

Annexe 1

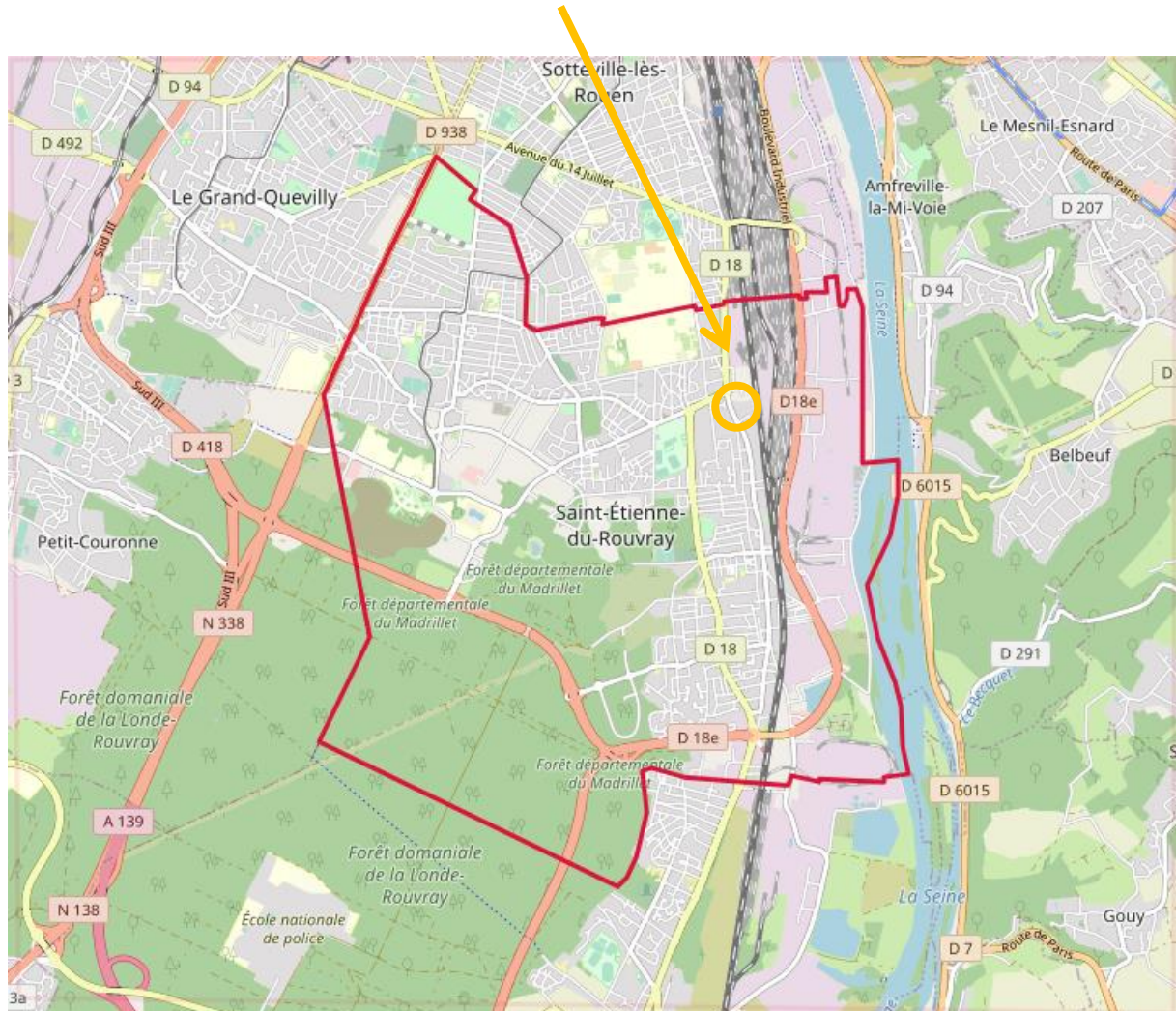
Saint-Etienne-du-Rouvray au sein de la Métropole Rouen Normandie



Annexe 2

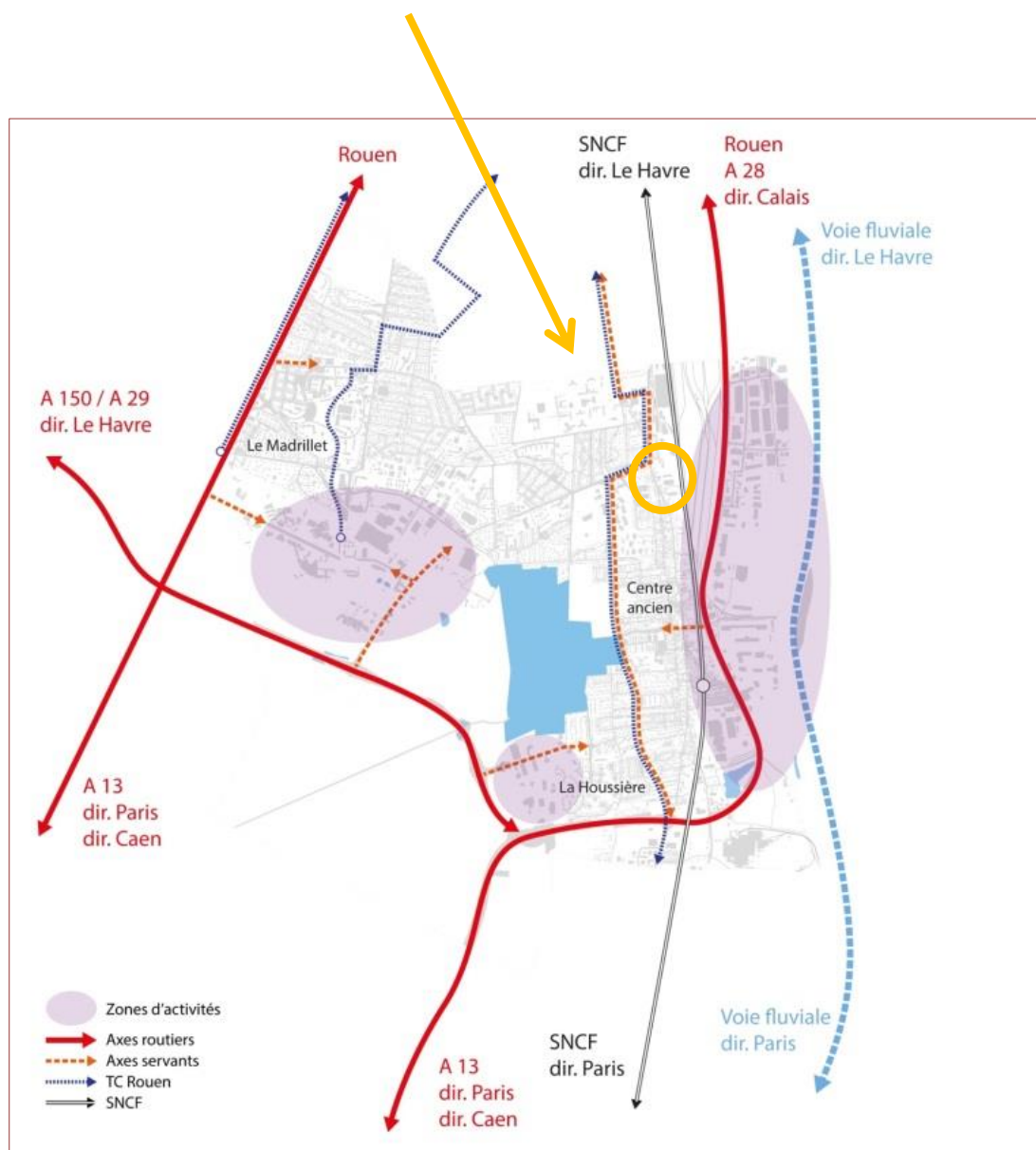
Plan de la Ville

Secteur Seguin



Annexe 3

Situation du secteur Seguin dans l'armature urbaine de la ville



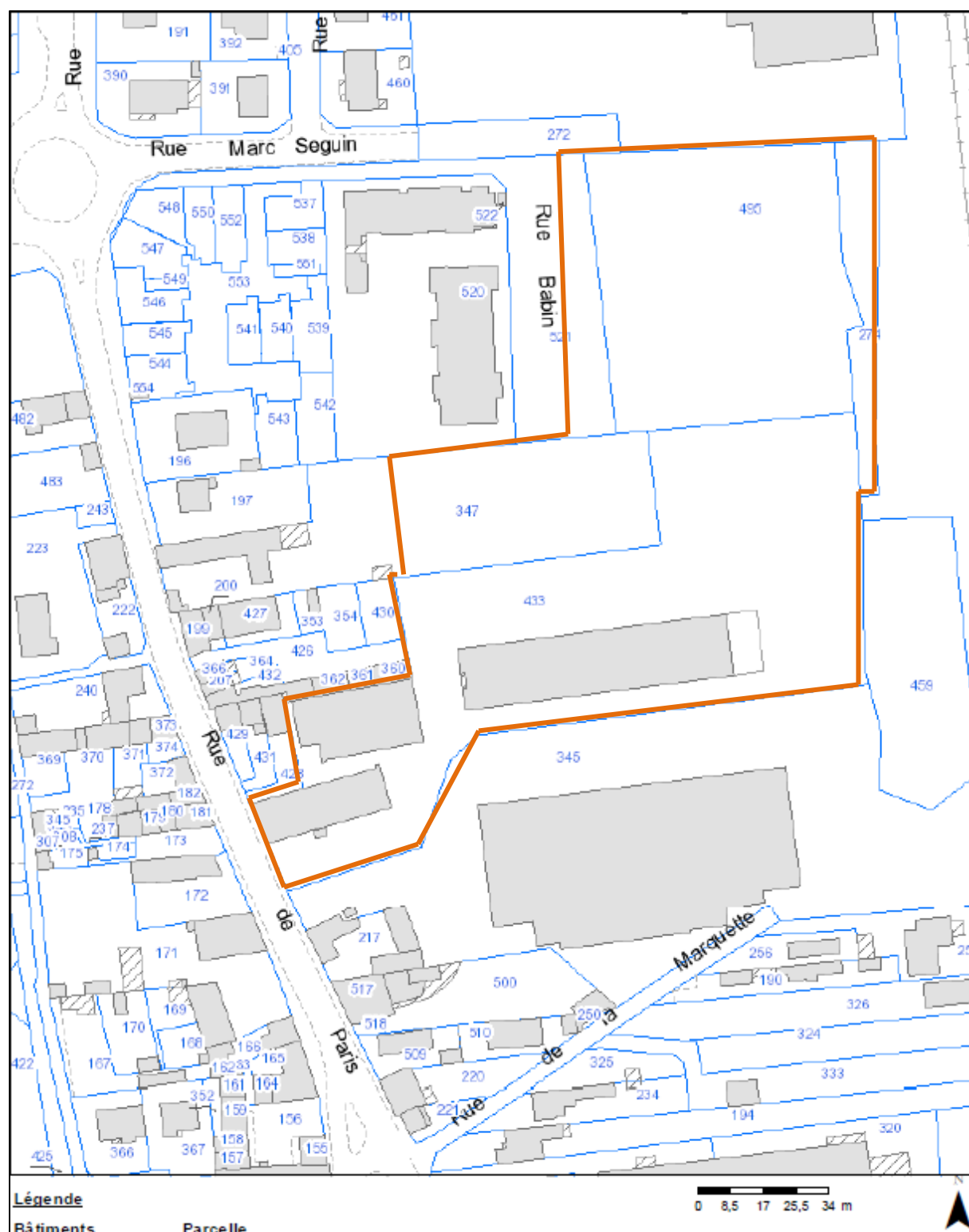
Annexe 4

Carte isochrone



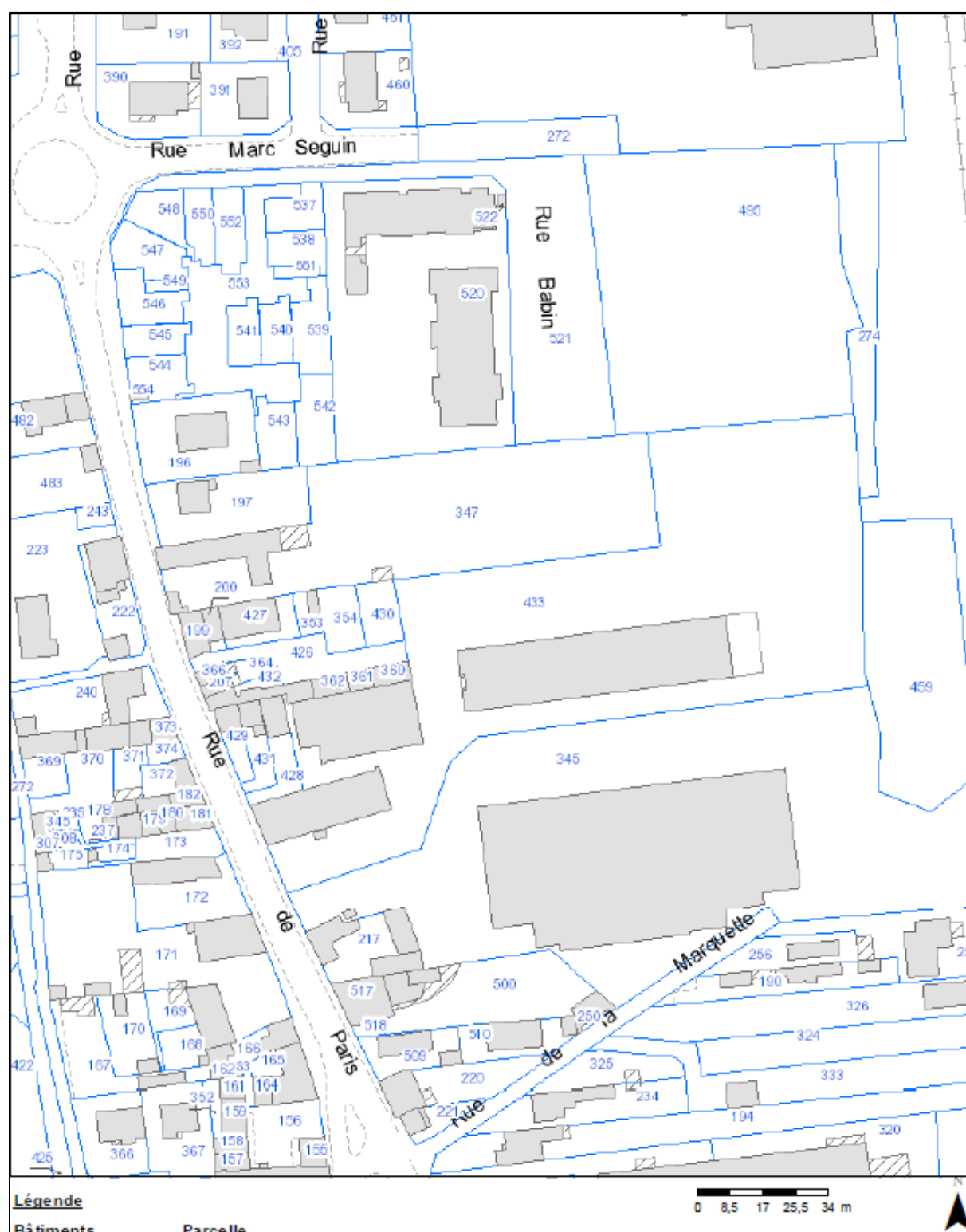
Annexe 5

Périmètre opérationnel



Annexe 6

Extrait cadastral



Annexe 7 - IFTIM - RELEVÉ PHOTOS

1. ACCÈS au site + BUREAUX – Façade Sud



2. BUREAUX – Entrée – Façade Sud



3. BUREAUX – Vue intérieure 1



4. BUREAUX – Rez de Jardin – Chaufferie – Façade Est



5. BATIMENT FORMATION – Façade Sud



6. HANGAR – Façade Ouest



7. HANGAR – Façade Nord



8. HANGAR – Vue Intérieure 1



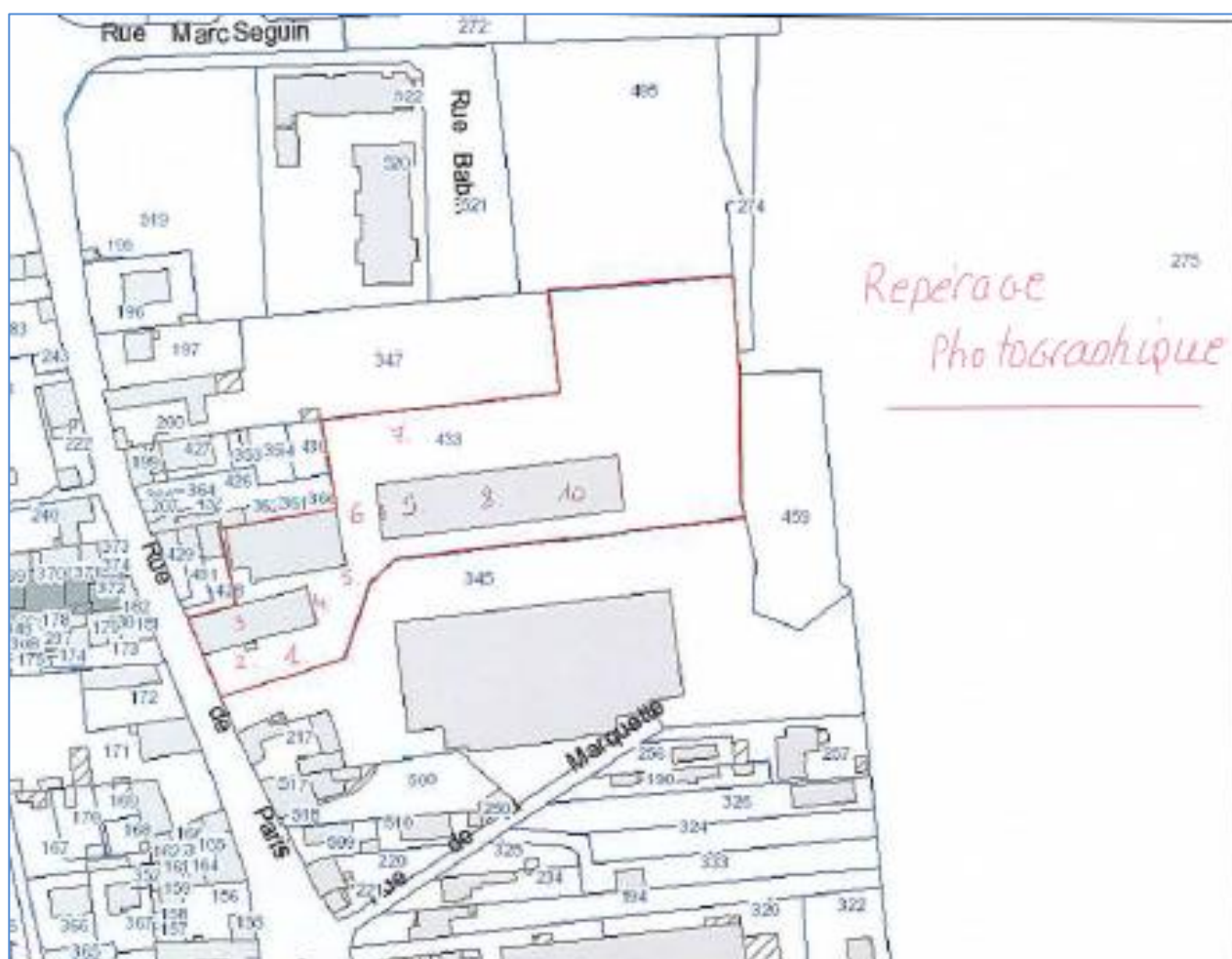
9. HANGAR – Vue intérieure 2



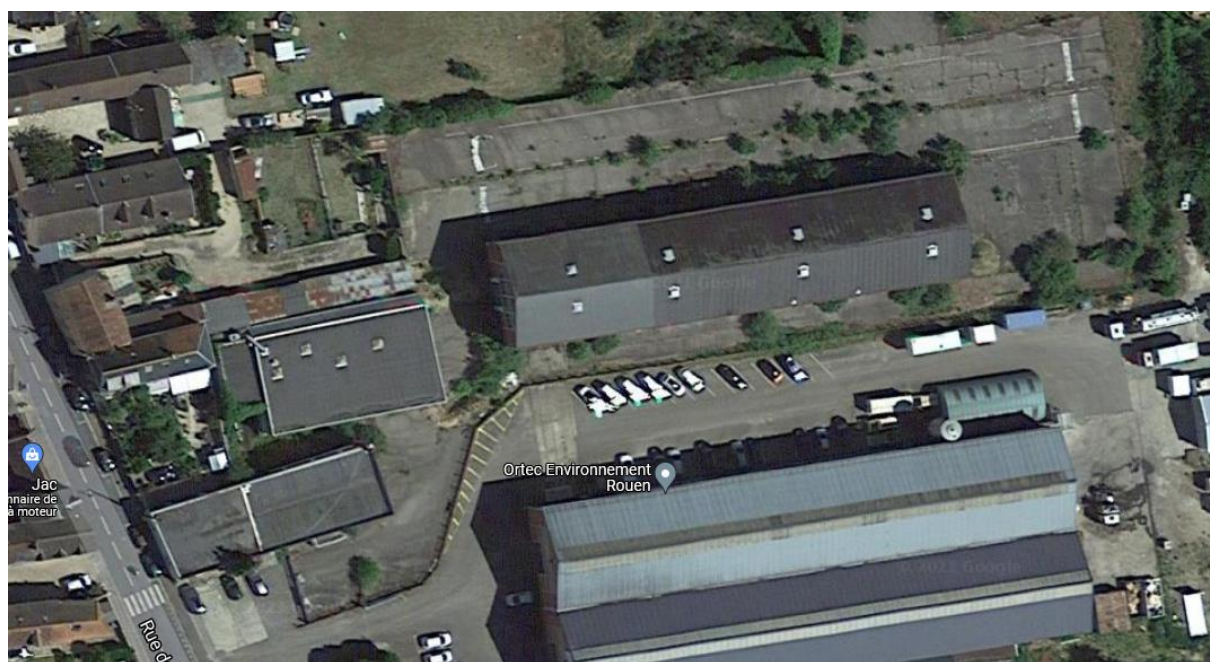
10. HANGAR – Pont roulant



PLAN DE REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE



VUE AERIENNE (Google)



ZONE URP30

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, les exploitations de carrière.
- Le camping et le stationnement des caravanes (à l'exclusion du simple garage de caravane individuel).
- L'implantation des constructions d'habitation légères (mobil home...) et en général de toutes constructions à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements publics.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.
- La création ou l'extension d'entrepôts.

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

Peuvent être autorisés sous conditions :

- L'extension des entreprises existantes comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition que celle-ci n'excède pas 20 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, qu'elle ne soit pas de nature à aggraver les nuisances et que leur aspect extérieur soit compatible avec le cadre bâti environnant
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m, par rapport à l'alignement des *emprises publiques* et *voies* ou, à défaut, de l'alignement de fait de celles-ci.
- Sauf impossibilité matérielle ou incohérence architecturale, pour les habitations individuelles, cette marge de recul est portée à 5 m pour les garages, de manière à permettre l'usage d'une place de stationnement extérieure entre la voie et le garage.
- L'extension des constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celle définie au premier paragraphe (un recul minimum de 3 m, par rapport à l'alignement des *emprises publiques* et *voies* ou, à défaut, de l'alignement de fait de celles-ci) pourra être autorisée, sous réserve que cette extension ne soit pas située à une distance de la voie inférieure à celle du bâtiment agrandi.
- Des implantations autres que celles prévues aux précédents paragraphes pourront être autorisées et même imposées, lorsqu'elles correspondront au respect d'un ordre continu d'implantation du bâti existant sur rue, ou à un parti d'aménagement d'ensemble défini dans le cadre d'un ensemble groupé d'habitations ou d'un projet global de renouvellement urbain.

- Afin d'assurer le bon ordonnancement du bâti et l'animation de la rue, les *façades principales* des constructions devront être implantées parallèlement à la voie publique. Des implantations autres pourront être autorisées :

- o Dans le cadre d'un parti d'aménagement spécifié, ou d'un projet global de renouvellement urbain.
- o Pour les parcelles de faible largeur, ne permettant pas une autre implantation et sous réserve que les pignons donnant sur la voie publique offrent un aspect compatible avec le cadre bâti existant (aspect général de la rue). Des prescriptions particulières d'ordre architectural pourront être imposées à cet égard (ouvertures, revêtement...). Un recul supérieur par rapport à la voie publique pourra être également imposé.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un *retrait* par rapport aux *limites séparatives*, au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 2 m.

L'implantation de constructions pourra toutefois être autorisée jusqu'en *limite séparative*, lorsqu'il existe déjà sur cette limite une construction ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la construction à réaliser, permettant l'adossement de celle-ci.

L'implantation à une distance inférieure à celle fixée au premier paragraphe (*retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 2 m) pourra aussi être autorisée dans le cadre d'un parti d'aménagement défini à l'intérieur d'un lotissement ou d'un ensemble groupé d'habitations ou d'un projet global de renouvellement urbain.

Les constructions jumelées ou en bande pourront également être autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'unité et au caractère du quartier considéré.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré pourra être autorisée dans l'*emprise au sol* et la hauteur (volume) qui étaient les siennes avant sinistre.

En cas d'*extension* de construction existante, lorsque les caractéristiques du terrain le nécessitent (largeur insuffisante ne permettant pas une autre implantation), et pour la construction de *bâtiments annexes* à une habitation existante, sous réserve du respect d'une cohérence dans l'ordonnancement du bâti et l'aménagement de la parcelle,

l'implantation à une distance inférieure à celle fixée au premier paragraphe (*retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 2 m) pourra être autorisée :

- jusqu'en *limite séparative*, lorsqu'il existe déjà sur cette limite une construction ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la construction à réaliser et permettant l'adossement de celle-ci.
- dans la limite d'un *retrait* par rapport à la *limite séparative* au moins égal à la hauteur de la construction à édifier diminuée de 3 m (h - 3).

Le rehaussement limité de constructions principales à usage d'*habitation*, pour utilisation de combles existants non aménagés, pourra être autorisé, sous réserve de l'unité architecturale de la construction et de son environnement bâti. Il en ira de même en cas de reconstruction de *bâtiments* à la même implantation.

En cas de construction en limite de propriété, aucun débordement de toiture ne sera possible et les eaux pluviales seront restituées à l'intérieur de la propriété du pétitionnaire par tout dispositif encaissé.

Les prescriptions ci-dessus ne sont pas exclusives des règles édictées par le Code Civil quant aux jours et vues.

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

Les constructions devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le terrain et ménager l'éclairage et la vue des *logements* ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitations* principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logements* en groupé, notamment les articles 3.1 et 3.2, devront être respectées, de manière à permettre une éventuelle division ultérieure.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface de la parcelle.

Les équipements et ouvrages publics ne sont pas réglementés.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m à l'égout du toit, ni 15 m au point le plus haut, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette limitation de hauteur n'est pas applicable aux équipements et ouvrages publics sous réserve de leur intégration à l'environnement bâti du secteur considéré.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les extensions et modifications de constructions existantes doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la construction existante.

Les constructions doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des constructions sur le terrain se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère. Les déblais/remblais devront être réduits au minimum. Ils devront être figurés sur les coupes et plans des façades du permis de construire.

Pour les terrains plats ou en faible pente, sauf parti architectural clairement explicité ou impossibilité technique manifeste, le niveau fini du plancher de rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder de plus de 0,50 m le niveau du sol naturel initial. En cas de terrains en pente, les constructions par leur implantation, leur niveau et leur architecture devront s'intégrer à la configuration des lieux.

4.1.2. Éléments techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés apparents.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des constructions et à défaut sur les toitures ou sur les façades de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

Les façades (et pignons) existantes ou nouvelles non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, briquelette de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit.

L'usage en façades de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit.

Les tons des différents éléments des façades (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation ...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les façades des extensions de bâtiments existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le bâtiment existant.

Devantures

Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs *façades* contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

4.1.4. Toitures

Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, ou tôles sidérurgiques, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées, à l'exception des toitures en pente des *annexes* non visibles de l'espace public. L'emploi du bac acier sera toutefois possible, sous réserve que sa pente, sa teinte et sa perception depuis les *voies* soient compatibles avec le cadre bâti existant.

En cas de toiture terrasse, les murs seront surélevés pour que l'*acrotère* forme une ligne de vie.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

En cas de toits terrasses les panneaux solaires devront être dissimulés par des *acrotères*, afin de ne pas être visibles ni des rues, ni des fonds voisins.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts*. Ils ne pourront être

occupés, même à titre temporaire, par des dépôts ou stockages de quelque nature que ce soit.

L'implantation des *constructions* doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.

Les *espaces libres* devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

En cas de création de *voie*, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée, la plantation d'arbres d'*alignement* en bordure de la *voie*, dans l'emprise voirie ou sur les parcelles privatives riveraines, pourra être imposée.

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20 % de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.