

# PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLE ROUEN NORMANDIE

PROJET DE MODIFICATION N°2 - PP2S

*PÔLE DE PROXIMITÉ DE SEINE-SUD*

> NOTICE DE PRÉSENTATION ET MOTIFS  
DES CHANGEMENTS APPORTÉS

**PROJET DE MODIFICATION N°2-PP2S**

*Dossier soumis à enquête publique*



métropole  
ROUENORMANDIE

PLU prescrit le 12/10/2015  
PLU approuvé le 13/02/2020





 Pôle Seine-Sud faisant l'objet de la présente procédure de modification

 Les autres pôles de proximité du territoire métropolitain



<b>I. PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>A. Le document d'urbanisme en vigueur .....</b>	<b>5</b>
<b>B. Le choix de la procédure de modification .....</b>	<b>5</b>
1. Présentation du cadre législatif de la modification .....	5
2. Présentation de l'objet du projet de modification.....	6
<b>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 .....</b>	<b>6</b>
<b>II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES PAR LA MODIFICATION .....</b>	<b>7</b>
<b>A. Commune de Oissel-sur-Seine .....</b>	<b>7</b>
1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	7
a. Orientation d'aménagement et de Programmation – Modification OAP Seine Sud/Secteur CEMEX.....	7
b. Orientation d'aménagement et de Programmation – Modification OAP Seine Sud/Secteur Orgachim et Yorkshire .....	8
2. Les modifications apportées au règlement écrit et au règlement graphique .....	9
a. Ajout d'une protection du patrimoine bâti - Rues Louis Ruel et Octave Fauquet .....	9
b. Suppression de l'emplacement réservé n°484ER16 – rue du Docteur Cotoni.....	12
c. Suppression de l'emplacement Réservé n°484ER19 – Quartier Saint Julien .....	14
<b>B. Commune de Sotteville-lès-Rouen.....</b>	<b>16</b>
1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	16
a. Orientation d'aménagement et de Programmation – Création OAP 681B.....	16
2. Les modifications apportées au règlement écrit.....	20
a. Modification de la fiche patrimoine bâti n°12 – Immeuble Flandres.....	20
3. Les modifications apportées au règlement graphique .....	22
a. Modification du plan de la morphologie urbaine sur l'espace Marcel Lods .....	22
b. Ajout d'une protection du patrimoine bâti : rue de la Pelouse .....	23
c. Ajout d'une protection du patrimoine bâti : rue de l'union.....	26
d. Ajout d'une ligne de recul minimal d'implantation – Rue Grainville .....	29

e.	Ajout d'une ligne de recul – Rue Raspail .....	30
<b>C.</b>	<b>Commune de Petit-Quevilly.....</b>	<b>32</b>
1.	Les modifications apportées au règlement écrit.....	32
a.	UR7 / Flaubert : Précision des règles de calcul des espaces verts .....	32
b.	UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement automobile.....	33
c.	UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement vélo .....	36
2.	Les modifications apportées au règlement graphique .....	37
a.	Modification du plan de la morphologie urbaine sur le quartier autour de la Mairie .....	37
b.	Modification du plan de la morphologie urbaine sur l'avenue Jean Jaurès.....	38
c.	Changement de zonage : rattachement à la zone UBA1.....	40
<b>D.</b>	<b>Commune de Saint-Etienne-du-Rouvray.....</b>	<b>41</b>
1.	Les modifications apportées au rapport de présentation .....	41
a.	Correction erreur matérielle : Zone AU 36.....	41
b.	Correction erreur matérielle : Zone AU 158.....	42
2.	Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	43
a.	Orientation d'aménagement et de Programmation – Correction erreur matérielle - OAP 575B.....	43
b.	Orientation d'aménagement et de Programmation – Insertion information complémentaire - OAP 575A.....	44
3.	Les modifications apportées au règlement écrit.....	45
a.	Modification article 1.1 – zone URP34 .....	45
4.	Les modifications apportées au règlement graphique .....	46
a.	Identification patrimoine naturel : arbre remarquable – Rue Eugène Cotton.....	46
b.	Suppression de l'emplacement réservé n°575ER09 – Extension école Pierre Sépard.....	48
c.	Ajout d'une protection du patrimoine bâti : mur du Centre Hospitalier du Rouvray .....	51

## 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 – PP2S** 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 – PP2S est réalisé à l'échelle du pôle de proximité de Seine-Sud et vise à apporter différents ajustements au PLU Métropolitain. Ces ajustements ont pour objets de :

- Supprimer des emplacements réservés
- Faire évoluer le patrimoine bâti (ajout, rectification des fiches patrimoine)
- Identifier un arbre remarquable
- Modifier des hauteurs indiquées sur la Planche 2 du règlement graphique : plan de la morphologie urbaine
- Modifier des OAP et en ajouter une nouvelle
- Procéder au changement de zone au sein de la zone urbaine
- Ajouter des lignes de recul minimal d'implantation
- Modifier le règlement écrit de zone de projet
- Corriger des erreurs matérielles dans le rapport de présentation et dans une OAP

## 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, le présent projet de modification N°2 – PP2S 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°2021-3946), est annexée au dossier d'enquête publique.**

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

### A. Commune de Oissel-sur-Seine

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

##### a. Orientation d'aménagement et de Programmation – Modification OAP Seine Sud/Secteur CEMEX

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
<p><b>3.OAP</b> 3.3 OAP Grands Projets</p>	Modification OAP	Précision sur le type d'activité sur le site CEMEX
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>Secteur CEMEX</b>	Une précision est apportée au volet écrit de l'OAP Seine Sud sur les activités économiques de type industrie qui sont destinées à s'implanter sur le site, en plus des activités de logistique fluviale.	
<i>AVANT MODIFICATION</i> 3.3 OAP Grands Projets – Volet écrit		<i>APRES MODIFICATION</i> 3.3 OAP Grands Projets – Volet écrit
<p><u>Orientations programmatiques</u></p> <p>L'urbanisation du site Cemex est destinée à accueillir des activités économiques (essentiellement logistique fluviale) qui seront déclinées à travers la mise à jour du plan directeur d'aménagement de Seine Sud.</p>		<p><u>Orientations programmatiques</u></p> <p>L'urbanisation du site Cemex est destinée à accueillir des activités économiques (<b>essentiellement</b> industrie et logistique fluviale) qui seront déclinées à travers la mise à jour du plan directeur d'aménagement de Seine Sud.</p>

b. Orientation d'aménagement et de Programmation – Modification OAP Seine Sud/Secteur Orgachim et Yorkshire

<b>Pièces du PLU concernées</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
<p align="center"><b>3.OAP</b> 3.3 OAP Grands Projets</p>	<p align="center">Modification OAP</p>	<p align="center">Suppression de la mention des jardins familiaux de la Cité Leverdier</p>
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>		<b>Justification de la modification</b>
<p align="center"><b>Secteur Orgachim</b></p>		<p>Plusieurs jardins familiaux sont repérés sur le site de Seine Sud et notamment sur le site Orgachim (hors usine). Néanmoins, il est à noter que ces sites sont potentiellement pollués en surface comme dans les eaux souterraines. Il convient donc de supprimer cette référence dans l'OAP car la pérennité des jardins familiaux n'est pas souhaitable par rapport à l'état des sols.</p>
<p align="center"><b>AVANT MODIFICATION</b> 3.3 OAP Grands Projets – Volet écrit</p>		<p align="center"><b>APRES MODIFICATION</b> 3.3 OAP Grands Projets – Volet écrit</p>
<p><u>Principes de composition urbaine</u> En limite Nord, une continuité verte a vocation à matérialiser le corridor écologique. Cette zone verte permettra de maintenir la biodiversité présente sur le secteur (ce corridor pourra être amené à évoluer en fonction de l'avancement des études sur le sujet). L'urbanisation se développera en vitrine sur la rue limitrophe à l'Ouest, l'avenue Fernand Legagneux, et assurera la continuité urbaine entre la Cité Kirschner, aujourd'hui isolée et les quartiers d'habitat en bord de Seine (cité des Gaures, cité Leverdier). La transition entre ces différents secteurs et activités est à prendre en compte. Un équipement sportif et de loisirs existant le long de l'avenue est à maintenir, son intégration dans le projet à venir est un objectif.</p> <p>Les jardins familiaux existants pourront être relocalisés en bordure du Bvd Dambourney à proximité des cheminements doux, et du pont-rail, les mettant en contact direct avec le centre-ville de Oissel.</p>		<p><u>Principes de composition urbaine</u> En limite Nord, une continuité verte a vocation à matérialiser le corridor écologique. Cette zone verte permettra de maintenir la biodiversité présente sur le secteur (ce corridor pourra être amené à évoluer en fonction de l'avancement des études sur le sujet). L'urbanisation se développera en vitrine sur la rue limitrophe à l'Ouest, l'avenue Fernand Legagneux, et assurera la continuité urbaine entre la Cité Kirschner, aujourd'hui isolée et les quartiers d'habitat en bord de Seine (cité des Gaures, cité Leverdier). La transition entre ces différents secteurs et activités est à prendre en compte.</p> <p>Un équipement sportif et de loisirs existant le long de l'avenue est à maintenir, son intégration dans le projet à venir est un objectif.</p> <p><del>Les jardins familiaux existants pourront être relocalisés en bordure du Bvd Dambourney à proximité des cheminements doux, et du pont-rail, les mettant en contact direct avec le centre-ville de Oissel.</del></p>

## 2. Les modifications apportées au règlement écrit et au règlement graphique

### a. Ajout d'une protection du patrimoine bâti - Rues Louis Ruel et Octave Fauquet

<b><i>Pièces du PLU concernées</i></b>	<b><i>Intitulé</i></b>	<b><i>Objet de la modification</i></b>
<p><b>4.1_REGLEMENT ECRIT</b>            4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT            4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti</p> <p><b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE</b>            4.1.2. Planche 1 : Plan n°78</p> <p>4.2.4_Annexes du règlement graphique            4_2_4_3_patrimoine_bati_Plan78</p>	<p>Patrimoine bâti            Rues Louis Ruel et Octave            Fauquet</p>	<p>Identification des anciennes maisons en brique rues Octave Fauquet et Louis Ruel            comme ensemble bâti homogène avec une fiche descriptive</p>
<b><i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i></b>	<b><i>Justification de la modification</i></b>	
<p><b>UBA1 – tout le bâti rues Octave Fauquet et            Louis Ruel</b></p>	<p>Cette identification permet de prendre en compte, de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties emblématiques et témoins de l'histoire, des époques, des usages et des procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales.</p> <p>L'ancienne cité ouvrière des rue Ruel et Fauquet présente une harmonie et une cohérence d'ensemble.</p> <p>Cette cité ouvrière est intégrée en tant qu'ensemble bâti homogène et accompagnée d'une nouvelle fiche descriptive.</p>	

**AVANT MODIFICATION**  
**4.1.2\_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT**

Pas de fiche

**APRES MODIFICATION**  
**4.1.2\_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT**  
**Création d'une fiche descriptive**

Fiche Descriptive Oïssel

Patrimoine bâti n° : E6

**Identification**

	<b>Adresse</b> Rue Octave Fauquet / Rue Louis Ruel
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

**Niveau de protection indiqué au plan de zonage**

Ensemble bâti homogène et cohérent

**Description**

Ensemble de maisons  
Cité jardin

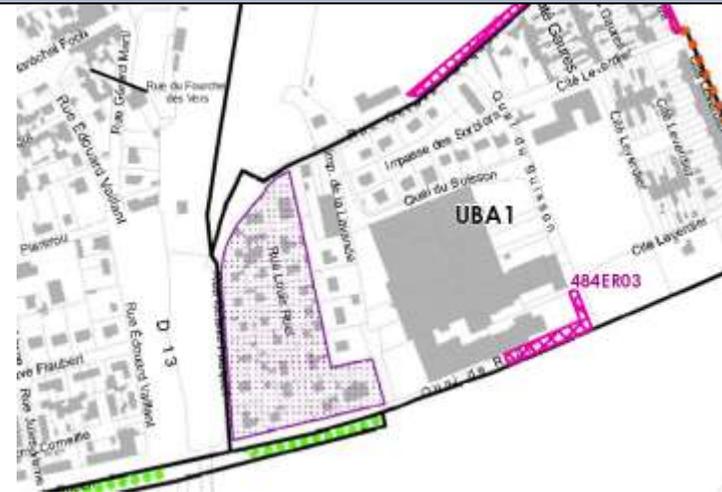
L'ancienne cité ouvrière des rues Ruel et Fauquet présente une harmonie et une cohérence d'ensemble.

Projet de modification n°2 - PLU MRN | Règlement | Fiches patrimoine bâti

**AVANT MODIFICATION**  
**4.2\_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°78**



**APRES MODIFICATION**  
**4.2\_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°78**



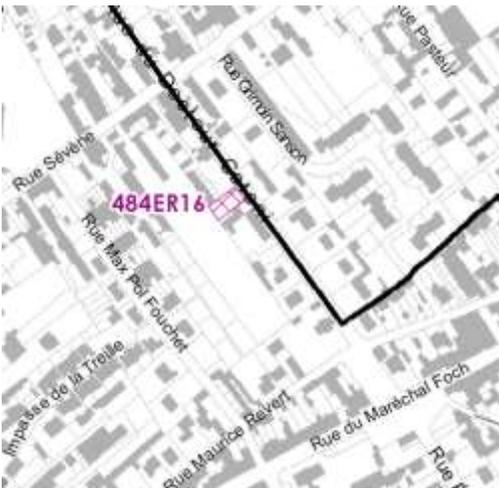
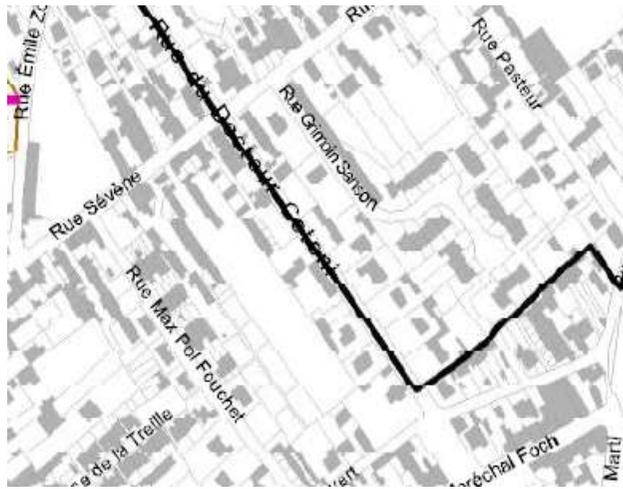
**AVANT MODIFICATION**  
**4.2.4\_Annexes du règlement graphique : Plan n°78**



**APRES MODIFICATION**  
**4.2.4\_Annexes du règlement graphique : Plan n°78**



b. Suppression de l'emplacement réservé n°484ER16 – rue du Docteur Cotoni

<b>Pièces du PLU concernées</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
<p><b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE</b></p> <p>4.1.2. Planche 1 : Plan de Zonage Plan n° 78</p> <p>4.2.4_Annexes du règlement graphique</p> <p>4.2.4.1_Liste des emplacements réservés</p>	<p>Suppression de l'emplacement réservé n°484ER16 – Vocation voirie</p>	<p>Suppression l'emplacement réservé inscrit sur une emprise de 231m<sup>2</sup> sur la parcelle AH69, située rue du Docteur Cotoni.</p>
<b>Zone et/ou parcelle concernée</b>	<b>Justification de la modification</b>	
<p><b>UAB</b></p> <p><b>Parcelle AH69</b></p>	<p>Cet emplacement réservé au bénéfice de la ville était prévu afin de créer une voie de liaison pour désenclaver un projet d'aménagement rue Sévène, or la configuration de ce projet ne permet plus la réalisation de cet accès.</p> <p>Cet emplacement réservé doit donc être supprimé.</p>	
<b>AVANT MODIFICATION</b> 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°78		<b>APRES MODIFICATION</b> 4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°78
		

**AVANT MODIFICATION**  
**4.2.4\_Annexes du règlement graphique**  
**4.2.4.1\_Liste des emplacements réservés**

4.2.4.1 Liste des emplacements réservés



COMMUNE	POLE	IDENTIFIANT	VOCATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE (M²)	OBJET
OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	212	Elargissement de voirie - Impasse du Soleil
OISSEL	SEINE SUD	484ER16	Voirie	Commune	231	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal - Rue du Docteur Cotonil
OISSEL	SEINE SUD	484ER18	Voirie	MRN	1 673	Réaménagement de la rue Octave Fauquet
OISSEL	SEINE SUD	484ER19	Voirie	Commune	866	Aménagement d'un espace public communal
OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1 928	Aménagement de voirie - Route des Essarts
OISSEL	SEINE SUD	484ER21	Environnement	Commune	274	Création de jardins familiaux
PETIT-COURONNE	VAL DE SEINE	497ER01	Cimetière	Commune	5 308	Extension du cimetière
PETIT-COURONNE	VAL DE SEINE	497ER03	Voirie	MRN	274	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain

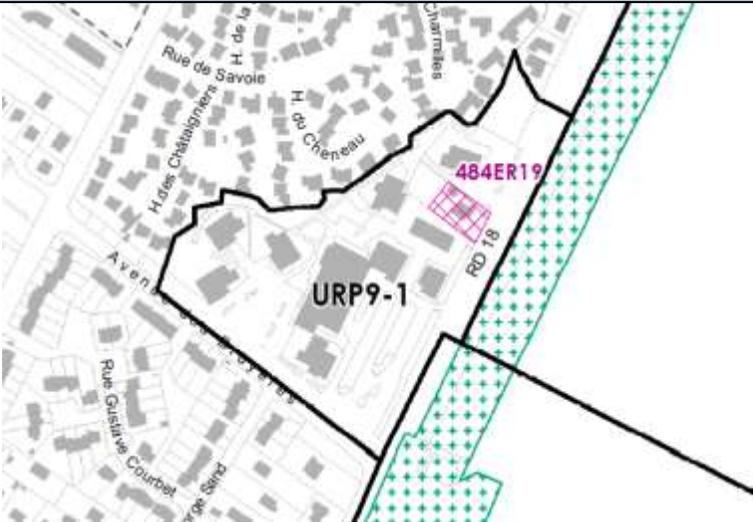
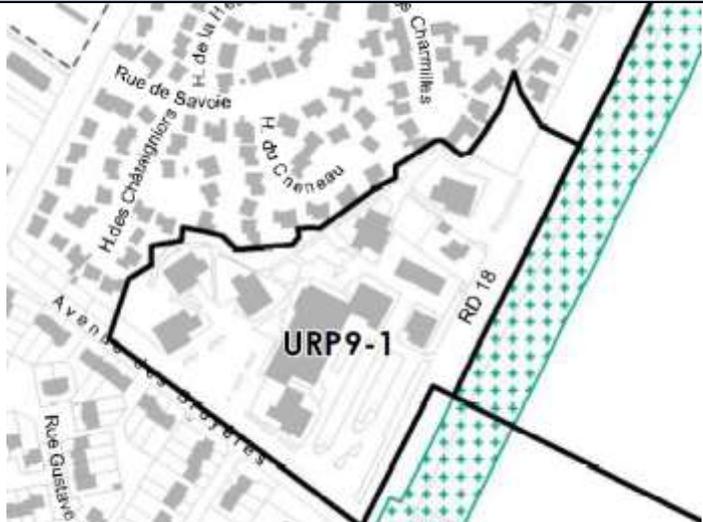
**APRES MODIFICATION**  
**4.2.4\_Annexes du règlement graphique**  
**4.2.4.1\_Liste des emplacements réservés**

4.2.4.1 Liste des emplacements réservés



COMMUNE	POLE	IDENTIFIANT	VOCATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE (M²)	OBJET
OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	212	Elargissement de voirie - Impasse du Soleil
<del>OISSEL</del>	<del>SEINE SUD</del>	<del>484ER16</del>	<del>Voirie</del>	<del>Commune</del>	<del>231</del>	<del>Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal - Rue du Docteur Cotonil</del>
OISSEL	SEINE SUD	484ER18	Voirie	MRN	1 673	Réaménagement de la rue Octave Fauquet
OISSEL	SEINE SUD	484ER19	Voirie	Commune	866	Aménagement d'un espace public communal
OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1 928	Aménagement de voirie - Route des Essarts

c. Suppression de l'emplacement Réserve n°484ER19 – Quartier Saint Julien

<b>Pièces du PLU concernées</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
<p><b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE</b></p> <p>4.1.2. Planche 1 : Plan de Zonage Plan n° 78</p> <p>4.2.4_Annexes du règlement graphique</p> <p>4.2.4.1_Liste des emplacements réservés</p>	<p>Suppression de l'emplacement réservé n°484ER19 – Vocation voirie</p>	<p>Suppression de l'emplacement réservé n°484ER19 dans le quartier Saint Julien au 2181 avenue du Général de Gaulle.</p> <p>Parcelle BK745 de 866 m<sup>2</sup></p>
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>		<b>Justification de la modification</b>
<p><b>Zone URP9-1</b></p> <p><b>Parcelle BK745</b></p>		<p>Cet emplacement réservé au bénéfice de la ville vise l'aménagement d'un espace public communal.</p> <p>La parcelle BK745 a fait l'objet d'une acquisition par la commune, cet emplacement réservé doit donc être supprimé.</p>
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>
<p><b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°78</b></p>		<p><b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°78</b></p>
		

**AVANT MODIFICATION**  
**4.2.4\_Annexes du règlement graphique**  
**4.2.4.1\_Liste des emplacements réservés**

4.2.4.1 Liste des emplacements réservés



COMMUNE	POLE	IDENTIFIANT	VOCATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE (M²)	OBJET
OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	212	Élargissement de voirie - Impasse du Soleil
OISSEL	SEINE SUD	484ER16	Voirie	Commune	231	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal - Rue du Docteur Cotonil
OISSEL	SEINE SUD	484ER18	voirie	MRN	1 673	Réaménagement de la rue Octave Fauquet
OISSEL	SEINE SUD	484ER19	Voirie	Commune	866	Aménagement d'un espace public communal
OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1 928	Aménagement de voirie - Route des Essarts
OISSEL	SEINE SUD	484ER21	Environnement	Commune	274	Création de jardins familiaux
PETIT-COURONNE	VAL DE SEINE	497ER01	Cimetière	Commune	5 308	Extension du cimetière
PETIT-COURONNE	VAL DE SEINE	497ER03	Voirie	MRN	274	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain

**APRES MODIFICATION**  
**4.2.4\_Annexes du règlement graphique**  
**4.2.4.1\_Liste des emplacements réservés**

4.2.4.1 Liste des emplacements réservés



COMMUNE	POLE	IDENTIFIANT	VOCATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE (M²)	OBJET
OISSEL	SEINE SUD	484ER15	Voirie	MRN	212	Élargissement de voirie - Impasse du Soleil
OISSEL	SEINE SUD	484ER16	Voirie	Commune	231	Création d'une voie de liaison pour désenclaver un projet d'urbanisme communal - Rue du Docteur Cotonil
OISSEL	SEINE SUD	484ER18	Voirie	MRN	1 673	Réaménagement de la rue Octave Fauquet
OISSEL	SEINE SUD	484ER19	Voirie	Commune	866	Aménagement d'un espace public communal
OISSEL	SEINE SUD	484ER20	Voirie	MRN	1 928	Aménagement de voirie - Route des Essarts
OISSEL	SEINE SUD	484ER21	Environnement	Commune	274	Création de jardins familiaux
PETIT-COURONNE	VAL DE SEINE	497ER01	Cimetière	Commune	5 308	Extension du cimetière

## B. Commune de Sotteville-lès-Rouen

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

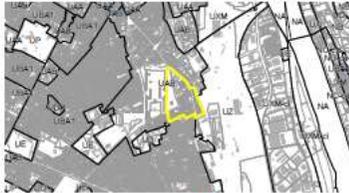
#### a. Orientation d'aménagement et de Programmation – Création OAP 681B

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
<p><b>3.OAP</b></p> <p><b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE</b></p> <p>4.1.2. Planche 1 : Plan de Zonage</p>	Création OAP	Création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur des rues de Paris et Raspail
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>UAB</b>	<p>Le site de l'OAP se positionne à l'interface entre le centre-ville, organisé autour de la place de l'Hôtel de Ville, et un vaste espace de friche de la SNCF, dénommé « l'Espace du Rail ».</p> <p>Le tissu urbain sottevillais est presque entièrement constitué, et la reconquête urbaine de cet espace en frange de la ville à l'Est est déclarée d'intérêt Métropolitain. En conséquence, la commune a souhaité tirer parti de l'opportunité que représente la conquête de ce nouveau territoire pour réfléchir à la reconfiguration de son centre-ville et anticiper son extension à l'Est, au bénéfice du quartier du centre-ville d'avant-guerre.</p> <p>Le périmètre de cette nouvelle OAP est également reportée sur le règlement graphique.</p>	
<p><b>AVANT MODIFICATION</b></p> <p><b>3.2 OAP Sectorielles</b></p>		
Pas d'OAP		

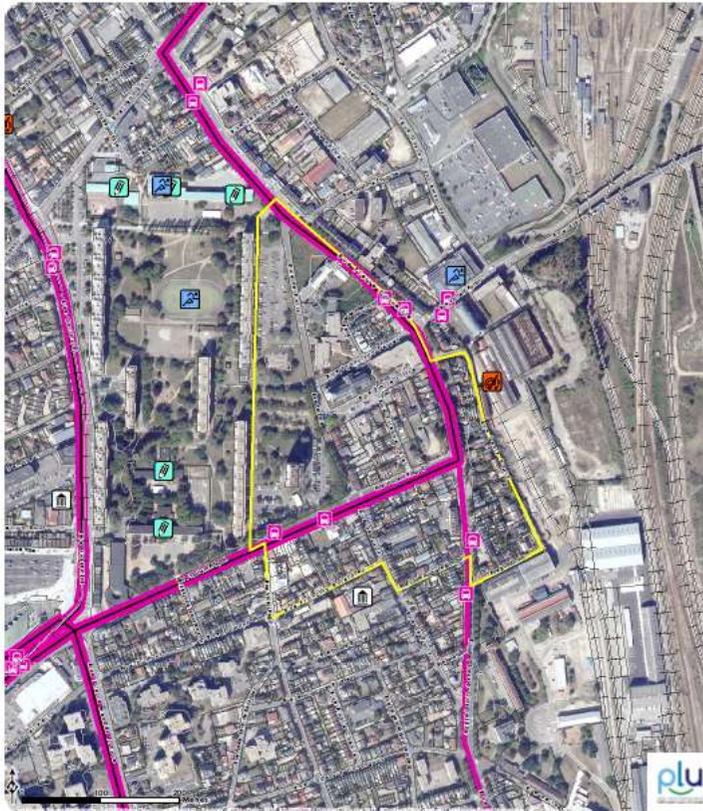
## APRES MODIFICATION

### 3.2 OAP Sectorielles

Rue de Paris-Raspail - 681B  
Sotheville-lès-Rouen - Etat initial du secteur



<b>Caractère</b>	U
<b>Vocation</b>	Mixte
<b>Armature</b>	<input type="checkbox"/> Cœur d'agglomération
	<input checked="" type="checkbox"/> Espace urbain
	<input type="checkbox"/> Pôle de vie
	<input type="checkbox"/> Bourg et village
<b>Surface</b>	11,7 ha



Rue de Paris - Raspail - 681B  
Sotheville-lès-Rouen - Traduction graphique de l'OAP



- |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Insertion urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Emprise du bâti</li> <li>— Alignement / tracé</li> <li>└─┘ Front bâti</li> <li>■ Aménité</li> <li>○ Espace de lien social</li> </ul> | <p><b>Desserte et organisation viaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Liasons existantes</li> <li>▨ Voies à adapter</li> <li>● Maillage à créer</li> <li>➔ Maillage secondaire</li> <li>➔ Cheminement doux</li> </ul> | <p><b>Qualité paysagère et environnementale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bâiments à préserver / à protéger</li> <li>● Attre</li> <li>■ Zone à dominante végétale existante</li> </ul> | <p><b>Indications informatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Secteur de mutation</li> <li>□ Limites cadastrales</li> <li>▭ Périmètre de l'OAP</li> </ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## Rue de Paris et Raspail – 681B Sotteville-Lès-Rouen – Volet écrit de l'OAP

Le site de l'OAP se positionne à l'interface entre le centre-ville de Sotteville, organisé autour de la place de l'Hôtel de Ville, et un vaste espace de friche de la SNCF, dénommé « l'Espace du Rail ».

Le tissu urbain sottevilais est presque entièrement constitué et la reconquête urbaine de cet espace en frange de la ville à l'Est, et déclarée d'Intérêt Métropolitain, interpelle sur les interactions en matière de dynamiques urbaines. En conséquence, la ville de Sotteville a souhaité tirer parti de l'opportunité que représente la conquête de ce nouveau territoire pour réfléchir à la reconfiguration de son centre-ville et anticiper son extension à l'Est, au bénéfice du quartier du centre-ville d'avant-guerre.

La Reconstruction qui s'est opérée à la suite des bombardements de 1944 a radicalement modifié la structure urbaine de la ville. La création de la « zone verte » de Marcel Lods a gommé la trame urbaine existante au profit d'un plan masse orthogonal. Une rupture brutale s'est donc opérée dans le tissu urbain entre le paysage de bourg traditionnel sottevilais constitué principalement d'habitat individuel, et la mise en œuvre du master plan de Lods, composé d'immeubles de dix à quinze niveaux encadrant un cœur d'îlot paysager.

L'enjeu majeur de la reconfiguration urbaine du quartier consiste en premier lieu à reconstruire les liaisons entre les différentes entités urbaines. Structurant l'espace Marcel Lods, la zone verte en tant qu'objet architectural, urbain et paysagé, n'a quasiment pas évolué depuis sa création entre 1955 et 1965. Du fait de sa configuration urbaine enclavée, ce vaste poumon vert est relativement méconnu.

En second lieu, certains îlots connaissent des mutations qui offrent à la rénovation des fractions de leur emprise. Celles-ci impliquent de préciser les modalités du « construire dans le construit » pour conserver l'authenticité de la Ville.

Les liens à trouver entre l'Espace Marcel Lods et le reste de la ville constituent une réflexion en cours sur l'ensemble du quartier. La présente OAP a vocation à dresser dès à présent les grandes lignes de l'évolution urbaine sur ce secteur afin d'introduire le travail fin sur les différents îlots, et qui se déroulera sur un temps long.

### Vocation et programmation de l'aménagement

La vocation du projet consiste à reconfigurer le quartier en s'appuyant sur la trame urbaine existante. L'objectif aujourd'hui est de créer des liaisons entre les différents objets urbains qui cohabitent aujourd'hui sans liens.

Les opérations de renouvellement urbain en matière d'habitat ou les nouvelles opérations devront respecter la densité moyenne (préconisée par le SCOT) de 50 logements par hectare.

### Desserte et organisation viaire

D'une manière générale, la place du piéton et des vélos est à développer ou à conforter. Les points de connexions entre les différents quartiers existants sont à formaliser. Ils s'appuieront avant tout sur le développement des mobilités douces. De fait, des cheminements doux sont à rendre lisibles et sécurisés, et à poursuivre pour constituer un maillage global à l'échelle de la ville.

Un projet est actuellement à l'étude sur la zone verte. Un travail de liaisons entre les polarités existantes (Place de l'Hôtel de Ville, Place Voltaire, Métrobus, ...) et les quartiers en développement (Quartier Contremoulins, Grammont, L'Espace du Rail, ...) doit être opéré pour assurer une meilleure visibilité du site, ouvrir l'espace à d'autres usagers et réintégrer ce parc dans la dimension urbaine du centre de Sotteville.]

Les voiries existantes comme la rue P. Corneille ou la rue de Paris, dans sa section longeant l'espace Marcel Lods, doivent accéder à un profil de rue de centre-ville. La rue de Paris doit être apaisée pour favoriser l'utilisation des modes doux.

Et afin de créer la liaison avec le futur « Espace du Rail », la rue Raspail sera prolongée pour déboucher à terme sur la rue Denis Papin et le territoire de la SNCF.

### Principes de composition urbaine

La reconfiguration du quartier doit apporter une meilleure lisibilité à ce secteur composite et permettre une suture entre les deux morphologies issues de la reconstruction et du centre ancien, notamment dans la reconfiguration spatiale de l'Espace Marcel Lods. Le projet se fonde sur la ~~reprise~~ en scène du parvis de l'église, dans le but de renouer avec la centralité Sottevilaise telle qu'elle existait avant les bombardements et sur la perméabilité à façonner entre les espaces. L'objectif est d'articuler les trames urbaines, l'ancienne et la nouvelle.

Un autre des objectifs du projet consiste à intervenir sur le profil urbain des voies majeures. La morphologie urbaine des îlots en mutation est ainsi encadrée par des orientations sur les alignements, ou pour la constitution d'un front bâti.

Le réaménagement des espaces publics, et notamment des espaces de stationnement résidentiel au pied des immeubles, devront favoriser l'émergence d'une urbanité et trouver des continuités urbaines, architecturales et paysagères avec le reste de la ville.

De façon générale, les projets qui trouveront place sur le site veilleront à :

- Garantir une bonne insertion des opérations dans l'environnement urbain existant
- Être générateur de lien entre les différents tissus urbains
- participer à l'ambiance urbaine environnante par la réalisation d'aménagement d'espaces communs qualitatifs
- préserver et renforcer la micro-polarité commerciale de la rue de Paris par l'accueil de commerces et d'activités en rdc des bâtiments.

En matière de renouvellement urbain, les nouveaux programmes devront veiller à s'insérer dans le tissu urbain constitué. D'autre part, les éléments de patrimoine présents sur le secteur devront être valorisés par le biais de l'aménagement.

### Orientations environnementales et paysagères

L'espace Marcel Lods doit être revalorisé et dépasser les limites créées par les immeubles. Il doit être reconnu comme un espace vert à l'échelle de la ville. Un paysage de transition doit être créé entre les espaces de la reconstruction et l'ancien centre-ville notamment sur la rue de Paris.

### Principes particuliers

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.



## 2. Les modifications apportées au règlement écrit

### a. Modification de la fiche patrimoine bâti n°12 – Immeuble Flandres

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
<b>4.1_REGLEMENT ECRIT</b> 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti	Modification de la fiche patrimoine bâti n°12	Modification de la fiche patrimoine bâti n°12 relative à l'immeuble Flandres
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>UAB</b>	<p>Le gabarit de l'immeuble et son implantation s'inscrivent dans le plan masse de Marcel Lods. Visible depuis le pont d'Eauplet, une des entrées principales de la ville, l'immeuble Flandres marque le paysage urbain. Sa façade, sa verticalité et la ligne du dernier étage ont malheureusement été totalement masquées par une isolation thermique en 1987. Il persiste les balcons en aile d'avion, la cheminée sur le pignon sud. Le rythme de la façade, sa verticalité, le jeu des balcons méritent ainsi d'être revalorisés.</p>	

**AVANT MODIFICATION**  
**4.1.2\_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT**

**APRES MODIFICATION**  
**4.1.2\_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT**  
**Modification d'une fiche descriptive**

Fiche Descriptive Sotheville-lès-Rouen

Patrimoine bâti n° : 12

**Identification**

	Adresse Rue de Paris
	Parcelle Cadastre AM0034

**Niveau de protection indiqué au plan de zonage**

Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne

**Description**

Immeuble collectif contemporain Immeuble "Flandres" (Patrimoine Marcel Lods)	1960
Édifice créé par l'architecte Marcel Lods :	

Approuvé le 13 février 2020 - PLU MRN | Règlement | Fiches patrimoine bâti

Fiche Descriptive Sotheville-lès-Rouen

Patrimoine bâti n° : 12

**Identification**

	Adresse Rue de Paris
	Parcelle Cadastre AM0034

**Niveau de protection indiqué au plan de zonage**

Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne

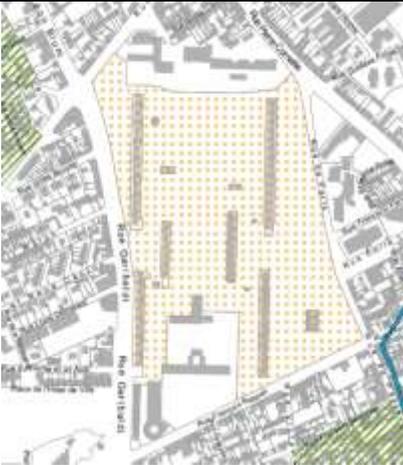
**Description**

Immeuble collectif contemporain Immeuble "Flandres" (Patrimoine Marcel Lods)	1960
Le gabarit de l'immeuble et son implantation s'inscrivent dans le plan masse de Marcel Lods. Visible depuis le port d'Auquet, une des entrées principales de la ville, l'immeuble "Flandres" marque le paysage urbain. Sa façade, sa verticalité et la ligne du dernier étage ont malheureusement été totalement masquées par une isolation thermique en 1987. Il persiste les balcons en aile d'avion, la cheminée sur le pignon sud. Le rythme de la façade, sa verticalité, le jeu des balcons mériteraient d'être révalorisés.	

Projet de modification n°2 - PLU MRN | Règlement | Fiches patrimoine bâti

### 3. Les modifications apportées au règlement graphique

#### a. Modification du plan de la morphologie urbaine sur l'espace Marcel Lods

<b>Pièces du PLU concernées</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
<b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE</b> 4.2.2_Planche 2_plan de la morphologie urbaine 4_2_2_planche_2_Plan 83	Modification du plan de la morphologie urbaine sur l'espace Marcel Lods	Inscription d'une hauteur maximale de 30 mètres en tout point du bâtiment sur l'espace Marcel Lods
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>	
<b>UAB – Parcelles AM 202 et celles incluses AM29, AM30, AM31, AM34, AM35, AM36, AM37, AM38, AM39, AM42, AM43 et AM44</b>	<p>Le règlement écrit de la zone UAB précise qu'en cas d'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est fixée à 17 mètres en tout point du <i>bâtiment</i>. La <i>hauteur</i> maximale exprimée en niveaux est de R+3+C ou <i>attique</i>. Ces deux règles sont cumulatives.</p> <p>Afin de permettre, en cas de démolition, la reconstruction dans les mêmes gabarits sans que cela soit à l'identique et dans le respect du plan masse de Marcel Lods, la hauteur est donc portée à 30 mètres.</p>	
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>
 <p>Plan de morphologie urbaine avant modification. Le site est délimité par une zone en pointillés orange et une zone en pointillés bleus. Des parcelles individuelles sont visibles à l'intérieur de ces zones.</p>		 <p>Plan de morphologie urbaine après modification. Le site est maintenant entièrement couvert d'une zone en pointillés orange, indiquant une modification de la réglementation graphique.</p>

b. Ajout d'une protection du patrimoine bâti : rue de la Pelouse

<b>Pièces du PLU concernées</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
<p><b>4.1_REGLEMENT ECRIT</b>  4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT  4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti</p> <p><b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE</b>  4.1.2. Planche 1 : Plan n°83</p> <p>4.2.4_Annexes du règlement graphique  4_2_4_3_patrimoine_bati_approbation_Plan83</p>	<p>Patrimoine bâti  1 rue de la Pelouse</p>	<p>Identification de la maison située 1 rue de la Pelouse en tant qu'élément bâti à préserver avec un niveau de protection moyen</p>
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>	
<p><b>UBA1 – Parcelle BE414</b></p>	<p>Cette maison a été construite dans les années 1930.  Les éléments marquants sont le mur rideau marquant l'entrée, les casquettes des fenêtres soulignant la géométrie de la façade et les fenêtres d'angle, ainsi que le bow window arrondi au rez-de-chaussée.  Les garde-corps d'un style moderne soulignent la forme architecturale et accentuent les décrochés du premier étage.  Ce type de patrimoine est rare sur notre territoire (traitement des façades).</p>	

**AVANT MODIFICATION**  
**4.1.2\_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT**

Pas de fiche

**APRES MODIFICATION**  
**4.1.2\_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT**  
**Création d'une fiche descriptive**

Fiche Descriptive Sotteville-lès-Rouen

Patrimoine bâti n° : 74

**Identification**



Source : Commune

Adresse

1 rue de la Pelouse

Parcelle Cadastre

BE414

**Niveau de protection indiqué au plan de zonage**

Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne

**Description**

Maison individuelle

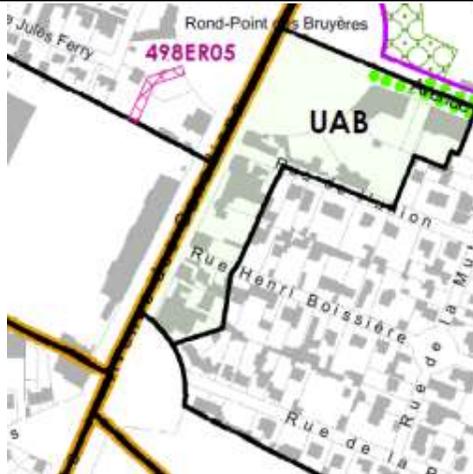
1930

Maison présentant une architecture de la fin du style art déco

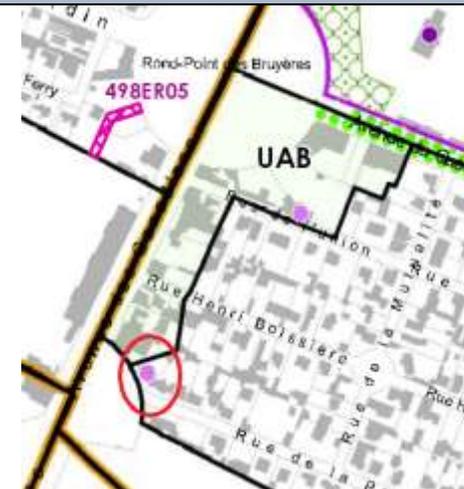
Les éléments marquants sont le mur rideau marquant l'entrée, les casquettes des fenêtres soulignant la géométrie de la façade et les fenêtres d'angle, et le bow window arrondi au rez-de-chaussée. Les garde-corps d'un style moderne soulignent la forme architecturale et accentuent les décrochés du premier étage.

Projet de modification n°2 - PLU MRN | Règlement | Fiches patrimoine bâti

**AVANT MODIFICATION**  
**4.2\_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°83**



**APRES MODIFICATION**  
**4.2\_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°83**



**AVANT MODIFICATION**  
**4.2.4\_Annexes du règlement graphique : Plan n°83**



**APRES MODIFICATION**  
**4.2.4\_Annexes du règlement graphique : Plan n°83**



c. Ajout d'une protection du patrimoine bâti : rue de l'union

<b>Pièces du PLU concernées</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
<p><b>4.1_REGLEMENT ECRIT</b>  4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT  4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti</p> <p><b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE</b>  4.1.2. Planche 1 : Plan n°83</p> <p>4.2.4_Annexes du règlement graphique  4_2_4_3_patrimoine_bati_approbation_Plan83</p>	<p>Patrimoine bâti  9, rue de l'union</p>	<p>Identification de la maison située 9 rue de l'union en tant qu'élément bâti à préserver avec un niveau de protection moyen</p>
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>	
<p><b>UAB – Parcelle BE3</b></p>	<p>Cette maison construite en 1900 présente des fenêtres cintrées avec un travail de modénature particulier, notamment des appuis de fenêtres.</p>	

**AVANT MODIFICATION**  
**4.1.2\_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT**

Pas de fiche

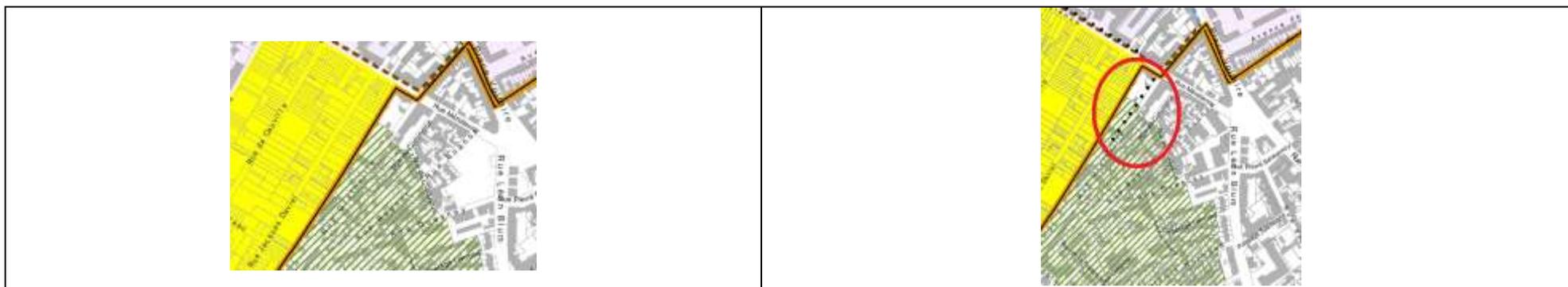
**APRES MODIFICATION**  
**4.1.2\_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT**  
**Création d'une fiche descriptive**

Fiche Descriptive		Sotteville-lès-Rouen	
Patrimoine bâti		n° : 75	
<b>Identification</b>			
	Adresse		9 rue de l'Union
	Parcelle Cadastre		BE0003
<small>Source : Commune</small>			
<b>Niveau de protection indiqué au plan de zonage</b>			
Élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne			
<b>Description</b>			
Maison individuelle		1900	
Maison			
Cette maison présente des fenêtres cintrées avec un travail de modénature particulier, notamment des appuis de fenêtres.			

<p align="center"><b>AVANT MODIFICATION</b>  <b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°83</b></p>	<p align="center"><b>APRES MODIFICATION</b>  <b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°83</b></p>
	
<p align="center"><b>AVANT MODIFICATION</b>  <b>4.2.4_Annexes du règlement graphique : Plan n°83</b></p>	<p align="center"><b>APRES MODIFICATION</b>  <b>4.2.4_Annexes du règlement graphique : Plan n°83</b></p>
	

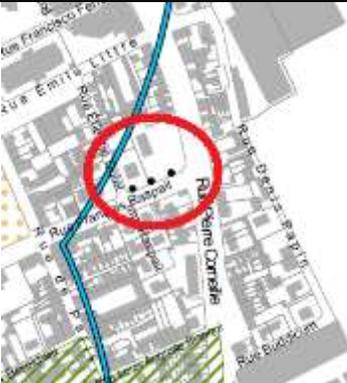
d. Ajout d'une ligne de recul minimal d'implantation – Rue Grainville

<b>Pièces du PLU concernées</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
<p><b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE</b>            4.2.2_Planche 2_plan de la morphologie urbaine            4_2_2_planche_2_Plan83</p>	<p>Modification du plan de la morphologie urbaine</p>	<p>Inscription d'une ligne de recul minimal d'implantation rue Grainville (3 mètres)</p>
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>		<b>Justification de la modification</b>
<p><b>UAB et UBA1</b>  <b>Parcelles AH16, AH15, AH14, AH13, AH12</b></p>		<p>La rue Grainville est étroite et afin de faire évoluer la morphologie de la rue sur les parcelles AH16, AH15, AH14, AH13 et AH12, parcellaires potentiellement mutables, une ligne de recul minimal d'implantation est matérialisée afin que constructions observent un recul, notamment par rapport à l'immeuble situé de l'autre côté de la rue et permettre ainsi une aération du tissu bâti.</p> <p><b>Extrait des dispositions du Livre 1 du règlement écrit :</b>            « 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). »</p>
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>



e. Ajout d'une ligne de recul – Rue Raspail

<b>Pièces du PLU concernées</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
<p><b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE</b>            4.2.2_Planche 2_plan de la morphologie urbaine            4_2_2_planche_2_Plan83</p>	<p>Modification du plan de la morphologie urbaine</p>	<p>Inscription d'une ligne de recul minimal d'implantation rue Raspail (2 mètres)</p>
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>	
<p><b>UAB</b>  <b>Parcelles XK16 et XK1</b></p>	<p>Ce côté de la rue Raspail est très hétérogène, l'alignement de fait ou l'implantation dominante sont assez subjectifs sur ce site dont la largeur a un impact significatif sur la rue. L'ajout d'une ligne de recul minimal d'implantation vise ainsi à affiner l'implantation des constructions afin de préserver la perspective et la vue donnant sur la rue Pierre Corneille.</p> <p><b>Extrait des dispositions du Livre 1 du règlement écrit :</b></p> <p>« 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). »</p>	

<b>AVANT MODIFICATION</b>	<b>APRES MODIFICATION</b>
	

## C. Commune de Petit-Quevilly

### 1. Les modifications apportées au règlement écrit

#### a. UR7 / Flaubert : Précision des règles de calcul des espaces verts

<i>Pièce concernée</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2 - Page 56	UR7 / Flaubert : Précision des règles de calcul des espaces verts	Introduction d'une mention permettant de clarifier les bases de calculs des espaces verts
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>UR7 / Rouen Flaubert</b>	La conception de la ZAC Rouen Flaubert est fondée sur une répartition globale des espaces verts entre les espaces privés et les espaces publics. Il en résulte une variabilité des surfaces végétalisées entre les différentes opérations. Aussi, l'appréciation de la végétalisation s'effectue sur l'ensemble du quartier. L'aménageur fournira un bilan spécifique à chaque permis de construire.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<p>ARTICLE 5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Nonobstant les dispositions du présent article, des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein d'opération d'ensemble réalisées sous la forme d'une Zone D'Aménagement Concerté (ZAC)</p> <p>Le traitement environnemental et paysager doit être apprécié à l'échelle de la zone UR7 et non à l'échelle des parcelles, y compris les règles afférentes au secteur de biotope</p>		<p>ARTICLE 5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Nonobstant les dispositions du présent article, des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein d'opération d'ensemble réalisées sous la forme d'une Zone D'Aménagement Concerté (ZAC)</p> <p>Le traitement environnemental et paysager doit être apprécié à l'échelle de la zone UR7 (<b>espaces publics et parcelles privées</b>) et non à l'échelle des parcelles, y compris les règles afférentes au secteur de biotope.</p>

b. UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement automobile

<b>Pièce(s) concernée(s)</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2 – Page 56-57	UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement automobile et vélo	Harmonisation des règles de stationnement automobile dans les ZAC sur le territoire de la Ville de Rouen.
<b>Zone(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>	
<b>UR7 / Rouen Flaubert</b>	<p>Les règles qualitatives sont gérées par les Cahiers de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales propres à chaque ZAC.</p> <p>La règle de stationnement automobile nécessite une réécriture afin de correspondre aux objectifs des règles communes du règlement écrit du Livre 1. Certaines mentions comme la mutualisation sont ainsi précisées.</p> <p>Les règles chiffrées ne sont pas modifiées.</p>	
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>
<p><b>6.1. Stationnement des véhicules à moteur</b> Normes de stationnement 1/ En cas de réalisation de bâtiments nouveaux, le nombre (minimum ou maximum) de places de stationnement (arrondi au nombre entier supérieur pour les logements et hôtels, et au nombre entier inférieur pour les commerces et bureaux) doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements : 0,5 place minimum par logement.</li> <li>- Hébergement hôtelier et touristique : 0,5 place minimum par chambre dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants et 0,8 place minimum par chambre en-dehors de ce périmètre.</li> <li>- Artisanat et commerces de détail : 1 place maximum pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment en-dehors de ce périmètre.</li> <li>- Bureaux : 1 place maximum pour 85 m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs</li> </ul>		<p><b>6.1 Stationnement des véhicules à moteur</b> <b>Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstruction (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination, modification du nombre de logements dans un bâtiment affecté au logement.</b> <b>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ;</li> </ul>

structurants, et 1 place minimum pour 85 m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment en-dehors de ce périmètre.

- Autres utilisations du sol : pour toutes les utilisations du sol non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les locaux d'activités et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dont la définition est annexée au présent règlement), le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leurs caractéristiques (notamment, s'agissant des bâtiments, de leur destination et de leur importance) et de la localisation du terrain à l'intérieur ou hors du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si le nombre de places prévu apparaît insuffisant ou excessif au regard de ces considérations.

2/ En cas d'adaptation ou de réfection sans changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser. Toutefois, en cas de division de logements, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de logements en application des normes chiffrées définies ci-dessus.

3/ En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessus. A ce nombre est déduite une franchise d'une place de stationnement pour toute destination, applicable une seule fois par bâtiment.

4/En cas d'extension de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places à créer doit correspondre, pour chaque destination, au nombre de places afférentes à la totalité du bâtiment en application des normes chiffrées définies ci-dessus, sous déduction du nombre de places afférentes au bâtiment avant extension ou s'il est supérieur, au nombre de places existantes.

5/ Nonobstant les 2/ 3/ et 4/ ci-dessus, en application du Code de l'urbanisme :

- Le nombre d'aires de stationnement exigible par logement est fixé à 0,5 pour la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ainsi que lors de la construction à destination d'hébergement, si ces

**- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.**

**Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.**

**Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher (SDP) respective.**

**Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en toute ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.**

<i>Destinations</i>	Nombre de places requises
<i>Logement</i>	0,5 place minimum / logement
<i>Bureau</i>	1 place maximum pour 85 m <sup>2</sup> de SDP du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 85 m <sup>2</sup> de SDP du bâtiment en-dehors de ce périmètre.
<i>Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place maximum pour 40 m <sup>2</sup> de SDP du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 m <sup>2</sup> de SDP du bâtiment en-dehors de ce périmètre.

**Pour toutes les destinations des constructions non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités industrielles et artisanales, les établissements hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif, l'hébergement : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de**

derniers sont situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet ;

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Caractéristiques des places de stationnement

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers. En particulier, les places de stationnement doivent présenter des dimensions minimales de 4,5 m de longueur et de 2,4 m de largeur. Les places de stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessus.

En cas de réalisation d'un bâtiment nouveau, ou en cas d'extension de tout ou partie d'un bâtiment existant, au moins la moitié des places de stationnement à créer doivent être réalisées soit en sous-sol, soit en rez-de-chaussée couvert. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable à l'implantation des bâtiments dans les espaces inondables figurant sur le document graphique.

Les besoins en stationnement seront satisfaits par du stationnement en infrastructure, ou intégré à la construction, ou en surface en dehors des cœurs d'ilots, à condition que leurs accès soient réalisés en dehors des cœurs d'ilots.

Par exception, durant toute la durée des travaux d'aménagement et de construction, des parcs de stationnement de surface pourront être autorisés temporairement, en vue de répondre aux besoins des opérations d'aménagement ou des opérations de construction dont les besoins en stationnement seront satisfaits dans le cadre de parkings réalisés dans une phase ultérieure.

**travailleur et de résidence autonomie, etc.), le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.**

**Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.**

**Mutualisation du stationnement : les normes précitées peuvent être réduites 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 normes définies ci-dessus.**

**La taille des places devra respecter les normes en vigueur (AFNOR).**

**L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.**

c. UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement vélo

<i><b>Pièce(s) concernée(s)</b></i>	<i><b>Intitulé</b></i>	<i><b>Objet de la modification</b></i>
4.1.1 Règlement écrit Livre 2 Titre 2 – Page 58	UR7 / Flaubert : modification des règles de stationnement vélo	Harmonisation des règles de stationnement vélo et d'augmentation de dimensionnement dans les ZAC sur le territoire de la Ville de Rouen.
<i><b>Zone(s) concernée(s)</b></i>	<i><b>Justification de la modification</b></i>	
<b>UR7 / Rouen Flaubert</b>	<p>Les règles qualitatives sont gérées par les Cahiers de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales propres à chaque ZAC.</p> <p>Afin de favoriser l'usage du vélo, en adéquation avec les enjeux de cet écoquartier, la surface des locaux vélos est augmentée.</p> <p>Les principes de calcul (référentiels) nécessitent également une harmonisation avec les règles des autres zones.</p> <p>L'organisation des locaux est également précisée.</p>	
<i><b>AVANT MODIFICATION</b></i>		<i><b>APRES MODIFICATION</b></i>
<p><b>6.2. Stationnement des vélos</b></p> <p>Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour vélos.</p> <p>L'emplacement destiné au stationnement des vélos doit être un local sécurisé situé de préférence à rez-de-chaussée, clos et couvert, équipé d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessible, d'une surface équivalente à 1 m<sup>2</sup> par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.</p> <p>Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :</p>		<p><b>6.2. Stationnement des vélos</b></p> <p>Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour vélos.</p> <p><b>L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un espace réservé et sécurisé,</li> <li>- situé de préférence au rez-de-chaussée,</li> <li>- aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment,</li> <li>- clos, couvert, disposant d'un éclairage suffisant,</li> <li>- équipé d'un système d'attache,</li> <li>- d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par place requise.</li> </ul> <p><b>La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m<sup>2</sup>.</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement : une place minimum pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment destinée au logement avec un minimum d'une place ;</li> <li>• Bureau : une place minimum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment destiné au bureau, avec un minimum d'une place ;</li> </ul> <p>Autre destination de construction : Le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur <i>destination</i>. Il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.</p>	<p><b>10% de la surface du local devra rester libre de tout équipement fixe pour permettre le stationnement des vélos grand format (vélos cargos...)</b>  <b>L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.</b>  <b>Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :</b></p> <table border="1" data-bbox="1066 403 1951 801"> <thead> <tr> <th><i>Destinations</i></th> <th><i>Nombre de places minimum requises</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Logement</i></td> <td><b>1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup>SDP</b></td> </tr> <tr> <td><i>Bureau</i></td> <td><b>1 place par tranche entamée de 60m<sup>2</sup>SDP</b></td> </tr> <tr> <td><i>Autres destinations de constructions</i></td> <td><b>En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.</b></td> </tr> </tbody> </table>	<i>Destinations</i>	<i>Nombre de places minimum requises</i>	<i>Logement</i>	<b>1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup>SDP</b>	<i>Bureau</i>	<b>1 place par tranche entamée de 60m<sup>2</sup>SDP</b>	<i>Autres destinations de constructions</i>	<b>En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.</b>
<i>Destinations</i>	<i>Nombre de places minimum requises</i>								
<i>Logement</i>	<b>1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup>SDP</b>								
<i>Bureau</i>	<b>1 place par tranche entamée de 60m<sup>2</sup>SDP</b>								
<i>Autres destinations de constructions</i>	<b>En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.</b>								

## 2. Les modifications apportées au règlement graphique

### a. Modification du plan de la morphologie urbaine sur le quartier autour de la Mairie

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
<b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE</b> 4.2.2_Planche 2_plan de la morphologie urbaine 4_2_2_planche_2_Plan 82	Modification du plan de la morphologie urbaine sur le quartier autour de la Mairie	Inscription d'une hauteur maximale de 11 mètres soit R+1+C ou Attique sur le quartier autour de la Mairie

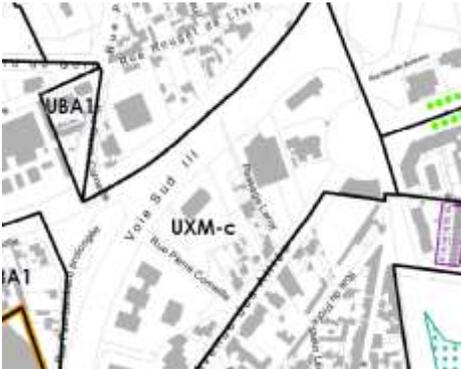
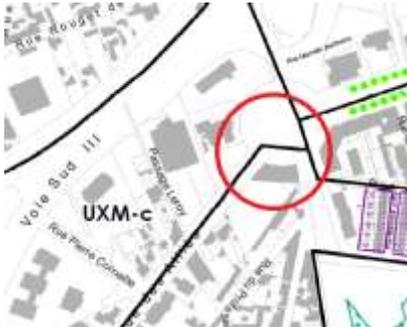
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>	
<b>UAB</b>	<p>Le règlement écrit de la zone UAB précise qu'en cas d'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est fixée à 17 mètres en tout point du <i>bâtiment</i>. La <i>hauteur</i> maximale exprimée en niveaux est de R+3+C ou <i>attique</i>. Ces deux règles sont cumulatives.</p> <p>Afin de préserver la forme urbaine existante (constructions majoritairement en R+1), la hauteur autorisée sera de 11 mètres soit R+1+C ou Attique.</p>	
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>
		

b. Modification du plan de la morphologie urbaine sur l'avenue Jean Jaurès

<b>Pièces du PLU concernées</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
<p><b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE</b>  4.2.2_Planche 2_plan de la morphologie urbaine  4_2_2_planche_2_Plan 82</p>	<p>Modification du plan de la morphologie urbaine sur le quartier autour de l'avenue Jean Jaurès</p>	<p>Inscription d'une hauteur maximale de 11 mètres soit R+1+C ou Attique sur le quartier autour de l'avenue Jean Jaurès</p>

<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>	
<b>UAB</b>	<p>Le règlement écrit de la zone UAB précise qu'en cas d'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est fixée à 17 mètres en tout point du <i>bâtiment</i>. La <i>hauteur</i> maximale exprimée en niveaux est de R+3+C ou <i>attique</i>. Ces deux règles sont cumulatives.</p> <p>Afin de préserver la forme urbaine existante (constructions majoritairement en R+1) il est nécessaire de diminuer la hauteur à 11 mètres au lieu de 17m comme le prévoit le règlement de la zone.</p>	
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>
		

c. Changement de zonage : rattachement à la zone UBA1

<b>Pièces du PLU concernées</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
<p><b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE</b>            4.2.1_Planche 1_plan délimitation des zones            4_2_1_planche_1_Plan82</p>	<p>Changement de zonage</p>	<p>Changement de zonage pour deux parcelles classées en UXM-c en zone UBA1</p>
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>	
<p><b>Parcelles AZ397 et AZ396 en zone UXM-c</b>            La parcelle AZ396 est déjà pour partie en zone UBA1</p>	<p>Les parcelles AZ397 et AZ396 sont actuellement classées en zone UXM-c (zone urbaine d'activité économique mixtes).            Le terrain situé juste derrière ces parcelles est destiné à accueillir un projet à vocation d'habitation.            Afin de permettre la réalisation d'un projet d'ensemble avec la parcelle contigüe AZ399, les parcelles AZ397 et AZ396 sont rattachées à la zone UBA1 permettant ainsi au porteur de projet de pouvoir réaliser un immeuble en limite d'emprise publique, comme cela existe déjà de l'autre côté de la place Waldeck Rousseau.</p>	
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>
		

## D. Commune de Saint-Etienne-du-Rouvray

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

#### a. Correction erreur matérielle : Zone AU 36

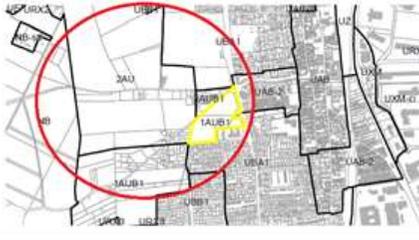
<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
<b>1_RAPPORT DE PRESENTATION</b> 1_RP_TOME 5 Evaluation Environnementale 1_RP-TOME 5-EvaluationEnvironnementale - LIVRE 7_Analyse des sites - Partie 3_approbation Tome 5 – Livre 7 – Pages 452, 454 et 455	Correction erreur matérielle	Erreurs matérielles à corriger : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trame Verte et Bleue : intitulé des ZNIEFF à modifier</li> <li>- Energie : proximité des transports structurants à modifier</li> <li>- Nuisances : à modifier</li> </ul>
<b>Justification de la modification</b>		
L'intitulé des deux ZNIEFF est incorrecte Le secteur est desservi par deux arrêts du F3 situé entre 250 et 300 mètres aux points le plus défavorables Le paragraphe relatif aux nuisances est à modifier car la rue du Velay n'est pas recensée comme une voirie sonore et l'Avenue du Val l'abbé (D18) est classée en catégorie 4		
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>
<b>Etat initial de l'environnement – Trame verte et bleue</b>  <b>TVB</b> ZNIEFF type 1 : La mare du Val/ ZNIEFF type 2 : La cité d'Anfreville-sous-les-Monts, la forêt de Bacqueville > Enjeux écologiques fort identifiés par Rainette : OUI / <b>NON</b>  <b>Energie</b> Proximité des transports structurants : <input type="checkbox"/> A moins de 5 minutes à pied <input checked="" type="checkbox"/> A plus de 5 minutes à pied  <b>Nuisances</b> > Présence de nuisances sonores <b>OUI/NON</b> <i>Liées à la D18 et la rue du Velay</i>		<b>Etat initial de l'environnement – Trame verte et bleue</b>  <b>TVB</b> ZNIEFF type 1 : <b>Les pelouses silicoles des Bruyères</b> ZNIEFF type 2 : <b>La forêt de la Londe-Rouvray</b> <b>Le secteur est concerné par des milieux silicoles</b> > Enjeux écologiques fort identifiés par Rainette : OUI / <b>NON</b>  <b>Energie</b> Proximité des transports structurants : <input checked="" type="checkbox"/> A moins de 5 minutes à pied <input type="checkbox"/> A plus de 5 minutes à pied  <b>Nuisances</b> > Présence de nuisances sonores <b>OUI/NON</b> <i>Liées à la D18 <b>et la rue du Velay</b></i>

b. Correction erreur matérielle : Zone AU 158

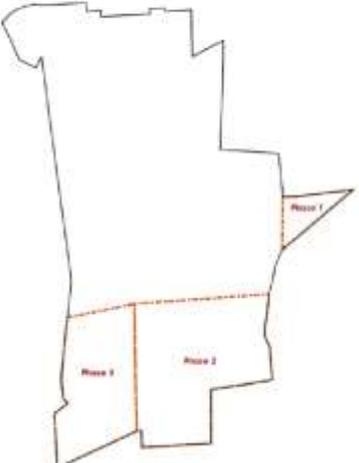
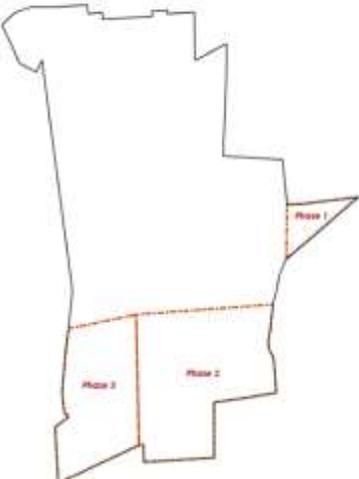
<b>Pièce(s) concernée(s)</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
<b>1_RAPPORT DE PRESENTATION</b> 1_RP_TOME 5 Evaluation Environnementale 1_RP-TOME 5-EvaluationEnvironnementale - LIVRE 7_Analyse des sites - Partie 3_approbation Tome 5 – Livre 7 – Page 460	Correction erreur matérielle	Erreur matérielle à corriger : - Trame Verte et Bleue : intitulé des ZNIEFF à modifier
<b>Justification de la modification</b>		
L'intitulé des deux ZNIEFF est incorrecte		
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>
<b>TVB</b>  Site situé au sein de deux périmètres de 200 m autour d'un site ZNIEFF : ☒ ZNIEFF type 1 : La mare du Val ☒ ZNIEFF type 2 : La cité d'Anfreville-sous-les-Monts, la forêt de Bacqueville	<b>TVB</b>  Site situé au sein de deux périmètres de 200 m autour d'un site ZNIEFF : ☒ ZNIEFF type 1 : <del>La mare du Val</del> <b>Les pelouses silicoles des Bruyères</b> ☒ ZNIEFF type 2 : <del>La cité d'Anfreville-sous-les-Monts, la forêt de Bacqueville</del> <b>La forêt de la Londe-Rouvray</b>	

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

### a. Orientation d'aménagement et de Programmation – Correction erreur matérielle - OAP 575B

<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>																						
<b>3.OAP</b> 3.2 OAP Sectorielles 3.2_TOME 4_OAP_communes_N à St E	Correction erreur matérielle	Erreur matérielle à corriger : le zonage sur la fiche contexte de l'OAP																						
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>																							
<b>2AU</b>	Suite à l'enquête publique dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le secteur 1AUB1 intitulé « phase suivante » de l'OAP 575A « site Claudine GUERIN » a été modifié en zone 2AU, cependant dans la fiche contexte de la Gachère cette modification n'a pas été effectuée.																							
<i>AVANT MODIFICATION</i> 3.2 OAP Sectorielles – Fiche contexte		<i>APRES MODIFICATION</i> 3.2 OAP Sectorielles – Fiche contexte																						
<p style="text-align: center;"><b>La Gachère - 575B</b> Saint-Etienne-du-Rouvray - Etat initial du secteur</p>  <table border="1"> <tr><td><b>Caractère</b></td><td>AU</td></tr> <tr><td><b>Vocation</b></td><td>Habitat</td></tr> <tr><td rowspan="4"><b>Armature</b></td><td><input type="checkbox"/> Cœur d'agglomération</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Espace urbain</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Pôle de vie</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Bourg et village</td></tr> <tr><td><b>Surface</b></td><td>5,17 ha</td></tr> </table>		<b>Caractère</b>	AU	<b>Vocation</b>	Habitat	<b>Armature</b>	<input type="checkbox"/> Cœur d'agglomération	<input checked="" type="checkbox"/> Espace urbain	<input type="checkbox"/> Pôle de vie	<input type="checkbox"/> Bourg et village	<b>Surface</b>	5,17 ha	<p style="text-align: center;"><b>La Gachère - 575B</b> Saint-Etienne-du-Rouvray - Etat initial du secteur</p>  <table border="1"> <tr><td><b>Caractère</b></td><td>AU</td></tr> <tr><td><b>Vocation</b></td><td>Habitat</td></tr> <tr><td rowspan="4"><b>Armature</b></td><td><input type="checkbox"/> Cœur d'agglomération</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Espace urbain</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Pôle de vie</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Bourg et village</td></tr> <tr><td><b>Surface</b></td><td>5,17 ha</td></tr> </table>	<b>Caractère</b>	AU	<b>Vocation</b>	Habitat	<b>Armature</b>	<input type="checkbox"/> Cœur d'agglomération	<input checked="" type="checkbox"/> Espace urbain	<input type="checkbox"/> Pôle de vie	<input type="checkbox"/> Bourg et village	<b>Surface</b>	5,17 ha
<b>Caractère</b>	AU																							
<b>Vocation</b>	Habitat																							
<b>Armature</b>	<input type="checkbox"/> Cœur d'agglomération																							
	<input checked="" type="checkbox"/> Espace urbain																							
	<input type="checkbox"/> Pôle de vie																							
	<input type="checkbox"/> Bourg et village																							
<b>Surface</b>	5,17 ha																							
<b>Caractère</b>	AU																							
<b>Vocation</b>	Habitat																							
<b>Armature</b>	<input type="checkbox"/> Cœur d'agglomération																							
	<input checked="" type="checkbox"/> Espace urbain																							
	<input type="checkbox"/> Pôle de vie																							
	<input type="checkbox"/> Bourg et village																							
<b>Surface</b>	5,17 ha																							

b. Orientation d'aménagement et de Programmation – Insertion information complémentaire - OAP 575A

<b>Pièces du PLU concernées</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
<p><b>3.OAP</b> 3.2 OAP Sectorielles 3.2_TOME 4_OAP_communes_N à St E</p>	<p>Information complémentaire</p>	<p>Une précision sur le phasage est apportée</p>
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>	
<p><b>2AU</b> <b>1AUB1</b></p>	<p>Afin d'apporter une information complémentaire il est ajouté au volet écrit de l'OAP que les zones 1,2 et 3 correspondent aux zones 1AU du plan de zonage.</p>	
<b>AVANT MODIFICATION</b> <b>3.2 OAP Sectorielles – Volet écrit de l'OAP</b>		<b>APRES MODIFICATION</b> <b>3.2 OAP Sectorielles – Volet écrit de l'OAP</b>
<p><u>Phasage:</u> L'urbanisation se développera en première phase en continuité immédiate des quartiers existants en bordure est, et de l'OAP des Gachères.</p> 		<p><u>Phasage:</u> L'urbanisation se développera en première phase en continuité immédiate des quartiers existants en bordure est, et de l'OAP Gachère. <b>Les phases 1,2 et 3 correspondent aux zones 1AU du plan de zonage.</b></p> 

### 3. Les modifications apportées au règlement écrit

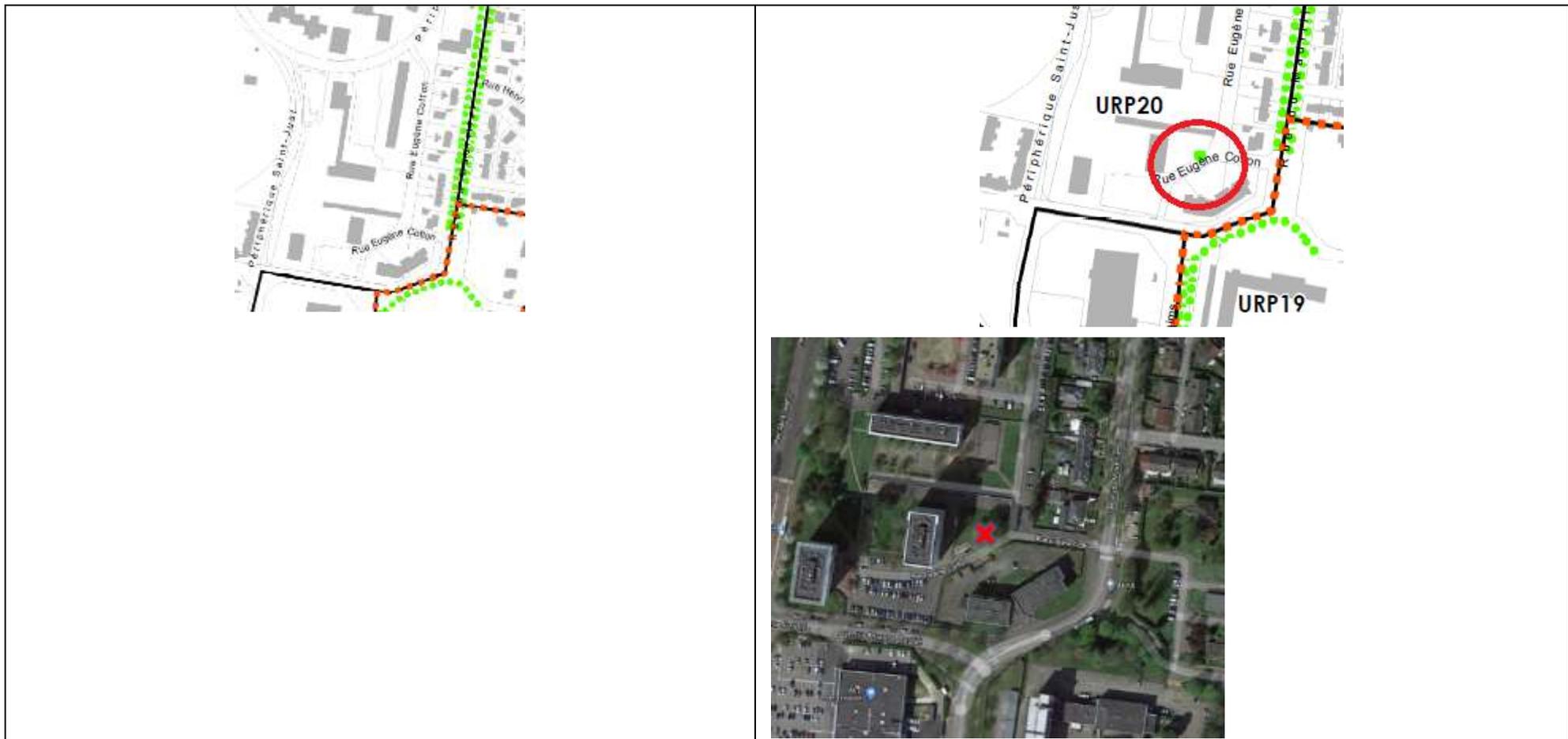
#### a. Modification article 1.1 – zone URP34

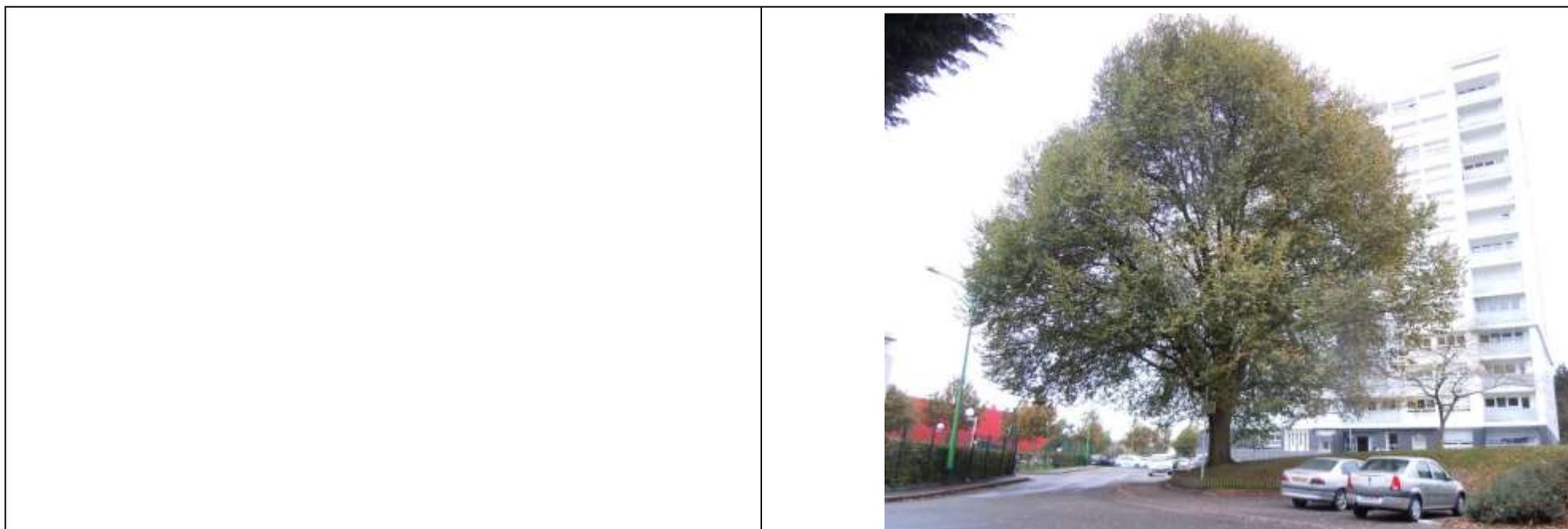
<b>Pièces du PLU concernées</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
<b>4.1_REGLEMENT ECRIT</b> 4.1.1_Règlement écrit_Livre 2_Titre2_Zones UR URP URX_URP34	Modification article 1.1	Modification de l'article 1.1 de la zone URP34
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>	
<b>URP34</b>	Afin de remédier à toute problématique d'interprétation d'application de la règle, l'article 1.1 actuel doit être supprimé et remplacé par : « Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites »	
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>
<p><b>ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</b></p> <p><b>1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits</b></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>L'implantation, l'<i>extension</i> ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article 1.2.</p> <p>Les <i>constructions</i> à usage d'activités <i>industrielles</i>.</p> <p>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.</p> <p>Le camping et le stationnement des caravanes (à l'exclusion du simple garage de caravane individuel).</p> <p>L'implantation des <i>constructions d'habitation</i> légères (mobil home...) et en général de toutes <i>constructions</i> à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements publics.</p> <p>Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.</p> <p>La création ou l'<i>extension</i> d'entrepôts.</p> <p><del>Les garages en sous-sol.</del></p>		<p><b>ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</b></p> <p><b>1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits</b></p> <p><del>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</del></p> <p><del>L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article 1.2.</del></p> <p><del>Les constructions à usage d'activités industrielles.</del></p> <p><del>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.</del></p> <p><del>Le camping et le stationnement des caravanes (à l'exclusion du simple garage de caravane individuel).</del></p> <p><del>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 publics.</del></p> <p><del>Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.</del></p> <p><del>La création ou l'extension d'entrepôts.</del></p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites</p>

#### 4. Les modifications apportées au règlement graphique

##### a. Identification patrimoine naturel : arbre remarquable – Rue Eugène Cotton

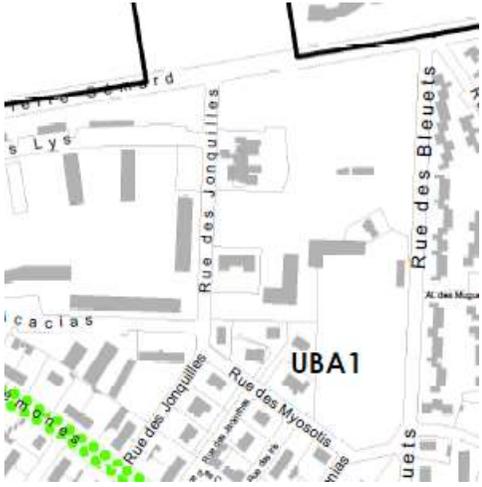
<i>Pièces du PLU concernées</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
<b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE</b> 4.1.2. Planche 1 : Plan n°84	Ajout d'une protection - arbre remarquable	Identification d'un orme rue Eugène Cotton en tant qu'arbre remarquable
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>URP20</b>	<p>Un orme situé dans le quartier du château blanc, rue Eugène Cotton a reçu le label d'arbre remarquable de France, il est par conséquent inscrit en tant qu'arbre remarquable au PLU.</p> <p><b>Extrait des dispositions du Livre 1 du règlement écrit :</b></p> <p>« Les arbres remarquables ou isolés identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.            Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes.            Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. »</p>	
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>





b. Suppression de l'emplacement réservé n°575ER09 – Extension école Pierre Sépard

<b>Pièces du PLU concernées</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
<b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE</b> 4.1.2. Planche 1 : Plan de Zonage Plan n°83 4.2.4_Annexes du règlement graphique 4.2.4.1_Liste des emplacements réservés	Suppression de l'emplacement réservé n°575ER09 – Vocation équipements publics	Suppression de l'emplacement réservé inscrit sur une emprise de 2013m <sup>2</sup> sur la parcelle AI504, située rue des jonquilles ER au bénéfice de la ville
<b>Zone et/ou parcelle concernée</b>	<b>Justification de la modification</b>	
<b>UBA1</b> <b>Parcelle AI504</b>	Cet emplacement réservé au bénéfice de la ville était prévu pour réaliser l'extension de l'école Pierre Semard, cependant l'extension se réalisera sur une autre emprise. Cet emplacement réservé doit donc être supprimé.	

<p align="center"><b>AVANT MODIFICATION</b></p> <p align="center"><b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE – Planche 1 : Plan n°83</b></p>	<p align="center"><b>APRES MODIFICATION</b></p> <p align="center"><b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE – Planche 1 : Plan n°83</b></p>
	
<p align="center"><b>AVANT MODIFICATION</b></p> <p align="center"><b>4.2.4_Annexes du règlement graphique</b></p> <p align="center"><b>4.2.4.1_Liste des emplacements réservés</b></p>	

4.2.4.1 Liste des emplacements réservés

COMMUNE	POLE	IDENTIFIANT	VOCATION	BENEFICIAIRE	EMPRIS (M <sup>2</sup> )	OBJET
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER02	Equipements publics	Commune	9 710	Aménagement pour la mise en valeur de l'Aubette
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER04	Voirie	MRN	1 645	Aménagement de voirie - Route du champs des oiseaux
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER05	Voirie	Commune	14 422	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER06	Voirie	Commune	4 245	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER07	Voirie	Commune	2 507	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER10	Voirie	MRN	2 041	Prolongement de la piste cyclable le long de la Ravine
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER11	Equipements publics	Commune	5 181	Reconversion du pigeonnier et aménagement paysager des abords
SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF	VAL DE SEINE	561ER07	Voirie	MRN	944	Création d'une piste cyclable Gare
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER01	Voirie	MRN	127	Élargissement de voirie - Rue Claudine Guérin
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER02	Voirie	MRN	767	Élargissement de voirie - Rue Paul Eluard
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER06	Voirie	MRN	202	Aménagement de voirie : amélioration de l'accès au Parc des Bruyères
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER08	Equipements publics	Commune	1 194	Création d'une médiathèque communale
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER09	Equipements publics	Commune	2 013	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Pierre Sémard)
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER10	Equipements publics	Commune	2 672	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jules Ferry)
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER11	Equipements publics	Commune	533	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jean Jaures)

**APRES MODIFICATION**

**4.2.4\_Annexes du règlement graphique**

**4.2.4.1\_Liste des emplacements réservés**

4.2.4.1 Liste des emplacements réservés



COMMUNE	POLE	IDENTIFIANT	VOCATION	BENEFICIAIRE	EMPRIS (M <sup>2</sup> )	OBJET
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER02	Equipements publics	Commune	9 710	Aménagement pour la mise en valeur de l'Aubette
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER04	Voirie	MRN	1 645	Aménagement de voirie - Route du champs des oiseaux
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER05	Voirie	Commune	14 422	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER06	Voirie	Commune	4 245	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER07	Voirie	Commune	2 507	Création d'une sente piétonne rurale de loisirs
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER10	Voirie	MRN	2 041	Prolongement de la piste cyclable le long de la Ravine
SAINT-AUBIN-EPINAY	PLATEAUX ROBEC	560ER11	Equipements publics	Commune	5 181	Reconversion du pigeonnier et aménagement paysager des abords
SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF	VAL DE SEINE	561ER07	Voirie	MRN	944	Création d'une piste cyclable Gare
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER01	Voirie	MRN	127	Élargissement de voirie - Rue Claudine Guérin
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER02	Voirie	MRN	767	Élargissement de voirie - Rue Paul Eluard
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER06	Voirie	MRN	202	Aménagement de voirie : amélioration de l'accès au Parc des Bruyères
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER08	Equipements publics	Commune	1 194	Création d'une médiathèque communale
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER09	Equipements publics	Commune	2 013	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Pierre Sémard)
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	SEINE SUD	575ER10	Equipements publics	Commune	2 672	Création d'équipements scolaires de quartier (extension de l'école Jules Ferry)

c. Ajout d'une protection du patrimoine bâti : mur du Centre Hospitalier du Rouvray

<b>Pièces du PLU concernées</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
<p><b>4.1_REGLEMENT ECRIT</b> 4.1.2_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT 4.1.2.1_Fiches patrimoine bâti</p> <p><b>4.2_REGLEMENT GRAPHIQUE</b> 4.1.2. Planche 1 : Plan n°83</p> <p>4.2.4_Annexes du règlement graphique 4_2_4_3_patrimoine_bati_approbation_Plan83</p>	<p>Patrimoine bâti Mur du Centre Hospitalier du Rouvray</p>	<p>Identification du mur d'enceinte du Centre Hospitalier du Rouvray : avenue d'Amsterdam, rues Pierre Sépard et Fernand Léger</p>
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>	
<p><b>AH3, AH6</b></p>	<p>Le mur est constitué de matériaux nobles (briques et moellons, silex) qui offre une perspective visuelle et une interface domaine public/domaine privé de qualité.</p> <p><b>Les dispositions du Livre 1 du règlement écrit s'appliquent</b> « <b>Murs, murets et portails attenants</b> Ces éléments repérés au règlement graphique devront être pris en compte dans le projet. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée (exemple : pour la création d'accès à la parcelle en cas de <i>construction</i>). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (exemple : affaissement du mur...). »</p>	

**AVANT MODIFICATION**  
**4.1.2\_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT**

Pas de fiche

**APRES MODIFICATION**  
**4.1.2\_ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT**  
**Création d'une fiche descriptive**

Fiche Descriptive Saint-Etienne-du-Rouvray  
Patrimoine bâti n° : MI

**Identification**

	Adresse Avenue d'Amsterdam / Rue Ferns Sémond / Rue Fernand Léger
	Parcelle Cadastrale AH000A / AH000B

**Niveau de protection indiqué au plan de zonage**  
Mur repéré

**Description**  
Bâtiment d'architecture singulier  
Mur du centre hospitalier

Projet de modification n°2 - PLU MFRN | Règlement | Fiches patrimoine bâti

**AVANT MODIFICATION**  
**4.2\_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°83**



**APRES MODIFICATION**  
**4.2\_REGLEMENT GRAPHIQUE - Planche 1 : Plan n°83**



**AVANT MODIFICATION**  
**4.2.4\_Annexes du règlement graphique : Plan n°83**



**APRES MODIFICATION**  
**4.2.4\_Annexes du règlement graphique : Plan n°83**

