

# PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLE ROUEN NORMANDIE

PROJET DE MODIFICATION N°2 - PPAC / 2021  
POLE DE PROXIMITE DE AUSTREBERTHE CAILLY  
> NOTICE DE PRESENTATION ET MOTIFS DES  
CHANGEMENTS APPORTES

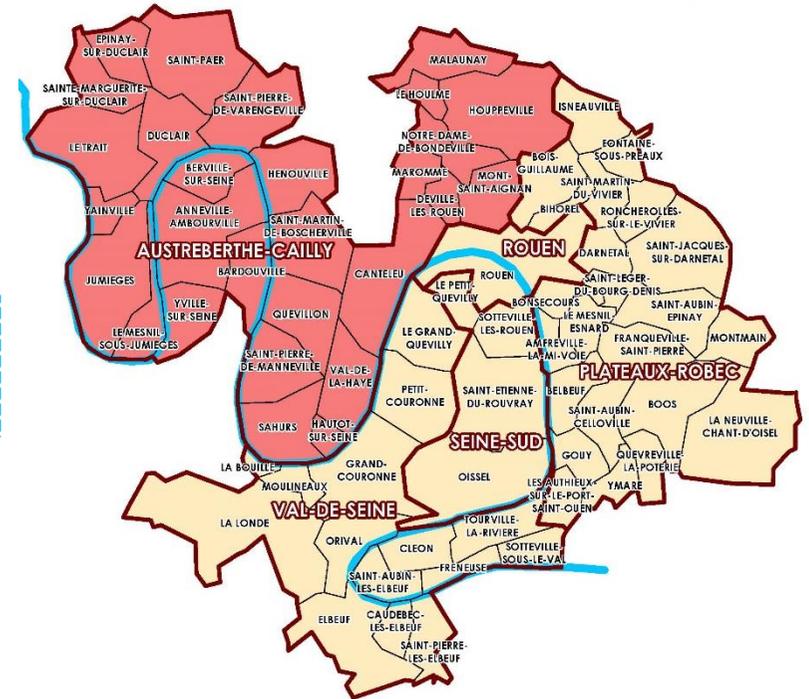
PROJET DE MODIFICATION N°2 – PPAC

*Dossier soumis à enquête publique*



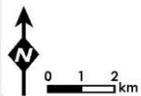
métropole  
ROUENORMANDIE

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





- Pôle Austreberthe-Cailly faisant l'objet de la présente procédure de modification
- Les autres pôles de proximité du territoire métropolitain



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 184/20 - 09/11/2020 Sources : Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - 2014, GEOF LAB



## Table des matières

<b>I. PREAMBULE.....</b>	<b>6</b>
<b>A. Le document d'urbanisme en vigueur .....</b>	<b>6</b>
<b>B. Le choix de la procédure de modification.....</b>	<b>6</b>
1. Présentation du cadre législatif de la modification .....	6
2. Présentation de l'objet du projet de modification.....	7
<b>C. L'étude d'impact, 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>8</b>
<b>II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES PAR LA MODIFICATION .....</b>	<b>9</b>
<b>A. Commune de CANTELEU .....</b>	<b>9</b>
1. Les modifications apportées au règlement graphique .....	9
a. Modification du plan de morphologie urbaine sur le secteur du Chemin de Croisset .....	9
b. Suppression de l'emplacement réservé 157ER06, route de Duclair.....	14
c. Modification du périmètre de l'emplacement réservé n°8 – Ajout des parcelles AM 22-90-91-231-230.....	15
d. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles AK 278-187- AK 285-294 et une partie des parcelles.....	18
AK 105-253-136-131-132-43-73-274-45-295-301-302 .....	18
e. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AW 73 .....	19
f. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle BL 107 .....	20
g. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles BC 32 et 63 .....	21
h. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AE 452.....	23
i. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AB 289 .....	24
j. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AB 384 .....	25
k. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles AI 127-77-78-79-82-80 .....	26
l. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles AI 16 et 18 .....	28
m. Modification de zonage, changement de zone UBB1 en UBA1 .....	29
<b>B. Commune de DEVILLE LES ROUEN.....</b>	<b>30</b>

1. Les modifications apportées au règlement graphique .....	30
a. Modification de l'emplacement réservé n°12 .....	30
<b>C. Commune de EPINAY SUR DUCLAIR .....</b>	<b>32</b>
1. Les modifications apportées au règlement graphique .....	32
a. Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination - parcelle ZD 67, route du Trait .....	32
<b>D. Commune de HOUPEVILLE .....</b>	<b>34</b>
1. Les modifications apportées au règlement graphique .....	34
a. Correction de plusieurs erreurs sur les références cadastrales des fiches patrimoine n°25-26-27-28 et M4.....	34
<b>E. Commune de JUMIEGES.....</b>	<b>36</b>
1. Les modifications apportées au règlement graphique .....	36
a. Correction d'une erreur de localisation du sigle « protection moyenne » sur la parcelle AM 133 .....	36
b. Modification de zonage, changement de zone UBH en UBH-1 .....	38
<b>F. Commune de LE TRAIT .....</b>	<b>40</b>
1. Les modifications apportées au règlement écrit.....	40
a. Modification de la règle d'implantation des abris de jardin en limite séparative dans la zone UR4 .....	40
<b>G. Commune de MALAUNAY.....</b>	<b>41</b>
1. Les modifications apportées au rapport de présentation .....	41
a. Suppression du périmètre en attente de projet – route de Dieppe .....	41
2. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	44
<b>H. Commune de MAROMME.....</b>	<b>45</b>
1. Les modifications apportées au règlement graphique .....	45
a. Création d'un emplacement réservé sur les parcelles AK 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-407-412-481-482-483-484-553.....	45
b. Création d'un emplacement réservé sur la parcelle AK 545.....	48
c. Suppression des emplacements réservés n°6 et 9.....	51
<b>I. Commune de NOTRE DAME DE BONDEVILLE.....</b>	<b>53</b>
1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	53
a. Modification de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation 474B – zone URP 8 .....	53

<b>Orientations environnementales et paysagères .....</b>	<b>57</b>
2. Les modifications apportées au règlement graphique .....	59
a. Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination – parcelle B 585.....	59
<b>J. Commune de SAINT PAER.....</b>	<b>61</b>
1. Les modifications apportées au règlement graphique .....	61
a. Ajout d'une protection du patrimoine bâti – parcelle D 295 .....	61
b. Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination - parcelle ZO 25 .....	63
<b>K. Commune de SAINT PIERRE DE MANNEVILLE.....</b>	<b>66</b>
1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	66
a. Modification de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation OAP 634A – zone URP 15 .....	66
2. Les modifications apportées au règlement graphique .....	72
a. Ajout d'une protection du patrimoine naturel – parcelle AH 277 .....	72
<b>L. Commune de SAINTE MARGUERITE SUR DUCLAIR .....</b>	<b>73</b>
1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	73
a. Modification de l'Orientat ion d'aménagement et de Programmation – OAP 608 A.....	73
<b>M. Commune de YAINVILLE.....</b>	<b>75</b>
1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	75
a. Modification de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation – OAP 750B .....	75

## 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. Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en s'efforçant de 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 - PPAC est élaboré au titre des *articles L.153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme*. Le projet de **modification n°2 - PPAC** a pour objet l'adaptation du règlement graphique et écrit et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du Plan local d'urbanisme et sera réalisée à **l'échelle des cinq pôles de proximité** du territoire métropolitain.

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**. Ainsi qu'une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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

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

Le projet de modification n°2 – PPAC est réalisé à l'échelle du pôle de proximité Austreberthe Cailly et vise à apporter différents ajustements au PLU Métropolitain concernant les communes suivantes :

- Canteleu
- Déville-lès-Rouen
- Epinay -sur-Duclair
- Houpeville
- Jumièges
- Le Trait
- Malaunay
- Maromme
- Notre-Dame-de-Bondeville
- Saint-Paër
- Saint-Pierre-de-Manneville
- Sainte-Marguerite-sur-Duclair
- Yainville

Ces ajustements ont pour objets de :

- Ajouter ou supprimer des emplacements réservés
- Ajouter des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Ajouter des trames de protection « parc, coulée verte, cœur d'îlot »
- Evolution du patrimoine bâti (ajout, rectification d'erreur dans les fiches patrimoine)
- Modifier des hauteurs indiquées sur la Planche 2 du règlement graphique morphologie urbaine
- Modifier des OAP
- Changement de zone au sein de la zone urbaine
- Suppression d'un périmètre d'attente de projet

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

Les textes visés par l'évaluation environnementale :

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

Au titre de ces articles, la présente modification du PLU fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie. **En outre, la présente procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale. La décision de la MRAe, rendu le 9 avril 2021 (n°2021-3947), est annexée au dossier d'enquête publique.**

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

### A. Commune de CANTELEU

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

##### a. Modification du plan de morphologie urbaine sur le secteur du Chemin de Croisset

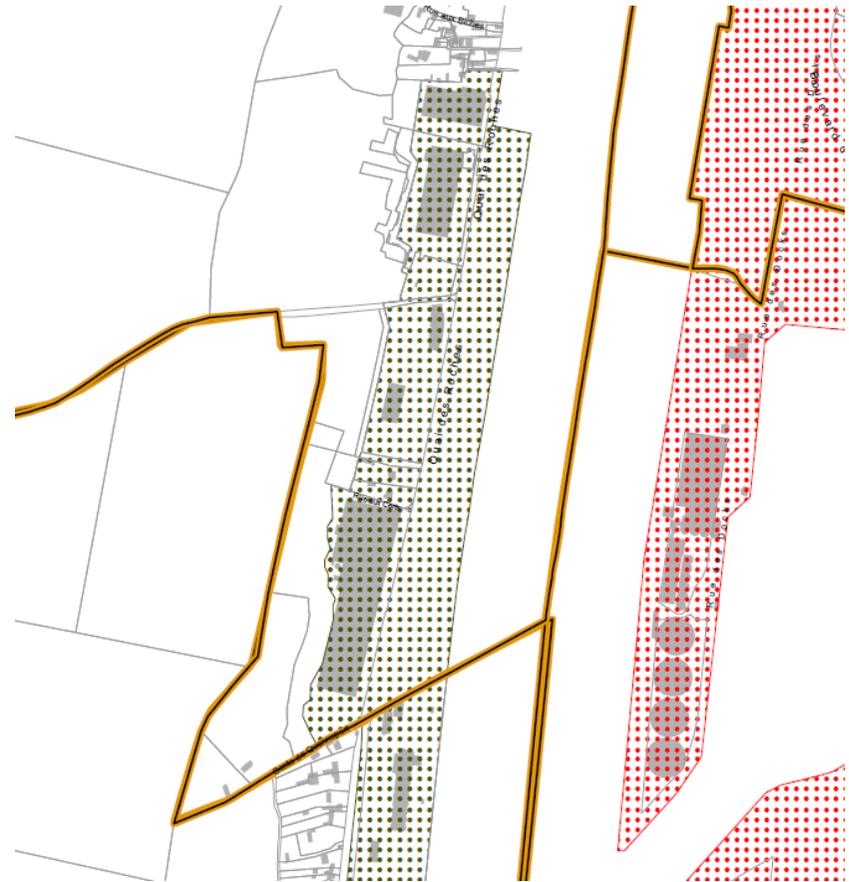
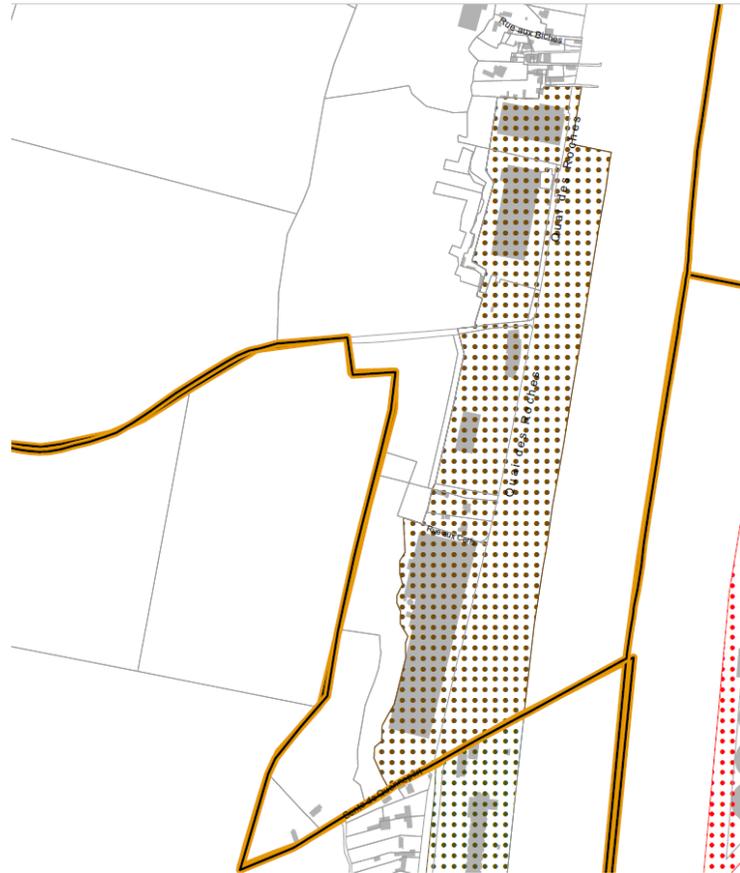
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.2 planche 2 plans 24 - 25	Modification du plan de morphologie – rue et chemin de Croisset	Adaptation de la hauteur sur la planche 2 du règlement graphique - plan de morphologie urbaine – rue et chemin de Croisset
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>UXI</b>	Les zones de morphologies urbaines sur les secteurs de la rue et sur le chemin de Croisset ne sont pas adaptées au tissu urbain existant. La hauteur indiquée sur la planche 2 du règlement graphique est de 60 m sur ce secteur industriel et portuaire. Des habitations se situant au sein de ce secteur, il est proposé d'adapter ces hauteurs au regard du tissu urbain existant en diminuant sur certains secteurs les hauteurs avec une hauteur maximal à 15m.	

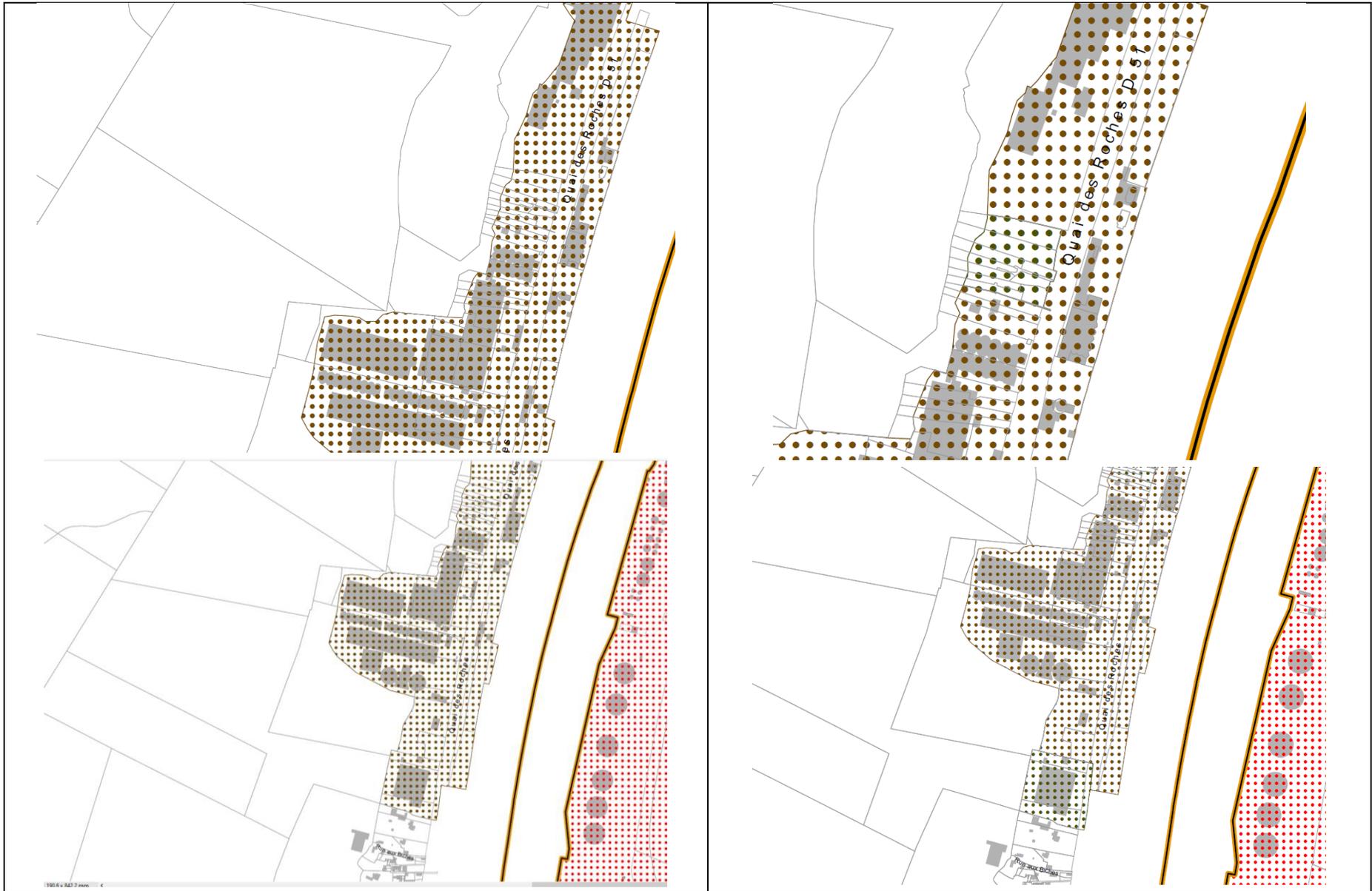
**AVANT MODIFICATION**

**APRES MODIFICATION**

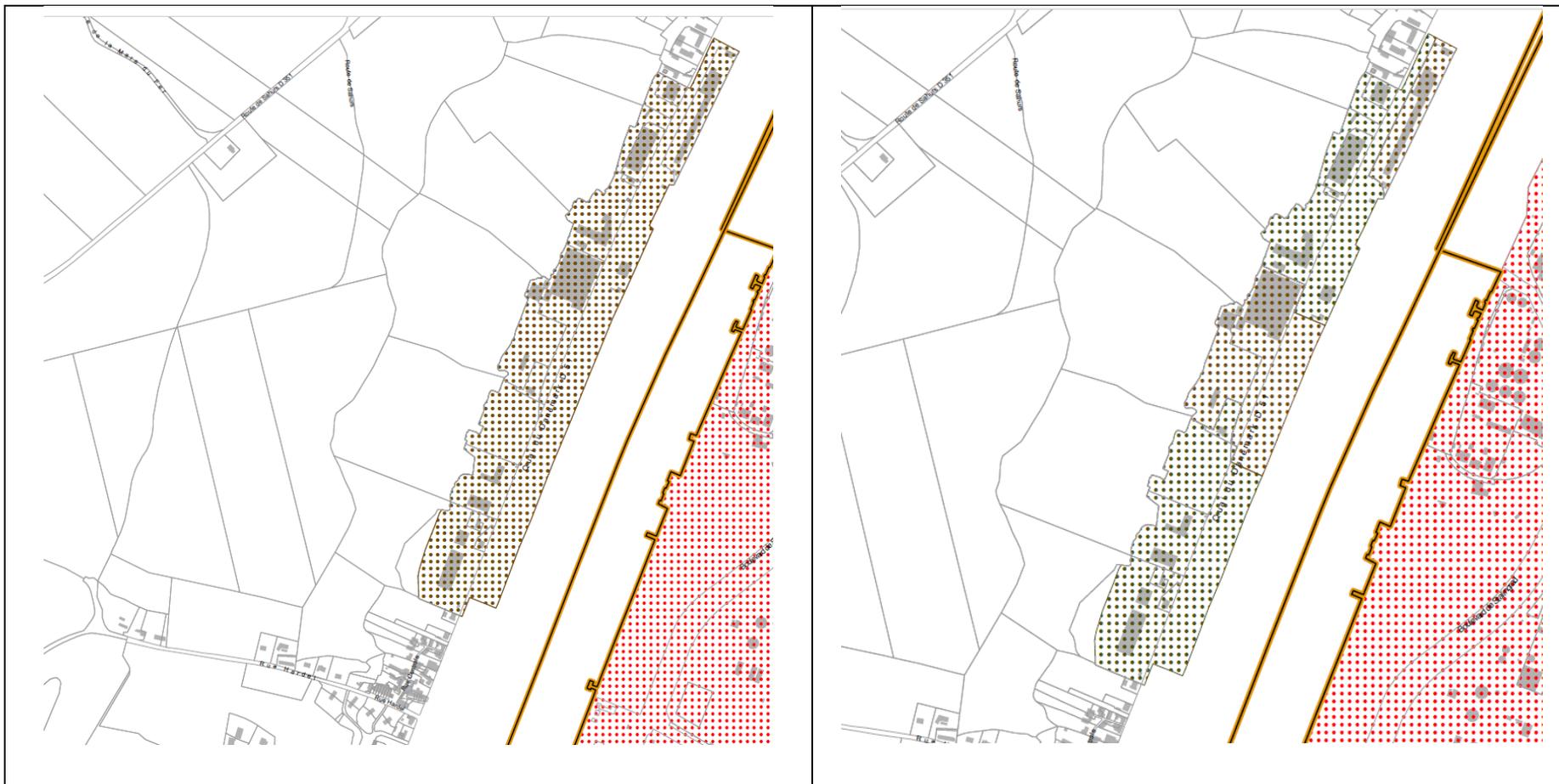
Extrait de la planche 2 – plans 24 et 25 :

Extrait de la planche 2 – plans 24 et 25 :









- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
  - Règlement graphique 4.2.2 planche 2 plans 24 et 25



### Suppression de la ligne de l'emplacement 157ER06 dans la liste des emplacements réservés :

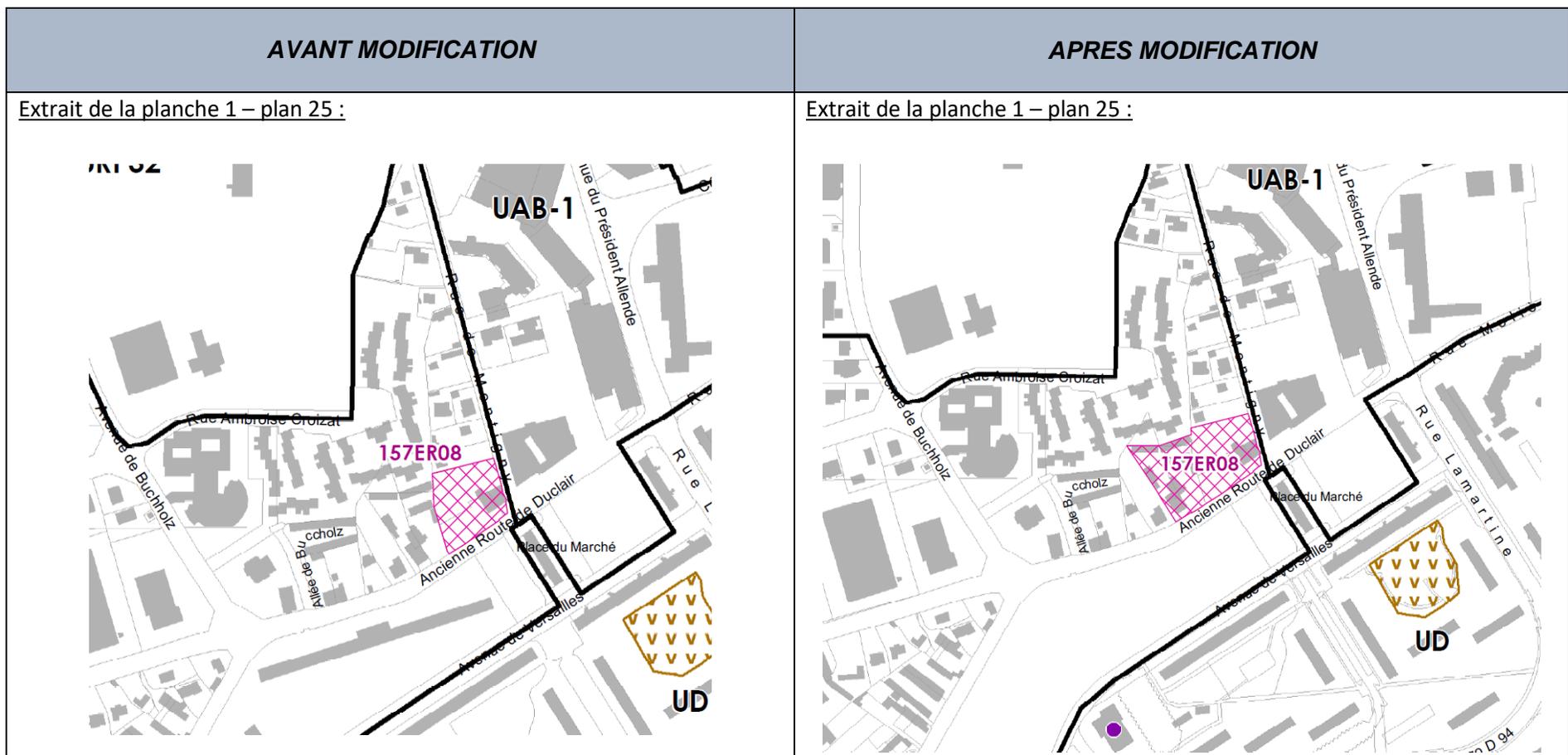
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER01	Voirie	MRN	1 588	Aménagement d'une entrée de ville à Bapeaume
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER03	Voirie	MRN	1 009	Création d'une voie de liaison entre l'ancienne route de Duclair et la rue du Chêne à Leu
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER06	Voirie	MRN	1 411	Création d'une voie d'accès vers la zone AU - Route de Duclair
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER07	Voirie	MRN	510	Création d'une voie d'accès vers la zone AU - Route de Duclair

Ensemble des pièces impactées par cette modification :

- Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25
- Pièce 4.2.4.1 – Liste des emplacements réservés

#### c. Modification du périmètre de l'emplacement réservé n°8 – Ajout des parcelles AM 22-90-91-231-230

<b>Pièce(s) du PLU concernée(s)</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25 Annexe 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés	Modification du périmètre de l'emplacement réservé n°8	Ajout des parcelles AM 22-90-91-230 et 231 dans le périmètre de l'emplacement réservé n°8 en vue d'y créer un projet immobilier (Mixité sociale de l'Habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété)
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>	
<b>UBB1</b>	La Commune est en cours d'acquisition des parcelles AM 10 et AM 11 constituant actuellement l'emplacement réservé n°8. La Commune souhaite étendre la superficie de l'emplacement réservé pour y ajouter les parcelles AM 22-90-91-230-231 d'une surface supplémentaire de 2092m <sup>2</sup> . L'objectif est de permettre la diversification du parc de logement de la commune. La destination indiquée dans le règlement approuvé le 13 février 2020 est inchangée.	



Extrait de la liste des emplacements réservés (avant modification) :

CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER01	Voirie	MRN	1 588	Aménagement d'une entrée de ville à Bapeaume
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER03	Voirie	MRN	1 009	Création d'une voie de liaison entre l'ancienne route de Duclair et la rue du Chêne à Leu
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER06	Voirie	MRN	1 411	Création d'une voie d'accès vers la zone AU - Route de Duclair
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER07	Voirie	MRN	510	Création d'une voie d'accès vers la zone AU - Route de Duclair
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER08	Habitat	Commune	2 490	Mixité sociale de l'Habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété
CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	157ER10	Voirie	MRN	5 276	Création d'un chemin piétonnier et d'une piste cyclable route de Sahurs

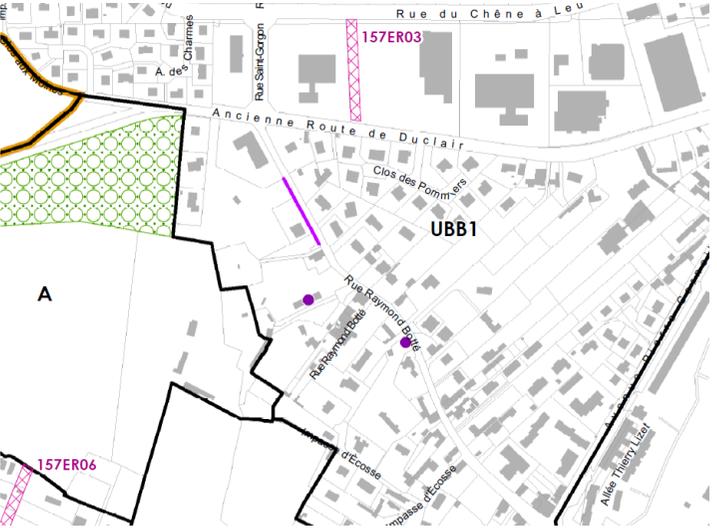
Extrait de la liste des emplacements réservés (après modification) :

Emplacement réservé : Aménagement d'une entrée de ville à Bapeaume	76157	1588	157ER01	CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	Aménagement d'une entrée de ville à Bapeaume	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'une voie de liaison entre l'ancienne route de Duclair et la rue du Chêne à Leu	76157	1009	157ER03	CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'une voie de liaison entre l'ancienne route de Duclair et la rue du Chêne à Leu	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'une voie d'accès route de Duclair vers la zone AU	76157	510	157ER07	CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'une voie d'accès route de Duclair vers la zone AU	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Mixité sociale de l'Habitat : 50% minimum de logements en accession libre à la propriété	76157	4602	157ER08	CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	Mixité sociale de l'Habitat : 50% minimum de logements en accession libre à la propriété	Habitat	Commune
Emplacement réservé : Création d'un chemin piétonnier et d'une piste cyclable route de Sahurs	76157	5276	157ER10	CANTELEU	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un chemin piétonnier et d'une piste cyclable route de Sahurs	Voirie	MRN

Ensemble des pièces impactées par cette modification :

- Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25
- Pièce 4.2.4.1 – Liste des emplacements réservés

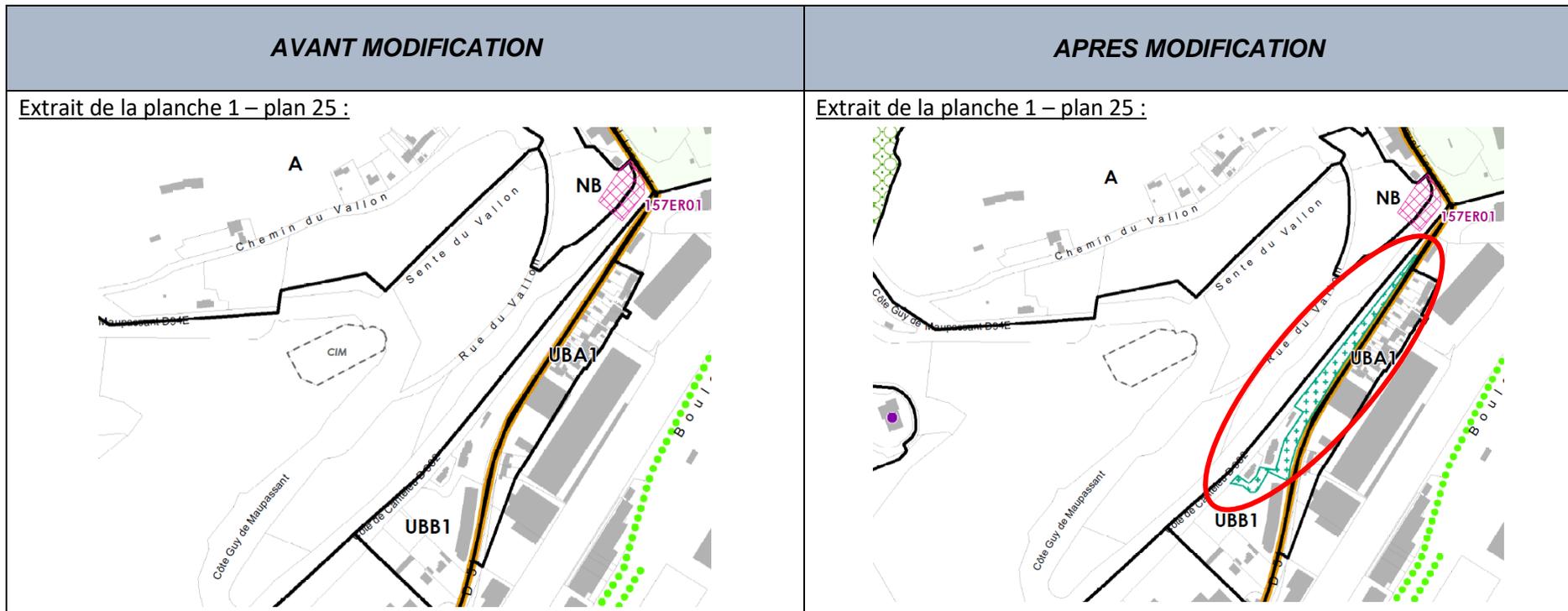
**d. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles AK 278-187- AK 285-294 et une partie des parcelles AK 105-253-136-131-132-43-73-274-45-295-301-302**

<b>Pièce(s) du PLU concernée(s)</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection parc/cœur d'îlot/coulée verte	Instauration d'une protection « parc/ cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles AK 187-278-285-294 et sur une partie des parcelles AK 105-253-136-131-132-43-73-274-45-295-301-302, route de Duclair
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>		<b>Justification de la modification</b>
<b>UBB1</b>		L'objectif est de protéger ces espaces de respiration en ville et de permettre le développement de la nature en ville.
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>
<p>Extrait de la planche 1 – plan 25 :</p> 		<p>Extrait de la planche 1 – plan 25 :</p> 

- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

**e. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AW 73**

<b><i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i></b>	<b><i>Intitulé</i></b>	<b><i>Objet de la modification</i></b>
Règlement graphique 4.2.1 : planche 1 plan 25	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection cœur d'îlot/coulée verte/parc	Instauration d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AW 73, sise côte de Canteleu
<b><i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i></b>		<b><i>Justification de la modification</i></b>
<b><i>UBB1</i></b>		L'objectif est d'instaurer des espaces de respiration à l'intérieur d'un tissu urbain déjà dense et ainsi répondre à l'objectif de développer les espaces de nature en ville.



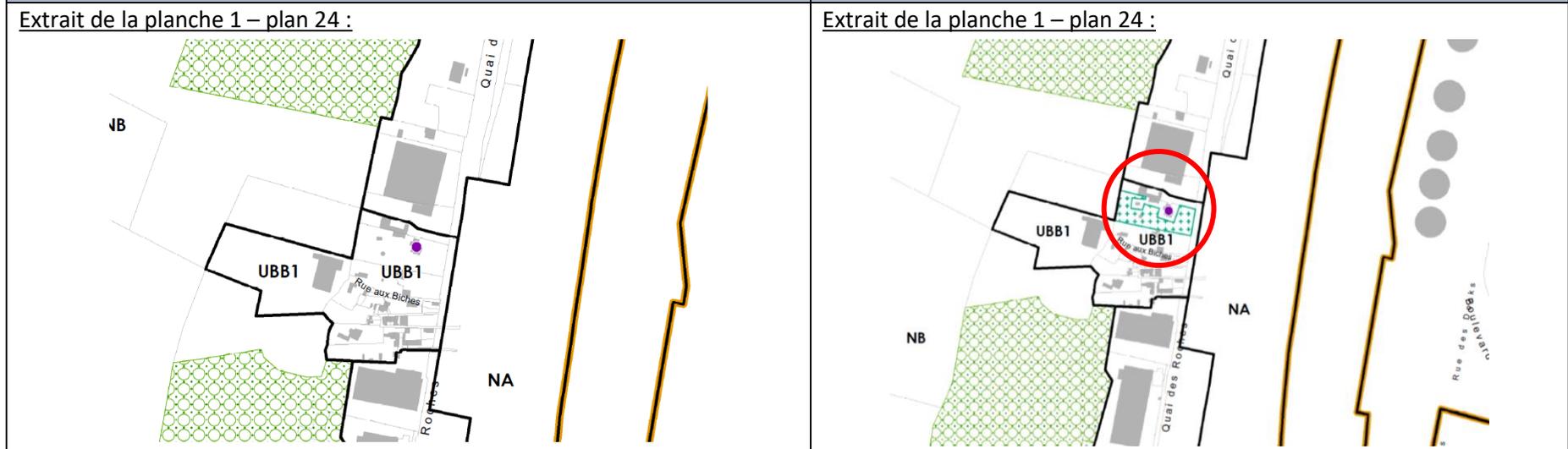
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

**f. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle BL 107**

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 24	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection parc/cœur d'îlot/coulée verte	Instauration d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle BL 107, sise Quai des roches

<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>
<b>UBB1</b>	L'objectif est d'instaurer des espaces de respiration à l'intérieur d'un tissu urbain déjà dense et ainsi répondre à l'objectif de développer les espaces de nature en ville.

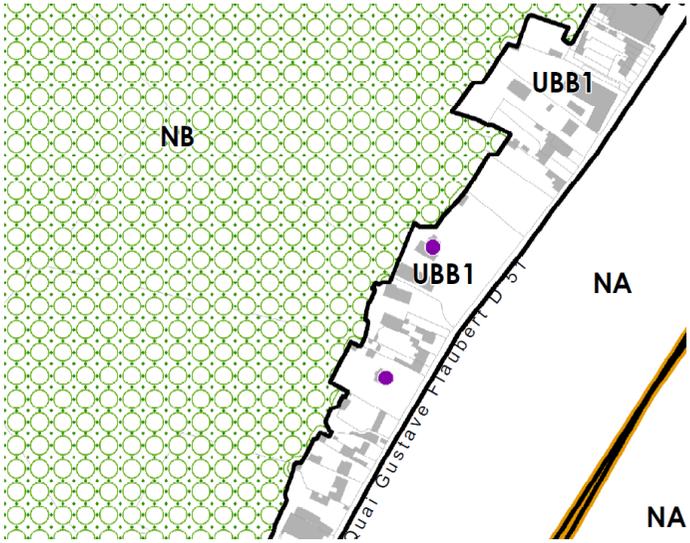
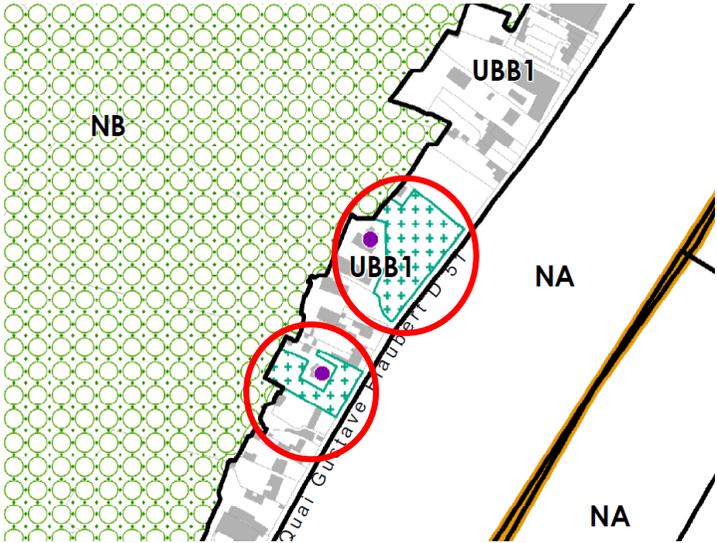
<b>AVANT MODIFICATION</b>	<b>APRES MODIFICATION</b>
---------------------------	---------------------------



- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 24

**g. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles BC 32 et 63**

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection parc/cœur d'îlot/coulée verte	Instauration d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles BC 32 et 63, sise Quai Gustave Flaubert

<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>
<b>UBB1</b>	L'objectif est d'instaurer des espaces de respiration à l'intérieur d'un tissu urbain déjà dense et ainsi répondre à l'objectif de développer les espaces de nature en ville. Ce sont par ailleurs des propriétés déjà protégées au titre du patrimoine bâti (fiches patrimoines 26 et 27)
<b>AVANT MODIFICATION</b>	<b>APRES MODIFICATION</b>
<p>Extrait de la planche 1 – plan 25 :</p> 	<p>Extrait de la planche 1 – plan 25 :</p> 

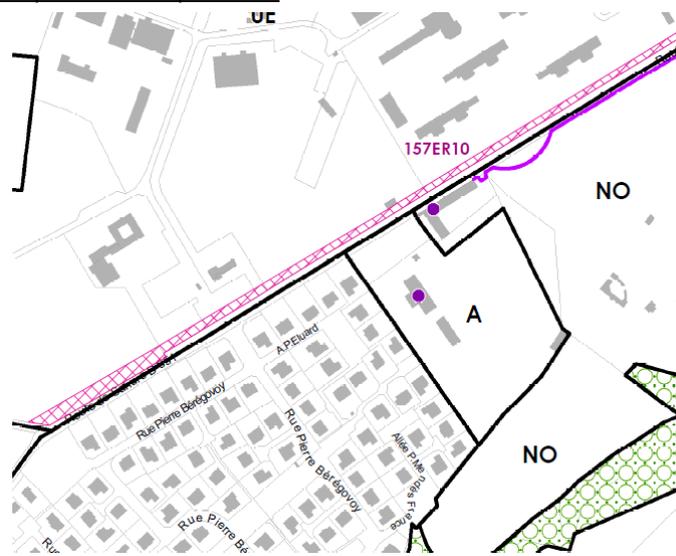
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

### h. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AE 452

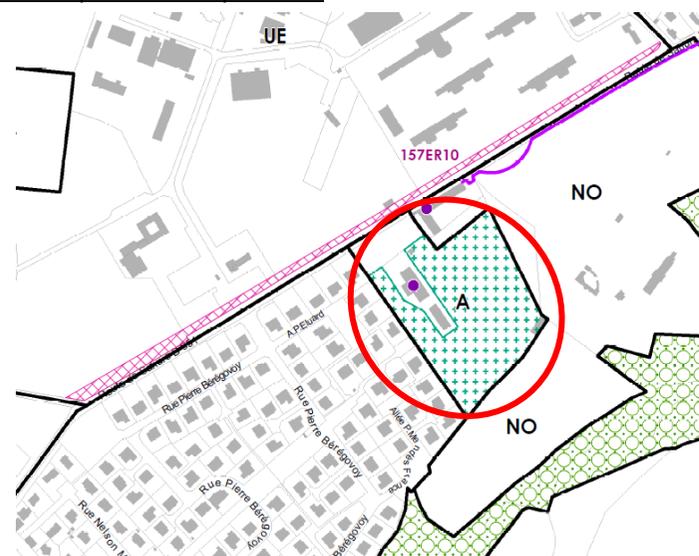
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection parc/cœur d'îlot/coulée verte	Instauration d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AE 452, dénommée « la Ferme des 2 Lions », route de Sahurs
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>		<i>Justification de la modification</i>
<b>A</b>	L'objectif est d'instaurer des espaces de respiration à l'intérieur d'un tissu urbain déjà dense et ainsi répondre à l'objectif de développer les espaces de nature en ville. Cette propriété est déjà protégée au titre du patrimoine bâti (fiche patrimoine 24)	

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

Extrait de la planche 1 – plan 25 :



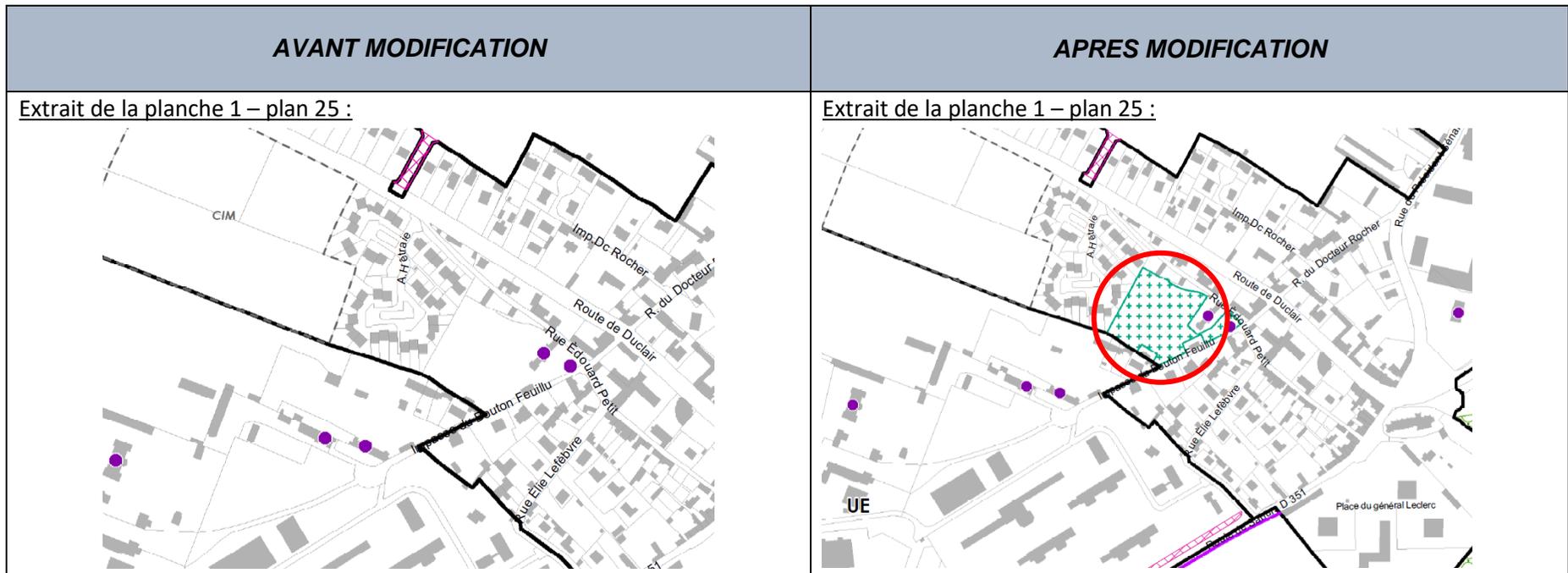
Extrait de la planche 1 – plan 25 :



- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

**i. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AB 289**

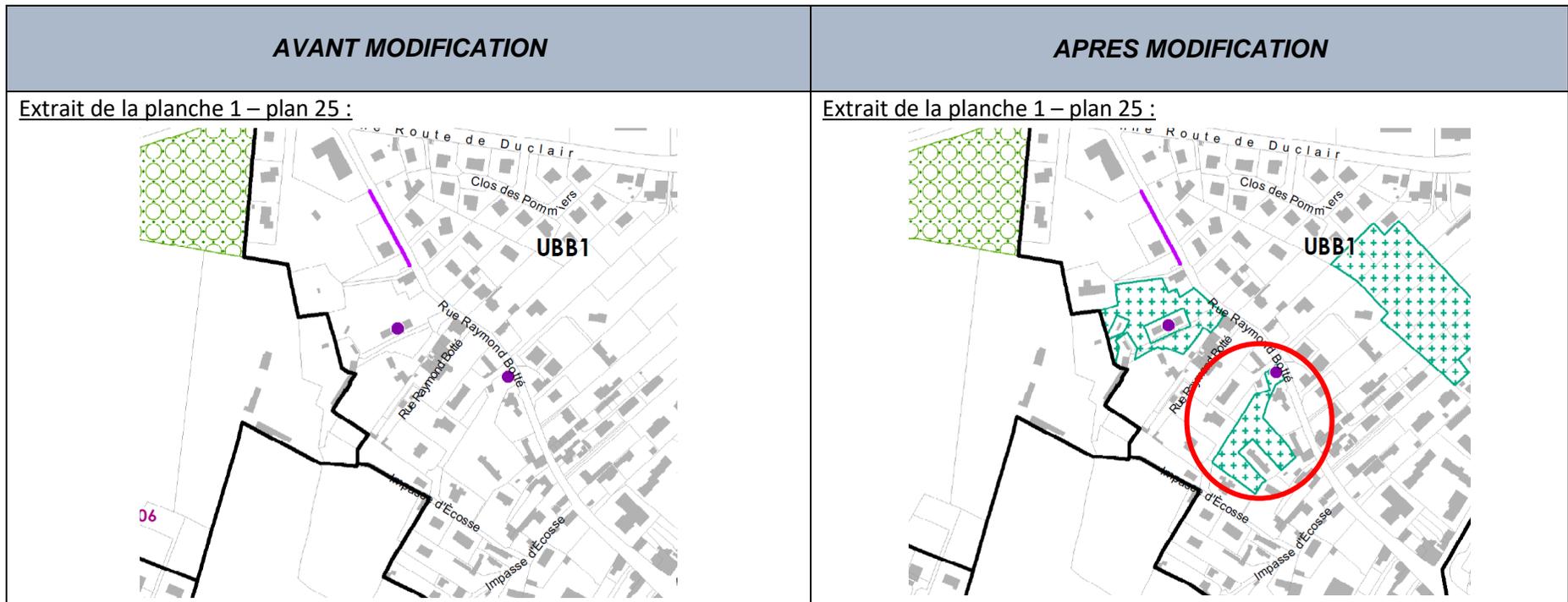
<b><i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i></b>	<b><i>Intitulé</i></b>	<b><i>Objet de la modification</i></b>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection parc/cœur d'îlot/coulée verte	Instauration d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles AB 289, rue du Bouton Feuillu
<b><i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i></b>	<b><i>Justification de la modification</i></b>	
<b><i>UBB1</i></b>	L'objectif est d'instaurer des espaces de respiration à l'intérieur d'un tissu urbain déjà dense et ainsi répondre à l'objectif de développer les espaces de nature en ville. Cette propriété est déjà protégée au titre du patrimoine bâti (fiche patrimoine 13)	



- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

**j. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AB 384**

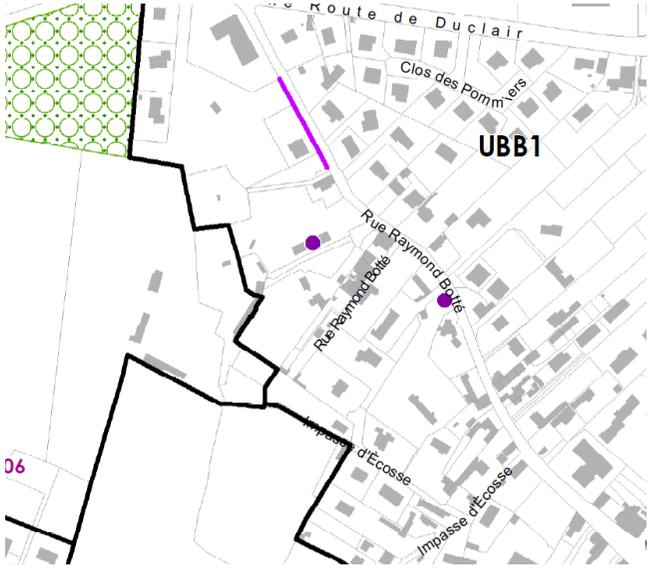
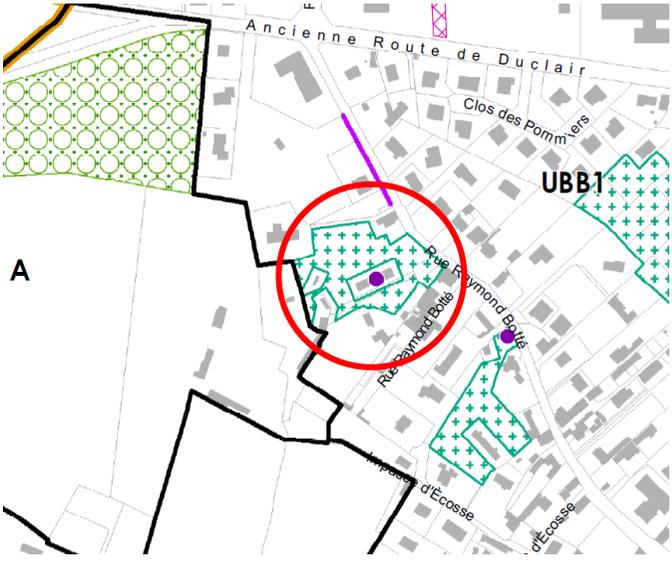
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection parc/cœur d'îlot/coulée verte	Instauration d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur la parcelle AB 384, rue Raymond Botté
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>UBB1</b>	L'objectif est d'instaurer des espaces de respiration à l'intérieur d'un tissu urbain déjà dense et ainsi répondre à l'objectif de développer les espaces de nature en ville. Le portail de cette propriété est déjà protégé au titre du patrimoine bâti (fiche patrimoine 8)	



- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

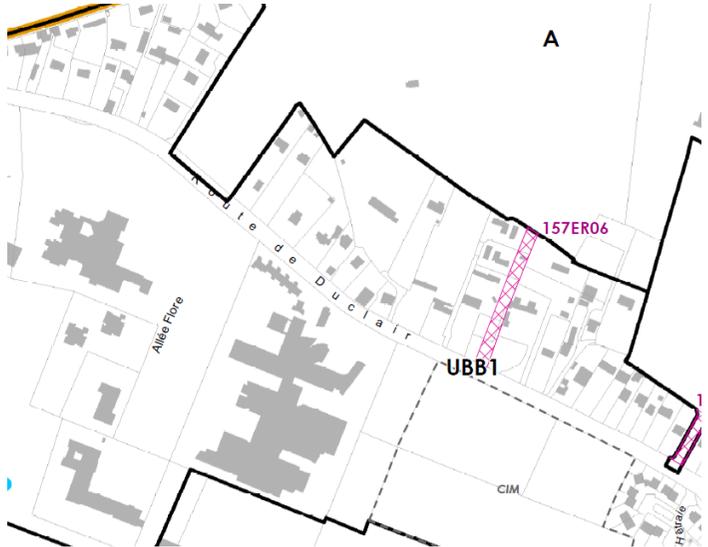
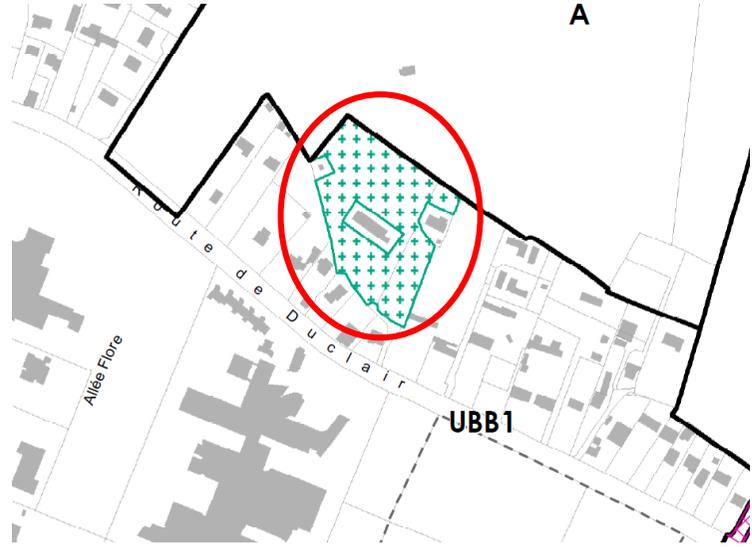
**k. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles AI 127-77-78-79-82-80**

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection parc/cœur d'îlot/coulée verte	Instauration d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles AI 127-77-78-79-80-82, rue Raymond Botté

<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>
<b>UBB1</b>	L'objectif est d'instaurer des espaces de respiration à l'intérieur d'un tissu urbain déjà dense et ainsi répondre à l'objectif de développer les espaces de nature en ville. Cette propriété est déjà protégée au titre du patrimoine bâti (fiche patrimoine 7)
<b>AVANT MODIFICATION</b>	<b>APRES MODIFICATION</b>
<p>Extrait de la planche 1 – plan 25 :</p> 	<p>Extrait de la planche 1 – plan 25 :</p> 

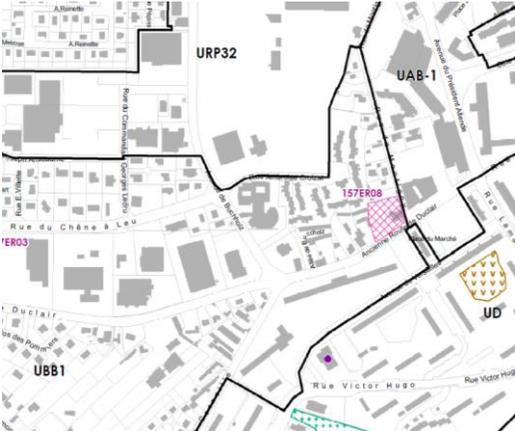
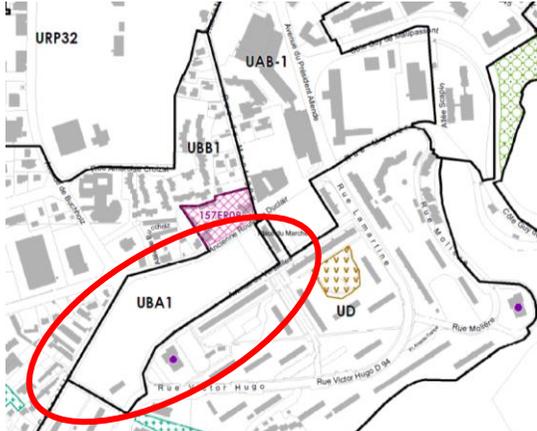
- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

### I. Ajout d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles AI 16 et 18

<b>Pièce(s) du PLU concernée(s)</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25	Patrimoine naturel : Ajout d'une protection parc/cœur d'îlot/coulée verte	Instauration d'une protection « parc/cœur d'îlot/coulée verte » sur les parcelles AI 16-18, route de Duclair
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>		<b>Justification de la modification</b>
<b>UBB1</b>		L'objectif est d'instaurer des espaces de respiration à l'intérieur d'un tissu urbain déjà dense et ainsi répondre à l'objectif de développer les espaces de nature en ville.
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>
<p>Extrait de la planche 1 – plan 25 :</p> 		<p>Extrait de la planche 1 – plan 25 :</p> 

- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

**m. Modification de zonage, changement de zone UBB1 en UBA1**

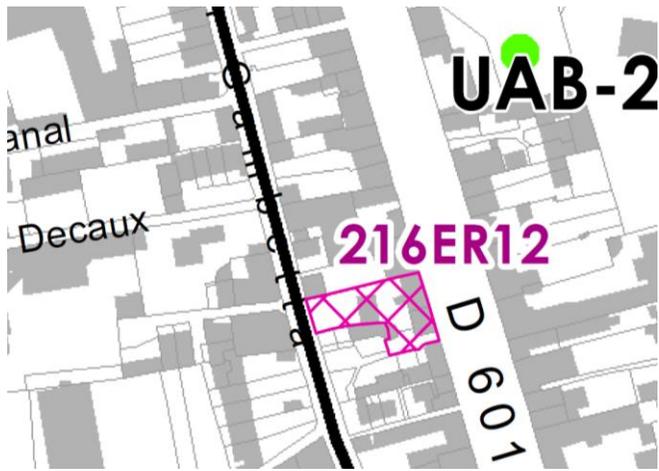
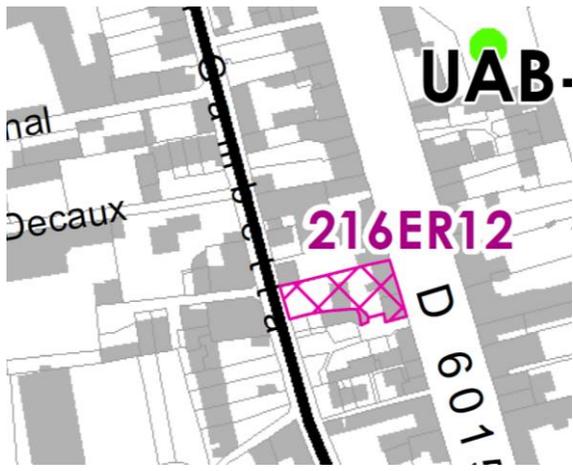
<b>Pièce(s) du PLU concernée(s)</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25	Modification du zonage	Modification de zonage des parcelles (AX 206-AX 40-AM 10-AM 11-AM 22-AM 90- AM 91-AM 231) actuellement classées en zone urbaine d’habitat individuel peu dense (zone UBB1) en zone urbaine d’habitat individuel dense (zone UBA1)
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>	
<b>UBB1</b>	L’optimisation du foncier, les projets de renouvellement urbain du secteur précisés par la mise en place d’emplacements réservés et la proximité du centre-ville sont des éléments de contexte qui répondent à un classement de ces parcelles en zone UBA1. Cette zone permet la densification, la réalisation d’opération de renouvellement urbain et permet également d’accueillir des équipements, des services et des commerces de proximité de moins de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, compatibles avec la fonction d’habiter. Le zonage UBB1 est modifié pour classer ce secteur en zone en UBA1, permettant ainsi de répondre aux objectifs de densification et de renouvellement. Le zonage UBB1 est en partie modifié pour créer une zone UBA1 sur les parcelles citées ci-dessus.	
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>
<p>Extrait de la planche 1 – plan 25 :</p> 		<p>Extrait de la planche 1 – plan 25 :</p> 

- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 25

## B. Commune de DEVILLE LES ROUEN

### 1. Les modifications apportées au règlement graphique

#### a. Modification de l'emplacement réservé n°12

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 26 + Annexe 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Modification de l'emplacement réservé n°12	Réduction de l'emplacement réservé n°12 (suppression sur la parcelle AM 641) et modification de sa surface
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>UAB</b>	L'emplacement réservé n°12 qui comprend les parcelles AM 638-787-271-641 a fait l'objet d'une acquisition sur la parcelle AM 641. Il convient donc de supprimer cette parcelle de l'emprise de l'emplacement réservé n°12 et ajuster sa surface.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<p>Extrait de la planche 1 – plan 26 :</p> 		<p>Extrait de la planche 1 – plan 26 :</p> 

Extrait de la liste des emplacements réservés (avant modification) :

COMMUNE	QUARTIER	REPERE	EMPLACEMENT	TYPE	SURF	PROJET
DEVILLE-LES-ROUEN	AUSTREBETHE CAILLY	216ER01	Environnement	Commune	14 340	Aménagement d'un parc urbain - Ile Léon
DEVILLE-LES-ROUEN	AUSTREBETHE CAILLY	216ER02	Voirie	MRN	23 362	Création d'un chemin de maillage piétonnier le long de la Clairette et du Cailly
DEVILLE-LES-ROUEN	AUSTREBETHE CAILLY	216ER10	Habitat	Commune	13 807	Mixité sociale de l'habitat : 25 % logements en accession à la propriété à coût maîtrisé
DEVILLE-LES-ROUEN	AUSTREBETHE CAILLY	216ER11	Habitat	Commune	129	Mixité sociale de l'habitat : 25 % logements en accession à la propriété à coût maîtrisé
DEVILLE-LES-ROUEN	AUSTREBETHE CAILLY	216ER12	Voirie	Commune	495	Création d'un équipement public communal
DUCLAIR	AUSTREBETHE CAILLY	222ER01	Cimetière	Commune	1 506	Extension du cimetière

Extrait de la liste des emplacements réservés (après modification) :

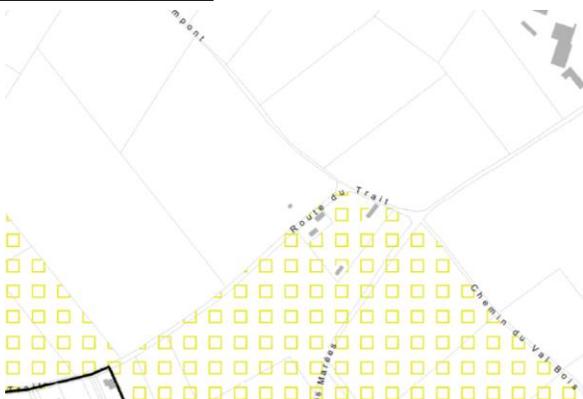
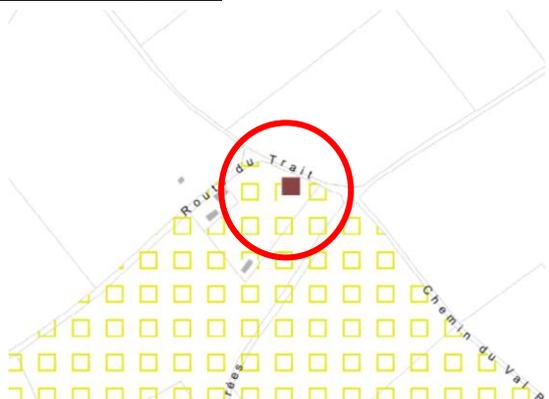
Emplacement réservé : Création d'un équipement public communal	76216	426	216ER12	DEVILLE-LES-ROUEN	AUSTREBETHE CAILLY	Création d'un équipement public communal	Voirie	Commune
--	-------	-----	---------	-------------------	--------------------	--	--------	---------

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
  - Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 26
  - Annexe au règlement graphique 4.2.4.1 liste des emplacements réservés

## C. Commune de EPINAY SUR DUCLAIR

### 1. Les modifications apportées au règlement graphique

#### a. Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination - parcelle ZD 67, route du Trait

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 1 Annexe 4.1.2.6 - Répertoire des bâtiments agricoles des changements de destination en zone A et N	Identification d'un bâtiment agricole pour autoriser son changement de destination	Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>A</b>	Le bâtiment situé sur la parcelle ZD 67, route du Trait (est identifié sur la planche 1 du règlement graphique pour autoriser son changement de destination. Ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. Il a pour objectif de permettre la restauration le bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
Extrait de la planche 1 – plan 1 : 		Extrait de la planche 1 – plan 1 : 

Extrait du répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en A ou N :

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
Commune : Épinay-sur-Duclair Adresse : Chemin du Val Bois	Parcelle : C0170	Recensé au patrimoine bâti : non Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Épinay-sur-Duclair Adresse : Route de Freville	Parcelle : ZB0041	Recensé au patrimoine bâti : non Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Épinay-sur-Duclair Adresse : 754 route de la Roullerie	Parcelle : ZB0074	Recensé au patrimoine bâti : oui Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 15
Commune : Épinay-sur-Duclair Adresse : L'Orvason	Parcelle : ZC0036	Recensé au patrimoine bâti : non Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Épinay-sur-Duclair Adresse : 1361 route de Sainte-Marguerite - l'Orvason	Parcelle : ZC0037	Recensé au patrimoine bâti : oui Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 34
Commune : Franqueville-Saint-Pierre Adresse : Rue de la Nation	Parcelle : AV0072	Recensé au patrimoine bâti : oui Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 13
Commune : Franqueville-Saint-Pierre Adresse : Rue de la Grande Nation	Parcelle : AV0073	Recensé au patrimoine bâti : oui Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 14

Extrait du répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en A ou N :

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
Commune : Épinay-sur-Duclair Adresse : 549 chemin du Val Bois	Parcelle : C0159	Recensé au patrimoine bâti : oui Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 29
Commune : Épinay-sur-Duclair Adresse : Chemin du Val Bois	Parcelle : C0170	Recensé au patrimoine bâti : non Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Épinay-sur-Duclair Adresse : Route de Freville	Parcelle : ZB0041	Recensé au patrimoine bâti : non Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Épinay-sur-Duclair Adresse : 754 route de la Roullerie	Parcelle : ZB0074	Recensé au patrimoine bâti : oui Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 15
Commune : Épinay-sur-Duclair Adresse : L'Orvason	Parcelle : ZC0036	Recensé au patrimoine bâti : non Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Épinay-sur-Duclair Adresse : 1361 route de Sainte-Marguerite - l'Orvason	Parcelle : ZC0037	Recensé au patrimoine bâti : oui Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 34
Commune : Épinay-sur-Duclair Adresse : Route du Trait	Parcelle : ZB0067	Recensé au patrimoine bâti : non Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -

○ Ensemble des pièces impactées par cette modification :

- Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 1
- Annexe 4.1.2.6 - Répertoire des bâtiments agricoles des changements de destination en zone A et N

## D. Commune de HOUPEVILLE

### 1. Les modifications apportées au règlement graphique

#### a. Correction de plusieurs erreurs sur les références cadastrales des fiches patrimoine n°25-26-27-28 et M4

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 – Fiches patrimoine bâti - Fiches 25-26-27-28-M4 Annexe au Règlement graphique - Patrimoine Bâti : 4.2.4.3 – plans 31-32-33	Correction de plusieurs erreurs sur les références cadastrales au sein des fiches patrimoine bâti n°25-26-27 et 28	Correction des fiches patrimoine n°25-26-27-28 et M4 pour intégrer les références cadastrales exactes.
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>UBB2</b>	Les fiches patrimoine n°25-26-28 et M4 font référence à la parcelle AB 420, alors qu'il s'agit de la parcelle AB 497. La fiche patrimoine n°27 fait référence aux parcelles AB 496 et AB 419 alors qu'il s'agit des parcelles AB 497 et AB 419. Il convient de rectifier ces erreurs sur les fiches patrimoine citées ci-dessus.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<p><u>Extrait du répertoire des fiches patrimoines :</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>Fiche Descriptive Houpeville Patrimoine bâti n° : 25</p> <p>Identification</p>  <p>Adresse Rue du Plain Bosc</p> <p>Parcelle Cadastre AB0420</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>Fiche Descriptive Houpeville Patrimoine bâti n° : 26</p> <p>Identification</p>  <p>Adresse Rue du Plain Bosc</p> <p>Parcelle Cadastre AB0420</p> </div> </div>		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>Fiche Descriptive Houpeville Patrimoine bâti n° : 25</p> <p>Identification</p>  <p>Adresse Rue du Plain Bosc</p> <p>Parcelle Cadastre AB0497</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>Fiche Descriptive Houpeville Patrimoine bâti n° : 26</p> <p>Identification</p>  <p>Adresse Rue du Plain Bosc</p> <p>Parcelle Cadastre AB0497</p> </div> </div>

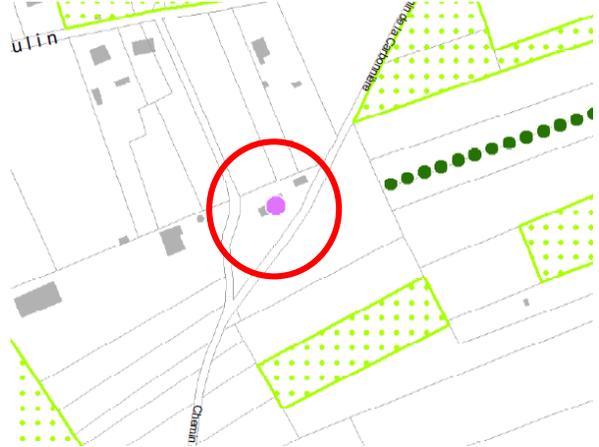
<p><b>Fiche Descriptive</b> Houpeville Patrimoine bâti n° : 27</p> <p><b>Identification</b></p>  <p><b>Adresse</b> Rue du Plain Bosc</p> <p><b>Parcelle Cadastreale</b> AB0496 ; AB0419</p> <p><small>Source : Google Street View</small></p>	<p><b>Fiche Descriptive</b> Houpeville Patrimoine bâti n° : 28</p> <p><b>Identification</b></p>  <p><b>Adresse</b> Rue du Plain Bosc</p> <p><b>Parcelle Cadastreale</b> AB0420</p> <p><small>Source : Google Street View</small></p>	<p><b>Fiche Descriptive</b> Houpeville Patrimoine bâti n° : 27</p> <p><b>Identification</b></p>  <p><b>Adresse</b> Rue du Plain Bosc</p> <p><b>Parcelle Cadastreale</b> AB0497 ; AB0419</p> <p><small>Source : Google Street View</small></p>	<p><b>Fiche Descriptive</b> Houpeville Patrimoine bâti n° : 28</p> <p><b>Identification</b></p>  <p><b>Adresse</b> Rue du Plain Bosc</p> <p><b>Parcelle Cadastreale</b> AB0497</p> <p><small>Source : Google Street View</small></p>
<p><b>Fiche Descriptive</b> Houpeville Patrimoine bâti n° : M4</p> <p><b>Identification</b></p>  <p><b>Adresse</b> Rue du Plain Bosc</p> <p><b>Parcelle Cadastreale</b> AB0420</p> <p><small>Source : Google Street View</small></p>		<p><b>Fiche Descriptive</b> Houpeville Patrimoine bâti n° : M4</p> <p><b>Identification</b></p>  <p><b>Adresse</b> Rue du Plain Bosc</p> <p><b>Parcelle Cadastreale</b> AB0497</p> <p><small>Source : Google Street View</small></p>	

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
  - Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 – Fiches patrimoine bâti - Fiches 25-26-27-28-M4

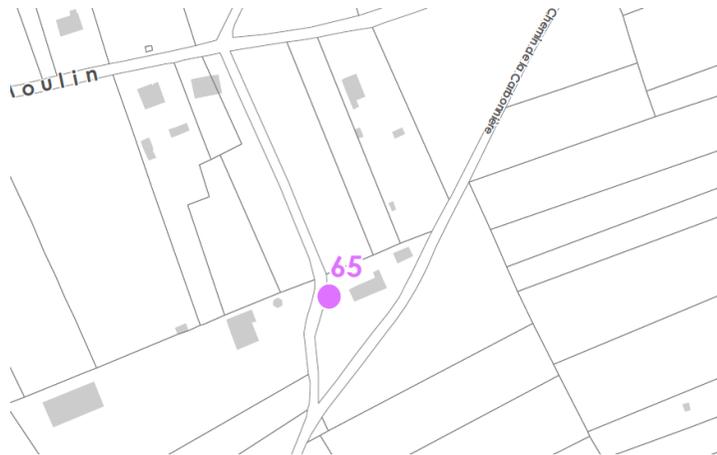
## E. Commune de JUMIEGES

### 1. Les modifications apportées au règlement graphique

#### a. Correction d'une erreur de localisation du sigle « protection moyenne » sur la parcelle AM 133

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 6 Annexe au Règlement graphique - Patrimoine Bâti : 4.2.4.3 – plan 6	Erreur de localisation du sigle « protection moyenne » sur la planche 1	Erreur de localisation du sigle « protection moyenne » sur le bâtiment principal de la parcelle AM 133
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>A</b>	Sur le territoire de la Commune de Jumièges, plusieurs belles demeures ou bâtiments ont été protégés sur le règlement graphique (planche 1) du PLUi. On repère ces bâtiments identifiés au plan de zonage à l'aide d'un rond de couleur rose. Le sigle a été mal positionné sur la parcelle AM 133 (il n'est pas positionné sur un bâtiment). Il convient de le replacer sur le bâtiment repéré lors de l'élaboration du PLUi.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
Extrait de la planche 1 – plan 6 : 		Extrait de la planche 1 – plan 6 : 

Extrait du plan annexe au règlement graphique – patrimoine bâti – plan 6 :

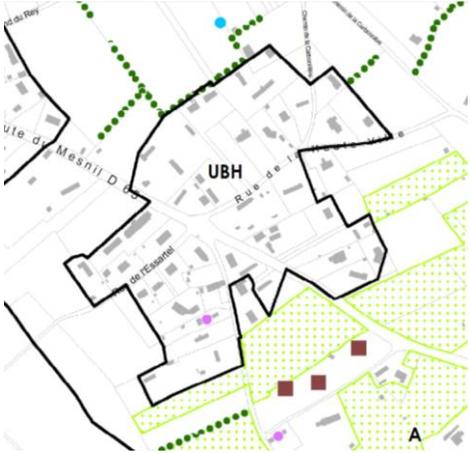
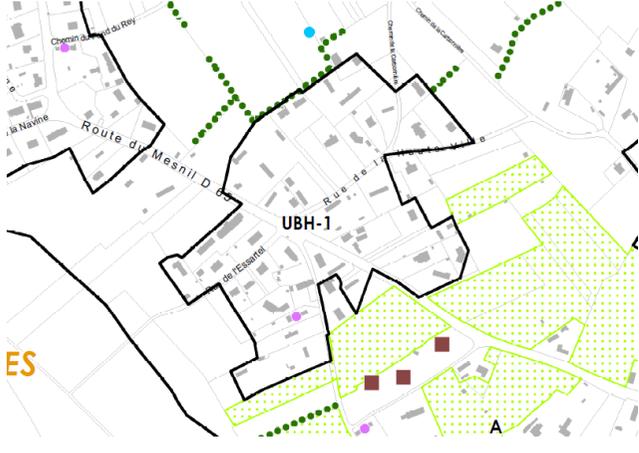


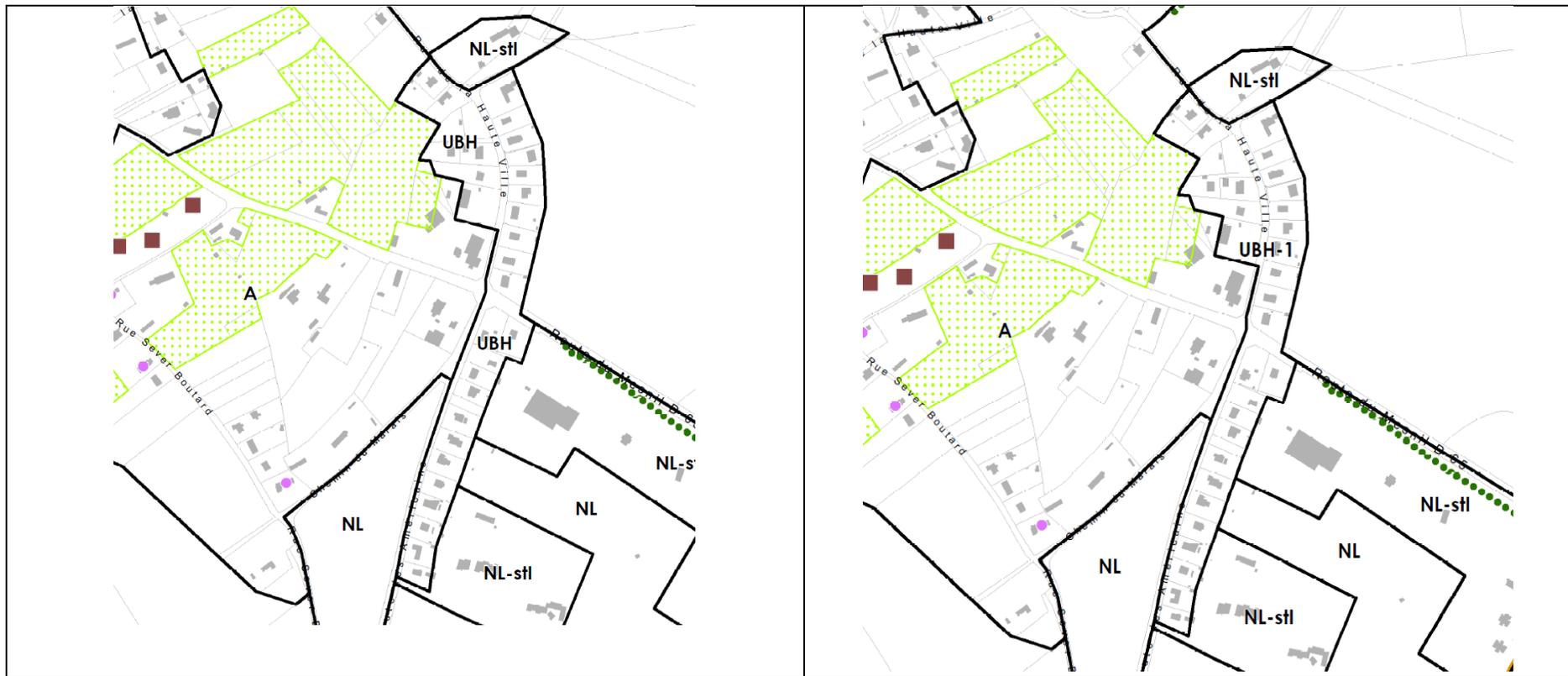
Extrait du plan annexe au règlement graphique – patrimoine bâti – plan 6 :



- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
  - Règlement graphique 4.2.1 : planche 1 plan 6
  - Annexe au Règlement graphique - Patrimoine Bâti : 4.2.4.3 – plan 6

**b. Modification de zonage, changement de zone UBH en UBH-1**

<b>Pièce(s) du PLU concernée(s)</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 6	Modification du zonage	Modification du zonage de deux hameaux classés en zone UBH au regard des densités bâties existantes.
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>		<b>Justification de la modification</b>
<b>UBH</b>		Ces deux hameaux sont constitués de parcelles assez denses, qui ont pour majorité atteint l’emprise au sol de la zone UBH (15 %). Les extensions et la réalisation d’annexes des habitations existantes se trouvent ainsi bloquées. En classant ces deux hameaux en zone UBH-1, l’objectif est de permettre la réalisation des extensions et des annexes pour les terrains déjà bâtis à la date d’approbation du PLU. La délimitation actuelle des hameaux est maintenue. Les règles proposées ont pour objectif d’encadrer les évolutions en veillant à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l’intérieur de leur enveloppe urbanisée existantes.
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>
<p>Extrait de la planche 1 – plan 6 :</p> 		<p>Extrait de la planche 1 – plan 6 :</p> 



- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
  - Règlement graphique 4.2.1 : planche 1 plan 6

## F. Commune de LE TRAIT

### 1. Les modifications apportées au règlement écrit

#### a. Modification de la règle d'implantation des abris de jardin en limite séparative dans la zone UR4

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement écrit Livre 2 – UR4 – Article 3-2	Modification de la règle d'implantation des abris de jardin en limite séparative dans la zone UR4	Modification de la règle d'implantation des abris de jardins en limite séparative dans la zone UR4 (ZAC de la Hauteville)
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>UR4</b>	La pente relativement forte des parcelles de cette zone de renouvellement urbain, complique son aménagement. Tel que le règlement de la zone UR4 est actuellement rédigé, les abris de jardin ne peuvent pas s'implanter en fond de parcelle, et ces derniers se retrouvent implantés en au milieu de la parcelle, à proximité immédiate de la construction principale. Cette règle ne permet pas d'optimiser l'espace de la parcelle. En autorisant la construction d'abri de jardin, L'objectif est de faire évoluer cette règle afin de permettre l'implantation des abris de jardins en limite séparative sur les fonds de parcelle, et ainsi libérer de l'espace libre sur la parcelle	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<p><b>3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>            Les constructions peuvent s'implanter soit en <i>limites séparatives</i>, soit en <i>retrait</i>. En cas de <i>retrait</i>, celui-ci doit être au moins égal à 3m.            La nouvelle construction par rapport à la <i>limite séparative de fond</i> de parcelle peut s'implanter au 1/10<sup>ème</sup> de la moyenne des deux longueurs de <i>limites séparatives latérales</i> avec un <i>retrait</i> jamais inférieur à 3m.            Les abris de jardins d'une surface inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout de la toiture inférieure à 2,5 m, peuvent être implantés à une distance minimum de 1,5 m de la <i>limite séparative</i>.</p>		<p><b>3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>            Les constructions peuvent s'implanter soit en <i>limites séparatives</i>, soit en <i>retrait</i>. En cas de <i>retrait</i>, celui-ci doit être au moins égal à 3m.            La nouvelle construction par rapport à la <i>limite séparative de fond</i> de parcelle peut s'implanter au 1/10<sup>ème</sup> de la moyenne des deux longueurs de <i>limites séparatives latérales</i> avec un <i>retrait</i> jamais inférieur à 3m.  <b>Les abris de jardins d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale au faitage de 3m, peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.</b></p>

- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement écrit : UR 4 – Article 3-2

## G. Commune de MALAUNAY

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

#### a. Suppression du périmètre en attente de projet – route de Dieppe

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Rapport de Présentation TOME 4 – Justification des choix (p. 127-128) Règlement graphique planche 1 plans 29 et 30	Suppression du périmètre en attente de projet	Suppression du périmètre en attente de projet sur les parcelles AO 415-416-417-1266-1270-1072-1281-1269, situées route de Dieppe
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>UAB</b>	Il convient de retirer le périmètre en attente de projet sur les parcelles AO 415-416-417-1266-1270-1072-1281-1269, situées route de Dieppe, car un projet immobilier de 44 maisons mitoyennes est en cours de réalisation sur ce secteur. Le périmètre en attente de projet n'a donc plus lieu d'exister.	
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>
<p><b>Extrait du Tome 4 – Justification des choix :</b></p> <p><u>Périmètre en attente de projet</u></p> <p><b>Cadre juridique</b> Conformément à l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées, « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».</p> <p>Deux périmètres en attente de projet sont délimités sur le territoire :</p> <p><u>Malaunay - Le secteur de « l'espace Tesnière »</u></p> <p>Le secteur de « l'espace Tesnière » est situé dans le centre-ville de la Commune de Malaunay, à proximité du carrefour de la route de Dieppe et de la route de Montville. Ce secteur appartient à trois propriétaires différents répartis ainsi : Propriétaire n°1 : parcelles AO 1072 Propriétaire n°2 : parcelles AO 409 - 1114 Propriétaire n°3 : parcelles 737 – 1121.</p> <p>Cette situation complique la réalisation d'un « projet d'aménagement global ». Seul l'accès par les parcelles AO 737 et 1121 permettent de désenclaver le site et rendre possible l'urbanisation de ce secteur.</p>		<p><b>Le chapitre relatif au périmètre en attente de projet sur les parcelles AO 415-416-417-1266-1270-1072-1281-1269, situées route de Dieppe à Malaunay est supprimé.</b></p>

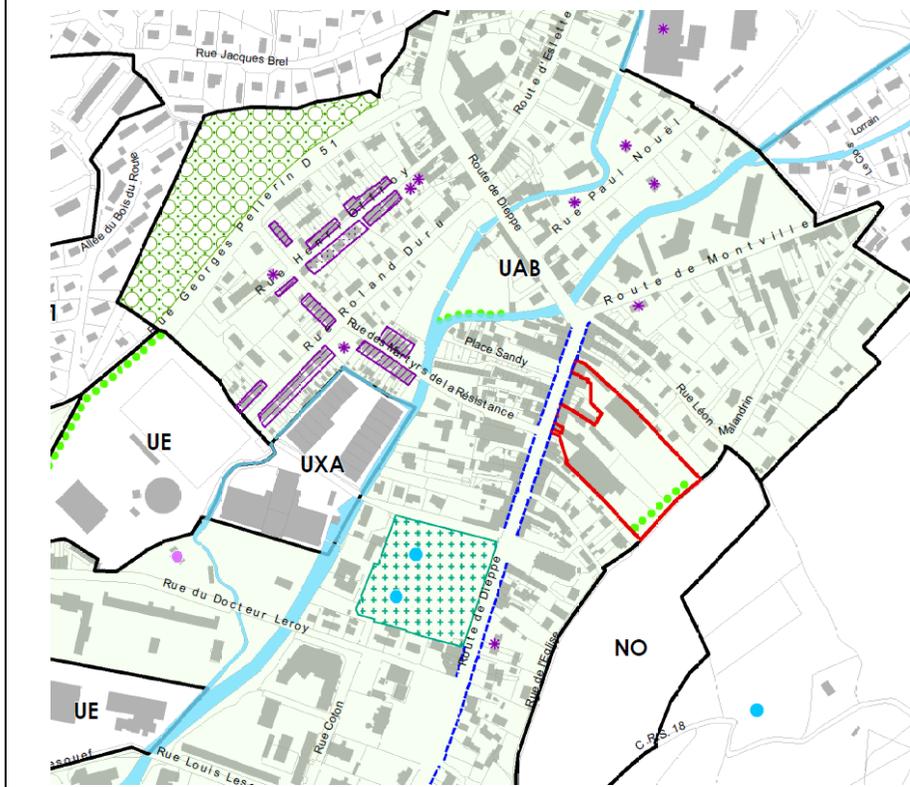


Les grands principes d'aménagement retenus pour le secteur peuvent donc être synthétisés comme suit :

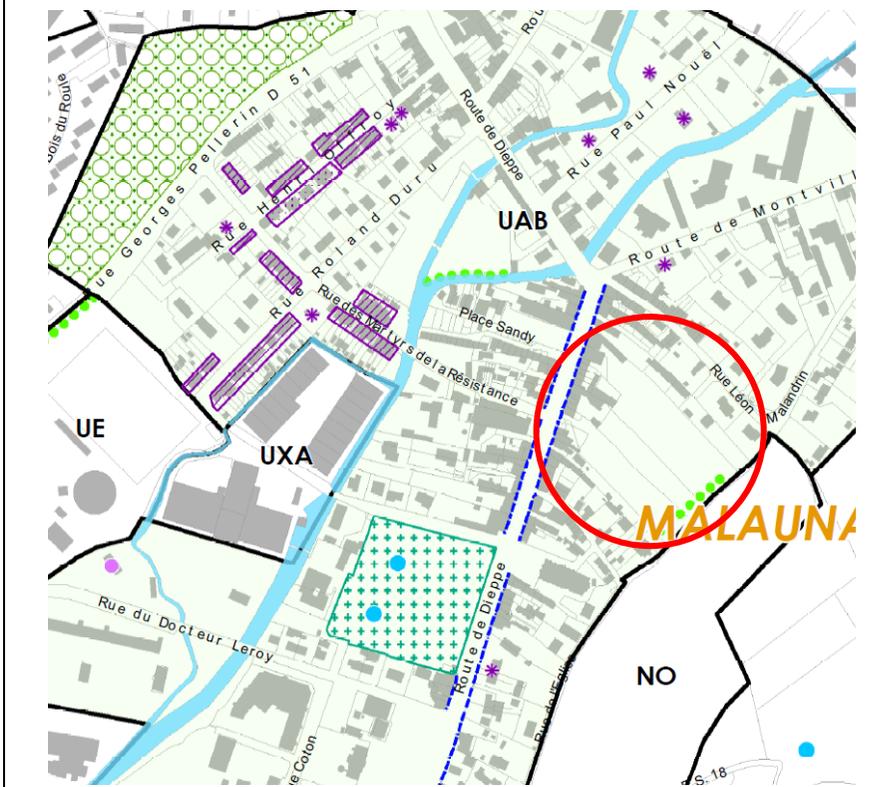
- Développer une mixité fonctionnelle et répondre aux besoins en matière de logements ;
- Favoriser une évolution du bâti afin d'adapter les logements aux besoins. De nombreuses personnes âgées habitent sur les hauteurs du territoire communal et souhaiteraient se rapprocher des commerces et services pour améliorer le confort de vie de ces personnes.
- Aménager des espaces publics apaisés permettant les transversalités et identifier la centralité ;
- Mailler la zone à l'Est des parcelles par un système viaire discret de type piéton qui permettrait de relier le chemin rural existant situé à l'extérieur de l'opération ;
- Aménager l'espace public pour permettre les traversées piétonnes au cœur du projet ;
- Poursuivre la structuration du centre-ville de la Commune par la réalisation de constructions à destination de logements très performants énergétiquement ;
  
- Appuyer le renouvellement urbain sur les quelques éléments de patrimoine naturel identifiés ainsi que les boisements de qualité et les quelques beaux sujets qui le composent (alignements d'arbres à conserver, par exemple).

La collectivité doit désormais poursuivre ses réflexions sur ces grands principes d'aménagement, de manière à finaliser un projet précis permettant leur mise en œuvre. C'est donc en l'attente de l'aboutissement de ces études qu'est instituée une servitude de constructibilité limitée, sur la partie classée en secteur UAB, située en centre-ville de la Commune. Le périmètre dont il s'agit est délimité sur la planche 1 du règlement graphique du PLU.

Extrait de la planche 1 – plans 29 et 30 :



Extrait de la planche 1 – plans 29 et 30 :



- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
  - Rapport de présentation : TOME 4 – Justification des choix (page 127 et une partie de la page 128)
  - Règlement graphique : planche 1 – plans 29 et 30

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

### a. Modification de la vocation de la zone URP16 – OAP 402D

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
3.2 - TOME 3- OAP - OAP 402D p. 76 à 79	Modification de la vocation accueillie dans l'OAP 402D et dans le règlement de la zone URP16	Corriger l'erreur du volet écrit de l'OAP 402D, au chapitre "vocation de l'aménagement" du volet écrit pour permettre la mixité des fonctions sur l'OAP (habitat/économie)
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>URP 16 – OAP 402 D</b>	Le gérant de l'entreprise UNION LIBRE, situé 40 rue de la Clérette souhaite développer son activité soit par une réhabilitation soit par une extension du bâtiment existant. Le foncier qu'il souhaite acquérir, est situé en zone URP16 couverte par l'OAP 402 D. Le règlement de la zone permet d'envisager différents projets. Cette opération, à vocation d'habitat et d'espaces paysagers, vise à ouvrir les quartiers voisins vers le fond de vallée, réhabiliter en partie des bâtiments et densifier le secteur. La traduction graphique de l'OAP prévoit une vocation mixte de la zone (en violet sur le schéma), alors que le volet écrit indique un aménagement exclusivement à vocation d'habitat et d'espaces paysagers. Il s'agit donc de modifier le volet écrit de l'OAP pour permettre la vocation économique au sein de ce secteur d'OAP	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
<u>Vocation de l'aménagement</u> L'urbanisation de ce secteur en renouvellement urbain se fera via une opération d'ensemble. Cette opération, à vocation d'habitat et d'espaces paysagers, vise à ouvrir les quartiers voisins vers le fond de vallée, réhabiliter en partie des bâtiments et densifier le secteur.		Vocation de l'aménagement L'urbanisation de ce secteur en renouvellement urbain se fera via une opération d'ensemble. Cette opération, <b>à vocation mixte et ciblant la réalisation d'espaces paysagers, vise à ouvrir les quartiers voisins vers le fond de vallée, réhabiliter des bâtiments existants et densifier le secteur »</b>

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
  - 3.2\_TOME 3\_OAP\_communes\_L à M\_approbation\_2

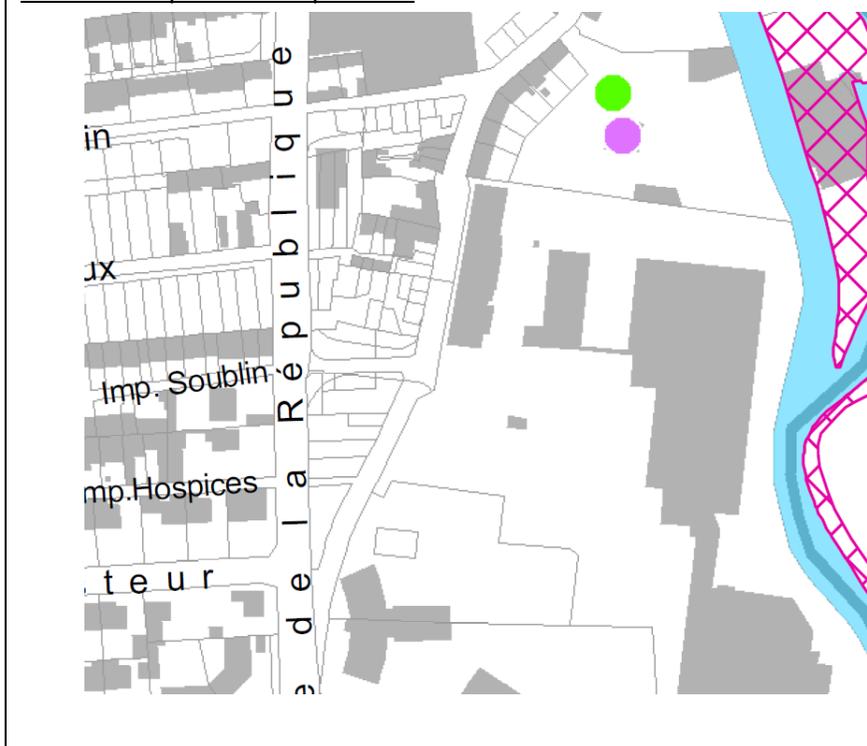
## H. Commune de MAROMME

### 1. Les modifications apportées au règlement graphique

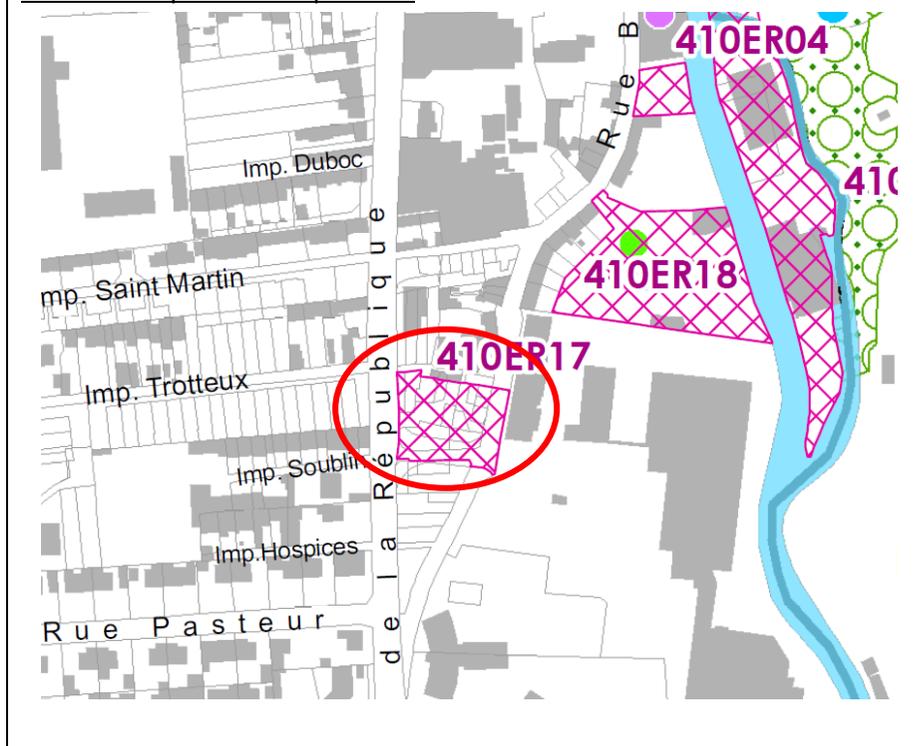
#### a. Création d'un emplacement réservé sur les parcelles AK 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-407-412-481-482-483-484-553

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plans 26 Annexe 4.2.4.1 : liste des emplacements réservés	Création d'un emplacement réservé	Création d'un emplacement réservé sur les parcelles AK 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-407-412-481-482-483-484-553 en vue de créer un parc de stationnement public
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>UAB</b>	Un emplacement réservé est à inscrire sur les parcelles AK 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-407-412-481-482-483-484-553, en vue d'y créer un parc de stationnement public pour répondre aux besoins de stationnement des habitants sur ce secteur. Au vu de la compétence voirie reprise par la Métropole de Rouen en 2015, le destinataire de cet emplacement sera la Métropole Rouen Normandie.	
<b>AVANT MODIFICATION</b>		<b>APRES MODIFICATION</b>

Extrait de la planche 1 – plan 26 :



Extrait de la planche 1 – plan 26 :



Extrait de la liste des emplacements réservés (avant modification) :

MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER03	Voirie	MRN	2 407	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER04	Environnement	Commune	401	Création d'un espace vert - Rue Berrubé
MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER05	Voirie	MRN	4 053	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER06	Voirie	MRN	1 533	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER07	Voirie	MRN	705	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER09	Voirie	MRN	405	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER16	Voirie	MRN	326	Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons
MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER17	Voirie	MRN	207	Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons
MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER18	Voirie	MRN	207	Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons
MAROMME	AUSTREBETHE CAILLY	410ER04	Environnement	Commune	401	Création d'un espace vert - Rue Berrubé

Extrait de la liste des emplacements réservés (après modification) :

Emplacement réservé : Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	76410	2407	410ER03	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'un espace vert - Rue Berrubé	76410	401	410ER04	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un espace vert - Rue Berrubé	Environnement	Commune
Emplacement réservé : Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	76410	4053	410ER05	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Aménagement d'un maillage piétonnier le long du Cailly	76410	705	410ER07	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Aménagement d'un maillage piétonnier le long du Cailly	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons	76410	326	410ER16	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'un parc de stationnement public	76410	1358	410ER17	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un parc de stationnement public	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'un maillage piétonnier urbain en bordure du Cailly et aménagement d'un espace vert	76410	3142	410ER18	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un maillage piétonnier urbain en bordure du Cailly et aménagement d'un espace vert	Environnement	Commune

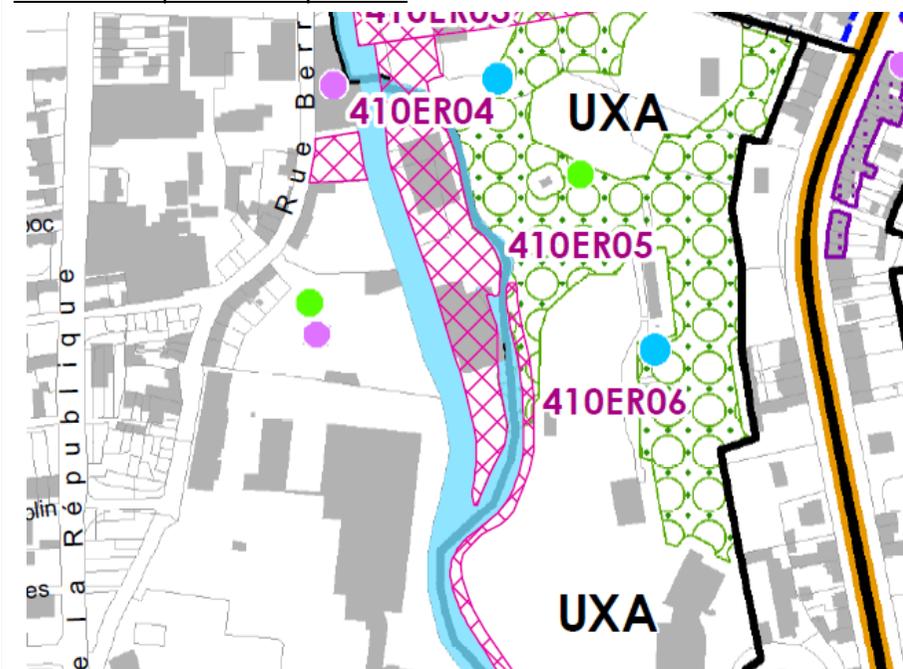
Ensemble des pièces impactées par cette modification :

- Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 26
- Annexe 4.2.4.1 liste des emplacements réservés

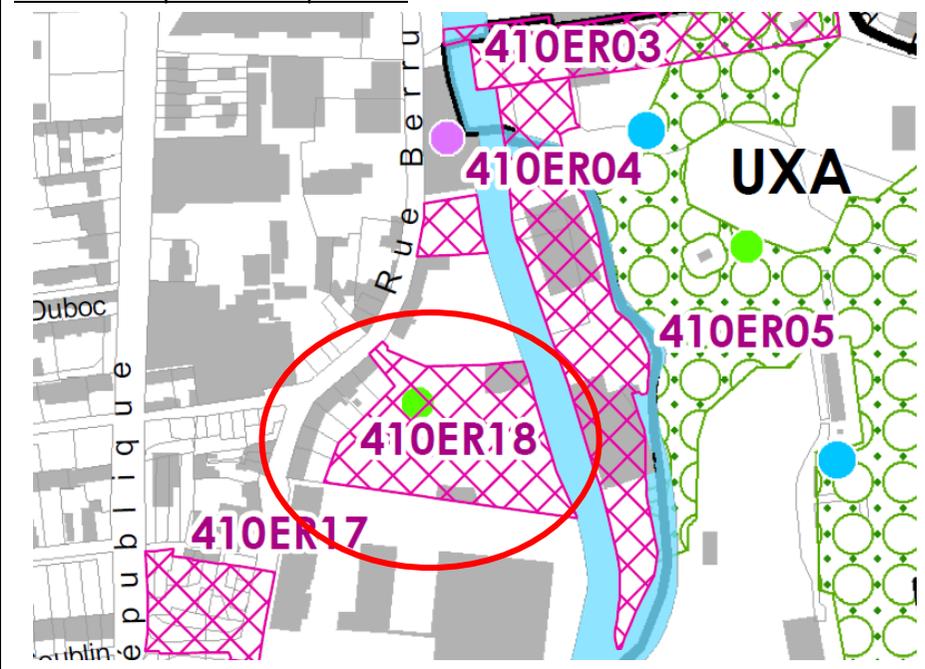
**b. Création d'un emplacement réservé sur la parcelle AK 545**

<b><i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i></b>	<b><i>Intitulé</i></b>	<b><i>Objet de la modification</i></b>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plans 26 Annexe 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Création d'un emplacement réservé sur la parcelle AK 545	Création d'un emplacement réservé sur la parcelle AK 545 en vue de créer un maillage piétonnier urbain en bordure du Cailly et d'aménager un espace vert
<b><i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i></b>	<b><i>Justification de la modification</i></b>	
<b><i>UAB</i></b>	Il s'agit de mettre en place un emplacement réservé sur la parcelle AK 545 pour créer un maillage piétonnier urbain en bordure du Cailly et aménager un espace vert. Située en centre-ville, ces aménagements permettront de mettre en œuvre les orientations fixées au PADD du PLU, qui sont de répondre aux besoins des déplacements quotidiens et de respecter et conforter les grands milieux naturels » et « Faire de la nature en ville un gage de qualité du cadre de vie ». Le destinataire de cet emplacement est la Commune de Maromme., s'agissant d'un espace vert.	
<b><i>AVANT MODIFICATION</i></b>		<b><i>APRES MODIFICATION</i></b>

Extrait de la planche 1 – plan 26 :



Extrait de la planche 1 – plan 26 :



Extrait de la liste des emplacements réservés (avant modification) :

MAROMME	AUSTREBES CAILLY	410ER03	Voirie	MRN	2 407	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
MAROMME	AUSTREBES CAILLY	410ER04	Environnement	Commune	401	Création d'un espace vert - Rue Berrubé
MAROMME	AUSTREBES CAILLY	410ER05	Voirie	MRN	4 053	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
MAROMME	AUSTREBES CAILLY	410ER06	Voirie	MRN	1 533	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBES CAILLY	410ER07	Voirie	MRN	705	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBES CAILLY	410ER09	Voirie	MRN	405	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBES CAILLY	410ER16	Voirie	MRN	326	Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons
MAROMME	AUSTREBES CAILLY	410ER17	Voirie	MRN	605	Création d'une voie publique - Rue de la République
MAROMME	AUSTREBES CAILLY	410ER18	Voirie	MRN	605	Création d'une voie publique - Rue de la République

Extrait de la liste des emplacements réservés (après modification) :

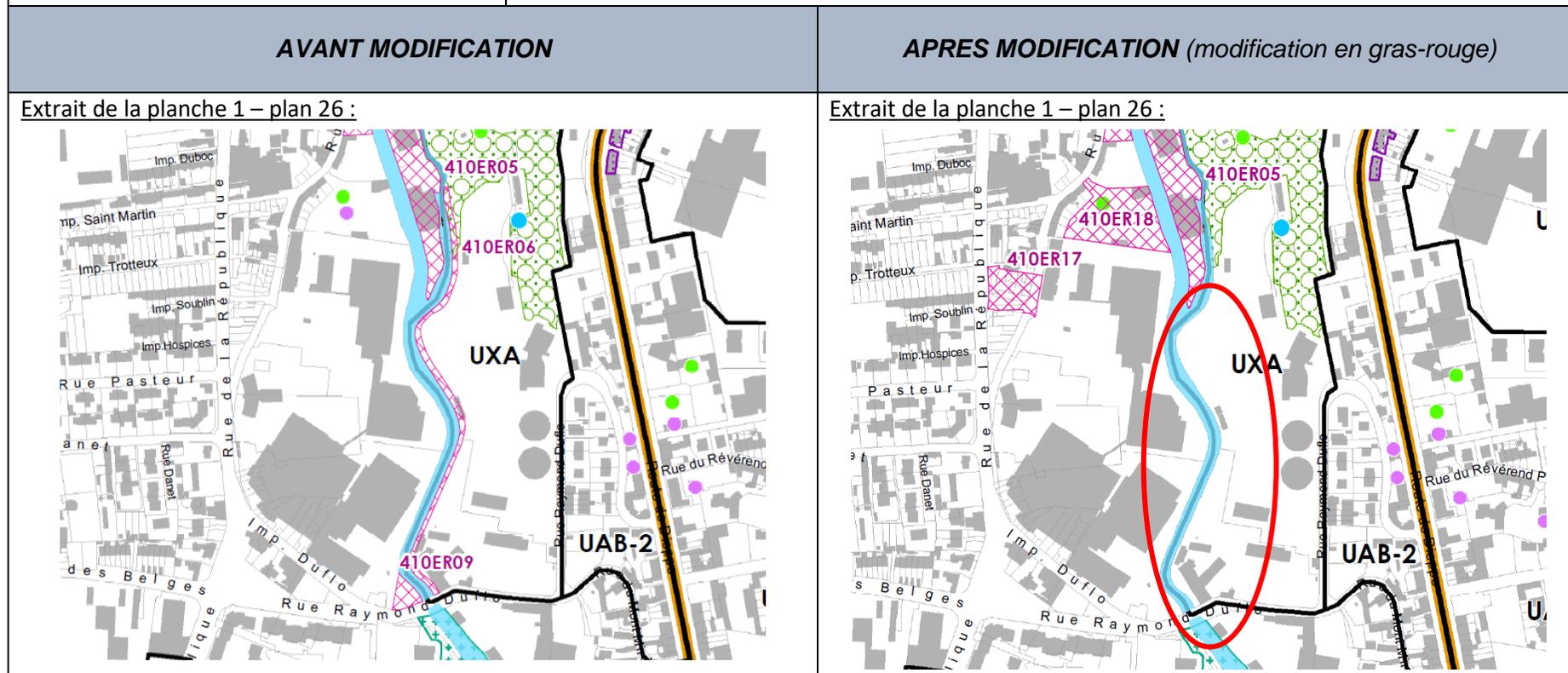
Emplacement réservé : Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	76410	2407	410ER03	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'un espace vert - Rue Berrubé	76410	401	410ER04	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un espace vert - Rue Berrubé	Environnement	Commune
Emplacement réservé : Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	76410	4053	410ER05	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Aménagement d'un maillage piétonnier le long du Cailly	76410	705	410ER07	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Aménagement d'un maillage piétonnier le long du Cailly	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons	76410	326	410ER16	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'un parc de stationnement public	76410	1358	410ER17	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un parc de stationnement public	Voirie	MRN
Emplacement réservé : Création d'un maillage piétonnier urbain en bordure du Cailly et aménagement d'un espace vert	76410	3143	410ER18	MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	Création d'un maillage piétonnier urbain en bordure du Cailly et aménagement d'un espace vert	Environnement	Commune

Ensemble des pièces impactées par cette modification :

- Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 26
- Annexe 4.2.4.1 liste des emplacements réservés

**c. Suppression des emplacements réservés n°6 et 9**

<b>Pièce(s) du PLU concernée(s)</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Objet de la modification</b>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plans 26 Annexe 4.2.4.1 liste des emplacements réservés	Suppression d'emplacements réservés	Suppression des emplacements réservés n°6 et 9
<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>	
<b>UAB</b>	Les emplacements réservés n°6 et 9 sont à supprimer car la piste cyclable liée au projet de territoire de « la Balade du Cailly », qui justifiait cet emplacement réservé, a été réalisée.	



Extrait de la liste des emplacements réservés (avant modification) :

MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER03	Voirie	MRN	2 407	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER04	Environnement	Commune	401	Création d'un espace vert - Rue Berrubé
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER05	Voirie	MRN	4 053	Création d'un chemin de maillage piétonnier urbain
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER06	Voirie	MRN	1 555	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER07	Voirie	MRN	705	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER09	Voirie	MRN	485	Aménagement d'un chemin de maillage piétonnier le long du Cailly
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER16	Voirie	MRN	326	Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons
MAROMME	AUSTREBERTHE CAILLY	410ER18	Voirie	MRN	608	Création d'une voie publique - Rue Paul et les longs Vallons

Ensemble des pièces impactées par cette modification :

- Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plan 26
- Annexe 4.2.4.1 liste des emplacements réservés

## I. Commune de NOTRE DAME DE BONDEVILLE

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

#### a. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 474B – zone URP 8

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
OAP 474B – URP 8 Volet écrit et graphique	Modification de l'OAP 474B	Modification de la répartition des espaces à l'intérieur de l'OAP en vue de répondre aux contraintes du Plan de Prévention du Risque Inondation et modification du tracé de la balade du Cailly
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>OAP 474B – URP 8</b>	<p>Au regard de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Cailly, le schéma de l'OAP est modifié afin de prendre en compte les différents aléas.</p> <p>Les zones du schéma de l'OAP impactées par le risque inondation, au sein duquel la construction de bâtiments est interdite, sont matérialisées par un espace à vocation végétale à créer, inconstructible. Un extrait du règlement du PPRI approuvé est ajouté dans le chapitre "principes particuliers" du volet écrit de l'OAP. En parallèle, le tracé de la balade du Cailly (projet de territoire métropolitain) a été travaillé. Le parcours a été modifié à l'intérieur de la zone de renouvellement urbain. Il convient donc d'intégrer ces modifications de tracé sur la traduction graphique de l'OAP. Le trait fléché vert, figuré de cheminements doux, est donc déplacé.</p>	

## AVANT MODIFICATION

Traduction graphique de l'OAP :

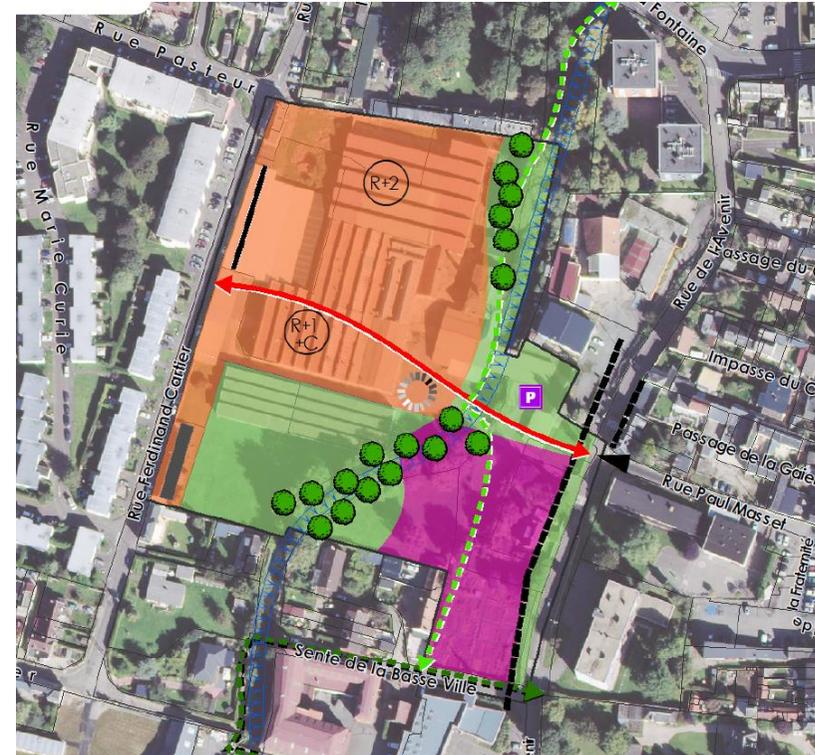


Volet écrit de l'OAP :

Ce site d'environ 2,8 hectares est une enclave au sud de la commune de Notre-Dame-de-Bondeville, en bordure du Cailly. Aujourd'hui friche industrielle, il est entouré de maisons de ville et de petits immeubles collectifs. Longé par la rue de l'Avenir, parallèle à la route de Dieppe - voie structurante de la vallée du

## APRES MODIFICATION

Traduction graphique de l'OAP :



Volet écrit de l'OAP :

**Aujourd'hui à l'état de friche, ce site d'environ 2,8 hectares constitue une enclave dans le sud de la commune de Notre-Dame-de-Bondeville. Situé à proximité de la mairie et d'équipements scolaires et culturels, il**

Cailly - il est essentiellement desservi par des sentiers en impasse. Le site est en outre situé à proximité de la mairie et d'équipements scolaires et culturels.

#### Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur se fera via une opération d'ensemble avec une vocation mixte d'habitat et d'équipements. Cette opération aura vocation à assurer la jonction urbaine avec les secteurs urbanisés et à constituer un quartier à part entière.

L'aménagement de ce site d'ampleur au centre d'un quartier résidentiel devra favoriser la qualité de vie des habitants, proposer des espaces conviviaux, faciliter la perméabilité avec les secteurs voisins et les liaisons avec le centre-ville.

#### Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet devra répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement résidentiel très paysager des bords du Cailly, et dans le fonctionnement global de la ville. Le projet s'appuiera sur la situation d'enclave du site dans la commune pour mettre en connexion les voiries et cheminements existants, et développer un quartier intégré.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier. La forme urbaine proposée devra faire la "couture" entre les quartiers voisins de petites maisons de ville situés à l'Est et au Nord du site. Des hauteurs moindres que ce que permet le règlement sont donc exprimées sur le schéma graphique sur la partie du site concernée.
- La cohérence architecturale et paysagère : en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur par rapport aux constructions existantes, en prenant en compte les enjeux liés à la position du projet en bordure du Cailly et dans un secteur résidentiel.

**est traversé par la rivière Cailly. Le site est d'ailleurs concerné par un risque d'inondabilité règlementé par le PPRI Cailly-Aubette-Robec en cours d'approbation.**

**Entouré de maisons de ville et de petits immeubles collectifs et longé par la rue de l'Avenir, parallèle à la route de Dieppe et voie structurante de la vallée, le site est aujourd'hui uniquement desservi par des sentiers en impasse. Le projet d'aménagement de la Balade du Cailly, en réflexion actuellement, participera à irriguer le site de projet et à façonner le maillage doux du quartier.**

#### Vocation de l'aménagement

L'urbanisation se fera via une opération d'ensemble avec une vocation mixte d'habitat et d'équipements. ~~Cette opération aura vocation à assurer la jonction urbaine avec les secteurs urbanisés et à constituer un quartier à part entière.~~ L'aménagement de ce site d'ampleur au centre d'un quartier résidentiel devra favoriser la qualité de vie des habitants, proposer des espaces conviviaux, faciliter la perméabilité avec les secteurs voisins et les liaisons avec le centre-ville. **Cette opération aura vocation à assurer la jonction avec les secteurs urbanisés alentours et l'insertion urbaine du projet afin de constituer un quartier à part entière.**

#### Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet devra répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement résidentiel très paysager des bords du Cailly, et dans le fonctionnement global de la ville. Le projet s'appuiera sur la situation d'enclave du site dans la commune pour mettre en connexion les voiries et cheminements existants, et développer un quartier intégré.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune

Le schéma spatial du projet sera organisé autour d'un circuit doux connectant les rues avec le Cailly, trace du passage existant autrefois lors de l'ère industrielle. L'entrée d'opération sera aménagée au croisement de cette sente et du Cailly, lieu de rencontre entre les habitants du quartier et les riverains. Les berges de la rivière seront aménagées en espace partagé paysager accessible et compléteront le maillage piéton du quartier selon un axe Nord-Sud.

De part et d'autre du chemin transversal se développeront les espaces privatifs d'habitat au Nord, et le(s) équipement(s) au Sud. On veillera également à conserver l'alignement sur la rue Ferdinand Cartier et à recréer une façade urbaine sur la rue de l'Avenir.

#### Desserte et organisation viaire :

Le site sera desservi par une voirie principale en parallèle à la sente centrale, reliant la rue de l'Avenir à la rue Ferdinand Cartier et traversant les secteurs d'habitat. Les voiries seront de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur. La configuration de la voirie laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux au nord et au sud et les arrêts de transports public les plus proches (route de Dieppe et rue de l'Abbaye).

Un maillage de cheminements doux assurera la connexion de l'ensemble du site aménagé avec les équipements, les services et les commerces de la commune mais aussi avec les secteurs résidentiels voisins, l'espace d'aménité central et les abords du Cailly. Un espace de stationnement mutualisé sera aménagé à proximité de l'entrée est de l'opération, afin d'éviter que les flux de voitures des visiteurs ne traversent et n'encombrent le cœur du quartier ainsi créé.

#### Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements d'une densité d'environ 50 logements par hectare.

en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier. La forme urbaine proposée devra faire la "couture" entre les quartiers voisins de petites maisons de ville situés à l'Est et au Nord du site. Des hauteurs moindres que ce que permet le règlement de zone sont donc exprimées sur le schéma graphique sur la partie du site concernée.

- La cohérence architecturale et paysagère : en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur par rapport aux constructions existantes, en prenant en compte les enjeux liés à la position du projet en bordure du Cailly et dans un secteur résidentiel.

Le schéma spatial du projet sera organisé autour **d'un maillage viaire et piétons reconstituant la perméabilité du site, et favorisant les transversalités dans le quartier. De part et d'autre de ce maillage se développeront des espaces privatifs à vocation d'habitat, un ou des équipements et un espace à vocation végétale implanté en zone inondable d'aléa fort (règlement du PPRI Cailly-Aubette-Robec en cours d'approbation). Cet espace ouvrira sur les berges de la rivière et pourra être aménagées en espace paysager.**

**Les façades urbaines rue Ferdinand Cartier et rue de l'Avenir seront reconstituées par une implantation en alignement.**

**L'entrée de l'opération permettra l'émergence d'un lieu de rencontre entre les habitants du quartier, les riverains et les promeneurs du Cailly.**

#### Desserte et organisation viaire :

**Le site sera desservi par une voirie principale dans le sens Est Ouest, connectant les secteurs d'habitat auparavant séparés par la friche industrielle. Cette voirie aura vocation à recréer une rue dans toutes ses composantes. La voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur. Sa configuration laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux au nord**

### Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Des aménagements paysagers seront réalisés sur le long de la sente centrale et en bordure Est du site et relayeront l'ambiance des jardins familiaux. Ils conforteront ainsi l'armature verte de la commune en assurant la transition entre les espaces bâtis et la vallée du Cailly. La végétalisation à créer sera constituée d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales.

D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

### 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.

L'aménagement des berges du Cailly respectera le cours de la rivière et favorisera des installations tendant à la renaturation de ses abords.

**et au sud et les arrêts de transports publics les plus proches (route de Dieppe et rue de l'Abbaye).**

**Combiné avec le chemin de la Balade du Cailly, le maillage de cheminements doux ainsi constitué assurera la connexion de l'ensemble du site avec les équipements, les services et les commerces de la commune mais aussi avec les secteurs résidentiels voisins, l'espace d'aménité central et les abords du Cailly.**

**Un espace de stationnement mutualisé sera aménagé afin d'éviter que les flux de voitures des visiteurs ne traversent et n'encombrent le cœur du nouveau quartier.**

### Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements d'une densité d'environ 50 logements par hectare.

### Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

**Les aménagements paysagers créés conforteront l'armature verte de la commune et assureront la transition entre les espaces bâtis et les**

	<p><b>abords du Cailly. La végétalisation devra être constituée d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales.</b></p> <p><u>Principes particuliers</u></p> <p><u>Gestion des eaux pluviales :</u></p> <p>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 et au règlement du PPRI</p> <p>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.</p> <p>L'aménagement des berges du Cailly respectera le cours de la rivière et favorisera des installations tendant à la renaturation de ses abords.</p>
--	---

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
  - 3. OAP – 3.2 OAP SECTORIELLES - 3.2\_TOME 5\_OAP\_communes\_N à St E\_approbation (p.5 et suivantes)

## 2. Les modifications apportées au règlement graphique

### a. Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination – parcelle B 585

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique planche 1 - plan 33 Annexe 4.1.2.6 - Répertoire des bâtiments agricoles des changements de destination en zone A et N	Identification d'un bâtiment comme pouvant changer de destination	Identification d'un bâtiment agricole sur la parcelle B 585, sise Le Bois Saint Gervais, comme pouvant changer de destination
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>A</b>	Un bâtiment agricole est identifié sur la parcelle B 585, sise Le Bois Saint Gervais, afin de permettre son changement de destination. Ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. Il a pour objectif de permettre la restauration du bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine.	

## AVANT MODIFICATION

Extrait de la planche 1 – plan 33 :

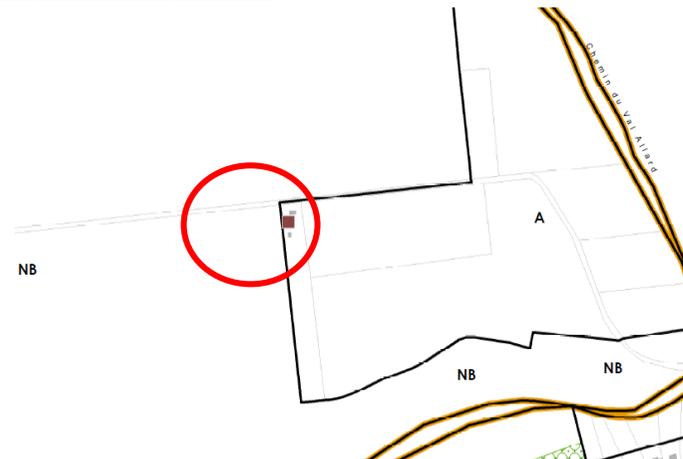


Extrait du répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en A ou N :

Commune	Adresse	Parcelle	Recensé au patrimoine bâti	N° de l'élément du patrimoine remarquable
Le Mesnil-sous-Jumièges	Le Conihout	AJ0093	OUI	35
Le Mesnil-sous-Jumièges	Route du Manoir	AJ0089	OUI	24
Le Mesnil-sous-Jumièges	Rue des Côtes	AJ0036	OUI	16
Monfmain	Rue du Château d'Eau	AJ0124	OUI	4
Quevillon	Route de la Rivière Bourdet	A0534	OUI	37

## APRES MODIFICATION

Extrait de la planche 1 – plan 33 :



Extrait du répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en A ou N :

Commune	Adresse	Parcelle	Recensé au patrimoine bâti	N° de l'élément du patrimoine remarquable
Notre-Dame-de-Bondeville	Le Bois Saint Gervais	B0555	NON	-
Quevillon	Route de la Rivière Bourdet	A0534	OUI	37
Quevillon	Route du Belair	A0554	OUI	1
Quevillon	Route de la Rivière Bourdet	A0534	OUI	39
Quevillon	Route de la Rivière Bourdet	A0534	OUI	36
Ranchoilles-sur-le-Vivier	258 route de Préaux	A0491	NON	-
Ranchoilles-sur-le-Vivier	258 route de Préaux	A0491	NON	-

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
  - Règlement graphique : 4.2.4.3 – planche 1 - plan 33
  - Annexe 4.1.2.6 - Répertoire des bâtiments agricoles des changements de destination en zone A et N

## J. Commune de SAINT PAER

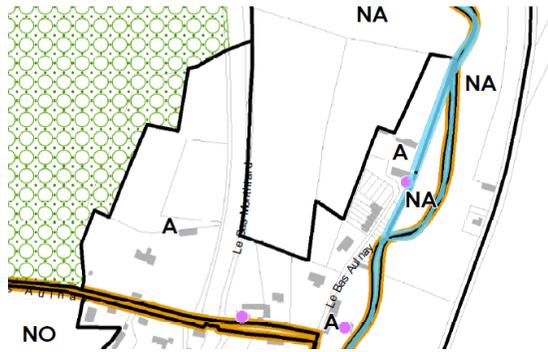
### 1. Les modifications apportées au règlement graphique

#### a. Ajout d'une protection du patrimoine bâti – parcelle D 295

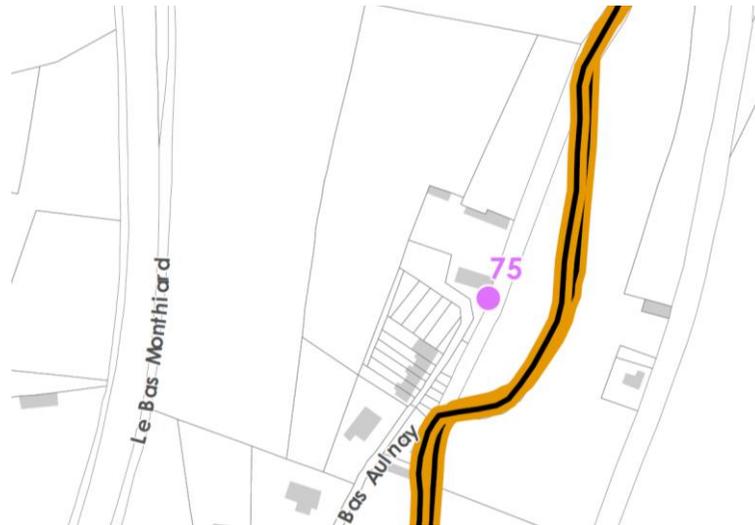
<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique : planche 1 – plan 14 Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 – Fiches patrimoine bâti Annexe au règlement graphique : 4.2.4.3 – Patrimoine bâti – plan 14	Ajout d'une protection du patrimoine bâti	Ajout d'une protection moyenne sur le bâtiment principal de la parcelle D 295 – Le Moulin du Bas Aulnay
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>A</b>	Il s'agit de protéger le Moulin du Bas Aulnay, situé sur la parcelle D 295, pour ses qualités patrimoniales, en y ajoutant une protection moyenne, sachant que le bâtiment annexe de la propriété sur cette parcelle bénéficie déjà d'une protection moyenne (fiche patrimoine n°75). Une fiche patrimoine est donc créée pour protéger le bâtiment principal.	

### AVANT MODIFICATION

Extrait de la planche 1 plans 14 :



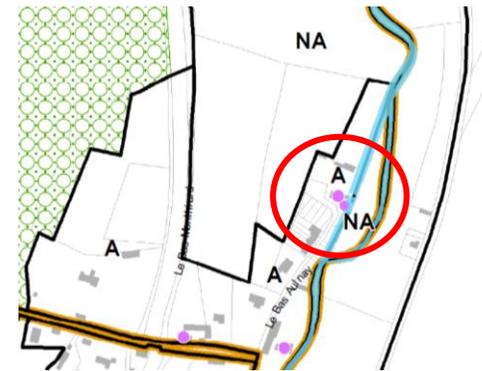
Extrait du plan annexe au règlement graphique – Patrimoine bâti (plan 14) :



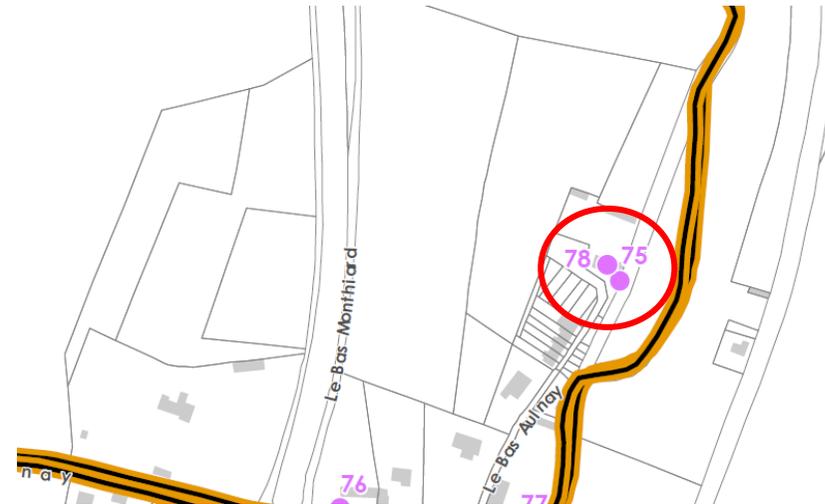
Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 – Fiches patrimoine bâti :

### APRES MODIFICATION

Extrait de la planche 1 plans 14 :



Extrait du plan annexe au règlement graphique – Patrimoine bâti (plan 14) :



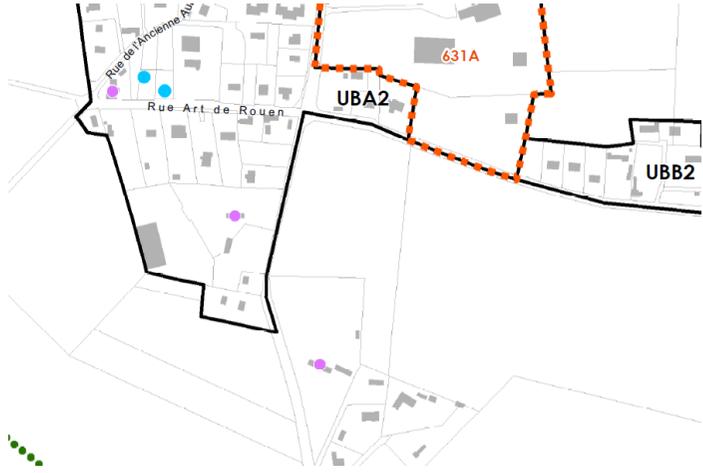
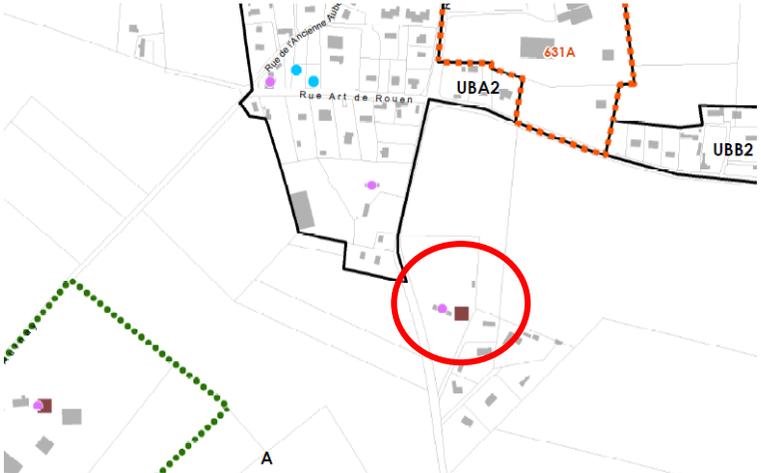
Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 – Fiches patrimoine bâti :

	<p><b>Fiche Descriptive</b> <span style="float: right;">Saint-Paër</span></p> <p>Patrimoine bâti <span style="float: right;">n° : 78</span></p> <p><b>Identification</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <p style="font-size: small;">Source : © Métropole Rouen Normandie - Orthophotographie 2018</p> </div> <div style="width: 50%; border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;"> <p>Adresse Le Bas Aulnay</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>Parcelle Cadastreale D0295</p> </div> </div>

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
  - Règlement graphique : planche 1 – plans 14-15
  - Annexe au règlement écrit 4.1.2.1 – Fiches patrimoine bâti
  - Annexe au règlement graphique : 4.2.4.3 – Patrimoine bâti – plans 14-15

**b. Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination - parcelle ZO 25**

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Règlement graphique 4.2.1 planche 1 plans 14-15 Annexe 4.1.2.6 - Répertoire des bâtiments agricoles des changements de destination en zone A et N	Identification d'un bâtiment comme pouvant changer de destination	Identification d'un bâtiment agricole sur la parcelle ZO 25 comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

<b>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</b>	<b>Justification de la modification</b>
<b>A</b>	Le bâtiment situé sur la parcelle ZO 25 est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. Il a pour objectif de permettre la restauration le bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine.
<b>AVANT MODIFICATION</b>	<b>APRES MODIFICATION</b>
<p>Extrait de la planche 1 plans 14-15 :</p> 	<p>Extrait de la planche 1 plans 14-15 :</p> 

Extrait du répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en A ou N :

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
Commune : Saint-Paër Adresse : La Coquette	Parcelle : CD44	Recensé au patrimoine bâti : non Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Saint-Paër Adresse : Le Gelf	Parcelle : ZC001	Recensé au patrimoine bâti : oui Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 1
Commune : Saint-Paër Adresse : Rue le Bas Mouchel	Parcelle : ZD007	Recensé au patrimoine bâti : oui Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 52
Commune : Saint-Paër Adresse : La Dinarderie (Chemin de l'Eglise au Mesnil Vain)	Parcelle : ZD055	Recensé au patrimoine bâti : oui Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 19
Commune : Saint-Paër Adresse : L'Oraison (DB)	Parcelle : ZD007	Recensé au patrimoine bâti : non Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Saint-Paër Adresse : Trubleville	Parcelle : ZD003	Recensé au patrimoine bâti : non Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Saint-Paër Adresse : Plaine de la Malva	Parcelle : ZD125	Recensé au patrimoine bâti : non Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -

Approuvé le 13 février 2020 - PLU MRN | Règlement | Répertoire des bâtiments agricoles en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Page 32 sur 36

Extrait du répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en A ou N :

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
Commune : Saint-Paër Adresse : Route de Bouville	Parcelle : ZD005	Recensé au patrimoine bâti : oui Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 29
Commune : Saint-Paër Adresse : Chemin du Holage	Parcelle : AE017	Recensé au patrimoine bâti : oui Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 1
Commune : Saint-Paër Adresse : Le Bourg	Parcelle : ZD005	Recensé au patrimoine bâti : non Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : -
Commune : Saint-Pierre-de-Manneville Adresse : 142 route de Quevillon	Parcelle : AC0159	Recensé au patrimoine bâti : oui Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 6
Commune : Saint-Pierre-de-Manneville Adresse : Route de Quevillon	Parcelle : AB0145	Recensé au patrimoine bâti : oui Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 32
Commune : Saint-Pierre-de-Manneville Adresse : Route de Quevillon	Parcelle : AB0197	Recensé au patrimoine bâti : oui Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 14
Commune : Saint-Pierre-de-Manneville Adresse : 59 route de Quevillon	Parcelle : AB0196	Recensé au patrimoine bâti : oui Numéro de l'élément du patrimoine remarquable : 17

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
  - Règlement graphique : planche 1 – plans 14-15
  - Annexe 4.1.2.6 - Répertoire des bâtiments agricoles des changements de destination en zone A et N

## K. Commune de SAINT PIERRE DE MANNEVILLE

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

#### a. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP 634A – zone URP 15

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
OAP 634A (p.31 à 34)	Modification de l'OAP 634A – zone URP 15	Modification des objectifs et de la vocation d'aménagement de l'OAP 634A qui couvre la zone URP15
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>OAP 634A - URP 15</b>	<p>Les principes d'aménagement développés dans l'OAP figurant dans le PLU approuvé s'appuyait sur le maintien de l'activité des serres sur la parcelle voisine. La zone à dominante végétale dessinée sur le schéma graphique dessinait ainsi un recul d'inconstructibilité par rapport à l'activité voisine. Aujourd'hui, l'activité des serres a complètement cessée et le terrain est à l'état de friche. La réflexion sur l'urbanisation de ce site doit être reconsidérée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site est localisé dans un hameau (zoné UBH-1). L'objectif du PADD est de préserver ces espaces ruraux dans leurs contours actuels, où seules les constructions à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes sont envisageables. En prolongement de cette orientation, le règlement du PLU limite fortement le développement urbain dans ces ensembles urbains. En conséquence, la zone constructible de l'OAP est redessinée plus finement et se base sur la limite d'urbanisation existant aux abords du site, et constituant le hameau.</li> <li>- Le risque d'inondabilité est identifié aujourd'hui par le TRI Rouen-Louviers-Austreberthe. Des études en cours pointent les incidences majeures du changement climatique sur les remontées de Seine notamment. (<a href="http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/TRI_Rouen-Louviers-Austreberthe_cartes_Seine_CE_moyenneavecCC_cle69e919.pdf">http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/TRI_Rouen-Louviers-Austreberthe_cartes_Seine_CE_moyenneavecCC_cle69e919.pdf</a>)</li> <li>- La zone à dominante végétale dessinée dans l'OAP du PLU approuvé a été établie selon le périmètre de l'aléa fort du TRI, sur la base des données disponibles en 2016. Au regard de l'aggravation du risque lié au changement climatique, la zone à dominante végétale est donc étendue dans le schéma graphique de l'OAP modifiée.</li> </ul>	

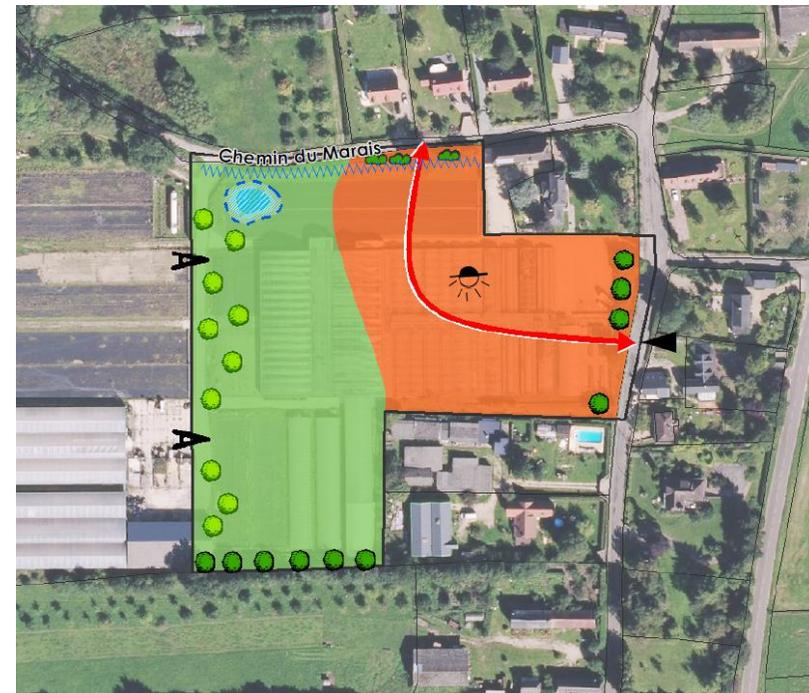
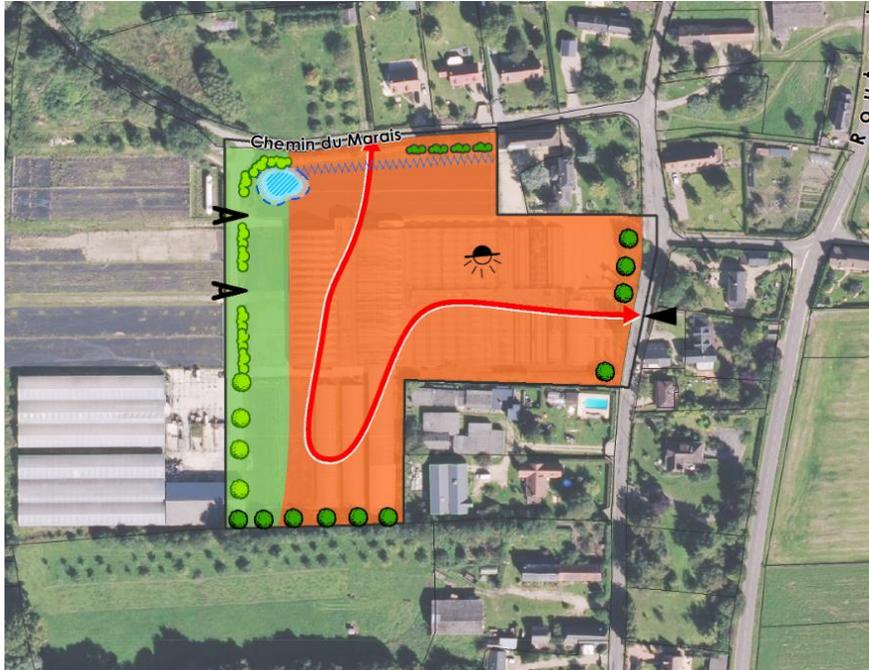
Le tracé de la voirie, la position des points de vue et le renforcement de l'armature paysagère sont revues en conséquence sur le schéma.

### AVANT MODIFICATION

### APRES MODIFICATION

Extrait de l'OAP URP 15 :

Extrait de l'OAP URP 15 :



#### VOLET ECRIT DE L'OAP :

Cette OAP concerne l'aménagement d'un secteur d'habitat sur près de 2 hectares localisés au sud du bourg. Le site est connecté à la rue Bas, parallèle à la route de Sahurs à l'interface avec la plaine alluviale inondable. Les risques liés aux crues de la Seine impliquent ainsi une attention particulière sur la

#### VOLET ECRIT DE L'OAP :

**Cette OAP concerne l'aménagement d'un site de près de 2 hectares à l'état de friche aujourd'hui car l'activité horticole qui y prenait place est terminée le site localisé dans un hameau à proximité du bourg de Saint Pierre de Manneville, est bordé par la rue du Bas, forrière parallèle à la route de Sahurs, qui relie les villages de la boucle de Seine.**

gestion de l'eau. Les terrains sont occupés aujourd'hui par d'anciennes serres maraichères.

Vocation de l'aménagement : L'urbanisation de ce secteur en renouvellement se fera via une opération d'ensemble. Il accueillera principalement de l'habitat individuel dans la continuité des constructions voisines le long de la rue Bas.

Desserte et organisation viaire : Le site sera desservi par un maillage viaire connectant la rue de Bas, desservant le cordon villageois, et le chemin du Marais menant aux prairies inondables des bords de Seine. L'accès principal s'effectuera depuis la rue Bas. D'une manière générale, la voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induits par la taille et la nature des projets. L'accompagnement paysager des voiries est également à envisager. Un maillage de cheminements doux assurera la connexion l'ensemble du site aménagé avec les équipements, les services et les commerces du village mais aussi avec les secteurs résidentiels voisins. Il s'agira notamment de permettre de rejoindre le chemin du Marais depuis l'arrêt de transports situé route de Sahurs.

Principes de composition urbaine : De façon générale, le projet devra répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement très paysager de la commune à l'interface des marais. Il s'appuiera sur la situation d'enclave du site dans le village pour mettre en connexion les voiries et cheminements existants, et ainsi développer une opération en continuité de l'existant.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les

**Le site est positionné à l'interface de la zone agglomérée du hameau et de la plaine alluviale inondable, les risques liés aux crues de la Seine impliquent ainsi une attention particulière.**

**La commune est inscrite dans le périmètre du Site Classé de la vallée de Seine-boucle de Roumare et du Parc naturel Régional des Boucles de Seine.**

Vocation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur en renouvellement se fera via une opération d'ensemble. Il accueillera principalement de l'habitat individuel, dans la continuité du hameau édifié le long de la rue Bas.

Desserte et organisation viaire :

Le site sera desservi par un maillage viaire connectant la rue de Bas, ~~desservant le cordon villageois,~~ et le chemin du Marais menant aux prairies inondables des bords de Seine. L'accès principal s'effectuera depuis la rue Bas.

**Le projet devra prendre en compte la position enclavée du site pour mettre en connexion les voiries et cheminements existants, et ainsi prolonger les pratiques de mobilité douces existantes.** D'une manière générale, la voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induits par la taille et la nature des projets. L'accompagnement paysager des voiries est également à envisager. Un maillage de cheminements doux assurera la connexion l'ensemble du site aménagé avec les équipements, les services et les commerces du village mais aussi avec les secteurs résidentiels voisins. Il s'agira notamment de permettre de rejoindre le chemin du Marais depuis l'arrêt de transports situé route de Sahurs.

Principes de composition urbaine :

**Le projet s'appuiera sur les recommandations prescrites par le Site Classé et par le Parc Naturel Régional.**

**De façon générale, le projet devra s'insérer dans le paysage ouvert de la vallée de la Seine et dans l'environnement très paysager de la commune, et prendra en considération les risques d'inondabilité identifiés aujourd'hui par le TRI Rouen-Louviers-Austreberthe.**

liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.

- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites du site. La position du site à l'interface avec les terrains alluvionnaires inondables impliquera une réflexion sur la prise en compte de l'eau dans les aménagements paysagers.

Un retrait sera opéré à l'ouest afin de gérer l'interface vers les marais en ouvrant des vues.

#### Orientations programmatiques :

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec l'objectif de tendre vers une densité cible de 15 à 20 logements par hectare. L'opération accueillera principalement de l'habitat individuel.

#### Orientations environnementales et paysagères :

Le site classé de la boucle de Seine-Roumare auquel appartient la commune est à prendre en compte. Le Document d'Orientations et de Gestion du site classé développe des recommandations en matière de conservation des caractéristiques paysagères et naturelles du site, ainsi que des contraintes particulières sur le plan architectural et environnemental. Ces préconisations devront être assimilées par le projet de construction ou d'aménagement. Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud / sud-est, pour assurer une utilisation

#### **Le projet se composera selon :**

- **Une zone à dominante végétale est requise sur les espaces concernés par ce risque.**
- **Une zone à vocation d'habitat établie dans la limite d'urbanisation existant aux abords du site, et constituant le hameau.**

~~S'appuiera sur la situation d'enclave du site dans le village pour mettre en connexion les voiries et cheminements existants, et ainsi développer une opération en continuité de l'existant.~~

Le parti d'aménagement devra assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, et de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.

- **La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et du traitement des limites du site. La position du site à l'interface avec les terrains alluvionnaires inondables impliquera une réflexion sur la prise en compte de l'eau dans les aménagements paysagers.**

~~Un retrait sera opéré à l'ouest afin de gérer l'interface vers les marais en ouvrant des vues.~~

Orientations programmatiques : Le parti d'aménagement du site proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec l'objectif de tendre vers une densité cible de 15 à 20 logements par hectare. L'opération accueillera principalement de l'habitat individuel.

#### Orientations environnementales et paysagères :

Le Site Classé de la boucle de Seine-Roumare auquel appartient la commune est à prendre en compte **dans l'aménagement du site**. Le Document d'Orientations et de Gestion du Site Classé développe des recommandations en matière de conservation des caractéristiques

optimale de l'ensoleillement et permettre des économies d'énergie. Par ailleurs le site bénéficie de la proximité avec la Seine. Les cônes de vue sur ce paysage seront donc à favoriser. Cependant il faudra également prévoir un aménagement paysager permettant l'intégration de l'opération dans le paysage agricole et inondable de la boucle de Seine, et réduisant la covisibilité depuis la rive opposée. Ainsi les arbres de haute tige et haies mixtes présents en bordure du site seront préservés au maximum et de nouvelles haies seront plantées en particulier sur l'interface ouest. Une haie bocagère sera également implantée à l'angle nord-ouest du site dans la continuité du bosquet voisin et au sud-ouest pour assurer la transition avec les installations agricoles subsistantes. La haie à l'ouest sera percée de larges ouvertures assurant la vue sur la vallée de la Seine. D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité. Les essences des végétaux composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique. Un nouveau plan d'eau sera créé au nord-ouest dans la continuité du fossé existant et ses abords seront plantés et accessibles autant que possible afin de participer à l'insertion paysagère du projet.

#### 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. Un fossé est

paysagères et naturelles du site, ainsi que des préconisations particulières sur le plan architectural et environnemental. Ces préconisations devront être assimilées par le projet de construction ou d'aménagement. Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud / sud-est, pour assurer une utilisation optimale de l'ensoleillement et permettre des économies d'énergie. **Par ailleurs le site s'ouvre à l'Ouest sur le paysage du marais bocager et des bords de Seine Les cônes de vue sur ce paysage seront donc à favoriser.** Cependant il faudra également prévoir un aménagement paysager permettant l'intégration de l'opération dans le paysage agricole et inondable de la boucle de Seine, et à la covisibilité depuis la rive opposée.

Ainsi les arbres de haute tige et haies mixtes présents en bordure du site seront préservés au maximum. **Des arbres et arbustes seront plantés en préservant de larges ouvertures assurant la perméabilité visuelle vue vers la vallée.** D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité. Les essences des végétaux composant les espaces verts devront contribuer à la diversité biologique. Un nouveau plan d'eau sera créé au nord-ouest dans la continuité du fossé existant et ses abords seront plantés et accessibles autant que possible afin de participer à l'insertion paysagère du projet.

#### 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

maintenu au nord du projet recueillant les eaux pluviales de l'aménagement, il sera accompagné d'un nouveau point d'eau permanent. Une mare ou un bassin de rétention devra ainsi être aménagé sur le périmètre de l'opération, préférentiellement au nord-ouest du site (en point bas), intégré à la frange végétalisée, avec l'intérêt de conforter le réseau des mares alentours. Le recul végétalisé à l'ouest aura également un rôle dans la gestion des eaux de ruissellement et la protection face aux crues.

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. Un fossé est maintenu au nord du projet recueillant les eaux pluviales de l'aménagement, il sera accompagné d'un nouveau point d'eau permanent. Une mare ou un bassin de rétention devra ainsi être aménagé sur le périmètre de l'opération, préférentiellement au nord-ouest du site (en point bas), intégré à la frange végétalisée, avec l'intérêt de conforter le réseau des mares alentours. La zone à dominante végétale à l'ouest aura également un rôle dans la gestion des eaux de ruissellement et la protection face aux crues.

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
  - 3. OAP – 3.2 OAP SECTORIELLES - 3.2\_TOME 5\_OAP\_communes St J à Z\_approbation

## 2. Les modifications apportées au règlement graphique

### a. Ajout d'une protection du patrimoine naturel – parcelle AH 277

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Règlement graphique planche 1 plan 21	Ajout d'une protection du patrimoine naturel	Ajout d'une protection d'arbres remarquables sur les 4 arbres situés à l'ouest de la parcelle AH 277 (côté Résidence Le Clos Jean)
Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UBA 2	Ajout d'une protection d'arbres remarquables sur les 4 arbres le long de la parcelle AH 277 (côté Résidence Le Clos Jean, à l'Ouest de la parcelle).	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION (modification en gras-rouge)
<p>Extrait de la planche 1 – plans 21 :</p>	<p>Extrait de la planche 1 – plans 21 :</p>

- Ensemble des pièces impactées par cette modification : Règlement graphique planche 1 plan 21

## L. Commune de SAINTE MARGUERITE SUR DUCLAIR

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

#### a. Modification de l'Orientation d'aménagement et de Programmation – OAP 608 A

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
OAP 608A (p.52 à 56) volet écrit	Modification de l'OAP 608 A	Intégration dans le chapitre "principes particuliers" du volet écrit de l'OAP d'une orientation visant à "réaliser le projet en 2 phases minimum afin de permettre aux bâtiments communaux d'absorber l'arrivée de population supplémentaire"
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>1AUB2</b>	Au regard de la capacité d'accueil des équipements communaux, une orientation est ajoutée dans l'OAP afin de permettre le phasage de l'urbanisation de cette zone. L'objectif est de respecter la capacité d'accueil des équipements existants sur la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair.	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION (modification en gras-rouge)</i>
<u>Extrait de l'OAP 608A (p.53) :</u>  <u>Volet écrit de l'OAP :</u> <u>Principes particuliers :</u>  Gestion des eaux pluviales : Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLUi. Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée,		<u>Extrait de l'OAP 608A (p.53) :</u>  <u>Volet écrit de l'OAP :</u> <u>Principes particuliers :</u> <b>Aménagement de la zone : Le projet pourra être réaliser en 2 phases afin de permettre aux équipements communaux d'absorber l'arrivée de population supplémentaire.</b>  Gestion des eaux pluviales : Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les

notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLUi. Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
  - 3. OAP – 3.2 OAP SECTORIELLES - 3.2\_TOME 5\_OAP\_communes St J à Z\_approbation

## M. Commune de YAINVILLE

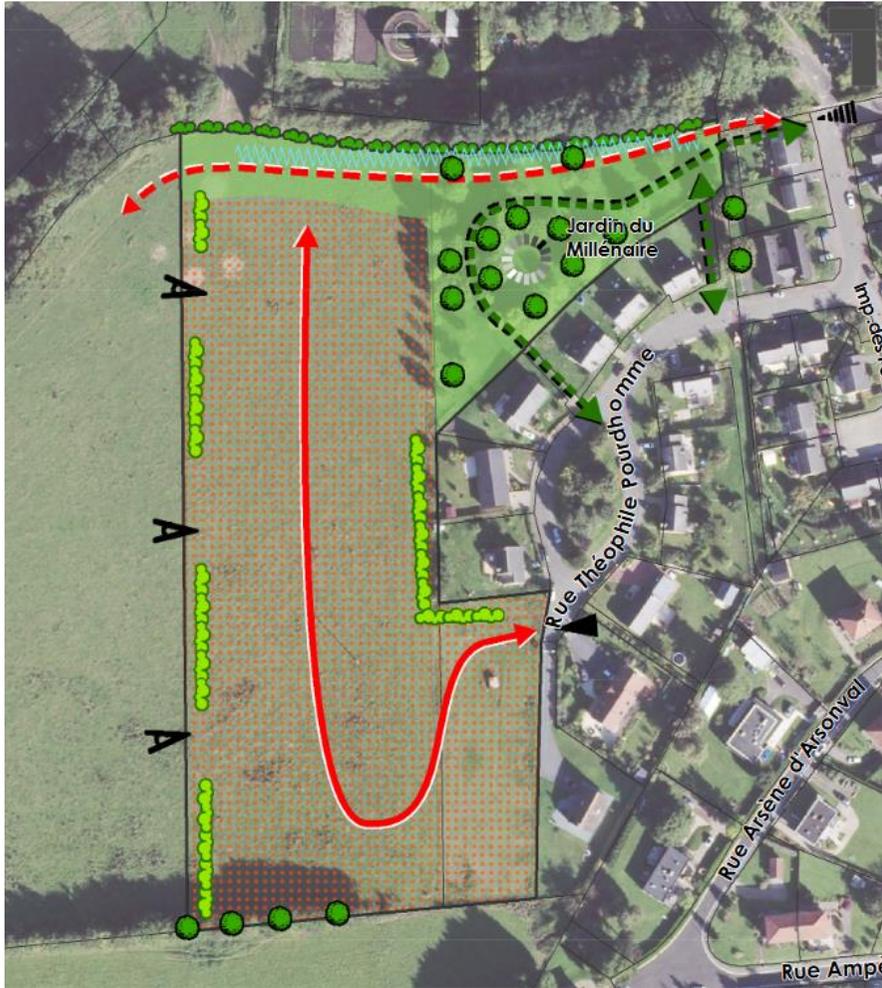
### 1. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### a. Modification de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation – OAP 750B

<i>Pièce(s) du PLU concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
OAP 750B (p.31 à 34)	Modification de l'OAP 750B	Modification du volet écrit et graphique de l'OAP 750B pour prendre en compte un périmètre d'inconstructibilité lié à la présence de la STEP à proximité
<i>Zone(s) et/ou parcelle(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
<b>1AUB2</b>	La station d'épuration (STEP) de la Commune de Yainville se situe à proximité immédiate de la zone 1AUB2 couverte par l'OAP 750B. Cet ouvrage peut engendrer des nuisances en termes de bruits et d'odeurs notamment. De ce fait, au regard du maintien en service de cet équipement et au vu du projet de construction prévu dans l'esquisse de l'OAP 750B, la direction de l'assainissement de la Métropole Rouen Normandie, préconise la mise en place une zone inconstructible autour de la STEP, interdisant la construction d'habitations au sein de ce périmètre. Afin de limiter l'exposition des nouvelles constructions à ces contraintes, une zone inconstructible est donc déterminée dans l'emprise concernée sur le volet graphique de l'OAP.	

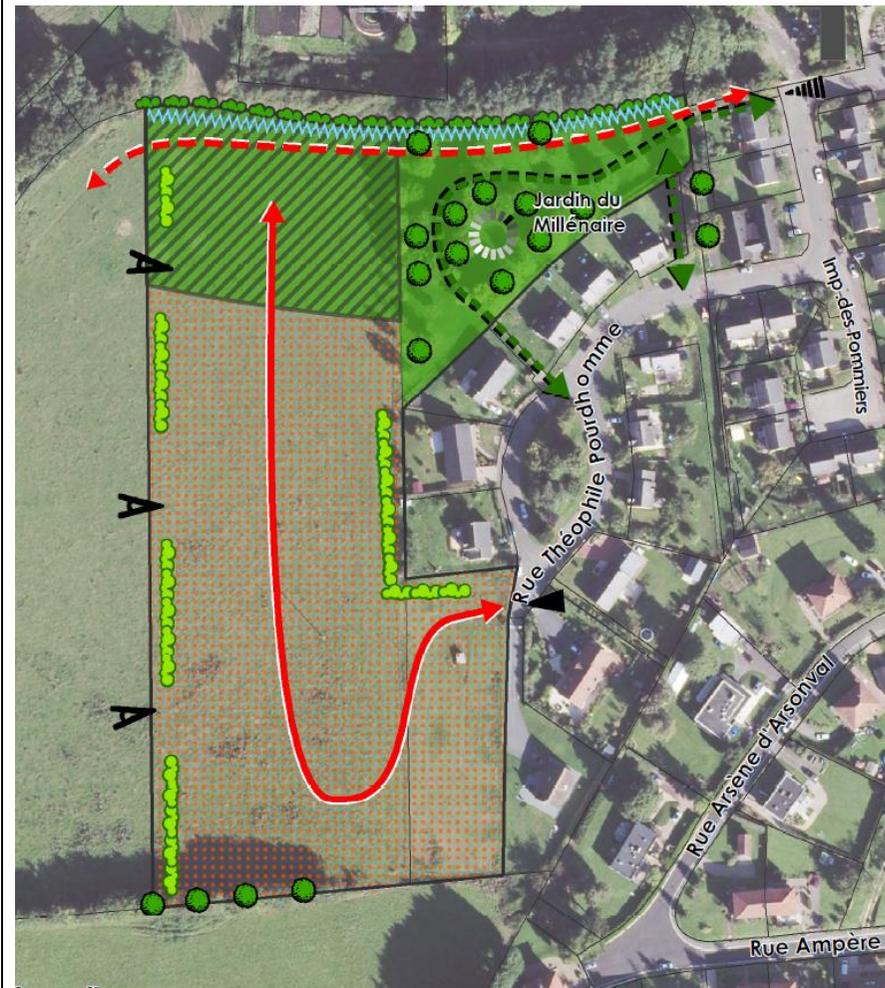
### AVANT MODIFICATION

Projet d'aménagement de l'OAP (p.54) :



### APRES MODIFICATION

Projet d'aménagement de l'OAP (p.54) :



<p><u>Volet écrit de l'OAP :</u></p> <p>Ce site d'extension urbaine d'environ 3 hectares concerne un projet de zone mixte à dominante d'habitat située à l'ouest du centre-bourg, dans la continuité du tissu pavillonnaire de la rue Théophile Pourhomme. Ce terrain actuellement en herbages est installé sur le versant nord de la plateforme alluviale formant le cœur de la boucle de Jumièges. La pente est marquée en direction du nord, avec des vues vers le marais et la zone d'activités de Yainville, ainsi que quelques vues filtrées vers la Seine. Un petit espace paysager, le Jardin du Millénaire, est intégré dans l'opération. Enfin, on notera le passage d'une ligne électrique surplombant une partie du site ainsi que la présence d'une station d'épuration des eaux usées à proximité. Le futur opérateur aura à charge d'étudier les adaptations possibles avec le concessionnaire de réseau et devra prendre en compte le recul nécessaire à prévoir par rapport aux éventuelles nuisances liées à la STEP.</p>	<p><u>Volet écrit de l'OAP :</u></p> <p>Ce site d'extension urbaine d'environ 3 hectares concerne un projet de zone mixte à dominante d'habitat située à l'ouest du centre-bourg, dans la continuité du tissu pavillonnaire de la rue Théophile Pourhomme. Ce terrain actuellement en herbages est installé sur le versant nord de la plateforme alluviale formant le cœur de la boucle de Jumièges. La pente est marquée en direction du nord, avec des vues vers le marais et la zone d'activités de Yainville, ainsi que quelques vues filtrées vers la Seine. Un petit espace paysager, le Jardin du Millénaire, est intégré dans l'opération. Enfin, on notera le passage d'une ligne électrique surplombant une partie du site ainsi que la présence d'une station d'épuration des eaux usées à proximité. <b>Le futur opérateur aura à charge d'étudier les adaptations possibles avec le concessionnaire de réseau et devra prendre en compte le recul d'inconstructibilité nécessaire liées aux éventuelles nuisances liées à la station d'épuration.</b></p>
---	--

- Ensemble des pièces impactées par cette modification :
  - 3. OAP – 3.2 OAP SECTORIELLES - 3.2\_TOME 5\_OAP\_communes St J à Z\_approbation\_2