

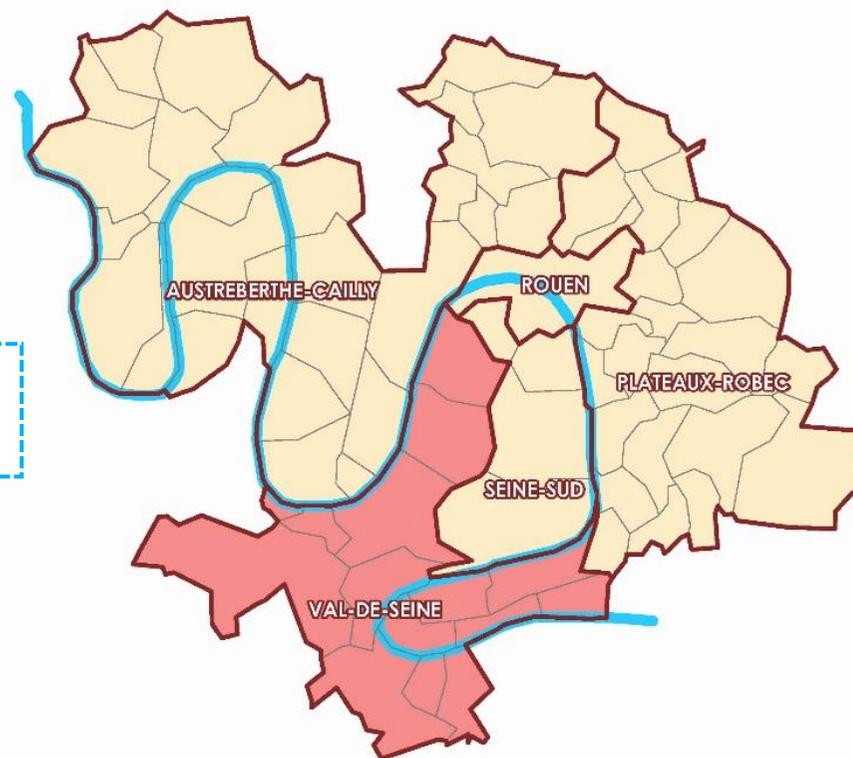
# PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLE ROUEN NORMANDIE

MODIFICATION N°2 - PPVDS

POLE DE PROXIMITE DE VAL-DE-SEINE

> NOTICE DE PRESENTATION ET MOTIFS DES  
CHANGEMENTS APPORTÉS

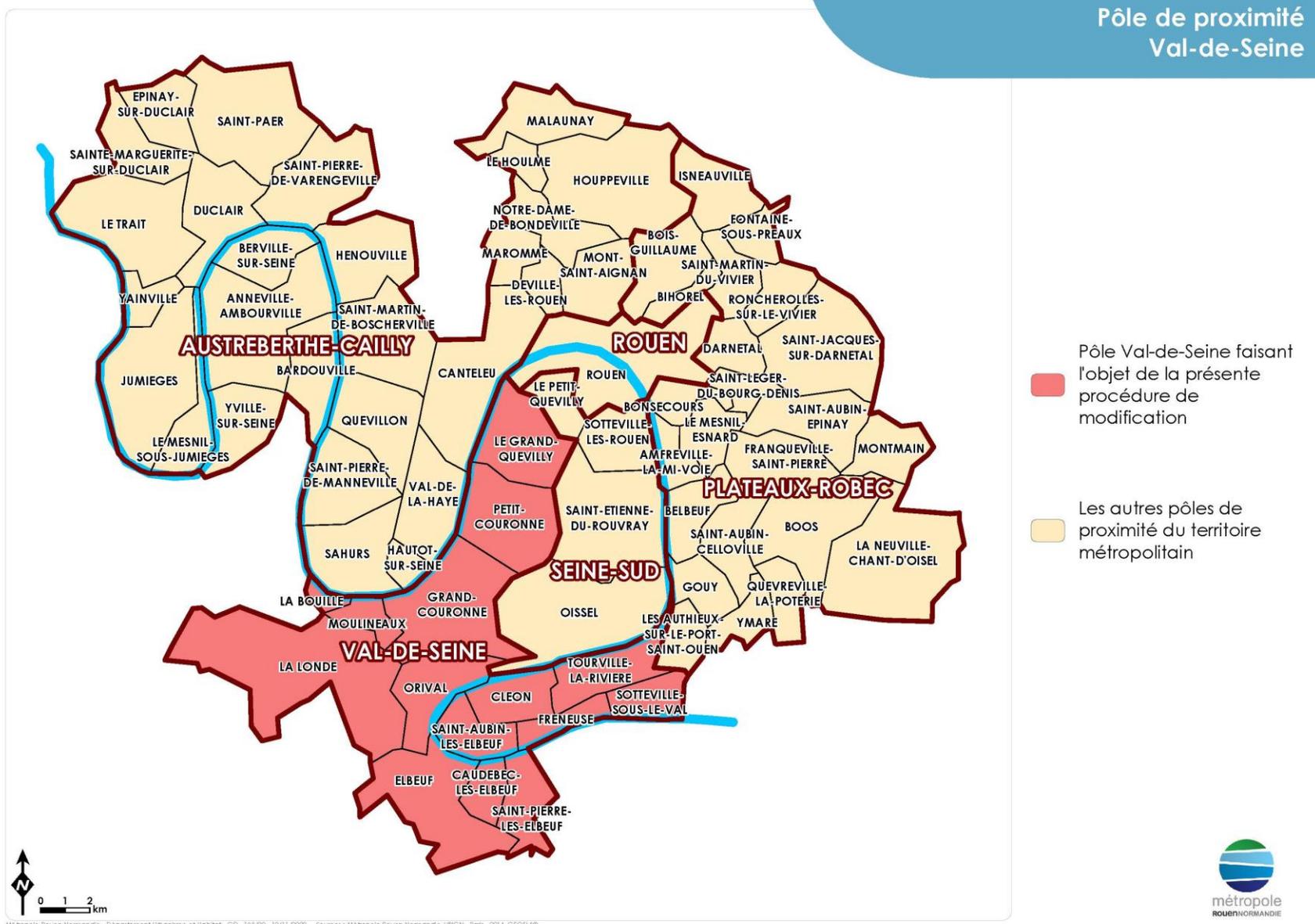
ANNEXE 3 A LA DELIBERATION  
D'APPROBATION DU 13 DECEMBRE 2021



métropole  
RouenNORMANDIE

PLU approuvé le 13/02/2020





Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 185/20 - 12/11/2020 Sources : Métropole Rouen Normandie / @IGH - Paris - 2014, GEOPLA®



## Table des matières

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. PREAMBULE.....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>A. Le document d’urbanisme en vigueur .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>B. Le choix de la procédure de modification.....</b>   | <b>7</b>  |
| 1. Présentation du cadre législatif de la modification .....  | 7         |
| 2. Présentation de l’objet du projet de modification.....   | 8         |
| <b>C. L’évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat<br/>compétente en matière d'environnement .....</b> | <b>8</b>  |
| <b>II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES PAR LA MODIFICATION.....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>A. Commune de LA BOUILLE.....</b>  | <b>9</b>  |
| 1. Les modifications apportées au rapport de présentation .....   | 9         |
| a. Justifications du périmètre en attente de projet .....   | 9         |
| 2. Les modifications apportées au rapport de présentation suite à l’enquête publique .....  | 11        |
| b. Justifications du périmètre en attente de projet .....   | 11        |
| 3. Les modifications apportées au règlement graphique .....   | 13        |
| a. Extension du périmètre d’attente de projet : modifications apportées suite à l’enquête publique.....   | 13        |
| b. Suppression de l’emplacement réservé n°131ER01.....  | 15        |
| <b>B. Commune de MOULINEAUX .....</b>   | <b>17</b> |
| 1. Les modifications apportées aux orientations d’aménagement et de programmation (OAP) .....   | 17        |
| a. OAP rue Varenne-Gosselin- 457A.....  | 17        |
| b -OAP espace portuaire- 457B : modifications apportées suite à l’enquête publique .....  | 20        |
| 2. Les modifications apportées au règlement graphique .....   | 22        |
| a. Modification du zonage passant de la zone 1AUB2 à la zone 1AUB1 .....  | 22        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>C. commune de CAUDEBEC LES ELBEUF.....</b>   | <b>24</b> |
| 1. Les modifications apportées au règlement graphique et à l'annexe n°4.1.2.6 Répertoire des bâtiments agricoles en zone A et N du règlement écrit..... | 24        |
| a. Identification d'un bâtiment agricole permettant un changement de destination.....   | 24        |
| <b>D - Commune de CLEON.....</b>  | <b>26</b> |
| 1. Les modifications apportées au règlement graphique .....   | 26        |
| a. Suppression de l'emplacement réservé n°178ER04.....  | 26        |
| b. Suppression de l'emplacement réservé n°178ER06.....  | 28        |
| c. Suppression de l'emplacement réservé n°178ER09.....  | 30        |
| <b>E - Commune de GRAND-COURONNE .....</b>  | <b>32</b> |
| 1. Les modifications apportées au règlement graphique .....   | 32        |
| a. Création d'un linéaire commercial .....  | 32        |
| <b>F- Commune de SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF .....</b>  | <b>34</b> |
| 1. Les modifications apportées au règlement graphique .....   | 34        |
| a. Création d'une trame parc/cœur d'ilot .....  | 34        |
| b. Réduction d'une zone UXC au profit d'une zone UXM.....   | 36        |
| <b>G - Commune de GRAND-QUEVILLY – Modification apportée suite à l'enquête publique .....</b>   | <b>38</b> |
| 1. Les modifications apportées au règlement écrit.....  | 38        |
| a. Création d'un secteur indicé « e » au sein de la zone UXM .....  | 38        |
| 2. Les modifications apportées au règlement graphique .....   | 42        |
| b. Création d'un secteur UXM indicé « e » : UXM-e.....  | 42        |
| <b>H - ZONE AGRICOLE - Modification apportée suite à l'enquête publique.....</b>  | <b>44</b> |
| 1. Les modifications apportées au règlement écrit.....  | 44        |
| a) Modification de l'article 3.3.....   | 44        |

## I. PREAMBULE

### A. Le document d'urbanisme en vigueur

Depuis le 1er janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu. Ainsi, la Métropole Rouen Normandie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLU) approuvé par délibération du Conseil Métropolitain le 13 Février 2020. Ce Plan Local d'Urbanisme Métropolitain 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 au mieux les spécificités communales.

### B. Le choix de la procédure de modification

#### 1. Présentation du cadre législatif de la modification

Le dossier de **modification n°2-PPVDS** est élaboré au titre des *articles L.153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme*.

La procédure engagée ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. Elle ne conduit 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*). Elle ne conduit pas non plus à l'ouverture d'une zone à urbaniser (*au sens du 4° de l'article L. 153-1 CU*). Ainsi, la procédure d'évolution du document d'urbanisme ne rentre pas dans les cas fixés à l'article L.153-31 CU qui imposent une révision.

Cette procédure peut permettre la majoration de plus de 20 % des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et elle diminue les possibilités de construire sur certains secteurs.

**Dans ce cadre, cette évolution du document d'urbanisme répond aux critères précisés à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : le projet de modification est soumis à enquête publique (dite « modification de droit commun »).**

## 2. Présentation de l'objet du projet de modification

Le projet de modification n°2 – PPVDS est réalisé à l'échelle du pôle de proximité Val-de-Seine et vise à apporter différents ajustements au PLU Métropolitain concernant certaines communes de ce pôle (6 communes). Ces ajustements ont pour objets :

- Un complément au rapport de présentation, tome 4 Justification des choix, concernant la justification d'un périmètre de gel : commune de La Bouille
- Une modification d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : commune de Moulineaux
- Une identification d'un bâtiment en zone agricole pour un changement de destination : commune de Caudebec les Elbeuf,
- Quatre suppressions d'emplacements réservés : communes de Cléon et de La Bouille
- Une modification de limite de zonage : commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf
- Une création d'un parc : commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf
- Une création d'un linéaire commercial : commune de Grand Couronne

## C. L'évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

### Textes visés :

- ➔ **Champ d'application** des plans, schémas et programmes **soumis à évaluation environnementale** : *dispositions du II. 11° et du VI de l'article R122-17 du code de l'environnement et les articles L.104-1 à L104-3 du code de l'urbanisme*
- ➔ La **procédure d'examen au cas par cas** : *articles R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme*
- ➔ Les **modalités de saisine** de l'autorité environnementale : *R.104-30 du code de l'urbanisme*

Au titre de ces articles, la présente modification du PLU fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie. **En outre, la présente procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale. La décision de la MRAe, rendue le 9 avril 2021 (n°2021-3945), est annexée au dossier d'enquête publique.**

## II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES PAR LA MODIFICATION

### A. Commune de LA BOUILLE

#### 1. Les modifications apportées au rapport de présentation

##### a. Justifications du périmètre en attente de projet

| <i>Pièce(s) concernée(s)</i>  | <i>Intitulé</i>                                 | <i>Objet de la modification</i>  |
|---|---|--|
| Rapport de présentation – Tome 4<br>Justification des choix - page 127  | Justification du périmètre en attente de projet | Le dossier approuvé en février 2020 a omis de détailler les justifications particulières concernant le périmètre en attente de projet de la commune de la Bouille, les justifications sont apportées par la procédure modification.  |
| <b><i>Justification de la modification</i></b>  |   |  |
| Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées « dans les zones urbaines, des servitudes interdisant, <b>sous réserve d'une justification particulière</b> ...les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Compléments apportés pour justifier du périmètre d'attente de projet représenté sur la Planche 1 du règlement graphique, Plan n°75 |   |  |
| <b><i>AVANT MODIFICATION</i></b>  |   | <b><i>APRES MODIFICATION</i></b>   |
| <b><i>Absence de justifications du périmètre d'attente de projet</i></b>  |   | Deux périmètres en attente de projet sont délimités sur le territoire :<br><b>La Bouille : centre bourg</b><br><b>Le bourg de La Bouille se développe au cœur d'un territoire communal escarpé et marqué à la fois par la force de la Seine au sud et la présence des falaises et pentes des coteaux. Ainsi, l'urbanisation historique présente une très forte densité et une image touristique reconnue. Parallèlement, un nouveau quartier de petits collectifs a permis à la commune, au XX siècle, de maintenir un équilibre</b> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>démographique. Aujourd'hui, le potentiel foncier de la Bouille se limite à quelques dents creuses ou jardins privés et la commune souhaite s'appuyer sur le renouvellement urbain pour maintenir son dynamisme.</p> <p>Ainsi, sur ce site à l'interface de deux vagues d'urbanisation et deux paysages majeurs que sont la Seine et les coteaux, la commune et la Métropole ont décidé d'impulser un programme mixte visant deux actions :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La reconstitution d'un îlot de centre-ville via une opération d'habitat portée par la commune</li><li>• La requalification d'espaces publics en parc urbain, projet de territoire métropolitain.</li></ul> <p>Ce double programme est couvert par une OAP dans le PLUi (OAP 131A)</p> <p>Le secteur couvert par le périmètre en attente de projet appartient à 2 propriétaires différents :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Propriétaire n°1 : parcelle AC311</li><li>• Propriétaire n°2 : parcelle AC144</li></ul> <p>L'occupation actuelle de ces parcelles, peu valorisante pour la commune (location de garages) et la situation stratégique de l'emprise en bord de Seine et de futur parc urbain justifie une réflexion d'ensemble menée de manière partenariale entre la commune et la Métropole et dont les grands principes peuvent être listés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Conforter la qualité de vie et l'attractivité touristique de la commune par la création d'une opération de construction qualitative,</li><li>• Densifier le cœur de bourg par une nouvelle offre de logements diversifiés, afin de répondre aux besoins de développement de la commune</li></ul> |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser le bord de Seine reconnecté via des cheminements piétons directs vers le bourg et en intégrant le programme « Seine à vélo ».</li> <li>• Construire une cohérence urbaine entre le projet de logements et le futur parc, les logements dessinant la quatrième façade du Parc Urbain</li> </ul> <p>La commune et la Métropole ont missionné parallèlement des bureaux d'études pour poursuivre la réflexion sur ce projet sur ces grands principes d'aménagement, de manière à finaliser un projet précis permettant leur mise en œuvre. C'est donc en l'attente de l'aboutissement de ces études qu'est instituée une servitude de constructibilité limitée, sur une partie de la zone classée en secteur URP5, située en centre-ville de la Commune. Le périmètre dont il s'agit est délimité sur la planche 1 du règlement graphique du PLU.</p> |
|--|---|

## 2. Les modifications apportées au rapport de présentation suite à l'enquête publique

### b. Justifications du périmètre en attente de projet

| <i>Pièce(s) concernée(s)</i>   | <i>Intitulé</i>                                 | <i>Objet de la modification</i>   |
|--|---|---|
| Rapport de présentation – Tome 4<br>Justification des choix - page 127 | Justification du périmètre en attente de projet | Le dossier approuvé en février 2020 a omis de détailler les justifications particulières concernant le périmètre en attente de projet de la commune de la Bouille, les justifications sont apportées par la procédure de modification.<br>Modification du nombre de parcelles concernées par le périmètre d'attente de projet |

| <b>Justification de la modification</b>   |   |
|---|---|
| Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées « dans les zones urbaines, des servitudes interdisant, <b>sous réserve d'une justification particulière...</b> les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Compléments apportés pour justifier du périmètre d'attente de projet représenté sur la Planche 1 du règlement graphique, Plan n°75 |   |
| <b>AVANT MODIFICATION</b>   | <b>APRES MODIFICATION</b>   |
| <b>Absence de justifications du périmètre d'attente de projet</b>   | <p>Deux périmètres en attente de projet sont délimités sur le territoire :</p> <p><b>La Bouille : centre bourg</b></p> <p><b>Le bourg de La Bouille se développe au cœur d'un territoire communal escarpé et marqué à la fois par la force de la Seine au sud et la présence des falaises et pentes des coteaux. Ainsi, l'urbanisation historique présente une très forte densité et une image touristique reconnue. Parallèlement, un nouveau quartier de petits collectifs a permis à la commune, au XX siècle, de maintenir un équilibre démographique. Aujourd'hui, le potentiel foncier de la Bouille se limite à quelques dents creuses ou jardins privatifs et la commune souhaite s'appuyer sur le renouvellement urbain pour maintenir son dynamisme.</b></p> <p><b>Ainsi, sur ce site à l'interface de deux vagues d'urbanisation et deux paysages majeurs que sont la Seine et les coteaux, la commune et la Métropole ont décidé d'impulser un programme mixte visant deux actions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>• La recomposition d'un îlot de centre-ville via une opération d'habitat portée par la commune</b></li> <li><b>• La requalification d'espaces publics en parc urbain, projet de territoire métropolitain.</b></li> </ul> <p><b>Ce double programme est couvert par une OAP dans le PLUi (OAP 131A)</b></p> |

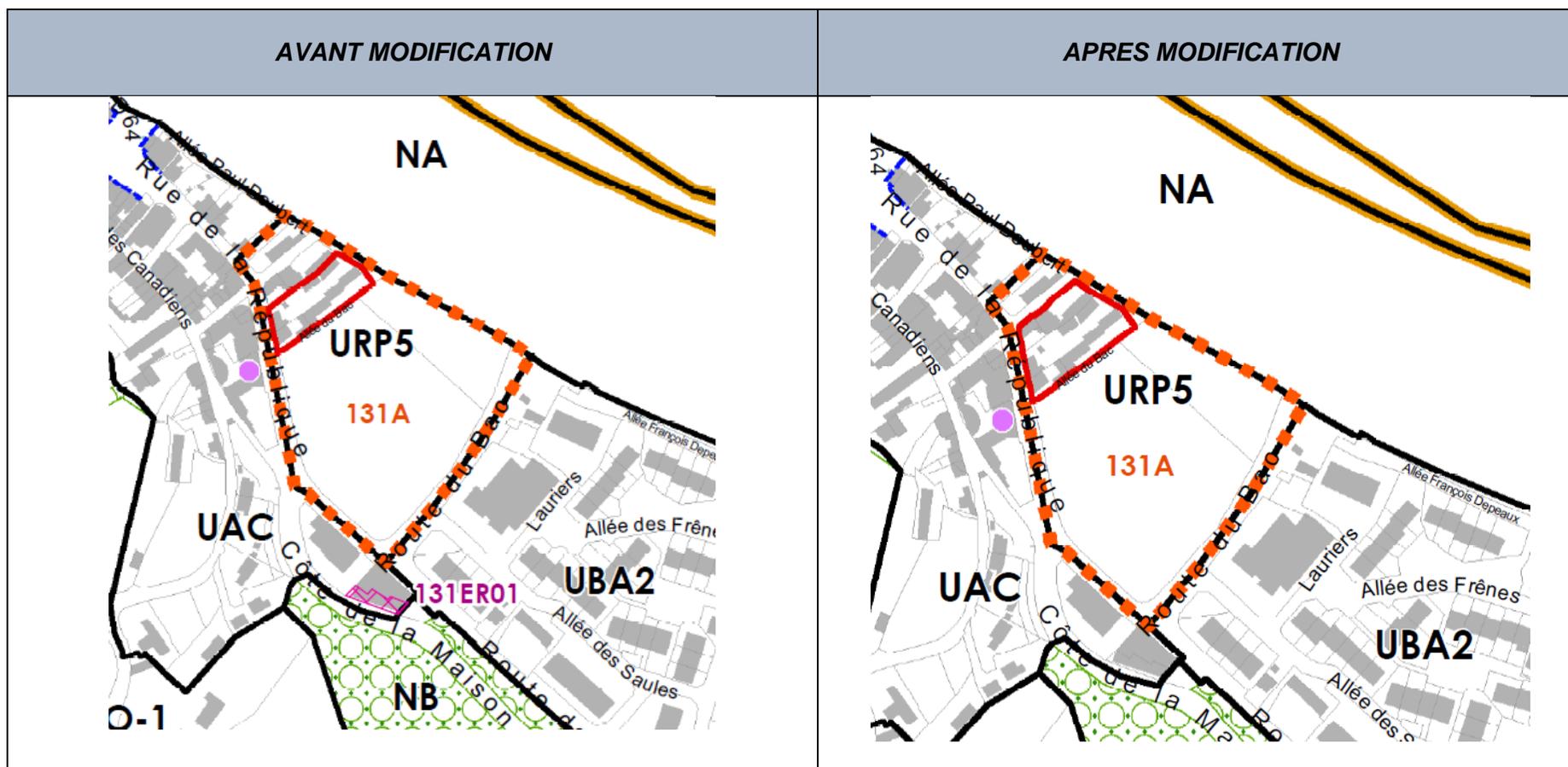
|  |   |
|--|---|
|  | <p><b>Le secteur couvert par le périmètre en attente de projet appartient à 4 propriétaires différents :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Propriétaire n°1 : parcelle AC311</b></li> <li>• <b>Propriétaire n°2 : parcelle AC144</b></li> <li>• <b>Propriétaire n°3 : parcelle AC305</b></li> <li>• <b>Propriétaire n°4 : parcelles AC139 et AC140</b></li> </ul> |
|--|---|

○ Ainsi les pages modifiées du **RAPPORT DE PRESENTATION** sont les suivantes : **TOME 4 - JUSTIFICATION DES CHOIX (page 127)**

### 3. Les modifications apportées au règlement graphique

a. Extension du périmètre d'attente de projet : modifications apportées suite à l'enquête publique

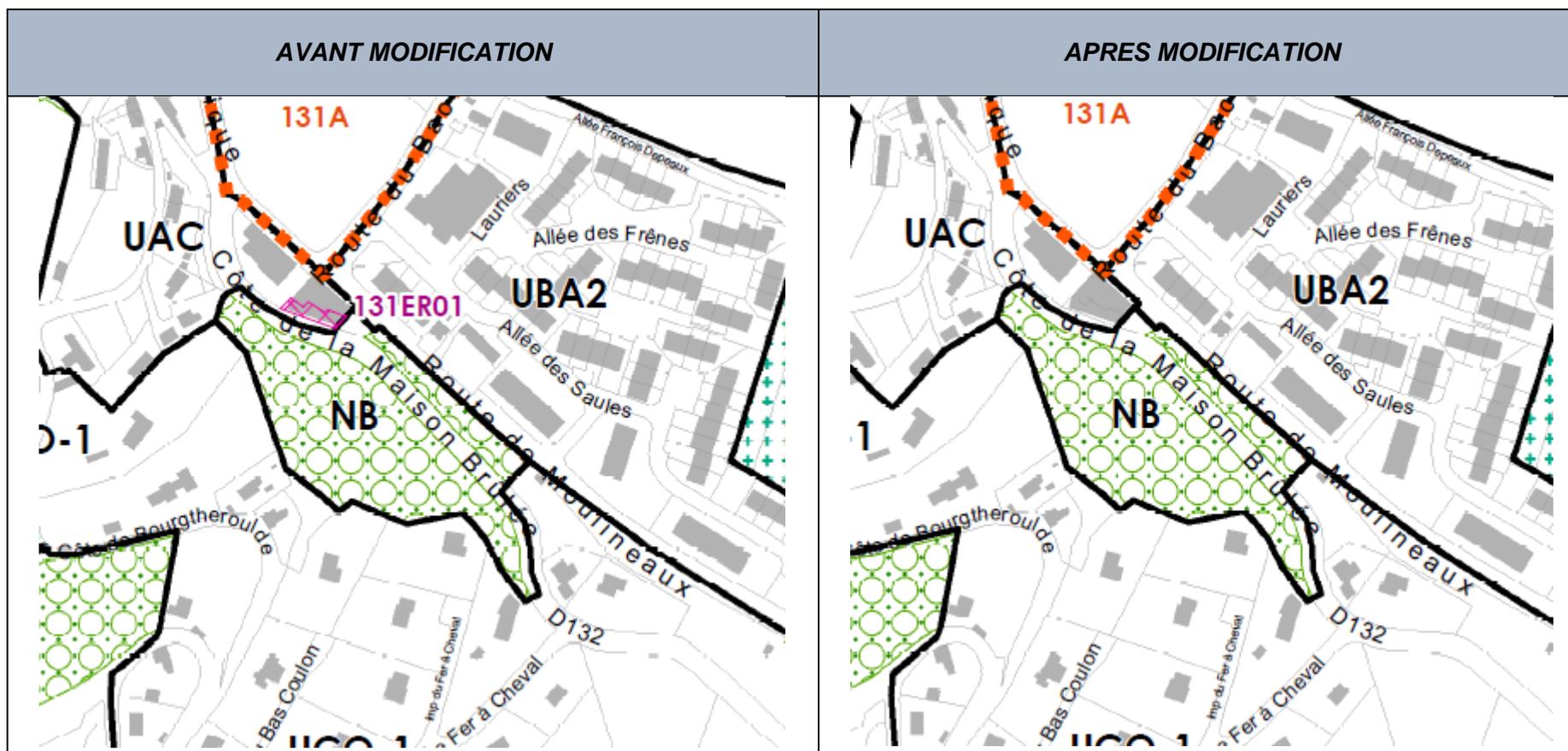
| <i><b>Pièce(s) du PLU concernée(s)</b></i>                     | <i><b>Intitulé</b></i>  | <i><b>Objet de la modification</b></i>      |
|--|---|---|
| <i>Planche 1 approbation – plan 75 (commune de La Bouille)</i> | Périmètre en attente de projet  | Extension du périmètre en attente de projet |
| <i><b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b></i>           | <i><b>Justification de la modification</b></i>  |   |
| <i><b>Zone URP5</b></i>  | La commune de La Bouille travaille à un projet de renouvellement urbain du bourg. Pour permettre la mise en œuvre de ce projet, il est nécessaire d'étendre le périmètre en attente de projet en intégrant les parcelles AC305, AC139 et AC140. Cette extension représente une superficie de 592m <sup>2</sup> portant le périmètre à une superficie totale de 2185m <sup>2</sup> . |   |



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 75

b. Suppression de l'emplacement réservé n°131ER01

| <b><i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i></b>  | <b><i>Intitulé</i></b>  | <b><i>Objet de la modification</i></b>              |
|---|---|---|
| <p><i>Planche 1 approbation – plan 75 (commune de La Bouille)</i><br/> <i>4.2.4.1 annexes au règlement graphique -liste des emplacements réservés</i></p> | <p>Suppression de l'ER n°131 ER 01- création d'un parc de stationnement public</p>  | <p>Suppression de l'emplacement réservé 131ER01</p> |
| <b><i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i></b>  | <b><i>Justification de la modification</i></b>  |   |
| <p><b><i>Zone UAC</i></b></p>   | <p>La Métropole, attributaire de cet ER, travaille en lien avec la commune à un vaste projet de réaménagement du terrain de foot situé à proximité et qui intégrera les besoins en stationnements du bourg de La Bouille. De ce fait, ce petit ER destiné à une création de quelques places de stationnement ne semble plus indispensable au fonctionnement du bourg.</p> |   |



- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 75
- Annexe règlement graphique : 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés : suppression de la ligne 1 correspondant à l'ER 131 ER 01

|            |              |         |      |     |       |  |
|------------|--------------|---------|------|-----|-------|--|
| LA BOUILLE | VAL DE SEINE | 131ER01 | Voie | MRN | 228   | Création d'un parc de stationnement public |
| LA BOUILLE | VAL DE SEINE | 131ER02 | Voie | MRN | 613   | Création d'un parc de stationnement public |
| LA BOUILLE | VAL DE SEINE | 131ER03 | Voie | MRN | 4 320 | Création d'un parc de stationnement public |

## B. Commune de MOULINEAUX

### 1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### a. OAP rue Varenne-Gosselin- 457A

| <i>Pièce(s) concernée(s)</i>                                | <i>Intitulé</i>   | <i>Objet de la modification</i>   |
|---|---|---|
| Pièce 3.2 OAP Sectorielles – tome 3 – commune de Moulineaux | Ajustement de l'OAP 457A  | Modification graphique du tracé de la voirie et des cheminements piétons, modification en conséquence de la localisation de l'espace d'aménité, suppression du figuré « parking collectif ».<br>Mise en cohérence du volet écrit. |
| <i>Nom et numéro de l'OAP</i>                               | <i>Justification de la modification</i>   |   |
| Rue Varenne-Gosselin- 457A                                  | <p>Suite à un relevé topographique précis, la mise en œuvre de la voirie distribuant le site se révèle techniquement réalisable uniquement en partie basse du site, et via le raccordement avec la parcelle mitoyenne. (AD290). Après accord du propriétaire voisin, le tracé du maillage viaire peut être redessiné en s'adaptant à la forte déclivité du terrain. Cette nouvelle voirie permettra d'autre part d'ouvrir l'impasse distribuant les collectifs pour créer une rue desservant les deux opérations. La distribution du quartier très impacté par la topographie s'en trouvera facilitée.</p> <p>L'espace de stationnement mutualisé à destination des habitants du quartier, dessiné dans l'OAP du PLU approuvé, se doit d'être reconsidéré. Le parking n'étant à présent possible qu'en bordure de voirie, il est supposé servir en exclusivité aux futurs habitants du site et ne présentera plus les caractéristiques définies dans les OAP. L'espace de stationnement mutualisé est donc à supprimer en tant que tel.</p> |   |

**AVANT MODIFICATION**

**APRES MODIFICATION**



| <b>AVANT MODIFICATION</b>  | <b>APRES MODIFICATION</b>   |
|--|---|
| <p><u>Vocation de l'aménagement</u><br/>L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'habitat, et doit répondre aux objectifs de densification de la commune en comblant cet espace interstitiel inscrit au sein de la zone urbaine.<br/>D'autre part, le besoin de stationnement existant dans le quartier est à prendre en compte dans le projet.</p> <p><u>Desserte et organisation viaire</u><br/>Une voie de desserte permettra de relier les rues du Lieutenant Pierre Gosselin et Pierre Varenne. Cette voie principale sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets.<br/>La voirie, dans sa configuration, prévoira la pratique des modes doux (non-motorisés). Une logique de continuité dans les liaisons douces sera recherchée pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux au nord-ouest et les arrêts de transports public les plus proches sur la rue du Lieutenant Jacques Hergault au nord.<br/>La continuité des circulations piétonnes et cyclables sera assurée au sein de la zone par l'aménagement de cheminements doux prioritairement le long de la nouvelle voirie principale. Un cheminement doux est également à prévoir pour relier le cœur de l'opération aux logements collectifs situés à l'ouest.<br/>Un espace de stationnement mutualisé est à aménager en entrée d'opération.</p> | <p><u>Vocation de l'aménagement</u><br/>L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'habitat, et doit répondre aux objectifs de densification de la commune en comblant cet espace interstitiel inscrit au sein de la zone urbaine.<br/><del>D'autre part, le besoin de stationnement existant dans le quartier est à prendre en compte dans le projet.</del></p> <p><u>Desserte et organisation viaire</u><br/>La voie de desserte permettra de relier les rues du Lieutenant Pierre Gosselin et Pierre Varenne. <b>Jean de la Varenne en transformant l'impasse distribuant l'ensemble collectif voisin. Cette voie principale sera traitée en mode partagé avec des aménagements permettant de réduire la vitesse et de sécuriser la circulation de tous les modes, motorisés ou pas</b> . En outre cette voie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic induit par la taille et la nature des projets.<br/>D'autre part, une logique de continuité dans les liaisons douces sera recherchée pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux au nord-ouest et vers les arrêts de transports public les plus proches, situés sur la rue du Lieutenant Jacques Hergault.<br/>La continuité des circulations piétonnes sera assurée au sein de la zone par l'aménagement de cheminements doux. pour relier le quartier de la rue Pierre Varenne et le centre-ville.<br/><b>Un espace d'aménité est à prévoir en partie centrale de l'opération, à destination des habitants et à la faveur du panorama sur la boucle de la Seine.</b><br/><del>Un espace de stationnement mutualisé est à aménager en entrée d'opération.</del></p> |

- Ainsi les pages modifiées des OAP sont les suivantes : 3.2 tome 3- pages 84, 85 et 86
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : le zonage (Planche 1, Plan n°75)

b -OAP espace portuaire- 457B : modifications apportées suite à l'enquête publique

| <b><i>Pièce(s) concernée(s)</i></b>                         | <b><i>Intitulé</i></b>  | <b><i>Objet de la modification</i></b>   |
|---|---|--|
| Pièce 3.2 OAP Sectorielles – tome 3 – commune de La Bouille | Actualisation du texte de l'OAP 457B  | Suppression de la référencé écrite aux jardins familiaux, supprimés depuis l'approbation du PLUi en février 2020.<br>Mise en cohérence du volet écrit. |
| <b><i>Nom et numéro de l'OAP</i></b>                        | <b><i>Justification de la modification</i></b>  |  |
| Espace portuaire- 457B                                      | Suite à l'élaboration d'études de pollution par le GPMR, propriétaire des terrains, les jardins familiaux existants au moment de l'élaboration du PLU ont été supprimés.<br>Au regard de la pollution, la demande de protection figurant dans le volet écrit de l'OAP est donc à supprimer. |  |

| <b>AVANT MODIFICATION</b>  | <b>APRES MODIFICATION</b>  |
|--|--|
| <p><u>Vocation de l'aménagement</u><br/>L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'activités.<br/>Le pôle logistique RVSL Aval ainsi créé devra offrir de nouvelles opportunités de commercialisation pour l'accueil d'activités logistiques qui bénéficieront de l'organisation associée au terminal conteneurs et marchandises diverses (TCMD).</p> <p>Il s'agit ici de contribuer à appréhender le développement du projet RVSL Aval, en confortant le pôle d'équipements sportifs et de loisirs ainsi que les jardins familiaux.</p> <p><u>Principes de composition urbaine</u><br/>De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur veillera à une parfaite insertion urbaine dans l'environnement résidentiel du bourg le long de la route départementale et le paysage préexistant des bords de Seine, suivant la logique de fonctionnement global du bourg.<br/>Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :<br/>- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces.<br/>- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites du site.<br/>Le projet RVSL Aval devra ainsi être réfléchi au-delà des limites du futur pôle logistique. Il devra s'inscrire dans une stratégie d'aménagement et de gestion d'ensemble des terrains portuaires de Moulineaux.</p> <p>Les jardins familiaux, actuellement situés à proximité de l'Allée des sources devront être confortés au sein de leur emprise existante.</p> | <p><u>Vocation de l'aménagement</u><br/>L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'activités.<br/>Le pôle logistique RVSL Aval ainsi créé devra offrir de nouvelles opportunités de commercialisation pour l'accueil d'activités logistiques qui bénéficieront de l'organisation associée au terminal conteneurs et marchandises diverses (TCMD).</p> <p>Il s'agit ici de contribuer à appréhender le développement du projet RVSL Aval, en confortant le pôle d'équipements sportifs et de loisirs <del>ainsi que les jardins familiaux.</del></p> <p><u>Principes de composition urbaine</u><br/>De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur veillera à une parfaite insertion urbaine dans l'environnement résidentiel du bourg le long de la route départementale et le paysage préexistant des bords de Seine, suivant la logique de fonctionnement global du bourg.<br/>Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :<br/>- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces.<br/>- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites du site.<br/>Le projet RVSL Aval devra ainsi être réfléchi au-delà des limites du futur pôle logistique. Il devra s'inscrire dans une stratégie d'aménagement et de gestion d'ensemble des terrains portuaires de Moulineaux.</p> <p><del>Les jardins familiaux, actuellement situés à proximité de l'Allée des sources devront être confortés au sein de leur emprise existante.</del></p> |

- Ainsi les pages modifiées des OAP sont les suivantes : 3.2 tome 3- page 87

## 2. Les modifications apportées au règlement graphique

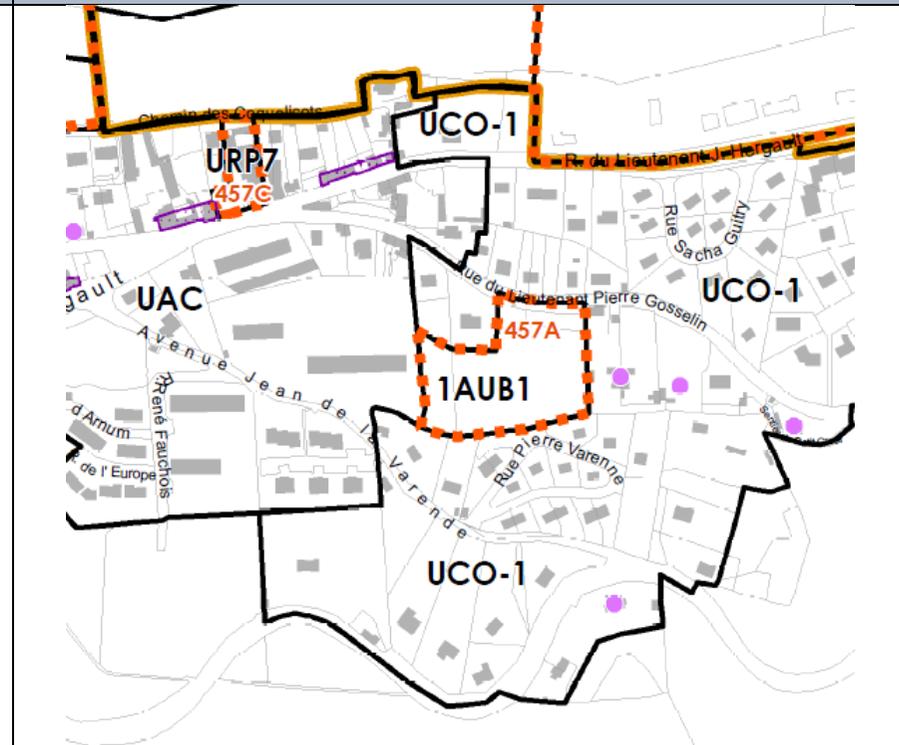
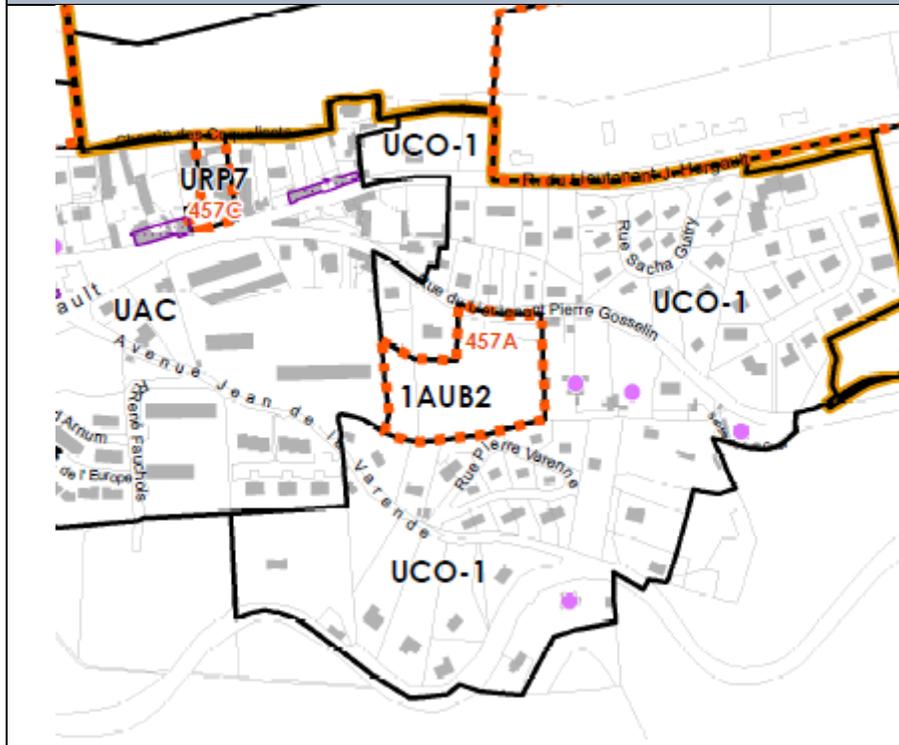
### a. Modification du zonage passant de la zone 1AUB2 à la zone 1AUB1

| <b>Pièce(s) du PLU concernée(s)</b>   | <b>Intitulé</b>   | <b>Objet de la modification</b>   |
|---|---|---|
| <i>Planche 1 – plan 75 (commune de Moulineaux)<br/>Rapport de Présentation – Tome 4 Justification des choix (p.107)</i> | Changement de Zonage  | Modification de zone en cohérence avec les modifications apportées à l'OAP Gosselin |
| <b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>   | <b>Justification de la modification</b>   |   |
| <b>Zone 1AUB2</b>   | <p>La prise en compte de la forte déclivité du terrain, ainsi que l'optimisation du foncier et de l'orientation des maisons, sont des éléments de contexte du projet qui imposent de permettre des implantations de maisons en limites séparatives afin de dessiner un tissu urbain diversifié. De plus, ce site s'intègre au sein d'un tissu urbain déjà constitué de maison mitoyenne. Le zonage 1AUB2 est modifiée, il est proposé de classer la zone en 1AUB1 permettant une implantation en limites séparatives avec une hauteur plus importante (11 mètres en tous points du bâtiment et R+1+C ou attique, ces deux règles sont cumulatives) au sein de la bande de constructibilité renforcée.</p> |   |

**REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1**

**AVANT MODIFICATION**

**APRES MODIFICATION**



**RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 4 JUSTIFICATION DES CHOIX**

**AVANT MODIFICATION**

**APRES MODIFICATION**

La zone **1AUB1** est localisée dans les espaces urbains et les pôles de vie (Duclair). Sont classés en 1AUB1 les secteurs d'urbanisation future dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UBA1 et UBB1 (tissu d'habitat individuel moyennement dense à peu dense des cœurs d'agglomération, espaces urbains et pôles de vie).

La zone **1AUB1** est localisée dans les espaces urbains et les pôles de vie (Duclair). Sont classés en 1AUB1 les secteurs d'urbanisation future dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UBA1 et UBB1 (tissu d'habitat individuel moyennement dense à peu

|  |   |
|--|---|
|  | <p>dense des cœurs d'agglomération, espaces urbains et pôles de vie).<br/> <b>Peuvent également être concernés des secteurs situés en bourg et village où la topographie du site et/ou sa localisation à proximité du centre-bourg, nécessite une optimisation du foncier en permettant notamment une hauteur plus importante sur la limite séparative.</b></p> |
|--|---|

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.1 planche 1 -plan 75
- Le Rapport de Présentation – Tome 4 Justification des choix : page 107

### C. commune de CAUDEBEC LES ELBEUF

#### 1. Les modifications apportées au règlement graphique et à l'annexe n°4.1.2.6 Répertoire des bâtiments agricoles en zone A et N du règlement écrit

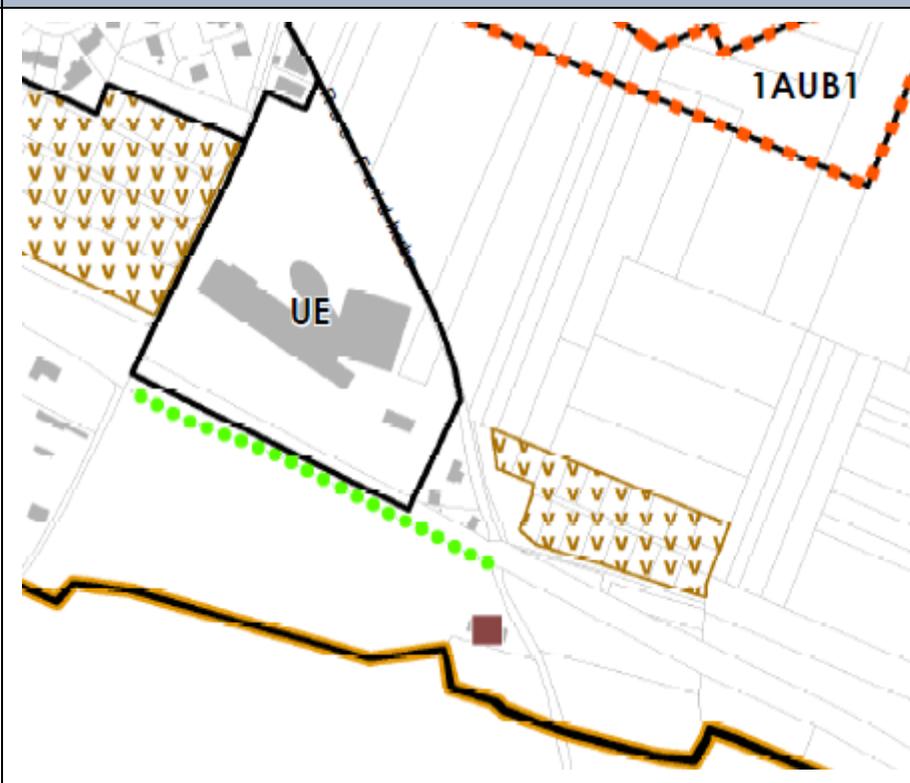
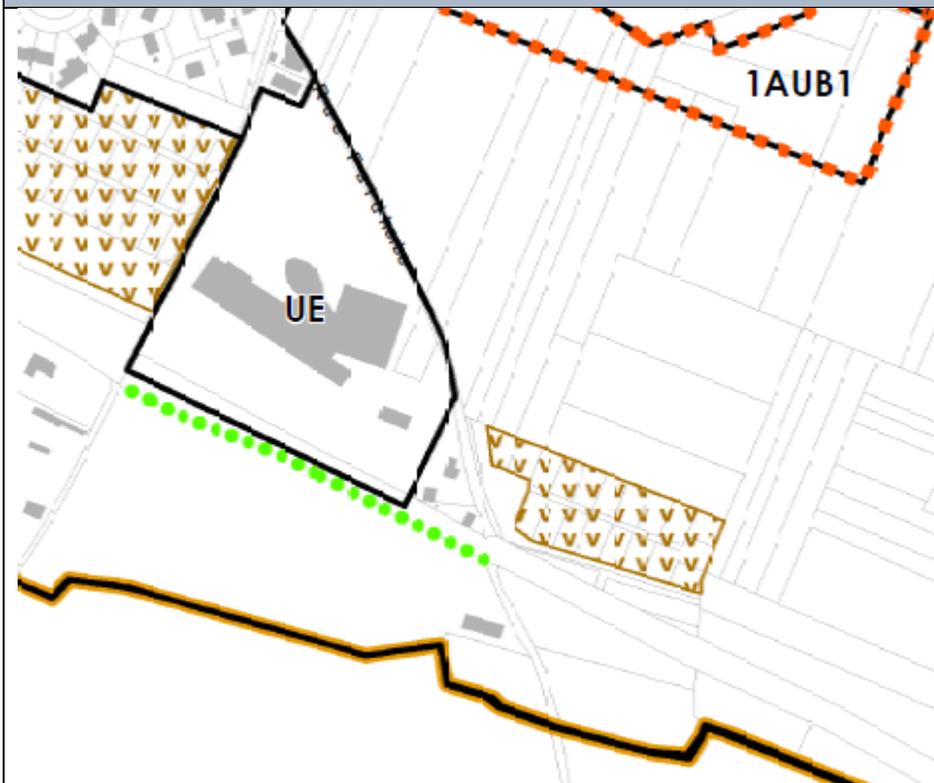
- a. Identification d'un bâtiment agricole permettent un changement de destination

| <i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>           | <i>Intitulé</i>   | <i>Objet de la modification</i>  |
|---|---|--|
| <i>Planche 1 – plan n°66</i>                  | Ajout d'un changement de destination d'un bâtiment agricole   | Identification d'un bâtiment en zone naturelle en vue de permettre un changement de destination et d'un projet de réhabilitation |
| <i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i> | <i>Justification de la modification</i>   |  |
| <b>Zone NO</b>                                | Ce changement de destination permet la réhabilitation d'une grange cadastrée AS230 et positionnée en zone NO. Ce changement de destination ne compromet ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site. Il permet de restaurer le bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine. |  |

**REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 66**

**AVANT MODIFICATION**

**APRES MODIFICATION**



**ANNEXE DU REGLEMENT ECRIT N° 4.1.2.6 REPERTOIRE DES BATIMENTS AGRICOLES EN ZONE A ET N POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION**

**AVANT MODIFICATION**

**APRES MODIFICATION**

Absence de bâtiment identifié sur la commune

Une ligne au tableau sera ajoutée afin d'indiquer ce nouveau bâtiment et ses références cadastrales

- Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivantes : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 66
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Annexe du règlement écrit n°4.1.2.6 Répertoire des bâtiments agricoles en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination : ajout à la Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

## D - Commune de CLEON

### 1. Les modifications apportées au règlement graphique

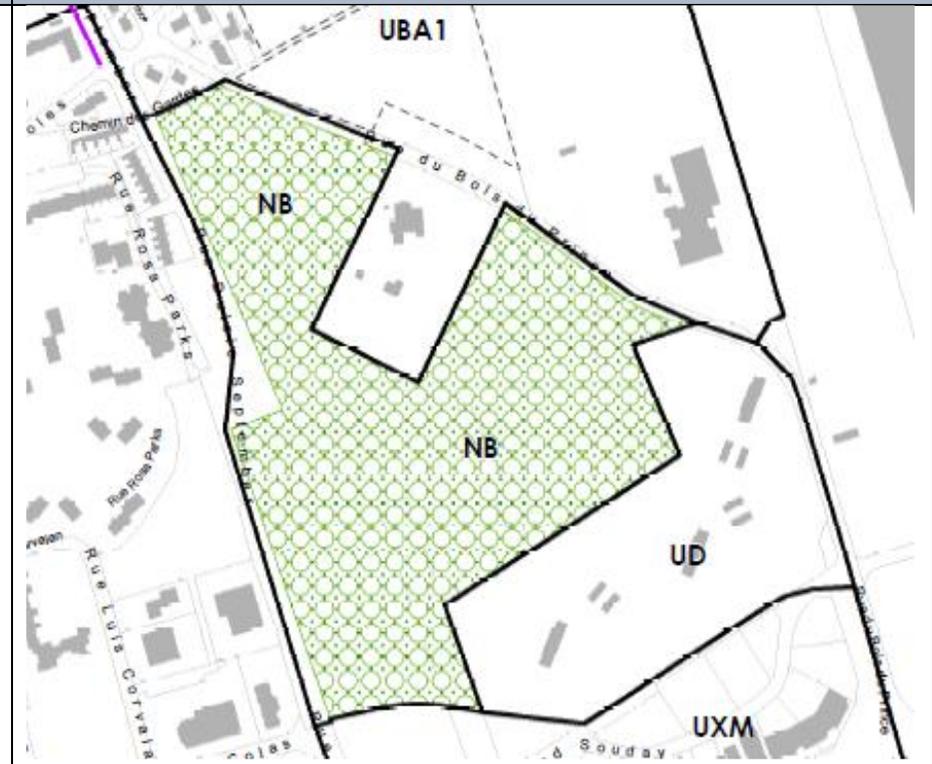
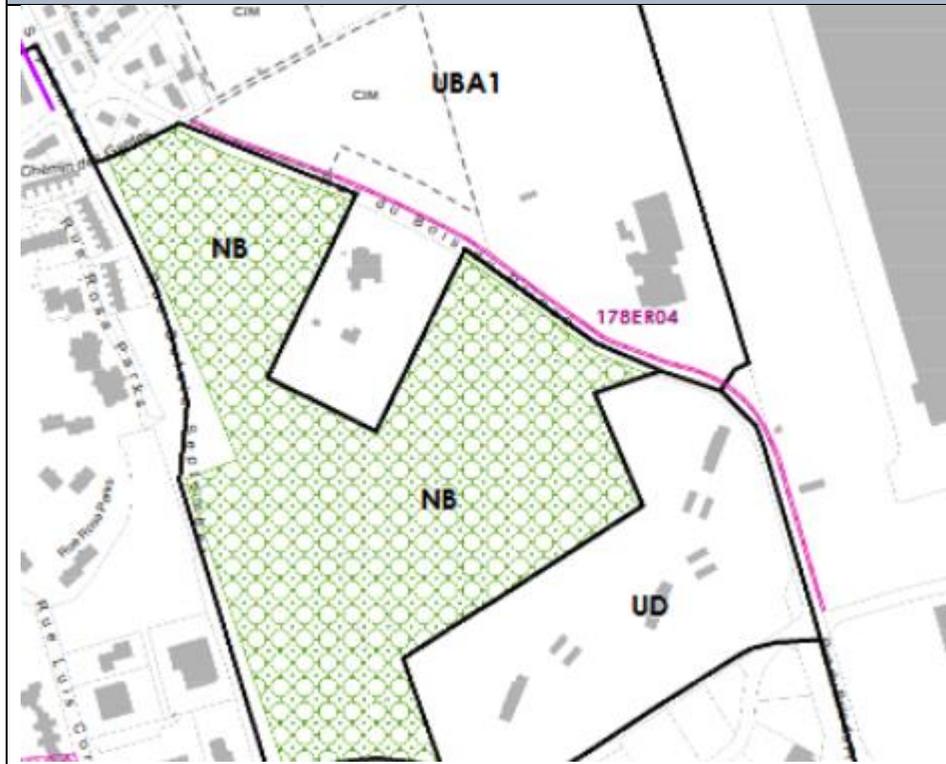
#### a. Suppression de l'emplacement réservé n°178ER04

| <b>Pièce(s) du PLU concernée(s)</b>  | <b>Intitulé</b>  | <b>Objet de la modification</b>              |
|--|--|--|
| <i>Planche 1 – plans 64 (commune de Cléon)<br/>4.2.4.1 annexes au règlement graphique -liste des emplacements réservés</i> | Suppression de l'ER n°178ER04 pour la création d'une piste cyclable rue du Bois du Prince  | Suppression de l'emplacement réservé 178ER04 |
| <b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>  | <b>Justification de la modification</b>  |  |
| <b>Zone UBA1 et UXI</b>  | La Métropole, bénéficiaire de cet emplacement réservé d'une superficie de 1248 m <sup>2</sup> a finalisé la réalisation d'une piste cyclable rue du Bois du Prince ; objet pour lequel l'emplacement réservé 178ER04 a été créé. Il convient donc de supprimer du Plan Local d'Urbanisme cet emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être. |  |

**REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 64**

**AVANT MODIFICATION**

**APRES MODIFICATION**



Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 64

Annexe règlement graphique : 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés : suppression de la ligne 1 correspondant à l'ER 178ER04

|                  |                         |                    |                     |                |                  |   |
|------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|----------------|------------------|---|
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER02            | Voirie              | MRN            | 223              | Création d'une piste cyclable - Rue de la Résistance                                      |
| <del>CLEON</del> | <del>VAL DE SEINE</del> | <del>178ER04</del> | <del>Voirie</del>   | <del>MRN</del> | <del>1 248</del> | <del>Création d'une piste cyclable - Rue du Bois du Prince</del>                          |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER05            | Equipements publics | Commune        | 4 709            | Création d'équipements publics communaux de loisirs                                       |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER06            | Habitat             | Commune        | 958              | Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER07            | Habitat             | Commune        | 2 500            | Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER08            | Habitat             | Commune        | 6 456            | Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER09            | Equipements publics | Commune        | 6 472            | Création d'un équipement public scolaire et d'un pôle de petite enfance                   |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER10            | Habitat             | Commune        | 1 440            | Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER11            | Habitat             | Commune        | 3 268            | Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété |

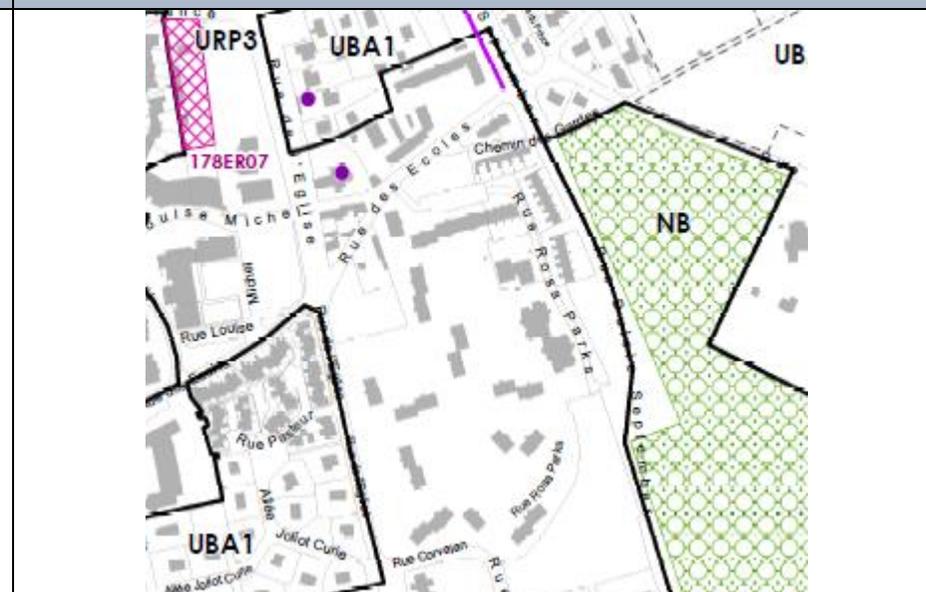
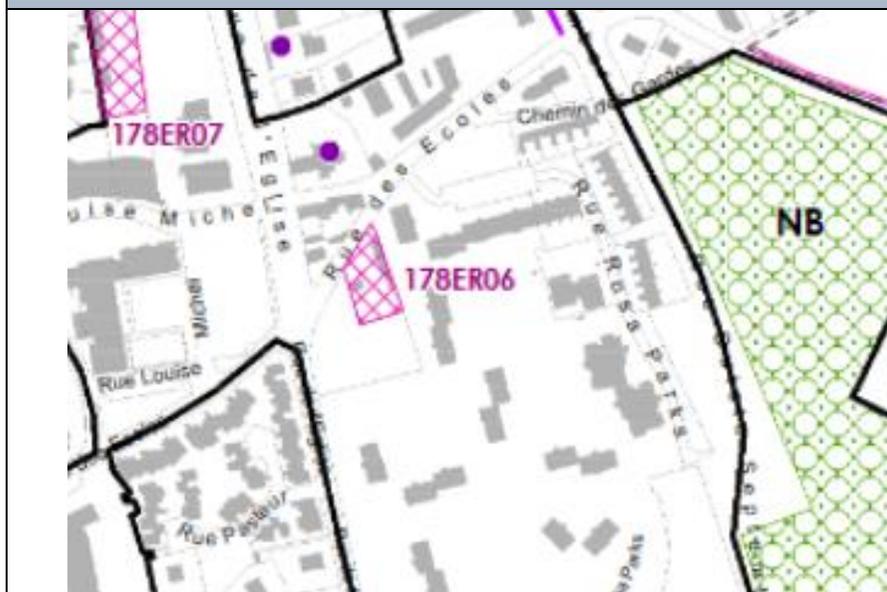
b. Suppression de l'emplacement réservé n°178ER06

| <b>Pièce(s) du PLU concernée(s)</b>  | <b>Intitulé</b>   | <b>Objet de la modification</b>              |
|--|---|--|
| <i>Planche 1 approbation – plans 64 (commune de Cléon)<br/>4.2.4.1 annexes au règlement graphique -liste des emplacements réservés</i> | Suppression de l'ER n°178ER06 à vocation de mixité sociale de l'habitat   | Suppression de l'emplacement réservé 178ER06 |
| <b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>  | <b>Justification de la modification</b>   |  |
| <b>Zone URP3</b>   | <p>Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain des Arts et des Fleurs Feugrais, la commune de Cléon a identifié des secteurs de diversification de l'habitat afin de recomposer une nouvelle offre de logements sur la commune en compensation des démolitions réalisées. L'emplacement réservé 178ER06 au bénéfice de la commune de Cléon devait permettre la réalisation d'une opération mixte d'habitat comportant au minimum 50% de logements en accession à la propriété. Ce projet est aujourd'hui intégré dans la convention pluriannuelle de l'ANRU qui a été signée. Cette parcelle a également fait l'objet d'une acquisition par la Ville de Cléon pour la mise en œuvre de cette opération. Le terrain et sa destination future étant maîtrisés, l'emplacement réservé 178ER06 d'une superficie de 958 m<sup>2</sup> peut être supprimé.</p> |  |

**REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 64**

**AVANT MODIFICATION**

**APRES MODIFICATION**



Ainsi les Plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 64

Annexe règlement graphique : 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés : suppression de la ligne correspondant à l'ER 178ER06

|                  |                         |                    |                     |                    |                |  |
|------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|----------------|--|
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER02            | Voirie              | MRN                | 223            | Création d'une piste cyclable - Rue de la Résistance   |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER04            | Voirie              | MRN                | 1 248          | Création d'une piste cyclable - Rue du Bois du Prince  |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER05            | Equipements publics | Commune            | 4 709          | Création d'équipements publics communaux de loisirs  |
| <del>CLEON</del> | <del>VAL DE SEINE</del> | <del>178ER06</del> | <del>Habitat</del>  | <del>Commune</del> | <del>958</del> | <del>Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété</del> |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER07            | Habitat             | Commune            | 2 500          | Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété            |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER08            | Habitat             | Commune            | 6 456          | Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété            |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER09            | Equipements publics | Commune            | 6 472          | Création d'un équipement public scolaire et d'un pôle de petite enfance                              |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER10            | Habitat             | Commune            | 1 440          | Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété            |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER11            | Habitat             | Commune            | 3 268          | Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété            |

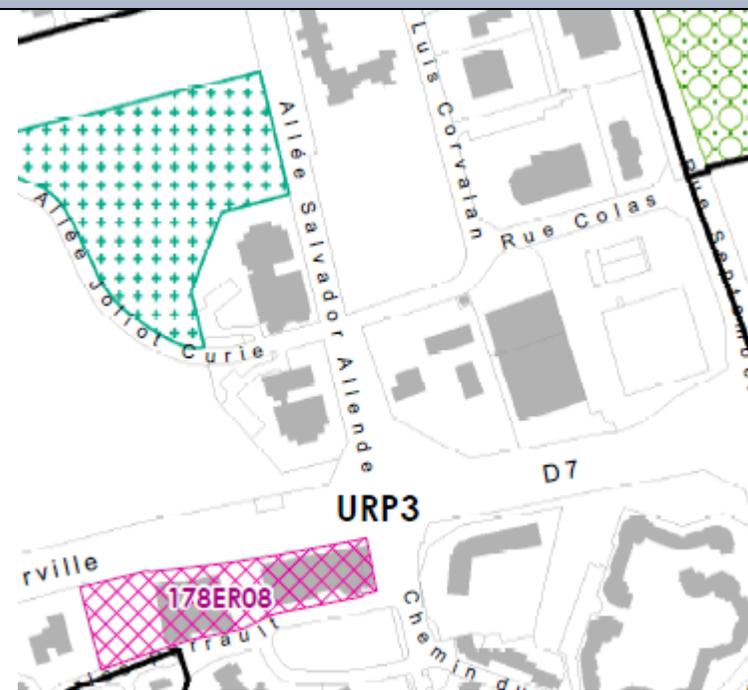
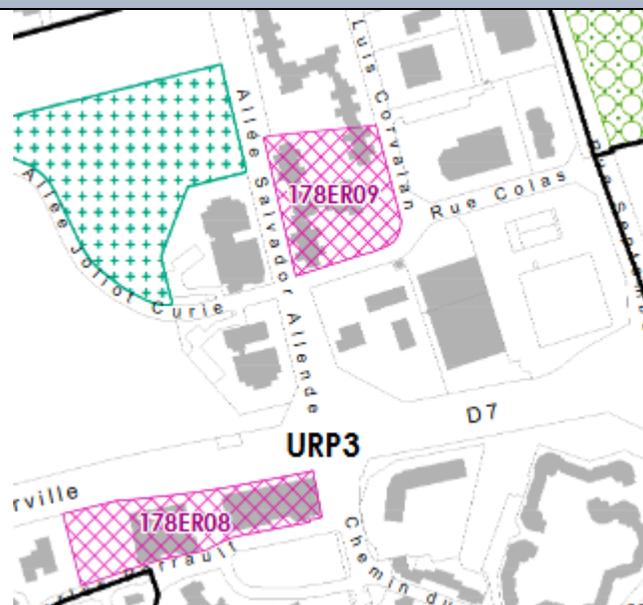
c. Suppression de l'emplacement réservé n°178ER09

| <b>Pièce(s) du PLU concernée(s)</b>  | <b>Intitulé</b>  | <b>Objet de la modification</b>              |
|--|--|--|
| <i>Planche 1 approbation – plans 64 (commune de Cléon)<br/>4.2.4.1 annexes au règlement graphique -liste des emplacements réservés</i> | Suppression de l'ER n°178ER09 destiné à la création d'un équipement public scolaire et d'un pôle petite enfance  | Suppression de l'emplacement réservé 178ER09 |
| <b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>  | <b>Justification de la modification</b>  |  |
| <b>Zone URP3</b>   | <p>Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain des Arts et des Fleurs Feugrais, la Ville de Cléon s'est engagée dans la réalisation d'un pôle d'équipements publics regroupant un groupe scolaire, un pôle petite enfance et un centre socio-éducatif. Cet équipement est aujourd'hui intégré dans la convention pluriannuelle de l'ANRU qui a été signée</p> <p>L'emplacement réservé 178ER09 correspond à l'emplacement du futur pôle d'équipement pour lequel le terrain a fait l'objet d'une acquisition par la commune. Le terrain et sa destination future étant maîtrisés, l'emplacement réservé 178ER09 d'une superficie de 6472 m<sup>2</sup> peut être supprimé.</p> |  |

**REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 64**

**AVANT MODIFICATION**

**APRES MODIFICATION**



Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 64

Annexe règlement graphique : 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés : suppression de la ligne correspondant à l'ER 178ER06

|                  |                         |                    |                                |                    |                  |   |
|------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|------------------|---|
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER02            | Voirie                         | MRN                | 223              | Création d'une piste cyclable - Rue de la Résistance                                      |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER04            | Voirie                         | MRN                | 1 248            | Création d'une piste cyclable - Rue du Bois du Prince                                     |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER05            | Equipements publics            | Commune            | 4 709            | Création d'équipements publics communaux de loisirs                                       |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER06            | Habitat                        | Commune            | 958              | Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER07            | Habitat                        | Commune            | 2 500            | Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER08            | Habitat                        | Commune            | 6 456            | Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété |
| <del>CLEON</del> | <del>VAL DE SEINE</del> | <del>178ER09</del> | <del>Equipements publics</del> | <del>Commune</del> | <del>6 472</del> | <del>Création d'un équipement public scolaire et d'un pôle de petite enfance</del>        |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER10            | Habitat                        | Commune            | 1 440            | Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété |
| CLEON            | VAL DE SEINE            | 178ER11            | Habitat                        | Commune            | 3 268            | Mixité sociale de l'habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété |

## E - Commune de GRAND-COURONNE

### 1. Les modifications apportées au règlement graphique

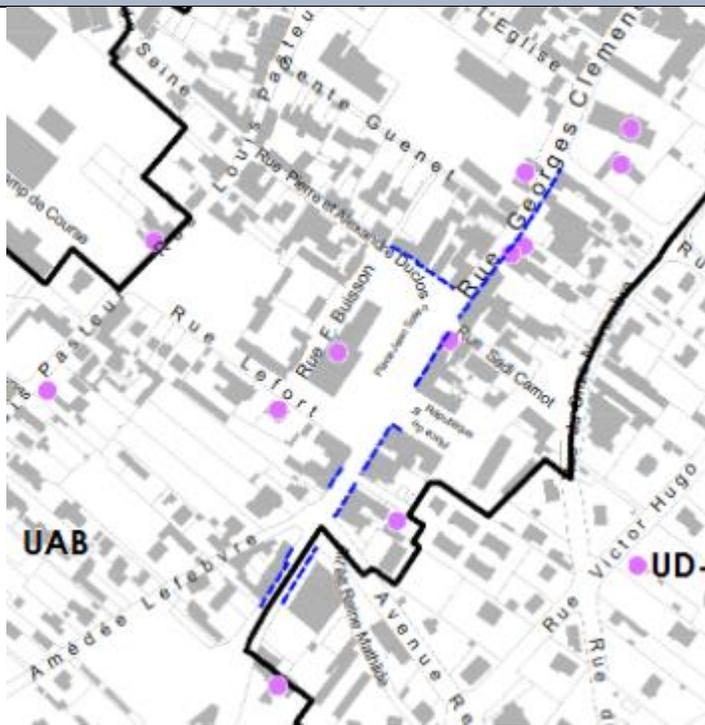
#### a. Création d'un linéaire commercial

| <b>Pièce(s) du PLU concernée(s)</b>                                 | <b>Intitulé (nom de la modification)</b>  | <b>Objet de la modification</b>   |
|---|---|---|
| <i>planche 1 approbation – plans 76 (commune de Grand-Couronne)</i> | Création d'un linéaire commercial   | Etendre le linéaire commercial dans la zone de centralité (zone UAB) de Grand-Couronne. |
| <b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>                       | <b>Justification de la modification</b>   |   |
| <b>Zone UAB</b>   | La place de la République à Grand-Couronne présente une continuité de commerces de proximité et de services, à ce jour non identifiée comme linéaire commercial au sein de sa zone de centralité (UAB). Afin d'assurer la pérennité du commerce de centre-ville, un linéaire commercial a déjà été inscrit rue Georges Clémenceau ainsi que Place Jean Salen. La place de la République est située face à la place Jean Salen dans le |   |

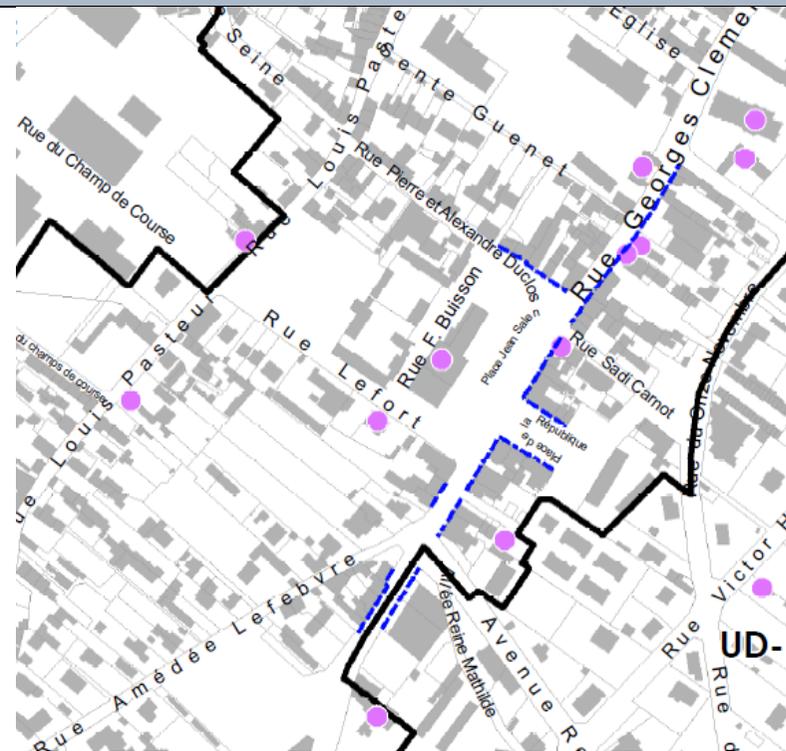
milieu de la rue Georges Clémenceau. Elle présente une continuité de commerces et de services dont le repérage en tant que le linéaire commercial permet d'apporter une cohérence avec les linéaires existants déjà identifiés ; répondant ainsi à un objectif global de préservation du commerce de centre-ville.

**REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 76**

**AVANT MODIFICATION**



**APRES MODIFICATION**



Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 76

## F- Commune de SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF

### 1. Les modifications apportées au règlement graphique

#### a. Création d'une trame parc/cœur d'ilot

| <b>Pièce(s) du PLU concernée(s)</b>  | <b>Intitulé</b>   | <b>Objet de la modification</b>  |
|--|---|--|
| <i>Planche 1 approbation – plans 66 (commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf)</i> | Création d'une trame parc/cœur d'ilot   | Ajout d'une trame de protection parc/cœur d'ilot pour protéger un ensemble de parcs privés à dominante végétale constituant un espace de respiration et de nature en ville en complément d'un espace boisé classé déjà identifié sur la parcelle AI 523. |
| <b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>                                | <b>Justification de la modification</b>   |  |
| <b>Zone UBA1</b>   | La parcelle AI 523 a été identifiée au sein du PLUi comme un espace boisé classé. Cette parcelle boisée prolonge un ensemble plus vaste de parcs privés à dominante végétale. Cet ensemble de parcs privés présente une qualité paysagère remarquable et constitue au sein de l'armature urbaine un cœur d'ilot d'espace de nature et de respiration. Assurer la protection de ces espaces constitue un enjeu fort pour pérenniser la qualité du cadre de vie métropolitain. Afin de protéger cet ensemble une trame de protection des parcs/cœurs d'ilot sera appliquée sur les parcelles AI 320, AI 517, AI 519 et AI 523 en excluant les bâtiments et parkings présents sur ces parcelles. |  |

**REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 66**

**AVANT MODIFICATION**

**APRES MODIFICATION**



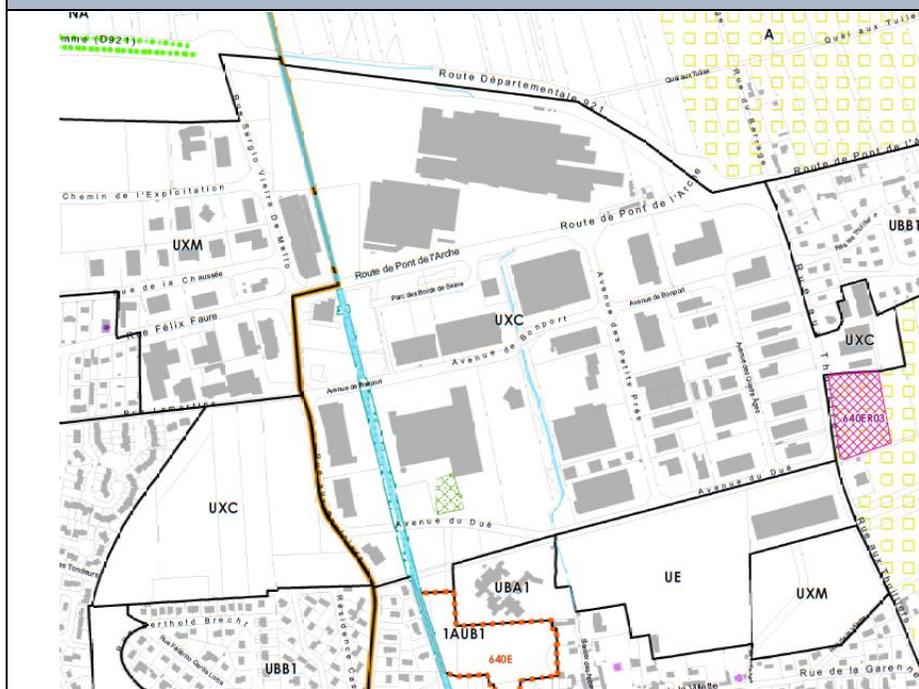
Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 66

b. Réduction d'une zone UXC au profit d'une zone UXM

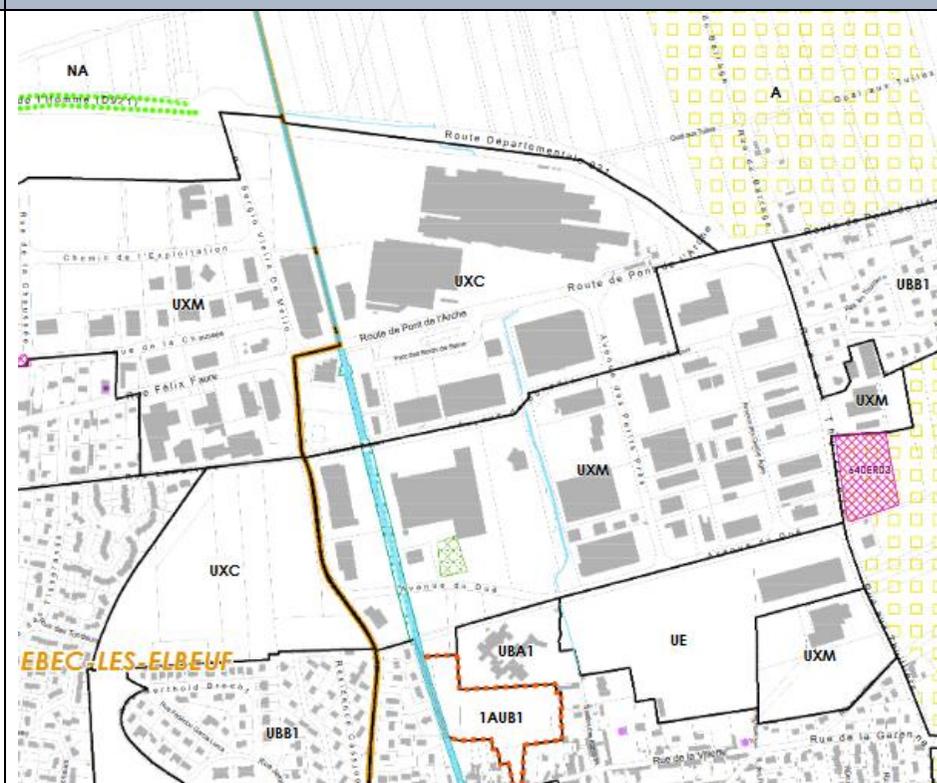
| <b><i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i></b>   | <b><i>Intitulé</i></b>  | <b><i>Objet de la modification</i></b>  |
|--|---|---|
| <i>planche 1 approbation – plans 66, 67 et 68<br/>(commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf)</i> | Réduction de la zone UXC et création d'une zone UXM   | Adaptation de la zone UXC couvrant la zone de l'Oison pour prendre en compte les activités existantes à destination industrielle et artisanale et création d'une zone UXM |
| <b><i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i></b>                                       | <b><i>Justification de la modification</i></b>  |   |
| <b>Zone UXC</b>  | Dans le PLU Métropolitain la zone commerciale de l'Oison a été classée en zone UXC au regard de sa qualification de pôle commercial majeur dans le Schéma de Cohérence Territoriale. Or, certaines parcelles formant un ensemble cohérent sont occupées par des activités industrielles et artisanales qu'il convient de classer en zone UXM afin d'assurer leur pérennité et leur développement. |   |

## REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1 – PLAN 66

### AVANT MODIFICATION



### APRES MODIFICATION



Ainsi les plans modifiés du règlement graphique sont les suivants : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 66

## G - Commune de GRAND-QUEVILLY – Modification apportée suite à l’enquête publique

### 1. Les modifications apportées au règlement écrit

#### a. Création d’un secteur indicé « e » au sein de la zone UXM

| <i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>           | <i>Intitulé</i>  | <i>Objet de la modification</i>   |
|---|--|---|
| <i>Règlement écrit – livre 2 – Titre 1</i>    | Création d’un secteur indicé « e » au sein de la zone UXM  | Permettre l’installation de panneaux photovoltaïques dans la zone UXM, en créant un sous-secteur indicé « e » autorisant les constructions, installations et aménagements nécessaires à la production d’énergie renouvelables sous réserve de leur bonne intégration paysagère et de leur réversibilité à l’issue de la période d’exploitation. |
| <i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i> | <i>Justification de la modification</i>  |   |
| <i>Zone UXM</i>                               | Cette adaptation permet de répondre aux enjeux de transition écologique et énergétique et s’inscrit pleinement dans les orientations du PADD (notamment “axe 3.4.1 Promouvoir la sobriété et l’efficacité énergétiques : Favoriser le développement des énergies renouvelables”) ainsi que dans la mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du territoire Métropolitain. |   |

**REGLEMENT ECRIT – LIVRE 2 – TITRE 1**

**AVANT MODIFICATION**

**APRES MODIFICATION**

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

Peuvent être autorisées :

- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : *l'industrie*, les *entrepôts*, les *bureaux*.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics en dehors de l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol qui reste proscrite.

Peuvent être autorisées sous condition :

- 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 *constructions* sont

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

Peuvent être autorisées :

- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : *l'industrie*, les *entrepôts*, les *bureaux*.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics en dehors de l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol qui reste proscrite.

Peuvent être autorisées sous condition :

- 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 *constructions* sont

|  |  |
|--|--|
| <p>adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;</li> <li>○ Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;</li> <li>○ Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;</li> </ul> <p>- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;</li> <li>○ 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.</li> </ul> <p>- L'<i>extension</i> ou la modification des installations classées existantes soumises à enregistrement, à déclaration, ou à autorisation.</p> <p>- Les <i>constructions</i> à usage de <i>logement</i>, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.</p> <p>- <b>En dehors du secteur indicé « ci »</b>, où ces <i>destinations</i> sont interdites, les <i>constructions</i>, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les <i>constructions</i> d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>, ce seuil est de 1500 m<sup>2</sup> maximum <b>dans les secteurs indicés « c »</b></li> <li>○ La <i>restauration</i>,</li> <li>○ L'<i>hébergement hôtelier et touristique</i>,</li> <li>○ Les <i>cinémas</i>,</li> <li>○ Le <i>commerce de gros</i>.</li> </ul> <p>- L'<i>extension</i> ou la modification des <i>constructions</i> existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la <i>surface de plancher</i> de l'ensemble de la <i>construction</i> existante à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>- 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</p> | <p>adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;</li> <li>○ Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;</li> <li>○ Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;</li> </ul> <p>- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;</li> <li>○ 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.</li> </ul> <p>- L'<i>extension</i> ou la modification des installations classées existantes soumises à enregistrement, à déclaration, ou à autorisation.</p> <p>- Les <i>constructions</i> à usage de <i>logement</i>, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.</p> <p>- <b>En dehors du secteur indicé « ci »</b>, où ces <i>destinations</i> sont interdites, les <i>constructions</i>, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les <i>constructions</i> d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>, ce seuil est de 1500 m<sup>2</sup> maximum <b>dans les secteurs indicés « c »</b></li> <li>○ La <i>restauration</i>,</li> <li>○ L'<i>hébergement hôtelier et touristique</i>,</li> <li>○ Les <i>cinémas</i>,</li> <li>○ Le <i>commerce de gros</i>.</li> </ul> <p>- L'<i>extension</i> ou la modification des <i>constructions</i> existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la <i>surface de plancher</i> de l'ensemble de la <i>construction</i> existante à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>- 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</p> |
|--|--|

dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.

- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des ouvrages liés aux *accès* définitifs du pont Flaubert

**Dans le secteur indicé « ir »** sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions* existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.
- pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.

- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des ouvrages liés aux *accès* définitifs du pont Flaubert

**Dans le secteur indicé « e »** sont également autorisés toute construction, installation et aménagement nécessaire à la production d'énergies renouvelables et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations à condition d'une bonne intégration paysagère des dispositifs techniques. L'implantation de panneaux photovoltaïques est autorisée sous réserve de réversibilité à l'issue de la période d'exploitation .

**Dans le secteur indicé « ir »** sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions* existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.
- pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

## 2. Les modifications apportées au règlement graphique

### b. Création d'un secteur UXM indicé « e » : UXM-e

| <i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>  | <i>Intitulé</i>   | <i>Objet de la modification</i>  |
|--|---|--|
| 4.2.1 planche 1 : plan 81  | Création d'un secteur UXM indicé « e » : UXM-e  | Création d'un sous-secteur UXM indicé « e » visant à permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur un périmètre limité au sein d'une zone à vocation d'activités mixtes, dont les caractéristiques rendent les terrains inconstructibles pour l'accueil d'activités créatrices d'emplois. |
| <i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>  | <i>Justification de la modification</i>   |  |
| <b>Zone UXM</b><br><b>Parcelles :</b><br><b>AC 48p pour 45 000 environ</b><br><b>AZ 10, AZ 12, AZ 13, AZ 14, AZ 15, AZ 17</b><br><b>Domaine portuaire non cadastré</b> | Permettre la reconversion d'un terrain, situé en zone UXM du PLUi sur la commune de Grand-Quevilly, actuellement en friche et soumis à plusieurs contraintes industrielles et environnementales (SEVESO, pollution et PPRI), pour lequel HAROPA PORT projette la réalisation d'une centrale photovoltaïque dans une logique de production d'énergie renouvelable et décarbonée en autoconsommation directe. |  |

## REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 1

### AVANT MODIFICATION

### APRES MODIFICATION



Ainsi le plan modifié du règlement graphique est le suivant : 4.2.1 planche 1 approbation-plan 81

## H - ZONE AGRICOLE - Modification apportée suite à l'enquête publique

### 1. Les modifications apportées au règlement écrit

#### a) Modification de l'article 3.3

| <b><i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i></b>           | <b><i>Intitulé</i></b>   | <b><i>Objet de la modification</i></b>  |
|--|--|---|
| <i>Règlement écrit – livre 2 – Titre 1</i>           | Evolution de l'article 3.3 de la zone A.   | Ne pas réglementer l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions existantes sur une même propriété. |
| <b><i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i></b> | <b><i>Justification de la modification</i></b>   |   |
| <b>Zone A</b>  | L'objectif de cette zone est de permettre le développement de l'activité agricole. Il s'agit de ne pas contraindre l'implantation de bâtiments agricoles entre eux dont le positionnement doit pouvoir répondre aux exigences techniques et logistique liés au fonctionnement de l'exploitation. |   |

**REGLEMENT ECRIT – LIVRE 2 – TITRE 1**

**AVANT MODIFICATION**

**3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit  $L \geq H/2$  et  $\geq 5$  m).

**APRES MODIFICATION**

**3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Cet article est non réglementé concernant l'implantation des constructions relevant de la sous-destination *exploitation agricole*.

Pour les autres destinations et sous-destinations : les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit  $L \geq H/2$  et  $\geq 5$  m).