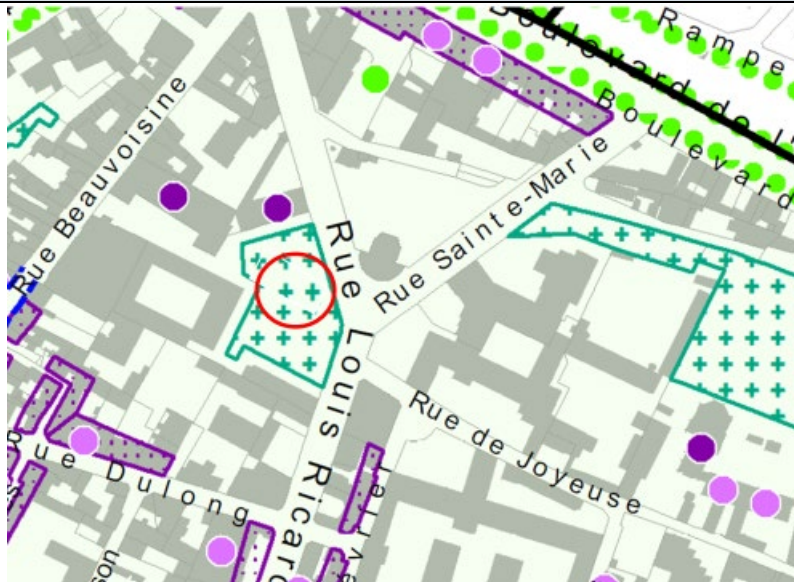




Route de Darnétal : Suppression d'un linéaire commercial

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41/42		Route de Darnetal – suppression linéaire commercial	Suppression du linéaire commercial sur la rive Sud de la route de Darnetal
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
	Le premier tronçon de la route de Darnetal (près du rond-point St Hilaire) présente un linéaire commercial sur ses deux rives. S’il reste justifié sur sa rive Nord en raison de la présence de petits commerces de proximité, sa rive Sud est moins dynamique. Des deux principaux locaux commerciaux existants, seule l’auto-école subsiste, le bar-tabac ayant définitivement fermé. Le linéaire de rez-de-chaussée de ce côté de la rue est déjà largement dominé par du logement et par la clinique St Hilaire dont le projet d’extension inclus une part de l’îlot concerné par ce linéaire commercial. Aussi, le maintien du linéaire commercial n’est plus justifié et est rend incompatible le zonage avec le projet d’extension de la clinique. Il est donc supprimé.		
4.2.1. Règlement graphique – planche 1 – plan 41			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

Beauvoisine : Ajustement d’une protection du patrimoine naturel

Pièce(s) concernée(s)		Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 41/42		Square André Maurois – Ajustement de la protection du patrimoine végétal	Ajustement de la protection « jardins familiaux et partagés » au profit d'un « parc / cœur d'îlot / coulée verte ».
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification		
	Une trame « jardin familial et partagé » d'une surface d'environ 116 m² se superpose à une trame de protection parc / cœur d'îlot / coulée verte. Il s'agit davantage d'un parc public à protéger, l'activité jardin est ici accessoire. De plus, la protection parc / cœur d'îlot / coulée verte protège les espaces non bâtis à hauteur de 90% alors que la protection « jardins familiaux et partagés » protège à hauteur de 80%. Cet ajustement permet donc d'assurer une protection adaptée à cet espace tout en permettant le maintien d'une activité de jardin familial et partagé.		
4.2.1. Règlement graphique – planche 1 – plan 41			
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION	
			

H. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ SEINE-SUD

Oissel-sur-Seine

Suppression de l'emplacement réservé situé impasse du Soleil

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 78 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé N°484ER15 dédié à l'élargissement de l'impasse du Soleil	Suppression de l'emplacement réservé n°484ER15 situé impasse du Soleil
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel UBA1 / Parcelles AI 674, AI 675, AI 676, AI 677, AI 678, AI 679, AI 680, AI 683 et AI 684	Cet emplacement réservé, au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie, a été inscrit pour permettre l'élargissement de la voirie dénommée impasse du Soleil. La procédure d'acquisition foncière de cette emprise étant engagée par la Métropole Rouen Normandie, l'emplacement réservé peut être supprimé.	
4.2.1. Règlement graphique – planche 1 – plan 78		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION

4.2.4.1 Annexes du règlement graphique – liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION							APRÈS MODIFICATION						
OISSEL	SEINE SUD	484ER03	Voirie	MRN	985	Création d'un trottoir – Quai de Rouen	OISSEL	SEINE SUD	484ER03	Voirie	MRN	985	Création d'un trottoir – Quai de Rouen
OISSEL	SEINE SUD	484ER06	Voirie	MRN	172	Création d'un chemin de maillage – Rues Emile Zola et Jean Jacques Rousseau	OISSEL	SEINE SUD	484ER06	Voirie	MRN	172	Création d'un chemin de maillage – Rues Emile Zola et Jean Jacques Rousseau
OISSEL	SEINE SUD	484ER10	Equipements publics	Commune	448	Extension d'un pôle d'équipement communal	OISSEL	SEINE SUD	484ER10	Equipements publics	Commune	448	Extension d'un pôle d'équipement communal
OISSEL	SEINE SUD	484ER12	Voirie	MRN	1870	Création d'une piste cyclable	OISSEL	SEINE SUD	484ER12	Voirie	MRN	1870	Création d'une piste cyclable
OISSEL	SEINE SUD	484ER13	Voirie	Commune	372	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal – Rues Gustave Fouache et République	OISSEL	SEINE SUD	484ER13	Voirie	Commune	372	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal – Rues Gustave Fouache et République
OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	213	Elargissement de voirie – Impasse du Soleil	OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	213	Elargissement de voirie – Impasse du Soleil
OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1928	Aménagement de voirie – Route des Essarts	OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1928	Aménagement de voirie – Route des Essarts

Modification du règlement écrit de la zone URP34 / Cité Blot – Adaptation des règles relatives aux caractéristiques des façades et des toitures

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.1.1 Règlement écrit - livre 2, titre 2	Modification des règles relatives à l’aspect général des extensions des constructions existantes et des annexes et modification des règles relatives aux toitures	Évolution du règlement écrit de la zone URP34, article 4 “Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère”, et plus précisément : - L'article 4.1.3 relatif à l’aspect général des bâtiments et matériaux - L'article 4.1.4 relatif aux toitures
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de renouvellement urbain et de projet mixte à dominante habitat URP34 / Rue Maurice Blot	Il s’agit de permettre la mise en œuvre de projets plus contemporains dont l’insertion dans ce tissu industriel peut être plus qualitative et intégrée que certaines tentatives d’imitation de l’existant. Les garages implantés en front de la rue Maurice Blot devront privilégier les toitures terrasses, pour limiter leur impact visuel et permettre ainsi une meilleure visibilité des habitations. Il s’agit également de clarifier les règles relatives aux revêtements de façade.	
4.1.1 Règlement écrit – livre 2, titre 2 (zone URP34)		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures (...) 4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux Pour les <i>extensions</i> des <i>constructions existantes</i> : Les <i>extensions</i> ne devront pas nuire à l’unité architecturale d’ensemble de la Cité. Elles auront une profondeur maximale hors tout de 3,75 m et seront implantées sur les deux <i>limites séparatives</i> . Elles auront une toiture monopente. Les matériaux de couverture devront être préférentiellement en tuiles ou d’aspect compatible avec ceux des <i>constructions existantes</i> . Les murs seront traités avec un enduit teinté dans la gamme des tons de pierre claire ou réalisés en briques, de ton compatible avec celles des <i>constructions existantes</i> . Les proportions existantes entre les baies et les parties pleines de la <i>façade</i> devront être respectées, tant au niveau des dimensions, que de l’axialité verticale des ouvertures. La pose de fenêtres de style rustique type « petits carreaux » ou au contraire de grands vitrages pourra être proscrite. Les <i>façades</i> (et pignons) non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire. L’emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit.		ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures (...) 4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux Pour les <i>extensions</i> des <i>constructions existantes</i> et les annexes : Les <i>extensions</i> ne devront pas nuire à l’unité architecturale d’ensemble de la Cité. Elles auront une profondeur maximale hors tout de 3,75 m et seront implantées sur les deux <i>limites séparatives</i> . Elles Les <i>extensions</i> auront, de préférence , une toiture monopente. Les matériaux de couverture devront être préférentiellement en tuiles ou d’aspect compatible avec ceux des <i>constructions existantes</i> . Les murs seront traités avec un enduit teinté dans la gamme des tons de pierre claire ou réalisés en briques, de ton compatible avec celles des constructions existantes. Les proportions existantes entre les baies et les parties pleines de la <i>façade</i> devront être respectées, tant au niveau des dimensions, que de l’axialité verticale des ouvertures. La pose de fenêtres de style rustique type « petits carreaux » ou au contraire de grands vitrages pourra être proscrite. Les <i>façades</i> (et pignons) non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement, panneaux de bois stratifié ou traité, zinc , ...) ou un enduit teinté taloché ou gratté de préférence de couleur claire . Les matériaux et tons utilisés devront s’insérer harmonieusement au cadre existant et être compatibles avec les caractéristiques d’origine de la cité.

L'usage en <i>façades</i> de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit. Les tons des différents éléments des <i>façades</i> (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des <i>constructions</i> ou dans les <i>clôtures</i>. 4.1.4. Toitures Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier. Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les <i>constructions</i> ou parties de <i>constructions</i> non visibles des voies ou des cours communes ou lorsqu'elles correspondent à un parti architectural spécifié et compatible avec l'environnement bâti existant. Les toitures terrasses ne pourront être accessibles que pour l'entretien et la maintenance des installations.	L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit. L'usage en <i>façades</i> de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit. Les tons des différents éléments des <i>façades</i> (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des <i>constructions</i> ou dans les <i>clôtures</i>. 4.1.4. Toitures Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier. Les garages seront, de préférence, réalisés avec une toiture terrasse. Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les constructions ou parties de constructions non visibles des voies ou des cours communes ou lorsqu'elles correspondent à un parti architectural spécifié et compatible avec l'environnement bâti existant. Les toitures terrasses ne pourront être accessibles que pour l'entretien et la maintenance des installations.
---	--

Évolution du zonage : reclassement en zone UBA1 de plusieurs parcelles classées en zone URP20 – Secteur Château-blanc

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 83	Évolution du zonage	Plusieurs parcelles situées entre la rue du Madrillet et l'avenue des Canadiens et classées en zone URP20 sont reclassées en zone UBA1
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone de renouvellement urbain et de projet mixte à dominante habitat URP20 / Secteur Château-Blanc	Les zones URP identifient des secteurs de projet en renouvellement urbain à dominante résidentielle. Plusieurs parcelles, situées entre l'avenue des Canadiens et la Rue du Madrillet, ont été urbanisées dans le cadre du programme de renouvellement urbain. Il convient donc de réduire le périmètre de la zone URP20 afin de s'adapter à la nouvelle réalité urbaine. Les parcelles concernées intègrent donc la zone UBA1, zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel, déjà existante sur les franges de ce secteur. Elles présentent des constructions en R+1+C, peu élevées. Elles sont composées de pavillons avec de petits jardins. La typologie des constructions qui y sont implantées est donc similaire à celle que l'on peut retrouver en UBA1. Le reste de l'avenue des Canadiens est déjà majoritairement en zone UBA1 (côté Saint-Etienne-du-Rouvray).	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 83

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION

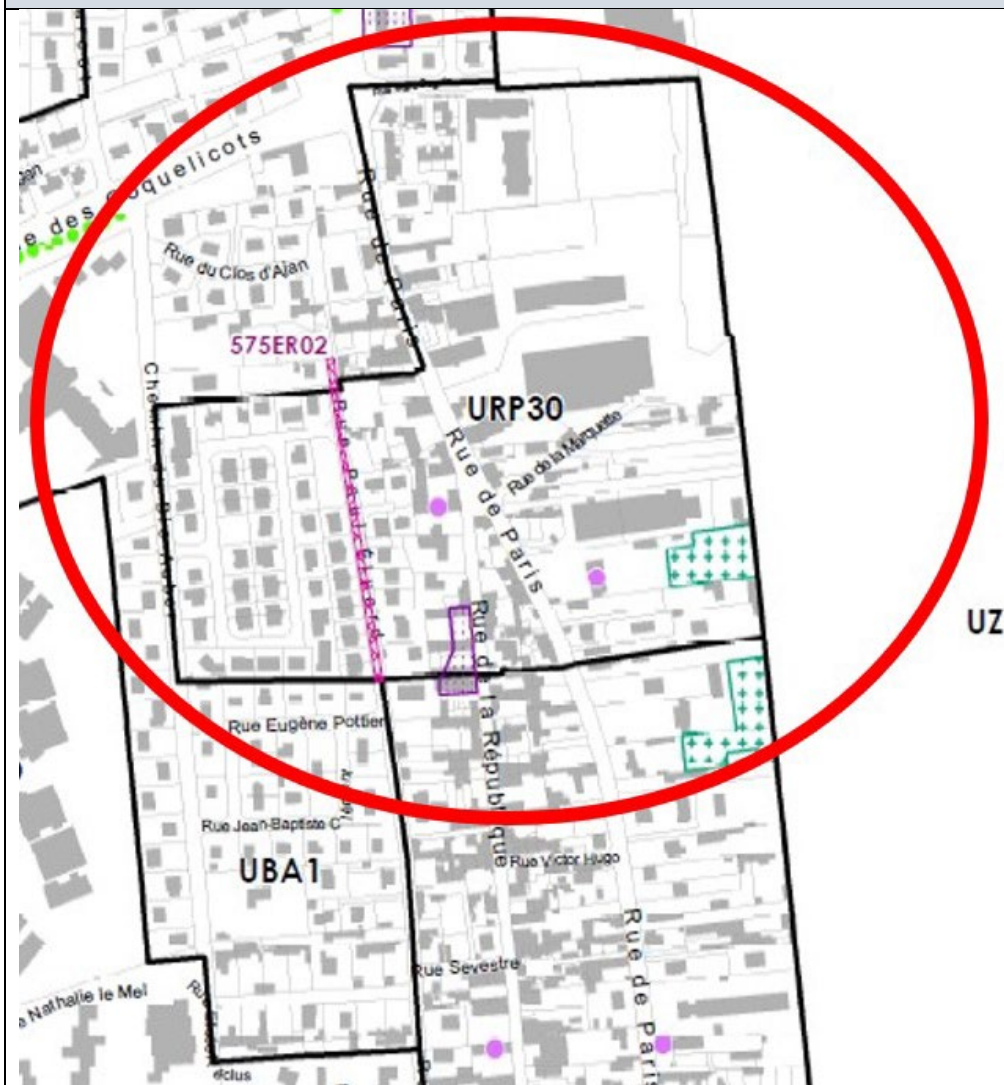


Évolution du zonage : ajustement des périmètres des zones UBA1, UAB-2 et URP30 – Secteur Seguin

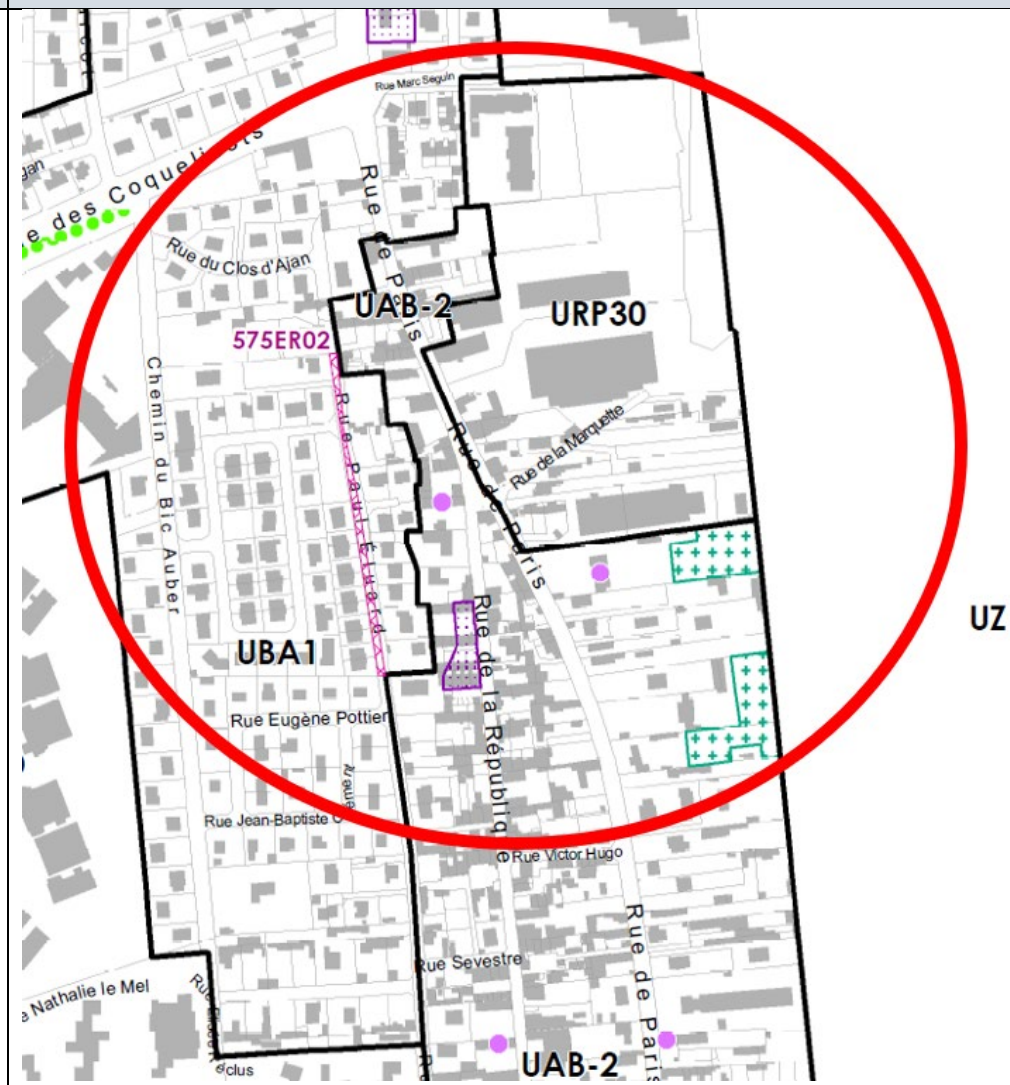
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 83 et 84	Évolution du zonage	Plusieurs parcelles classées en zone URP30 sont reclassées en zone UBA1. Plusieurs parcelles classées en zone URP30 sont reclassées en zone UAB-2. Plusieurs parcelles classées en zone UBA1 sont reclassées en zone UAB-2.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone de renouvellement urbain et de projet mixte à dominante habitat URP30 / Secteur Seguin	L'évolution sur ce secteur permet de s'adapter à la forme urbaine existante, notamment suite à l'aménagement du lotissement dénommé "Résidence des Pépinières", situé rue Paul Eluard, et du "Clos du Rouvray" réalisé rue Marc Seguin. Plusieurs parcelles, situées en zone URP30, secteur de projet en renouvellement urbain à dominante résidentielle, intègrent donc la zone UBA1, zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel, déjà existante à l'Ouest de ce secteur. Elles sont composées de pavillons avec de petits jardins. La typologie des constructions qui y sont implantées est donc similaire à celle que l'on peut retrouver en UBA1, zone pavillonnaire. Par ailleurs, le périmètre de la zone UAB-2, zone urbaine mixte à dominante habitat de centralité, déjà existante au Sud du secteur, est affiné. Certaines parcelles situées en zone URP30 ou UBA1, composées de maisons de ville, caractéristiques des tissus de centralité, intègrent la zone UAB-2. En effet, les règles de la zone UAB-2, applicables sur des biens similaires du centre historique de la commune, sont plus adaptées à la typologie de ces parcelles, notamment celles relatives à la protection du patrimoine ancien. Cette évolution permet d'assurer une cohérence entre le zonage du PLU et la réalité du quartier.	

4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plans 83 et 84

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



I. LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ VAL-DE-SEINE

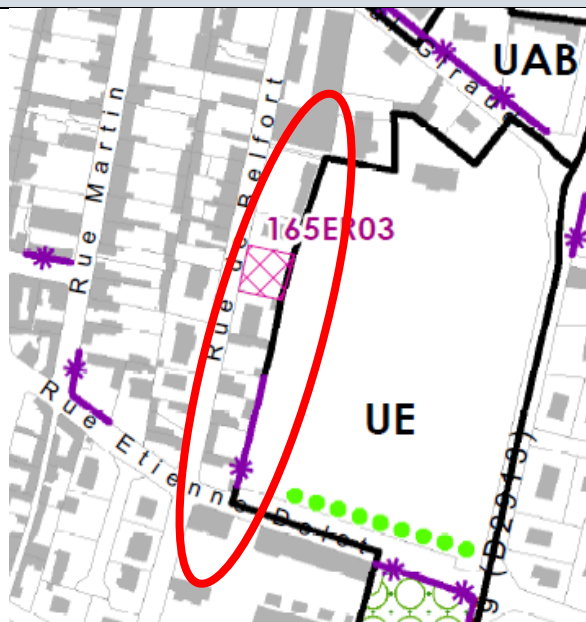
Caudebec-lès-Elbeuf

Évolution du zonage : reclassement en zone UAB d'un site classé en zone UE

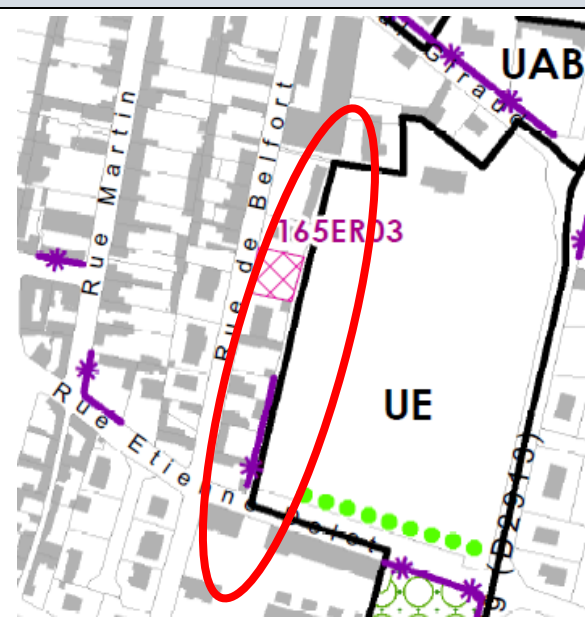
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 67	Reclassement en zone UAB d'un délaissé au droit du stade Vernon classée en zone UE	Évolution du zonage : reclassement en zone UAB d'un délaissé au droit du stade Vernon classé en zone UE.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone urbaine à vocation d'équipement UE / parcelles AH 953, AH 954, AH 955, AH 956, AH 957, AH 958, AH 959, AH 960, AH 961	Il a été constaté l'existence d'un délaissé classé en zone UE, jouxtant l'emprise du Stade Vernon et n'ayant pas vocation à être utilisé par l'équipement. La commune a désaffecté et déclassé ce délaissé d'environ 472 m², divisé en 9 parcelles en correspondance avec les 9 propriétaires jouxtant l'emprise concernée qui ont manifesté leur intérêt pour acquérir chacun une des parties du délaissé. Il est donc nécessaire de faire évoluer le zonage de ces parcelles avec un reclassement de la zone UE en UAB au regard de leur rattachement aux propriétés actuellement classées en zone UAB.	

4.2.1 Règlement graphique – plan 67

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



Modification de l'OAP 282C « Rue du Beau Site »

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP sectorielles – E à K – OAP 282C « Rue du Beau Site »	Modification de l’OAP 282C « Rue du Beau Site »	Phasage de l’OAP 282C « Rue du Beau Site » pour permettre l’extension d’un équipement.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
	Dans le cadre de l’élaboration du PLU, cette zone 1AU a été créée afin de permettre la construction de l’extension de la maison d’accueil spécialisé (MAS) existante, accompagnée d’une opération de quelques logements dont certains pourraient être destinés aux proches des patients hébergés. L’OAP élaborée sur cette zone organise donc les deux vocations autour de services communs propres à fabriquer de l’animation urbaine et des pratiques mutualisées. L’urbanisation du site selon un aménagement d’ensemble a été préconisé. Néanmoins, l’extension de la MAS est aujourd’hui à l’étude et l’obligation d’une opération d’ensemble se révèle contraignante. De fait, la partie à vocation d’équipement d’intérêt public, est destinée à se développer sur un calendrier plus rapide que la partie à vocation d’habitat, avec l’implication de deux maîtrises d’ouvrage différentes. Afin de permettre la poursuite des réflexions sur la partie équipement, et rendre effective sa faisabilité, il est nécessaire de phaser l’OAP. La réalisation de l’opération globale se fera ainsi en 2 temps avec une première phase priorisée pour la réalisation de l’équipement et sa mise en service. La phase 2 dédiée à l’opération d’habitat est conditionnée à l’exécution de la phase 1.	
3.2 OAP sectorielles – OAP 282C « Rue du Beau Site »		
AVANT MODIFICATION		APRÈS MODIFICATION
Extrait du volet écrit : [...] <u>Principes particuliers</u> Gestion des eaux pluviales : Le projet d’aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.		Extrait du volet écrit : [...] <u>Principes particuliers</u> Gestion des eaux pluviales : Le projet d’aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. <u>Phasage :</u> L’opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases. La phase 2 concernant l’opération d’habitat est conditionnée à la mise en service de l’équipement réalisé en phase 1.

Modification du règlement graphique (planche 2) et de l'OAP 322A « Stade Allorge » – modification apportée suite à l'enquête publique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
3.2 OAP sectorielles – L à M – OAP 322A « Stade Allorge » 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 81	Adaptation de l'OAP et modification des règles de hauteur	Modification de l'OAP 322A / Stade Allorge : - Ajout de la trame paysagère existante à préserver sur le schéma de l'OAP et affirmation de la prise en compte des spécificités environnementales existantes dans le volet écrit. - Ajout du maillage viaire et modification des accès sur le schéma de l'OAP. Création de perméabilités piétonnes en lieu et place des accès voirie depuis l'avenue des Canadiens figurant dans l'OAP actuellement en vigueur. - Précision de la vocation économique attendue pour l'ouvrir aux commerces de proximité. Modification du règlement graphique : création d'une règle graphique de hauteur en bordure du site : Modification de la planche 2 morphologie urbaine : - Ajout d'une règle graphique le long des avenues Aristide Briand et des Canadiens portant la hauteur des constructions à 13 mètres à l'égout ou à l'acrotère de toiture. - Ajout d'une règle graphique sur le site portant la hauteur maximale et nombre de niveau des constructions à 14 mètres, R+2+C ou A.
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone à urbaniser à dominante d'habitat 1AUB1 / Parcelles AP303, AP304	Le site est classé en zone ouverte à l'urbanisation 1AUB1, avec une vocation mixte à dominante habitat. L'aménagement de l'ancien Stade Allorge représente une opportunité pour la ville de créer un projet « vitrine » en entrée de ville, mais également de fabriquer la façade urbaine de l'Avenue des Canadiens, axe structurant du territoire. Ce site de 7,5 hectares aujourd'hui inoccupé est situé à proximité immédiate du Parc Naturel Urbain du Champ des Bruyères, réaménagé en 2020 par la Métropole, et est bordé par un axe de mobilités actives, organisées autour d'un réseau de transport à haut niveau de service et d'un maillage de pistes cyclables. Une étude Faune-Flore réalisée sur le site en 2022 a mis en évidence l'existence d'un riche patrimoine naturel arboré. L'objectif est donc de prendre en compte l'armature naturelle existante comme support de l'aménagement à venir, dans la conception même de l'opération afin d'en garantir la préservation. Modification de l'OAP 322-A / Stade Allorge <u>Ajout de la trame végétale existante à préserver sur le schéma de l'OAP et précision dans le volet écrit</u> : Pour préserver et valoriser les atouts paysagers et environnementaux de la trame végétale existante, des précisions sont apportées dans l'OAP : le tracé de la trame végétale est ajouté sur le schéma graphique et sa valorisation en tant qu'axe du projet est précisée dans le volet écrit de l'OAP. <u>Ajout de la vocation de commerce de proximité</u> : L'évolution a pour objectif de permettre l'implantation de commerces de proximité au rez-de-chaussée des immeubles pour favoriser la mixité des fonctions urbaines. Cette vocation est ajoutée dans le volet écrit. <u>Actualisation de la desserte de l'opération</u> : Les principes de maillage viaire définis dans l'OAP actuellement en vigueur (PLU 2020) s'appuyaient sur une connexion directe depuis l'Avenue des Canadiens. L'aménagement d'une nouvelle ligne de transport en commun sur cette avenue, au droit du site, et le confortement du réseau cyclable ont conduit à reconsidérer les points d'accès du site en voiture. La distribution viaire du site est donc réfléchie selon une distribution transversale, préservant la trame végétale, et mettant en connexion l'avenue Aristide Briand au Sud, et le quartier Delalande qui jouxte le site à l'angle Nord-Ouest, privilégiant ainsi des connexions douces avec l'avenue des Canadiens. <u>Affiner les principes de composition urbaine</u> : Il sera recherché un traitement architectural des façades édifiées le long de l'avenue des Canadiens afin de servir la vocation de « vitrine » de l'opération en permettant en façade de développer une hauteur plus importante des constructions (R+3+C) structurant le front bâti du quartier vis à vis des deux avenues urbaines. La situation géographique du terrain, desservi par un axe structurant en direction de l'hypercentre de la métropole, à	

proximité de sites métropolitains remarquables tels que le parc des Bruyères voisin, le Zénith ou encore le stade Diochon donne au site une fonction de vitrine urbaine à composer le long de l'avenue des Canadiens. C'est cette fonction de vitrine, y compris sur le plan architectural qui sera recherché. Ainsi, il convient de préciser dans le volet écrit de l'OAP que le front bâti sera travaillé de sorte à façonner une vitrine face à la rue avec des dimensions plus importantes (R+3+C) et de préserver l'armature urbaine du site. Suite à la remarque à l'enquête publique Les constructions à l'intérieur du site seront pensées pour s'inscrire dans le respect des strates arborées se traduisant par un travail de modulation des hauteurs (variant entre du RDC et du R+2+C.)

Modification du règlement graphique : création d'une règle graphique de hauteur en zone 1AUB1

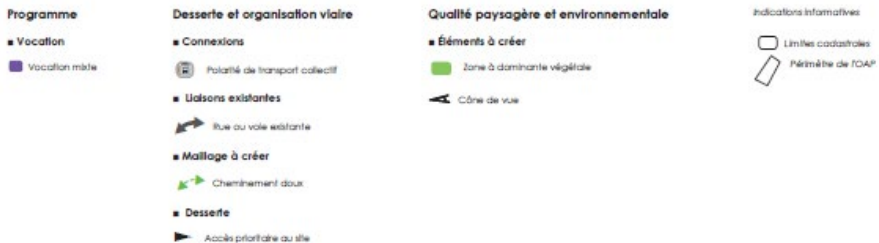
La vocation habitat est précisée dans le volet écrit de l'OAP : des logements de type collectif, intermédiaire et individuel sont à développer dans le projet. La densité cible est de 50 logements par hectare selon les préconisations du SCOT, et peut être majorée de 10% compte tenu de la proximité de lignes de transport en commun structurant. La hauteur maximale autorisée par le règlement de la zone 1AUB1 est de 11 mètres (R+1+C). Suite à la remarque à l'enquête publique, il convient de modifier la règle pour permettre une modulation des hauteurs jusqu'à R+2+C ou A (hauteur max 14mètres) de façon ponctuelle à l'intérieur du site, de façon à s'intégrer dans la trame végétale existante.

Afin de marquer la façade urbaine de l'avenue des Canadiens ainsi que l'entrée de ville de la commune, tout en respectant la densité requise, cette hauteur doit être un peu augmentée pour permettre de cadrer ces voies très larges et de leur conférer ainsi un statut d'avenue urbaine d'envergure. L'augmentation de la hauteur des bâtiments en front des avenues permettra d'y regrouper les gabarits les plus importants au profit de l'aménagement d'espaces verts et de perméabilités visuelles au cœur du site.

Ainsi, il convient de modifier la règle de hauteur réglementaire le long de l'avenue des Canadiens et de l'avenue Aristide Briand au pourtour de l'OAP, pour permettre des constructions en R+3+C avec une hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de 13 mètres. Cette hauteur reste inférieure à celle des constructions existantes en bordure ouest du site (R+5) et dominant le paysage du quartier.

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION





Le site de l'ancien stade Allorge se développe le long de l'axe historique Nord-Sud de l'agglomération Rouennaise. D'une surface d'un peu plus de 7 hectares, ce site constitue un espace de délaissé entre les quartiers résidentiels de la commune et l'avenue des Canadiens, vaste couloir des circulations Nord-Sud de l'agglomération.

Les aménagements en cours que sont la réalisation de la nouvelle ligne de transport à haut niveau de service T4 et le projet de parc naturel urbain du Champ des Bruyères (en vis-à-vis du site sur l'ancien champ de courses), constituent les leviers pour la requalification des terrains du stade Allorge.

Vocation de l'aménagement et programmation

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble et aura une vocation mixte regroupant activité et habitat. L'enjeu du projet sera de concilier ces vocations au regard de la position stratégique sur l'avenue des Canadiens et de la dimension résidentielle du quartier dans lequel il devra s'insérer.

Le parti d'aménagement de la zone proposera ainsi la réalisation d'un programme multifonctionnel réparti comme suit :

- o Vocation économique à dominante tertiaire (par exemple bureaux, centre de formation, hôtellerie etc..)
- o Vocation d'habitat : Logements de type collectif, intermédiaire et individuel avec l'objectif d'une densité cible tendant vers les 50 logements par hectare. Cet objectif peut être majoré de 10% compte tenu de la localisation du site à proximité de lignes de transport en commun structurant.

Principes de composition urbaine

Le site forme un îlot urbain d'un seul tenant, inséré dans un quartier dense. Il est entouré sur ses franges Ouest et Sud d'un tissu très structuré de maisons individuelles et d'immeubles collectifs. Au Nord le Stand des Fusillés est un lieu de commémoration, et à ce titre ne génère que ponctuellement des interactions urbaines. La rive de l'avenue des Canadiens en vis-à-vis du site, sur la commune de Saint Etienne du Rouvray, se compose de pavillons convertis à la fonction commerciale consécutivement à l'activité qui s'est développée sur cet axe d'entrée de ville.

Le projet devra répondre à l'objectif de façonner un quartier de ville intégré :

- entre le quartier résidentiel de la rue Lalande organisé autour de ses équipements et de sa polarité commerciale, l'avenue des Canadiens et son réseau de transports publics, les équipements voisins comme le futur Parc du Champ des Bruyères, le stade de foot Robert Diochon, et l'espace commémoratif du Stand des Fusillés.
- au niveau de l'insertion fonctionnelle dans le maillage viaire du secteur.
- en termes d'implantation, de volumétrie et d'orientation du bâti en travaillant la graduation des volumes et formes entre la façade sur l'avenue à construire et le coeur du site.

La répartition spatiale des constructions devra en outre veiller à éviter les ombres portées sur les bâtiments.

Il s'agit de proscrire tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie propre et durable. En matière de traitement des franges, les perspectives visuelles qui structurent le quartier de collectifs rue Edouard Hériot seront préservées et prolongées dans l'opération.

Le site de l'ancien stade Allorge se développe le long de l'axe historique Nord-Sud de l'agglomération Rouennaise. D'une surface d'un peu plus de 7 hectares en attente d'urbanisation, ce site constitue un espace de délaissé entre les quartiers résidentiels de la commune et l'avenue des Canadiens, ~~vaste couloir des circulations Nord-Sud de l'agglomération~~ axe majeur de l'agglomération et vitrine de la ville à l'Ouest. ~~Les aménagements en cours que sont la réalisation~~ La mise en service de la ~~nouvelle~~ ligne de transport à haut niveau de service (T4) et ~~le projet de l'aménagement du~~ parc naturel urbain du Champ des Bruyères ~~(en vis-à-vis du site sur l'ancien champ de courses)~~, constituent ~~les des~~ leviers pour la requalification des terrains ~~du~~ de l'ancien stade Allorge.

Vocation de l'aménagement et programmation

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble et aura une vocation mixte regroupant activité et habitat, réparti selon la trame végétale en place. ~~L'ambition du projet sera de concilier ces vocations au regard de la position stratégique sur l'avenue des Canadiens et de la dimension résidentielle du quartier dans lequel il devra s'insérer.~~ d'implanter ce programme en fonction du caractère paysager du site et dans le respect des spécificités environnementales existantes.

Le parti d'aménagement de la zone proposera ainsi la réalisation d'un programme multifonctionnel réparti comme suit :

- o Vocation économique à dominante tertiaire (par exemple bureaux, centre de formation, hôtellerie etc..) ~~et commerces de proximité.~~
- o Vocation d'habitat : Logements de type collectif, intermédiaire et individuel avec l'objectif d'une densité cible tendant vers les 50 logements par hectare. Cet objectif peut être majoré de 10% compte tenu de la localisation du site à proximité de lignes de transport en commun structurant.
- o Vocation paysagère avec la valorisation de la trame végétale existante, et de son caractère environnemental.

Principes de composition urbaine

Le site forme un îlot urbain d'un seul tenant, inséré dans un quartier dense. Il est entouré sur ses franges Ouest et Sud d'un tissu très structuré de maisons individuelles et d'immeubles collectifs. ~~Au Nord le Stand des Fusillés est un lieu de commémoration, et à ce titre ne génère que ponctuellement des interactions urbaines.~~ Il est bordé sur sa façade longue par l'avenue des Canadiens, qui bénéficie d'une attractivité renouvelée avec l'aménagement du Parc des Bruyères, la mise en service de la T4 et la poursuite des aménagements cyclables et piétonniers.

La rive ~~opposée~~ de l'avenue des Canadiens en vis-à-vis du site, sur la commune de Saint Etienne du Rouvray, se compose ~~aujourd'hui d'un tissu indéfini~~ de pavillons convertis à la fonction commerciale, ~~consécutivement à l'activité qui s'est développée sur cet axe d'entrée de ville~~ supposément appelé à muter au regard de la transformation à venir de l'avenue.

Le projet devra répondre à l'objectif de façonner un quartier de ville intégré :

- entre le quartier résidentiel de la rue Lalande organisé autour de ses équipements et de sa polarité commerciale, l'avenue des Canadiens et ~~son réseau de transports publics~~ ses mobilités actives, les équipements voisins comme le ~~futur~~ Parc du Champ des Bruyères ~~et ses services~~, le stade de foot Robert Diochon, et l'espace commémoratif du Stand des Fusillés ~~au nord~~.
- au niveau de l'insertion fonctionnelle dans le maillage viaire du secteur ~~depuis l'intérieur du quartier, et dans les pratiques de déplacement doux concentrées autour de l'avenue des Canadiens.~~
- en termes d'implantation, de volumétrie et d'orientation du bâti en travaillant la graduation des volumes ~~et~~ , formes ~~et hauteurs~~ entre la façade sur ~~les~~ l'avenues (des Canadiens et Aristide Briand) à

Les bâtiments qui seront implantés en bordure de l'avenue sont appelés à limiter les nuisances sonores liées aux flux de circulation sur l'avenue des Canadiens.

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par plusieurs points d'accroche à l'avenue des Canadiens. D'une manière générale, les voiries seront de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur.

Un chemin public existe aujourd'hui en partie Nord, il sera conforté dans le maillage de cheminements doux qui irriguera le site dans son épaisseur, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements et les arrêts de transports collectifs à proximité, notamment les stations de la future ligne T4.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

construire (limitée à un gabarit de R+3 + combles ou attique) et le cœur du site, afin de faire la transition avec le quartier résidentiel dans lequel le projet devra s'insérer.

La hauteur moyenne au cœur de l'opération doit s'inscrire dans un gabarit entre du rez-de-chaussée et du R+2+comble ou attique, afin de s'adapter à l'armature arborée existante à préserver.

Des perméabilités visuelles vers l'intérieur du site sont à privilégier notamment au niveau des articulations piétonnes et vélo sur l'avenue des Canadiens. Appelées à façonner la future vitrine de la ville sur l'avenue des Canadiens, les éléments de façade chercheront à s'inscrire dans une composition rythmée, produisant des formes variées et aérées.

La répartition spatiale des constructions devra en outre veiller à éviter les ombres portées sur les bâtiments. Il s'agit de proscrire tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie propre et durable. En matière de traitement des franges, les perspectives visuelles qui structurent le quartier de collectifs rue Edouard Hériot seront préservées et prolongées dans l'opération.

Les bâtiments qui seront implantés en bordure de l'avenue sont appelés à limiter les nuisances sonores liées aux flux de circulation sur l'avenue des Canadiens.



Schéma de principe

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par plusieurs points d'accroche à l'avenue des Canadiens l'Avenue Aristide Briand et la rue de Lalande. D'une manière générale, les voiries seront de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur.

La voirie principale interne sera tracée en s'appuyant sur l'armature de la trame paysagère existante. Des perméabilités piétonnes seront créées depuis l'avenue des Canadiens, connectées ainsi au maillage doux du réseau global.

Un chemin public existe aujourd'hui en partie Nord, il sera conforté dans le maillage de cheminements doux qui irriguera le site dans son épaisseur, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements, les services et les arrêts de transports collectifs à proximité, notamment les stations de la future ligne T4.

D'une manière générale, les voiries seront de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur.

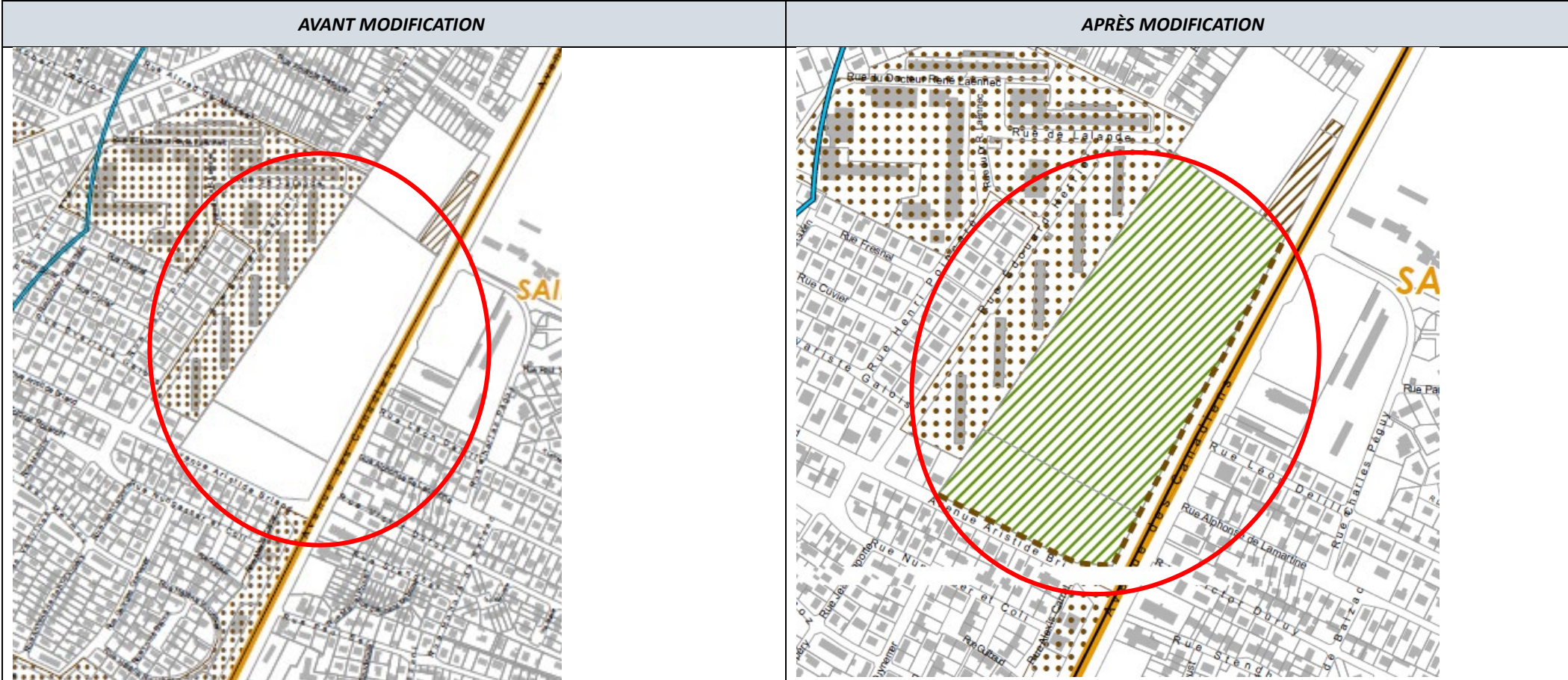
Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

Le site aujourd’hui est à l’état de friche végétale. Si l’armature verte existante ne pourra pas être préservée en totalité, l’aménagement à venir cherchera à relayer le cadre végétal actuel et faciliter l’intégration des constructions dans le site.

Le site aujourd’hui est à l’état de friche végétale. Si l’armature verte existante ne pourra pas être préservée en totalité, l’aménagement à venir cherchera à relayer le cadre végétal actuel et faciliter l’intégration des constructions dans le site **dans le respect du gabarit arboré existant et à préserver.**
L’armature végétale sera donnée à voir depuis l’avenue des Canadiens par une perméabilité piétonne qui se prolongera dans la transversalité du site avec la préservation d’arbres existants et une zone à dominante végétale qui s’ouvrira par une perspective visuelle sur le quartier de collectifs rue Edouard Hériot.

4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 81

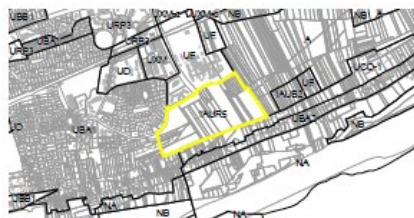


Modification du règlement graphique et de l'OAP 561B « Secteur des Hautes Noyales » – modification apportée suite à l'enquête publique

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.2 OAP sectorielles – N à St E – OAP 561B « Secteur des Hautes Noyales » 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 65	Réduction du périmètre de la zone 1AUR5 et de l’OAP et ajout d’un phasage.	Modification du règlement graphique et de l’OAP : adaptation du périmètre de la zone AU et donc de l’OAP pour permettre un projet de Maison des Femmes en lien avec l’hôpital voisin. Une parcelle est ainsi intégrée au zonage UE, modifié en conséquence. Modification du volet écrit de l’OAP afin d’intégrer un phasage.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
Zone ouverte à l’urbanisation à vocation d’habitat ou mixte 1AUR5 - ZAC des Hautes Noyales / Parcelles BE52p, BE54p, BE55p, BE56p, BE75p	L’urbanisation du secteur à une échelle plus large résulte d’une procédure de ZAC dont une grande partie est déjà réalisée. Les sites restant à urbaniser (14,88 hectares) ont été zonés en 1AUR5 et couverts par l’OAP 561B. La commune est propriétaire de différents terrains inclus dans l’OAP. Une première tranche de l’OAP a pu être aménagée en 2019 par l’intermédiaire d’un permis d’aménager délivré selon les dispositions du PLU communal et concernant 48 lots à bâtir et 28 logements groupés actuellement en construction. L’OAP des Hautes Noyales prévoit initialement une urbanisation sous forme d’une opération d’aménagement d’ensemble, sans phasage. Dans la continuité de la réalisation de la ZAC ayant connu plusieurs étapes de mise en œuvre, il est apparu opportun de permettre l’urbanisation successives des terrains encore libres. Un phasage par secteur, privilégiant une urbanisation échelonnée, est donc établi selon des temporalités distinctes. Ce phasage sera assorti de conditions : la troisième phase ne démarrera que lorsque les deux phases précédentes seront achevées et que l’ensemble des équipements nécessaires à la zone seront réalisées (voiries, circulations douces et aménagements paysagers notamment). En parallèle, le Centre Hospitalier Intercommunal d’Elbeuf-Louviers-Val de Reuil a besoin d’acquérir une parcelle de terrain appartenant à la commune, située à proximité directe de son site pour la réalisation d’une Maison des Femmes. Le terrain identifié est inclus dans le périmètre dans l’OAP des Hautes Noyales. Afin de permettre la réalisation de cet équipement d’intérêt public, il est nécessaire d’extraire l’emprise nécessaire à la Maison des Femmes de la zone 1AUR5 et de l’OAP, pour le reclasser en zone UE conformément au zonage qui couvre le site de l’hôpital. Suite à une remarque lors de l’enquête publique, un ajustement très mineur de la délimitation de la zone UE a été pris en compte pour être conforme à un plan de géomètre actualisé. La délimitation est légèrement décalée de 2 mètres plus au sud sur les parcelles BE52p, BE54p, BE55p, BE56p, BE75p.	
3.2 OAP sectorielles – OAP 561B « Secteur des Hautes Noyales »		

AVANT MODIFICATION

Secteur des Hautes Novales - 561B Saint-Aubin-lès-Elbeuf - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat, Activité
Armature	☐ Cœur d'agglomération
	☒ Espace urbain
	☐ Pôle de vie
	☐ Bourg et village
Surface	14,88 ha



PLU MRN - MODIFIÉ LE 05 FÉVRIER 2023 | Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles | TOME 4 : Communes de N à S t E



APRÈS MODIFICATION

Secteur des Hautes Novales - 561B Saint-Aubin-lès-Elbeuf - Etat initial du secteur

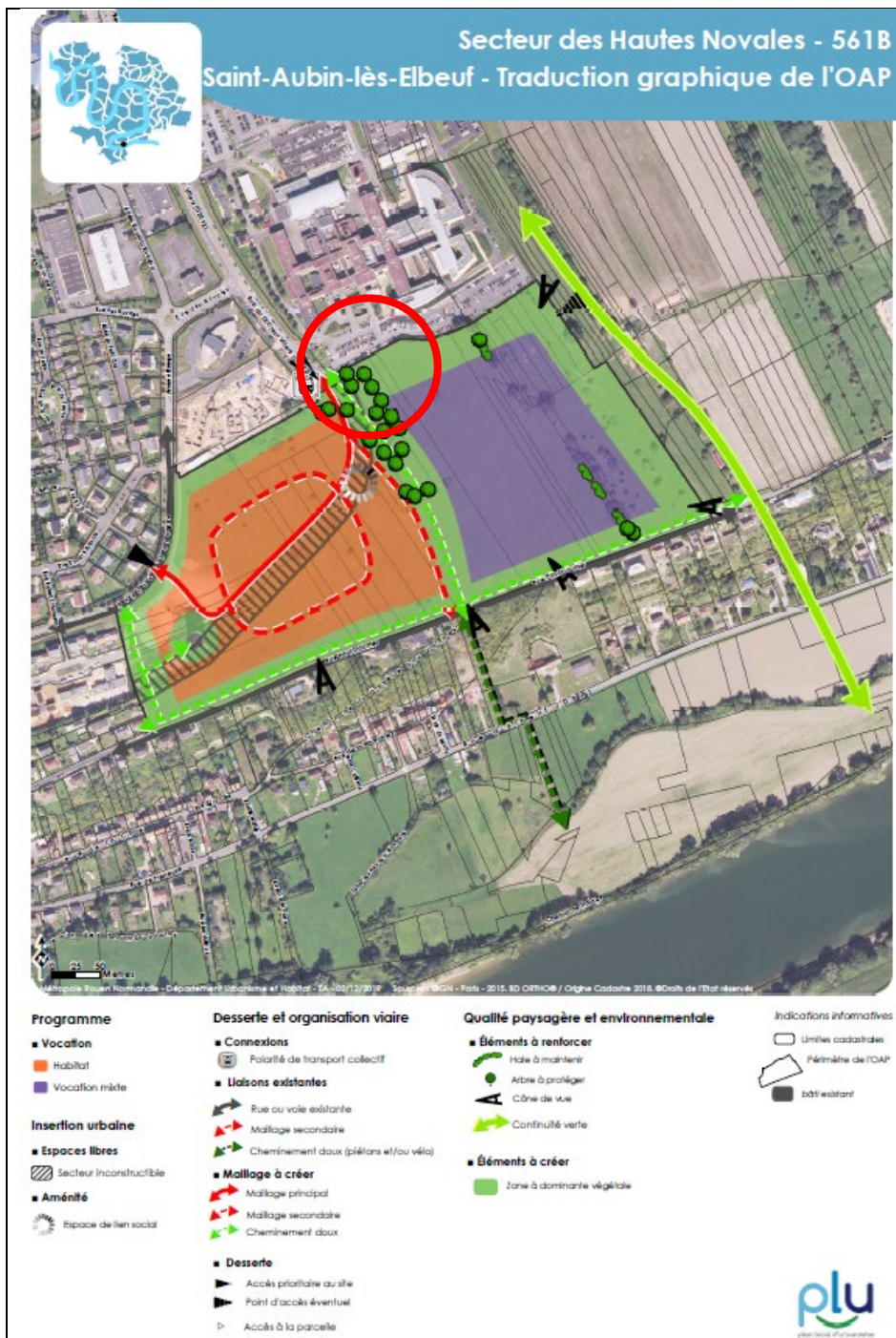


Caractère	AU
Vocation	Activité, Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération
	☒ Espace urbain
	☐ Pôle de vie
	☐ Bourg et village
Surface	14,3 ha



PLU MRN - MODIFIÉ LE 31 MARS 2025 | Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles | TOME 4 : Communes de N à S t E





Volet écrit :

L'opération des Hautes Noyales consiste en l'urbanisation d'une surface de 14,8 hectares, répartie en deux zones AU, l'une à vocation d'habitat et l'autre à vocation mixte.

Enclavé au sein d'un secteur d'urbanisation récente, entre le centre hospitalier intercommunal et la « route des crêtes » dominant le paysage de la boucle de la Seine à Elbeuf, le site de la présente OAP est occupé aujourd'hui par des pâtures entretenant la trame bocagère.

Une canalisation traversant le site le long de la rupture de pente centrale implique une servitude de constructibilité.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales tirera parti de la topographie et sera articulée autour de la coulée verte centrale.

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

Volet écrit :

L'opération des Hautes Noyales consiste en l'urbanisation d'une surface de **14.3** hectares, répartie en deux zones AU, l'une à vocation d'habitat et l'autre à vocation mixte.

Enclavé au sein d'un secteur d'urbanisation récente, entre le centre hospitalier intercommunal et la « route des crêtes » dominant le paysage de la boucle de la Seine à Elbeuf, le site de la présente OAP est occupé aujourd'hui par des pâtures entretenant la trame bocagère.

Une canalisation traversant le site le long de la rupture de pente centrale implique une servitude de constructibilité.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales tirera parti de la topographie et sera articulée autour de la coulée verte centrale.

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

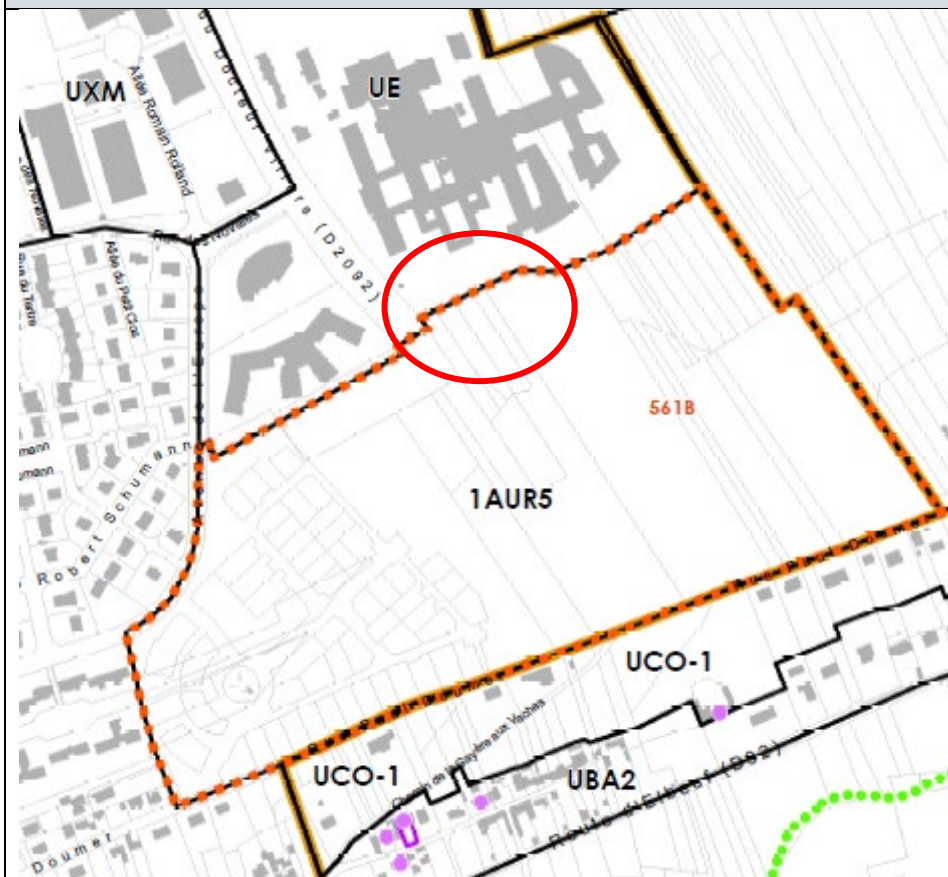
Phasage :

L'opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases selon cette condition : la phase 3 ne pourra être initiée qu'après la réalisation des phases 1 et 2



4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – Plan 65

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION

