Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Mode d'emploi

Version provisoire - Septembre 2018
Réunions publiques PLU

Version provisoire - septembre 2



plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

Introduction

L'objectif de ce mode d'emploi est de faciliter la compréhension du PLU et la lecture des documents produits, en particulier ceux du volet réglementaire.

Il sera amené à évoluer jusqu'à l'approbation du PLU, pour prendre en compte différentes remarques qui pourraient être formulées.

A ce stade il s'agit donc d'une version provisoire, à destination des participants aux réunions publiques de septembre 2018, qui permet de présenter la partie réglementaire du PLU.



Version p... - septembre 2018

Les pièces constitutives du PLU

Le Rapport de Présentation

➔ Où en est le territoire ?

Il expose le diagnostic du territoire.
Il évalue les incidences du plan sur l'environnement.
Il justifie les choix retenus par la Métropole.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

➔ Quel projet pour le territoire à 10 ans ?

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement.

Le Règlement écrit et graphique

➔ Quelles règles pour mettre en œuvre le projet de territoire ?

Il fixe les règles d'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

➔ Quelles évolutions sur des secteurs de projet ?

Elles définissent les principes d'aménagement de certains secteurs du territoire.

Les Annexes

Elles présentent les plans des servitudes d'utilité publique et les autres dispositions ou contraintes.

Ces trois dernières pièces sont opposables :

- Les projets doivent être conformes au règlement écrit et graphique, c'est-à-dire qu'ils doivent respecter les règles énoncées.
- Les projets sur les terrains couverts par une OAP doivent être compatibles avec cette dernière, c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas être en contradiction.
- Les annexes s'imposent aux autorisations d'urbanisme, nonobstant les dispositions inscrites dans les autres pièces du PLU.

plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

Sommaire

Le règlement graphique et écrit.....5
Le règlement graphique du PLU..... 6
Le règlement écrit du PLU.....12

Les orientations d'aménagement et de programmation.....31

Les annexes..... 36

Quelles règles s'appliquent sur un terrain ? Exemple.....38

Version provisoire - septembre 2018

Le règlement graphique et écrit

Version provisoire - septembre 2



Le règlement graphique du PLU

Le **règlement graphique** peut comprendre jusqu'à trois plans à l'échelle d'une commune, tous complémentaires : **le plan de zonage, le plan de la morphologie urbaine (optionnel) et le plan des risques.**

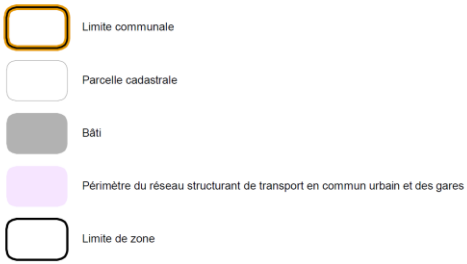
1 - Le **plan de zonage (planche 1)** délimite à la parcelle les différentes zones (zones urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière) ainsi que les composantes de la trame verte et bleue, les éléments du patrimoine bâti, les outils de mixité sociale et fonctionnelle et les emplacements réservés.





Version provisoire septembre 2018

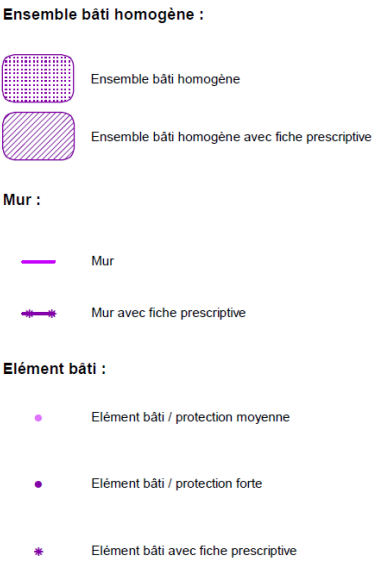
Le règlement graphique du PLU



Les composantes de la trame verte et bleue



Les éléments du patrimoine bâti



Le règlement graphique du PLU

2 - Le **plan de la morphologie urbaine (planche 2)** représente les dérogations à la règle des hauteurs fixée dans le règlement écrit et les règles d'implantation spécifique (reculs, retraits …). Si la commune ne dispose pas de ce plan, ce sont les règles écrites de la zone qui s'appliquent.





plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

Le règlement graphique du PLU

Implantation des constructions

Marge de recul

- 6 m
- 7 m
- 8 m
- 10 m
- 15 m
- 20 m

Implantation des constructions

- ××× *Limite d'implantation*
- ★★★ *Limite d'implantation maximale des surplombs : 3 m*

Hauteur

Hauteur maximale

- 8 m
- 10 m
- 13 m
- 15 m
- 17 m
- 20 m
- 30 m
- 60 m

Hauteur maximale et nombre de niveau

- 11 m, R+1+C ou A
- 14 m, R+2+C ou A
- 17 m, R+3+C ou A

Hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère

- 7 m
- 9 m
- 10 m
- 13 m
- 14 m
- 15 m
- 16 m
- 19 m
- 20 m
- 25 m
- 35 m

Hauteur minimale et maximale à l'égout ou à l'acrotère

- 9 - 13 m
- 11 - 16 m
- 14 - 19 m
- 19 - 25 m

Hauteur maximale au faîtage

- 14,5 m

Version projet ... ure 2018

Le règlement graphique du PLU

3 - Le **plan des risques (planche 3)** représente les périmètres de prévention des risques naturels et technologiques et également les zones inondables, les cavités et les falaises.





Version de septembre 2018

Le règlement graphique du PLU

Risque cavité

Zone de risque

Risque falaise

Zone de risque

Etude spécifique

Risque inondation

PPRI

Etude spécifique

Zone de vigilance

Plan d'exposition aux risques

Zone concernée

Risque technologique

Périmètre PPRT

ICPE (seuil bas)

Risque ruissellement

Axe de ruissellement

Niveau d'aléa

Faible

Fort

Le règlement écrit du PLU

Le **règlement écrit** se compose de deux parties, complémentaires :

- **Le lexique et les dispositions communes** applicables à toutes les zones
- **Les dispositions spécifiques** à chaque zone

Le lexique définit l'ensemble des termes écrits en italique dans le règlement. L'objectif est de faciliter la compréhension du règlement et de préciser certaines règles.

Les dispositions communes applicables à toutes les zones définissent notamment les règles relatives :

- Aux risques (plan des risques)
- Au stationnement
- A la protection des composantes de la trame verte et bleue (plan de zonage)
- A la protection des éléments du patrimoine bâti (plan de zonage)
- Aux outils de mixité sociale et fonctionnelle (plan de zonage)
- Aux équipements et réseaux

Version provisoire - septembre 2018

Le règlement écrit du PLU

Les dispositions spécifiques à chaque zone sont détaillées à la suite des dispositions communes. Ces zones ont toutes une vocation particulière et permettent de couvrir l'ensemble du territoire :

- **Les zones urbaines mixtes à vocation d'habitat, économique ou d'équipement**

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser**

Ce sont les secteurs qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **Les zones agricoles**

Ce sont les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les zones naturelles**

Ce sont les secteurs, équipés ou non, qui doivent être protégés en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Il est nécessaire de consulter les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone pour vérifier la faisabilité d'un projet.

Version provisoire - septembre 2018

Les grandes zones du PLU

Les zones urbaines mixtes à vocation d'habitat

Les zones urbaines mixtes à vocation d'habitat sont organisées à partir des typologies de communes définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, afin de mieux prendre en compte la diversité et les spécificités des tissus urbains, à l'échelle de la Métropole.

Le SCOT détermine les typologies suivantes :

- Les cœurs d'agglomération qui regroupent les centralités historiques de Rouen et Elbeuf

- Les espaces urbains qui sont situés autour des cœurs d'agglomération et dont le développement se conçoit dans une logique de complémentarité avec ces derniers

- Les pôles de vie (Boos, Isneauville, le Trait, Duclair) qui correspondent aux centralités de l'espace rural

- Les bourgs et villages, cœurs historiques de l'espace rural, dont la vocation est essentiellement résidentielle, et qui peuvent offrir aux habitants des commerces, équipements et services de proximité

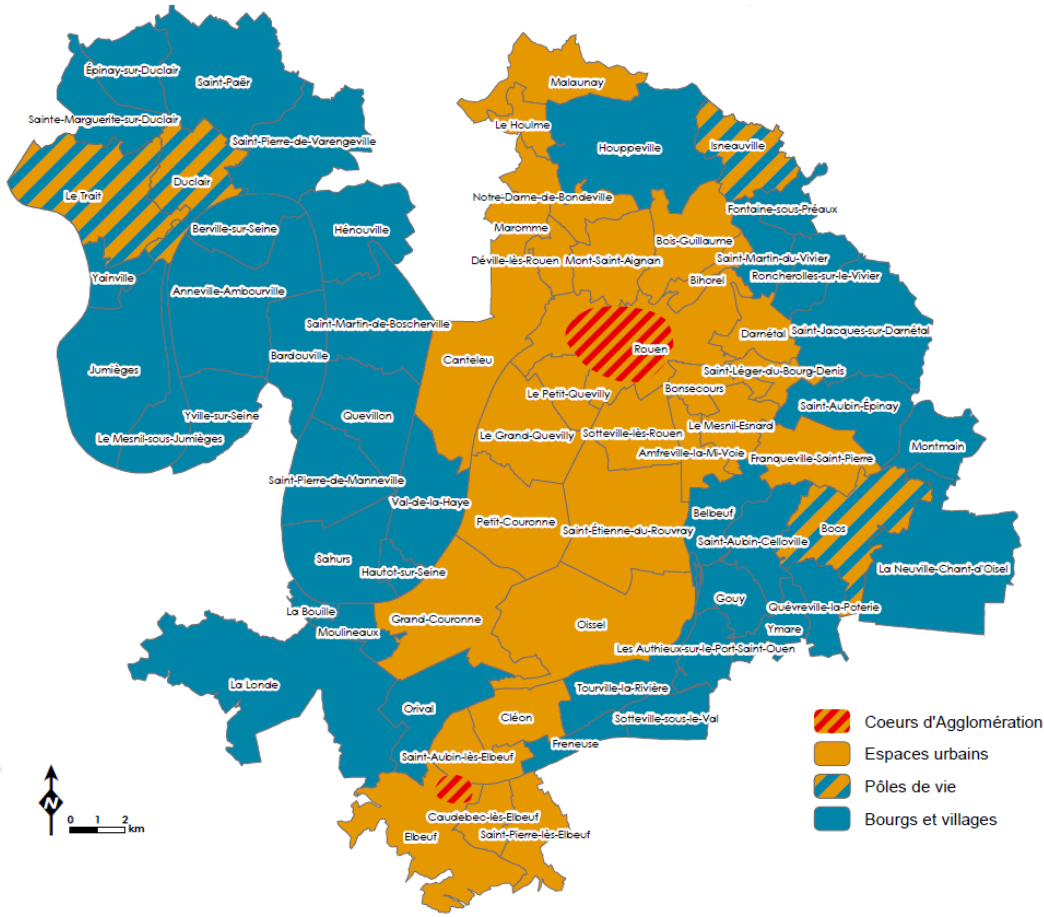
La carte ci-contre indique dans quelle typologie se situe chaque commune.

Version provisoire - septembre 2018

plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

Les grandes zones du PLU

Carte de l'armature urbaine du SCOT



plu
plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

Les grandes zones du PLU

Les zones de centralité - UA

Zone UAA (cœurs d'agglomération et communes limitrophes)

Il s'agit des centres-villes d'espaces urbains fortement bâtis, présentant des formes urbaines compactes et une diversité des fonctions urbaines (commerces, services, équipements, activités économiques …) qu'il convient de maintenir.



Zone UAB (cœurs d'agglomération, espaces urbains, Duclair et Le Trait)

Il s'agit des centres-villes d'espaces urbains et de pôles de vie présentant des formes urbaines compactes et une diversité des fonctions urbaines qu'il convient de maintenir et de développer.



Zone UAC (bourgs et villages, Boos et Isneauville)

Il s'agit des centres-bourgs dans lesquels il est recherché la préservation du caractère de village et le maintien de la diversité des fonctions urbaines.



Version novembre - septembre 2018

plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

Les grandes zones du PLU

Les zones d'habitat individuel - UB

Zones UBA1 (cœurs d'agglomération, espaces urbains, Le Trait et Duclair) et UBA2 (bourgs et villages, Boos et Isneauville)

Ces zones correspondent majoritairement à de l'habitat individuel fortement bâti, pour lesquelles les formes urbaines existantes limitent les possibilités de divisions parcellaires. Les règles proposées encadrent les évolutions du bâti existant.



Zones UBB1 (cœurs d'agglomération et espaces urbain, Le Trait et Duclair) et UBB2 (bourgs et villages, Boos et Isneauville)

Ces zones correspondent majoritairement à de l'habitat individuel peu bâti au sein duquel il existe des possibilités plus ou moins importantes de densification des constructions par division foncière principalement. Les règles ont pour objectif d'encadrer les évolutions souhaitées.



Zones UBH

Cette zone correspond à de l'habitat individuel localisé dans les hameaux de la Métropole pour lesquels il s'agit d'encadrer fortement la constructibilité. Cette volonté s'inscrit dans un contexte de limitation de l'étalement urbain, d'insertion paysagère mais également de préservation de l'identité rurale.



plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

Les grandes zones du PLU

Les tissus d'habitat collectif

Zone UD (cœurs d'agglomération, espaces urbains et pôles de vie)

Cette zone correspond aux immeubles d'habitation, pour lesquels il est recherché une diversité des formes urbaines et architecturales.



Les coteaux urbanisés

Zone UCO

Cette zone correspond aux coteaux urbanisés dans lesquels il s'agit d'encadrer la constructibilité de manière à ce que les constructions puissent s'inscrire au mieux dans ce contexte paysager très sensible.



Les secteurs de renouvellement urbain

Zone UR

Cette zone correspond aux secteurs de projets de renouvellement urbain nécessitant un règlement spécifique adapté au projet. Des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) peuvent venir en complément du règlement sur certains secteurs.



plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

Les grandes zones du PLU

Les zones à vocation d'activités économiques

Zone UXA
Artisanale/industrielle

Cette zone correspond aux secteurs d'activités artisanales et petites industries pour lesquels il est envisagé de conforter les activités en place tout en limitant le développement de l'industrie lourde et à risque et de permettre l'implantation de fonctions complémentaires.

Zone UXC
Commerciale

Cette zone correspond aux polarités commerciales inscrites dans le SCOT pour lesquels il est envisagé de conforter les activités en place et de permettre l'implantation de fonctions complémentaires.

Zone UXI
Industrielle (activités à risques)

Cette zone correspond aux secteurs d'activités industrielles où l'objectif est de conforter les activités en place, et d'accueillir ces activités au regard des risques de nuisances qu'elles engendrent.

Zone UXM
Activités mixtes

Cette zone correspond aux secteurs d'activités mixtes (artisanat, petites industries, commerces, immeubles de bureaux …) pour lesquels il est envisagé de conforter les activités en place et maintenir leur diversité.

Zone UXT
Tertiaire

Cette zone correspond aux secteurs d'activités tertiaires pour lesquels il est envisagé de conforter les activités en place et de permettre l'implantation de fonctions complémentaires.

Les grandes zones du PLU

Zone UXR

Secteurs de projet

Cette zone correspond aux secteurs de projets à vocation économique en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), nécessitant un règlement spécifique adapté au projet. Des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) peuvent venir en complément du règlement sur certains secteurs.

Les autres zones urbaines

Zone UE

Equipements

Cette zone correspond aux secteurs d'équipements pour lesquels il est envisagé le maintien des activités présentes ou l'implantation de constructions dont la vocation est liée ou en synergie avec les équipements présents.

Zone UP

Patrimoniale Paysagère

Cette zone correspond à des espaces paysagers de rayonnement intercommunal, situés en milieu urbain (Jardins des Plantes, Parc des Bruyères …). La qualité paysagère et patrimoniale de ces espaces est à préserver, tout en autorisant les constructions nécessaires à la gestion, l'entretien ou le développement des équipements publics.

Zone UZ

Activités ferroviaire

Cette zone correspond aux grands secteurs d'équipements ferroviaires où seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité ferroviaire et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Version provisoire - septembre 2018

Les grandes zones du PLU

Les zones à urbaniser

Les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU) : zones desservies par les réseaux d'une capacité suffisante

Zone 1AU
Habitat/mixte
Cette zone correspond à des secteurs de développement à dominante habitat.

Zones 1AUXA et 1AUXM
Activités économiques
Ces zones correspondent à des secteurs de développement à dominante d'activités économiques, artisanales ou mixtes.

Zone 1AUL
Loisirs
Cette zone correspond à des secteurs de développement à dominante loisirs.

Zone 1AUR (habitat)/1AUXR (économique)
Zones de projet en ZAC
Cette zone correspond à des secteurs de développement situés dans une ZAC.

Zones couvertes par une OAP

Les zones d'urbanisation future (2AU) : zones non desservies par les réseaux ou dont la capacité est insuffisante

Zones 2AU et 2AUX
Habitat et activités économiques
Ces zones correspondent à des secteurs de développement à long terme. Une modification du PLU est nécessaire pour permettre leur urbanisation.

Version provisoire - septembre 2018

Les grandes zones du PLU

Les zones agricoles

Zone A
Agricole

Cette zone regroupe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zone AC
carrières

Cette zone identifie les activités de carrières (exploitation du sous-sol) pour lesquelles une remise en état à vocation agricole est visée à terme.

Dans chacune de ces zones, les habitations existantes pourront faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Les zones naturelles

Zone NA
Aquatique humide

La zone NA permet de protéger et gérer les milieux aquatiques et humides. L'objectif est d'y favoriser les échanges écologiques et de permettre la création d'aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et techniques des cours d'eau et zones humides. L'activité agricole déjà présente y est pérennisée, notamment en laissant la possibilité aux sièges d'exploitation déjà présents d'évoluer (extension, adaptation).

Version provisoire septembre 2018

Les grandes zones du PLU

Zone NB
Boisée
La zone NB garantit la préservation des espaces boisés et des continuités écologiques associées, notamment en limitant la constructibilité et des aménagements autorisés, aux seuls usages liés à la forêt (exploitation forestière, valorisation paysagère et de loisirs).

Zone NC
Carrières
La zone NC identifie les activités de carrières (exploitation du sous-sol) pour lesquelles une remise en état à vocation naturelle est visée à terme.

Zone NL
Loisirs
La zone NL permet la création et la gestion des activités de loisirs au sein des espaces naturels, tout en y favorisant les échanges écologiques avec les milieux voisins et en garantissant l'intégration paysagère des constructions autorisées.

Zone NO
Prairies
La zone NO permet de préserver les milieux ouverts (landes, pelouses silicicoles) et particulièrement les pelouses calcicole..

Dans chacune de ces zones, les habitations existantes pourront faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Version provisoire - Septembre 2018

Les grandes zones du PLU

Les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)

Les STECAL se situent au sein des zones agricoles et naturelles et permettent l'accueil de nouvelles constructions et l'extension du bâti de manière très encadrée. Chaque STECAL correspond à une vocation spécifique.

Zones N–sth et A-sth
STECAL habitat

Zones N-stx et A-stx
STECAL activités économiques

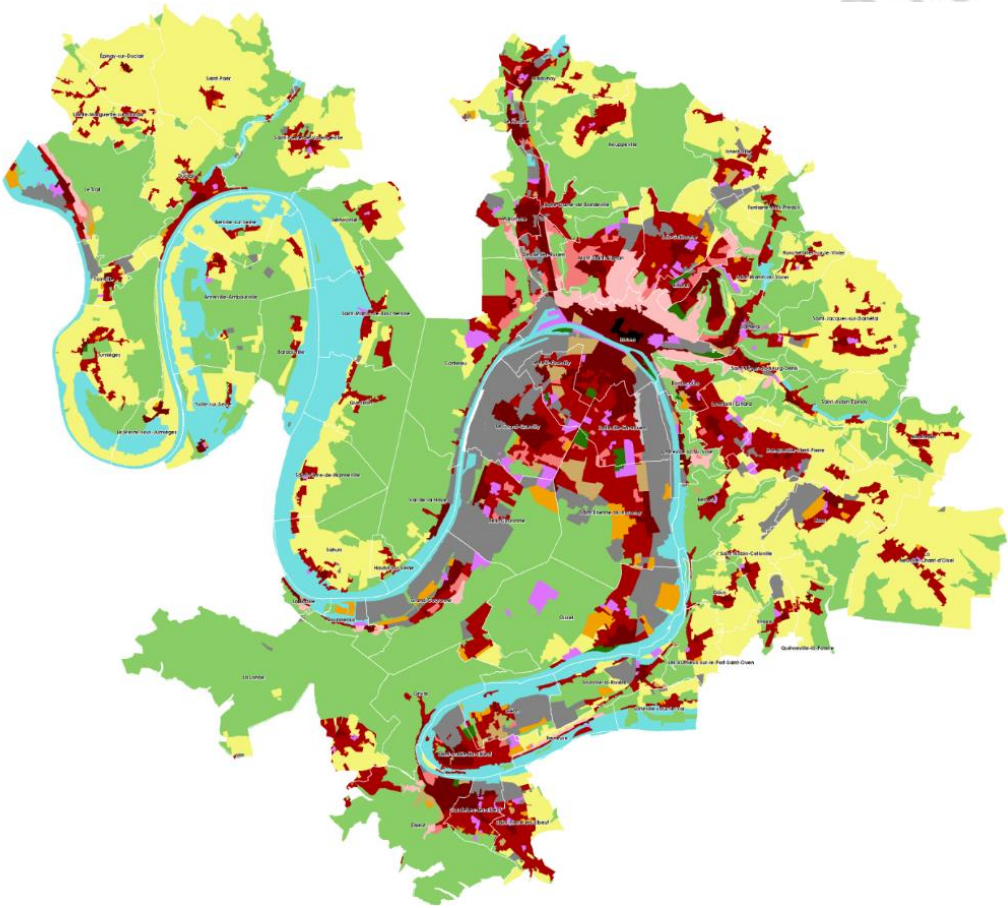
Zones N-stp et A-stp
STECAL infrastructure portuaire

Zones N-stl et A-stl
STECAL loisirs

Version provisoire - septembre 2018

plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

Les grandes zones du PLU



UA
UB
UCO
UD
UR

AU
UE
UP
UX
UZ

A
NA
NB + NC + NL + NO
PSMV

Le règlement écrit du PLU

Le règlement écrit détaille des dispositions spécifiques pour chacune des zones présentées précédemment.

Ces dispositions sont regroupées selon 3 chapitres.

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

➔ Qu'est-ce que j'ai le droit de construire ?

Ce chapitre définit :

- les usages et affectations des sols, les types d'activités et les types de constructions interdites ;
- les types de constructions et les natures d'activités soumises à conditions particulières.

Version provisoire - septembre 2018

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➔ Comment je dois construire ?

Ce chapitre permet de définir la forme urbaine des constructions de la zone concernée et participe à façonner l'ambiance urbaine.

Il définit ainsi :

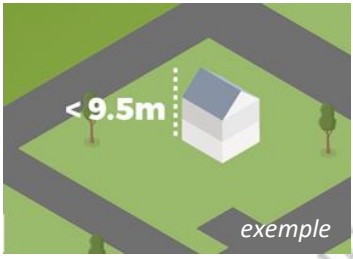
- La volumétrie et l'implantation des constructions
- L'insertion architecturale urbaine, paysagère et environnementale
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Version provisoire- septembre 2018

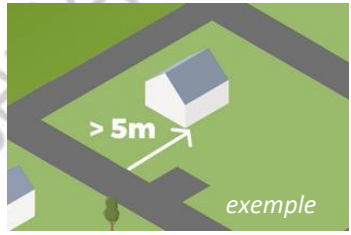
Le règlement écrit du PLU

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

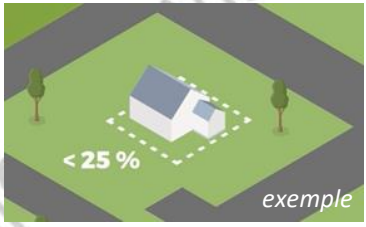
Le règlement permet de définir le gabarit des constructions et leur implantation à travers des règles définissant notamment :



➔ **La hauteur maximale de la construction**



➔ **L'implantation de la construction par rapport aux voies, aux limites séparatives ou aux autres constructions**



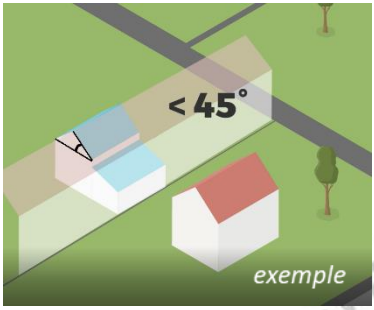
➔ **L'emprise au sol maximale de la construction**

Version provisoire - septembre 2018

Le règlement écrit du PLU

INSERTION URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

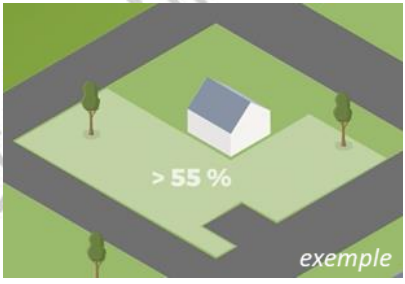
Le règlement influe sur l'aspect des constructions et leur insertion à la fois architecturale, urbaine, paysagère et environnementale en jouant notamment sur :



- ➔ **L'adaptation de la volumétrie au contexte (pente, etc.)**
- ➔ **Les caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures (tons, formes des ouvertures, essences des haies, etc.)**

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL DES ESPACES NON BÂTIS

Le règlement cherche un équilibre entre espaces bâtis et non-bâtis, et porte également sur l'aménagement des espaces verts et libres en règlementant notamment :



- ➔ **La part d'espaces verts sur la parcelle**
- ➔ **Le traitement de ces espaces verts**

- ➔ **Les dispositifs de gestion des eaux pluviales**
- ➔ **Le caractère imperméable des places de stationnement, etc.**

Version provisoire - octobre 2018

III. Équipement et réseaux

➔ De quoi j'ai besoin pour construire ?

Le troisième chapitre du règlement assure la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions.

Il définit :

- La desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les accès ;
- La desserte par les services (collecte des déchets, véhicules de lutte contre l'incendie, etc.)
- La desserte par les réseaux d'eau (potable, DECI – Défense Extérieure contre l'Incendie) et d'énergie (électricité, géothermie, etc.) et la gestion des eaux pluviales
- La desserte par les réseaux d'assainissement
- La desserte par les infrastructures et les réseaux de communication électronique

DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES

Le règlement doit garantir un accès facile aux constructions et la bonne insertion aux divers réseaux publics en définissant par exemple :

➔ **Le nombre de constructions desservies par une voie**
➔ **L'aménagement d'aires de collecte de déchet**
➔ **L'obligation de se raccorder aux réseaux existants (eau potable, assainissement …).**

Version provisoire - septembre 18

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Version provisoire - septembre 2



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les **OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation) définissent les principes d'organisation et d'aménagement des sites de projet des communes de la Métropole. Elles sont obligatoires sur les zones à urbaniser (1AU) et sont appliquées sur certaines zones de renouvellement urbain (UR).

Chaque OAP comprend :

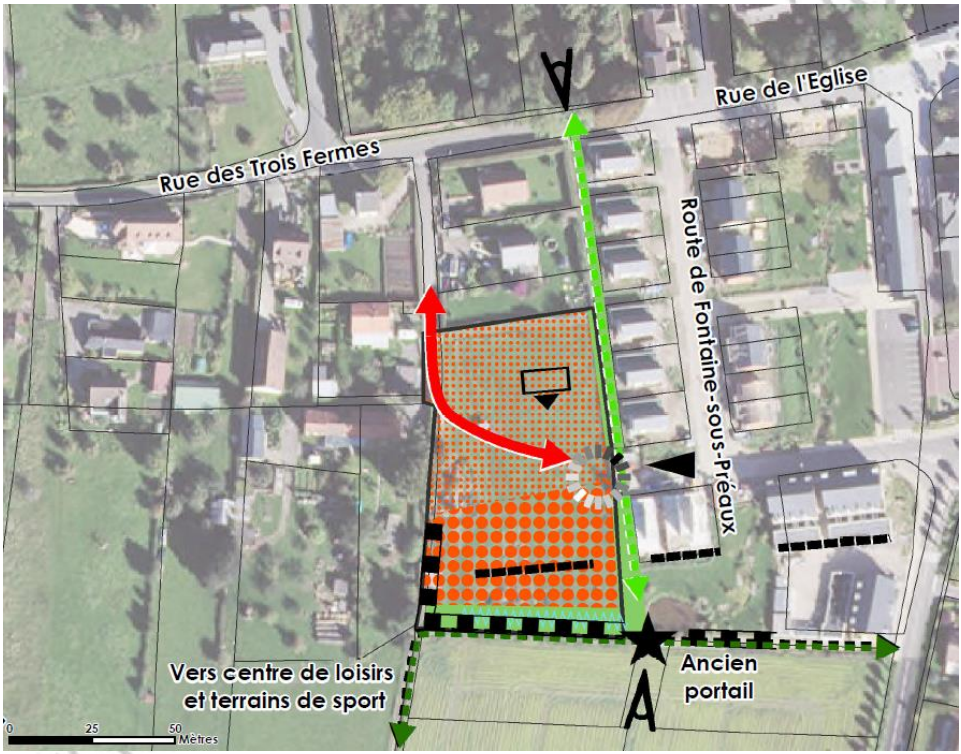
- Un **état initial du secteur** qui indique la localisation et les caractéristiques du site de projet (géomorphologie, équipements, transports, risques, …)
- Une **traduction graphique** qui schématise les principes d'aménagement du secteur à prendre en compte dans le projet
- Un **volet écrit** qui décrit la vocation de la zone, les principes de composition urbaine, la desserte et l'organisation viaire, les orientations environnementales et paysagères et donne des précisions éventuelles sur la gestion des eaux pluviales et le phasage

Les projets doivent s'inscrire dans un **rapport de compatibilité** (respect des grands principes et objectifs) avec ces orientations, qui sont complémentaires au règlement de la zone concernée.

Version provisoire - septembre 2018

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Exemple de traduction graphique d'une OAP



Programme

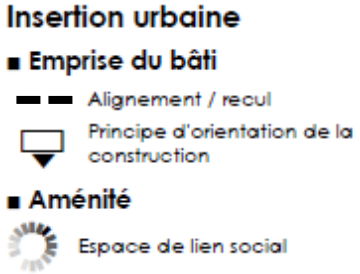
- **Vocation**
  - Habitat
- **Morphologie**

Type de construction

- Individuel
- Intermédiaire/groupé

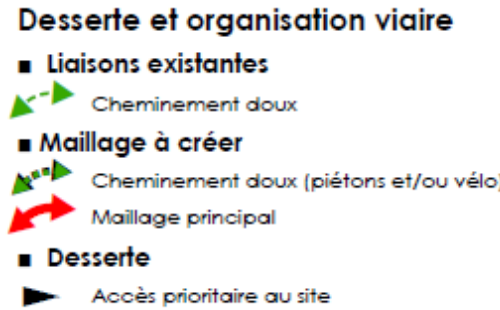
Le parti d'aménagement de la zone devra proposer un programme d'habitat de type individuel et intermédiaire/groupé, suivant la répartition géographique proposée sur le schéma.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



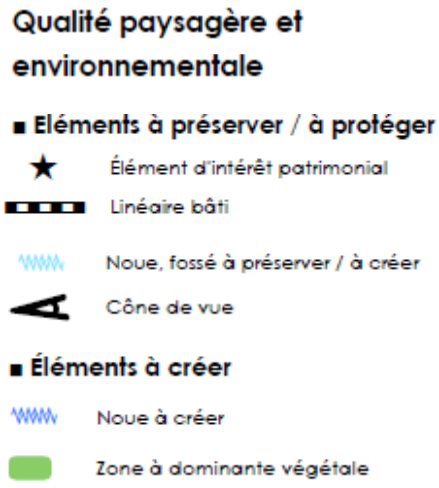
Les constructions s'implanteront vers le Sud. Un espace de lien social sera aménagé pour favoriser le lien entre les habitants du nouveau quartier et ceux du quartier existant. L'alignement bâti des constructions existantes en dehors de l'opération devra être poursuivi.

Le site devra être desservi par une voirie principale qui permettra le bouclage du quartier. La sente piétonne existante sera confortée dans le projet et un nouveau cheminement doux sera créé, afin de relier l'opération au bourg et aux équipements.



Version provisoire - septembre 2018

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Le figuré « linéaire bâti » distingue le mur qui borde le portail existant, à préserver pour son intérêt patrimonial et historique.

Les cônes de vue sur les espaces naturels et patrimoniaux de part et d'autre de la sente piétonne existante devront être préservés dans l'opération à venir.

Une noue permettant la gestion des eaux pluviales devra être créée au Sud de l'opération et devra s'insérer dans une zone à dominante végétale.

Version provisoire 2018

Les Annexes

Version provisoire - septembre 2



Les Annexes

Les **Annexes** sont regroupées en 5 tomes :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (protection des monuments historiques, canalisations de gaz, réserves naturelles …)
- Les périmètres divers (classement sonore des infrastructures de transport terrestre, périmètres des zones d'aménagement concerté, périmètres de sursis à statuer …)
- Les annexes sanitaires (plan des réseaux des eaux usées et de l'eau potable, traitement des déchets …)
- Les règlements Locaux de Publicité (RLP) des communes concernées
- Les annexes informatives (cavités souterraines, périmètres de réciprocité des corps de ferme, patrimoine archéologique …)

Chaque commune dispose d'une fiche listant l'ensemble des annexes s'appliquant sur son territoire.

Version provisoire - Septembre 2018

Quelles règles s'appliquent sur un terrain ?

Exemple

Version provisoire - septembre 2



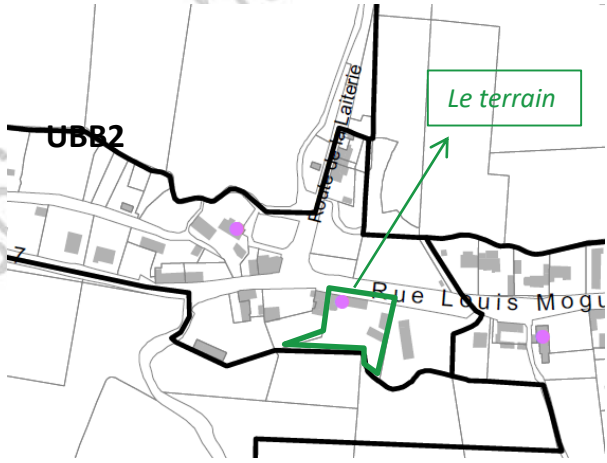
Quelles règles s'appliquent sur un terrain ?

1ère étape : le règlement graphique

Je consulte le **plan de zonage (planche 1)** de la commune qui m'intéresse pour localiser le terrain. Puis Je relève le **nom de la zone** dans laquelle il se trouve et je regarde dans la **légende** à quoi correspondent les informations représentées sur le plan.

Exemple :





Le terrain, détouré en vert, se trouve dans la zone UBB2 (zone d'habitat individuel). Un point violet est représenté sur l'un des bâtiments présent sur la parcelle, indiquant que celui-ci est protégé.

- Elément bâti / protection moyenne

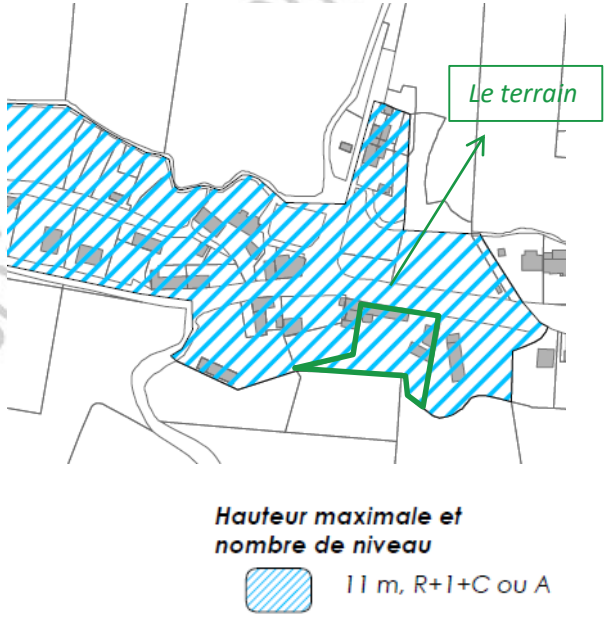
Version de septembre 2018

Quelles règles s'appliquent sur un terrain ?

Je consulte le plan de la **morphologie urbaine** de la commune (si elle est concernée). Je vérifie si le terrain se trouve dans une zone où une règle graphique particulière s'impose.

Exemple :





Le terrain est concerné par une règle particulière de hauteur, qui permet de déroger à la règle de la zone UBB2. La hauteur maximale autorisée est de 11m, R+1+C (rez-de-chaussée + 1 niveau + combles) ou R+1+A (rez-de-chaussée + 1 niveau + attique).

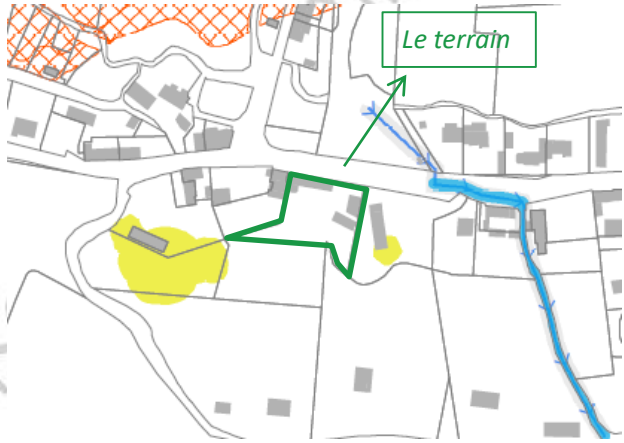
Version projet septembre 2018

Quelles règles s'appliquent sur un terrain ?

Je consulte le **plan des risques** et je vérifie si le terrain est concerné.

Exemple :





Le terrain n'est pas concerné.

Version provisoire décembre 2018

Quelles règles s'appliquent sur un terrain ?

2ème étape : le règlement écrit

Je consulte le règlement pour connaître les règles associées aux informations que j'ai relevées sur le règlement graphique :

- Les dispositions communes applicables à toutes les zones

Exemple : le terrain est concerné par une protection patrimoniale, j'applique donc les dispositions spécifiques à cette protection. Je me réfère également aux paragraphes qui concernent le stationnement et les équipements et réseaux.

- Les règles spécifiques à la zone dans laquelle se trouve le terrain

Exemple : je consulte le règlement de la zone UBB2.

3ème étape : les annexes

Je consulte la liste des annexes qui s'appliquent sur ma commune et je me réfère aux documents correspondants.

Version provisoire - septembre 2018

Les services de la Métropole se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

- www.plu-metropole-rouen-normandie.fr
- plu@metropole-rouen-normandie.fr
- Direction de la Planification Urbaine : 0235529215

Version provisoire - septembre 2018