



# COMPRENDRE LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

*Les 5 grandes étapes pour  
consulter le PLU*





# TABLE DES MATIÈRES

- 4 L'OBJET DU GUIDE
- 5 L'ORGANISATION DU PLU
- 6 COMPRENDRE  
L'ORGANISATION DU  
REGLEMENT DU PLU
- 9 LES 5 ETAPES POUR  
UTILISER LE PLU
- 12 CE QU'IL FAUT RETENIR

## Objet du guide

Le PLU métropolitain, approuvé le 13 février 2020, est un document d'urbanisme s'appliquant aux 71 communes de la Métropole. Fruit d'un travail collaboratif avec ces dernières, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en s'efforçant de prendre en compte les spécificités communales.

### Vous avez un projet et vous souhaitez connaître les règles qui s'appliquent à votre parcelle ?

Ce guide simplifié expose les 5 grandes étapes à suivre pour identifier les différentes pièces du PLU que vous devez consulter pour connaître les règles qui s'appliqueront à votre projet ou sur votre parcelle. Ce guide pratique simplifié vient en complément du guide plus détaillé de présentation du PLU .

#### A QUELLES QUESTIONS LE PLU APPORTE-T-IL DES REPONSES ?

- ✓ Ai-je le droit de construire sur mon terrain ?
- ✓ Ai-je le droit de diviser ma parcelle ?
- ✓ Mon logement est-il concerné par un risque inondation ?
- ✓ Quel est le développement urbain projeté dans ma commune ?

#### ... N'EN APPORTE PAS ?

- ✗ Ai-je droit à des aides pour rénover mon logement ?
- ✗ Le stationnement va-t-il devenir payant dans ma rue ?
- ✗ Des travaux de voirie sont-ils prévus dans ma rue ?
- ✗ Ai-je le droit d'avoir des poules dans mon jardin ?

# Organisation du PLU métropolitain

Rapport de  
présentation

1

- 1.1 Diagnostic territorial
- 1.2 Etat Initial de l'Environnement
- 1.3 Articulation avec les autres documents
- 1.4 Justification des choix
- 1.5 Evaluation Environnementale
- 1.6 Critères, indicateurs de suivi

PADD

2

- 2. Le Projet d'aménagement et de développement durables

OAP

3

- 3.1 Préambule
- 3.2 OAP Sectorielles
- 3.3 OAP Grands Projets

Règlement

4

- 4.1 Règlement écrit
- 4.2 Règlement graphique

Annexes

5

- 5.1 Servitudes d'Utilité Publique
- 5.2 Périmètres divers
- 5.3 Annexes Sanitaires
- 5.4 Règlements Locaux de Publicité
- 5.5 Annexes Informatives

# Comprendre l'organisation du volet réglementaire

## Les règles générales d'urbanisation

Le volet réglementaire se compose d'un règlement écrit, d'un règlement graphique et d'annexes associées.

Le règlement (graphique et écrit) **délimite les différentes zones du PLU Métropolitain et fixe**, en cohérence avec les orientations du PADD, **les règles générales d'urbanisation et les servitudes d'utilisation du sol**.

Le règlement se compose de deux documents :

### 4.1 Règlement écrit

4.1.1 Livres 1 et 2

4.1.2 Annexes

### 4.2 Règlement graphique

4.2.0 Tableau d'assemblage

4.2.1 Plan de zonage

4.2.1 Plan de la morphologie urbaine

4.2.3 Plan des risques

4.2.4 Annexes

## Articulation entre pièces

- Toutes les informations se trouvant dans le règlement graphique sont associées à des règles contenues dans le règlement écrit ;
- Le règlement graphique et le règlement écrit se complètent et doivent être consultés simultanément ;
- En cas de dispositions graphiques, ces dernières se substituent au règlement écrit ; comme précisé au sein du règlement de zone **Livre 2 - règlement écrit (pièce 4.1.1)** ;
- La porte d'entrée pour consulter le PLU est le règlement graphique.

# Comprendre l'organisation du volet réglementaire

Le **RÈGLEMENT ECRIT** (pièce 4.1) est organisé en 3 pièces complémentaires :

- **Livre 1 : Dispositions communes et lexique** : ces dispositions sont applicables à toutes les zones, sauf mention spécifique. Ce livre 1 est divisé en 7 sections ;
- **Livre 2 : Titre 1 : zones U, AU, A, N** : ce document me concerne si la parcelle qui m'intéresse se trouve en zone U, AU, A ou N ;
- **Livre 2 : Titre 2 : zones UR, URP, URX** : ce document me concerne si la parcelle qui m'intéresse se trouve en zone UR, URP ou URX ;
- **Les annexes** (pièce 4.1.2) au nombre de 6.



## Articulation entre pièces

- En cas de contradiction entre les dispositions **Livre 1** et **Livre 2**, les dispositions du **Livre 1** s'appliquent ;
- Les dispositions du **Livre 1** peuvent être complétées par certains règlements de zone (**Livre 2**) afin de préciser leur application et les adapter en fonction des enjeux urbains et paysagers des secteurs concernés.
- Le **Livre 1** (section 4 et 5) et **Livre 2** du règlement écrit sont tous deux constitués de 8 articles regroupés au sein de 3 chapitres.

# Comprendre l'organisation du volet réglementaire

Le **RÈGLEMENT GRAPHIQUE** (pièce 4.2) est composé d'un tableau d'assemblage de tous les plans et de trois planches à l'échelle d'une commune, toutes complémentaires :

## TABLEAU D'ASSEMBLAGE

Le **tableau d'assemblage** (pièce 4.2.0), permet de retrouver le numéro de plan de la commune recherchée. Ces numéros sont les mêmes pour la consultation de chaque planche du règlement graphique.

## PLANCHE 1 / PLAN DE ZONAGE

Le **Plan de zonage** (pièce 4.2.1) délimite au sein de la parcelle les différentes zones (zone urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A), naturelle et forestière (N)), ainsi que les composantes de la trame verte et bleue, les éléments de préservation du patrimoine bâti, les outils de mixité fonctionnelle et les emplacements réservés. **Ces règles graphiques se retrouvent au sein du Livre 1. Section 4. du règlement écrit et elles se superposent au zonage et se substituent au règlement de zone.**

## PLANCHE 2 / PLAN DE LA MORPHOLOGIE URBAINE

Le **Plan de la morphologie urbaine** (pièce 4.2.2), présente les règles particulières des hauteurs, les règles d'implantation spécifiques, les périmètres des réseaux structurants de transport urbain et des gares, et les secteurs loi Barnier. **Si la commune n'est pas concernée par ces règles spécifiques, les seules règles du Livre 2 du règlement écrit s'appliqueront.**

## PLANCHE 3 / PLAN DES RISQUES

Le **Plan des risques** (pièce 4.2.3) présente les périmètres liés aux principaux risques naturels et technologiques.



# Les 5 étapes pour utiliser le PLU

## ETAPE 1 → Repérer la commune où se situe la parcelle ou le terrain qui m'intéresse

- Pour retrouver le plan (du règlement graphique planche 1, 2 et 3) qui correspond à ma commune, j'ouvre le **tableau d'assemblage** (pièce 4.2.0).
- Grâce au tableau d'assemblage, j'identifie le(s) numéro(s) des plans à consulter.
- Je peux également repérer les règles applicables à ma parcelle en la localisant (avec mon adresse ou la référence cadastrale) sur la carte interactive du PLU du site internet de la Métropole : <https://www.metropole-rouen-normandie.fr/>.

## ETAPE 2 → Consulter le règlement et les règles associées

Dans un premier temps, je cherche le(s) plan(s) de la commune qui m'intéresse(nt) dans le **règlement graphique PLANCHE 1 - PLAN DE ZONAGE** (pièce 4.2.1), et **je localise la parcelle** sur laquelle je souhaite avoir des informations, en me référant aux noms des rues pour ensuite **identifier la zone du règlement** où elle se trouve (UAB, UAC, UBB, UCO,...).

Ensuite, je consulte **dans le règlement écrit, les règles s'appliquant à la zone** où est localisée la parcelle qui m'intéresse, soit :

- les dispositions communes du règlement écrit (**LIVRE 1, section 5**)
- et le règlement de la zone (**LIVRE 2**).

Les **règles qui s'appliquent à « ma zone »** sont les suivantes : *Implantation et volumétrie, clôtures, stationnement, desserte par les voies publiques et privées, protection des lisières forestières, la protection des franges urbaines.*

# Les 5 étapes pour utiliser le PLU

## ETAPE 2 *SUITE* → Consulter le règlement - **PLANCHE 1** et les règles associées

Je consulte les règles qui s'appliquent à ma parcelle.

→ Au-delà des règles qui s'appliquent à la zone dans laquelle ma parcelle se trouve, des dispositions graphiques figurant sur la **PLANCHE 1 DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE** peuvent également concerner ma parcelle. Sur le plan, je consulte la légende pour connaître leur signification et je me reporte au **RÈGLEMENT ÉCRIT - LIVRE 1 - SECTION 4** pour connaître les règles associées.

Les règles qui peuvent ainsi s'appliquer à ma parcelle sont : *une OAP, un Emplacement réservé, un périmètre en attente de projet, un linéaire commercial, un changement de destination des bâtiments agricoles, une composante de la trame verte et bleue, une protection du patrimoine bâti.*

## ETAPE 3 → Consulter le règlement graphique - **PLANCHE 2** et les règles associées

- Je cherche dans le règlement graphique la **PLANCHE 2 - PLAN DE LA MORPHOLOGIE URBAINE**, le plan de la commune concernée et je l'ouvre ;
- Sur le plan, j'identifie la parcelle qui m'intéresse ;
- Je regarde les codes graphiques qui se trouvent sur la parcelle ou en limite de celle-ci et je consulte la légende pour connaître leur signification ;
- Pour connaître les règles applicables liées à la légende du plan, je consulte les dispositions communes du règlement écrit (**LIVRE 1 - SECTION 4**).

Les règles qui s'appliquent peuvent concerner : *l'implantation des constructions, les hauteurs, le périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares, les secteurs loi Barnier ;*

 → Si la parcelle qui m'intéresse ne dispose pas de hauteur ou d'implantation spécifique sur la **PLANCHE 2**, les règles écrites de la zone s'appliqueront.

## Les 5 étapes pour utiliser le PLU

### ETAPE 4 → Consulter le règlement graphique - **PLANCHE 3** et les règles associées

- Je cherche dans la **PLANCHE 3 - PLAN DES RISQUES** du règlement graphique (pièce 4.2.3) le plan de la commune concernée. Sur le plan, j'identifie la parcelle qui m'intéresse en me référant aux noms des rues ;
- Je consulte les codes graphiques qui se trouvent sur la parcelle qui m'intéresse et je consulte la légende pour connaître leur signification ;
- Pour prendre connaissance des règles liées à la légende du plan, je consulte les dispositions communes du règlement écrit (**LIVRE 1 - SECTION 6**) et les annexes associées.
- Pour identifier les risques de présence de cavités souterraines, je consulte la carte interactive sur le site de la Métropole : <https://sigapp.metropole-rouen-normandie.fr/www/w/env/cavites/>.

**Les règles qui peuvent s'appliquer concernent :** *Plan d'Exposition aux Risques (PER) d'Orival et Oissel, Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), Risque ruissellement (hors PPRI), Risque débordement de cours d'eau (hors PPRI), Zone de vigilance, Remontée de Seine, Risque falaise, Risque cavité, Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), Installation Classée Protection de l'Environnement (ICPE) seuil bas.*

### ETAPE 5 → Consulter les annexes du PLU

- Je consulte les **Servitudes d'utilité Publique (tome 1)**. Dans la partie « liste détaillée des SUP par commune », je me réfère au tableau qui concerne ma commune. Dans le tableau je trouve toutes les SUP qui s'appliquent et le nom du (des) document(s) dans le(s)quel(s) je peux trouver les informations ;
- Je consulte les **Périmètres Divers (tome 2)** et je vérifie si la parcelle qui m'intéresse est concernée par un périmètre ;
- Je consulte des **Annexes sanitaires (tome 3)** qui s'appliquent sur tout le territoire de la Métropole ;
- Je consulte les **Annexes informatives (tome 5)** qui s'appliquent sur tout le territoire de la Métropole et je vérifie si ma commune est concernée.

## Ce qu'il faut retenir

Ces deux documents doivent être parcourus pour comprendre le projet porté par le PLU. Ils sont l'esprit du PLU métropolitain.









