

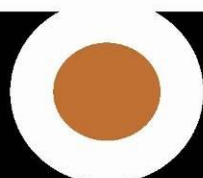


Ville de Déville lès Rouen

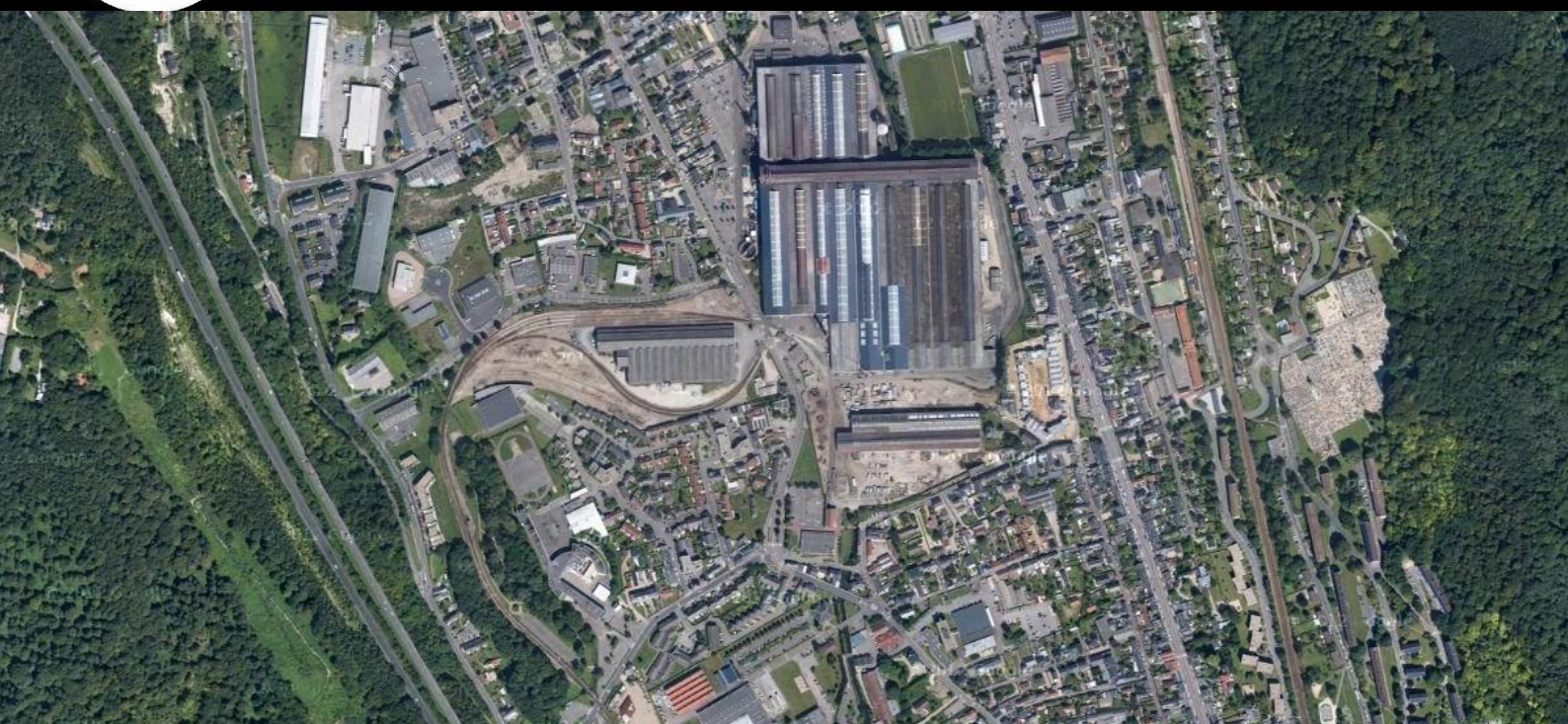
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Volume 2 – Justifications et incidences du PLU



Juin 2014



REVISION DE PLU :

Prescrite le 13 octobre 2011 – Arrêtée le 20 juin 2013

Enquête publique du 28 octobre 2013 au 29 novembre 2013 (inclus)

Approbation par délibération du 19 juin 2014

CACHET DE LA MAIRIE :



AMENAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES DE DEMAIN

SOMMAIRE

1 – LES JUSTIFICATIONS DU PADD	4
1-1- Les principes fondamentaux d'urbanisme durable, définis par l'article L121-1 du code de l'urbanisme, à respecter	5
1-2- Les enjeux territoriaux identifiés.....	5
1-3 Les contraintes d'aménagement.....	6
1.3.1. Les secteurs soumis à contraintes	7
1.3.2. Les contraintes d'urbanisation	7
1.3.3. Les contraintes d'inconstructibilité	7
1-4- Du PADD au règlement écrit	15
1-4-1 La révision du PADD de Déville lès Rouen	15
1-4-2 Habitat, renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle	16
1-4-3 Transport et déplacements	23
1-4-4 Activités économiques.....	27
1-4-5- Paysage et patrimoines	30
1-4-6- Environnement, risques et nuisances	38
2 – LES JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT, DU ZONAGE ET DES SECTEURS A ENJEUX DE DEVELOPPEMENT URBAIN	42
2.1 Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU	43
2.1.1 La zone Urbaine	43
2.1.1.1 Le secteur UA.....	45
2.1.1.2 Le secteur UB	48
2.1.1.3 Le secteur UC	50
2.1.1.4 Le secteur UD.....	55
2.1.1.5 Le secteur UE	58
2.1.1.6 Le secteur UF.....	60
2.1.1.7 Le secteur UY	62
2.1.1.7 Synthèse de la zone Urbaine	64
2.1.2. La zone Naturelle (N)	66
2.1.2.1 La zone N stricte	68
2.1.2.2 Le secteur Ne.....	70
2.1.2.3 Le secteur Nj.....	72
2.1.3. La synthèse de la répartition des secteurs du PLU.....	74
2.1.4 Les éléments de superposition	74
2.1.5 Les emplacements réservés.....	74
2.1.6 Les cavités souterraines	75
2.1.7. Les secteurs soumis au risque inondation.....	75
2.1.8 Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti.....	76
2.2. Les principes généraux du règlement écrit	77
2.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites / Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	77
2.2.2 Accès et voirie.....	79
2.2.3 Desserte par les réseaux	80
2.2.4 Caractéristiques des terrains.....	80
2.2.5 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	81
2.2.6 Implantation par rapport aux limites séparatives	81
2.2.7 Implantation des constructions sur une même propriété	81
2.2.8 L'emprise au sol.....	82
2.2.9 La hauteur des constructions.....	82
2.2.10 L'aspect extérieur	83
2.2.11 Le stationnement	84
2.2.12 Les espaces libres et plantations	84
2.2.13 Le coefficient d'occupation des sols.....	84
3- LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	85
3-1- Les incidences du PLU sur la santé humaine	86
3-2- Les incidences du PLU sur l'eau	88
3-3- Les incidences du PLU sur l'air et le climat.....	89

3-4- Les incidences du PLU sur la faune, la flore, le patrimoine culturel et les paysages...	90
3-6- La compatibilité du PLU avec les documents supérieurs	92
3-6-1- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de Seine	92
3-6-2- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine Normandie	93
3-6-3- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute-Normandie (SRCE)	94
3-6-4- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage	95
3-6-5- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CREA	95
3-6-6- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2012-2017	98
3-6-7- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CREA	99
3-6-8- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET)	100
3-6-9- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)	100
3-6-10- La Charte forestière de la CREA.....	100
3-6-11- L'Agenda 21 de la CREA	100

1 – Les justifications du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales en matière d'aménagement de l'espace, d'urbanisme et d'environnement qui ont été retenues par la collectivité en vue d'une organisation générale du territoire communal.

Les explications des choix retenus dans le PADD doivent être établies vis-à-vis des objectifs de l'article L.121-1 et des dispositions de l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Déville lès Rouen, sous régime PLU depuis 2006, possède déjà un PADD. La révision du PLU est l'occasion de revoir ce document en fonction, notamment de :

- ⇒ des objectifs atteints entre 2006 et 2012 ;
- ⇒ des évolutions réglementaires (législatives, obligations supracommunales, etc...) ;
- ⇒ des évolutions du contexte communal (nouveaux projets de l'équipe municipale, évolution du tissu urbain, économique et environnementale, etc...).

Les objectifs de développement s'appuient et s'articulent autour des enjeux identifiés lors des phases d'analyse et de diagnostic.

La réalisation de cartes de synthèse récapitulant les contraintes auxquelles le territoire est soumis, a permis d'orienter les choix d'aménagement vers les solutions les plus proches de l'esprit de la loi et les moins préjudiciables au territoire.

Parallèlement, l'organisation de réunions de travail avec la commission urbanisme a permis de recueillir les avis sur l'existant et le devenir souhaité de la commune dans des domaines variés : cadre de vie, habitat, commerces, déplacements, etc...

Le recueil de ces informations a enrichi le projet de développement communal.

La partie graphique du PADD a été élaborée avec les membres de la commission urbanisme et validée par le conseil municipal. Ils ont procédé à l'identification des emprises territoriales concernées pour chaque orientation du PADD.

Les actions du projet ont été élaborées pour répondre aux objectifs communaux et prendre en compte les grands principes d'équilibres édictés par les lois S.R.U et Grenelle, ainsi que les orientations définies dans le cadre des instances supracommunales.

Le PADD du PLU de Déville lès Rouen a également été élaboré en cohérence avec les obligations réglementaires définies par les lois Grenelle I et II. Des objectifs chiffrés apportent une garantie et une plus-value à la mise en œuvre du projet communal.

Le PADD, document non technique et accessible à tous, a fait l'objet d'un débat en conseil municipal, le 28 mars 2013.

1-1- Les principes fondamentaux d'urbanisme durable, définis par l'article L121-1 du code de l'urbanisme, à respecter

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) a refondu le cadre des politiques d'aménagement de l'espace, notamment en assurant un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables.

En effet, cette loi du 13 décembre 2000 énonce comme principe de base dans son article L.121-1 que les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

Principe 1° : « L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable. »

Principe 2° : « La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux. »

Principe 3° : « Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

1-2- Les enjeux territoriaux identifiés

Les enjeux territoriaux identifiés sur la commune de Déville lès Rouen sont issus des phases d'état initial de l'environnement et de diagnostic territorial. Ils s'organisent en quatre champs : le contexte territorial, l'historique et l'évolution urbaine, l'environnement socio-économique et l'état initial de l'environnement.

Sont rappelés ci-après les principaux objectifs issus du diagnostic et traduits dans le PADD

Les besoins issus du contexte territorial :

- ✓ Maîtriser l'urbanisation pour conserver l'accessibilité communale, ne pas contribuer à l'insécurité routière ni engendrer des congestions ;
- ✓ Conserver, valoriser l'espace piéton et améliorer la politique de déplacements sur le territoire ;
- ✓ Faciliter et encourager les modes de transports alternatifs au véhicule individuel motorisé ;
- ✓ Atténuer les fractures urbaines ;

- ✓ Pérenniser la place de Déville lès Rouen au sein de l'intercommunalité (accueil de nouveaux habitants, d'activités, de services, de commerces, d'équipements) ;
- ✓ Intégrer les grandes orientations des documents supracommunaux (DTA, SDAGE, SCOT, PLH...).

L'histoire et l'évolution urbaine :

- ✓ Envisager une stratégie de préservation du patrimoine bâti, héritage communal ;
- ✓ Poursuivre le renouvellement de la ville sur elle-même en soutenant la densification urbaine ;
- ✓ Conserver les espaces naturels du PLU ;
- ✓ Diversifier le parc de logements pour garantir l'accès au logement (mixité sociale et générationnelle) ;
- ✓ Garantir l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant ;
- ✓ Préserver le fonctionnement urbain en pôles de proximité ;
- ✓ Réserver des emprises pour les activités économiques et équipements.

L'environnement socio-économique :

- ✓ Veiller à conserver la qualité du logement ancien ;
- ✓ Poursuivre la stratégie adoptée pour permettre l'accès au logement des plus démunis ;
- ✓ Encourager l'accession à la propriété, rééquilibrer le parc social pour éviter la faible vacance ;
- ✓ Urbaniser tout en veillant à conserver le lien social et la vie des quartiers ;
- ✓ Encourager le développement économique.

Les besoins issus de l'état initial de l'environnement :

- ✓ Mettre en valeur la vallée et améliorer/préserver la qualité paysagère du territoire ;
- ✓ Conserver et valoriser la nature en ville ;
- ✓ Urbaniser en éloignant les personnes et les biens de sources de risques et nuisances ;
- ✓ Urbaniser de manière raisonnée afin de peser le moins possible sur le milieu et l'environnement ;
- ✓ Poursuivre la mise en accessibilité numérique du territoire ;
- ✓ Encourager les pratiques durables dans la construction.

1-3 Les contraintes d'aménagement

En préalable à la définition des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, un travail de recensement, de hiérarchisation et de cartographie des contraintes à l'aménagement a été mené.

Ce travail a permis d'élaborer **les cartes du possible**, qui dans un premier temps identifient l'intégralité des contraintes puis dans un deuxième temps, font ressortir les espaces qui n'y sont pas sujets.

Les contraintes à l'aménagement ont été organisées en trois classes en fonction du niveau de contrainte :

- ✓ Les secteurs soumis à contraintes : ces espaces sont soumis à des contraintes légères, qu'il est toutefois nécessaire de prendre en compte dans tous projets d'urbanisation ;

- ✓ Les contraintes à l'urbanisation : ces secteurs sont soumis à des contraintes moyennes qui obligent les projets d'urbanisation à se conformer à certaines dispositions ;
- ✓ Les contraintes d'inconstructibilité : ce sont des contraintes fortes et strictes qui sont irrévocables.

1.3.1. Les secteurs soumis à contraintes

Sur la commune de Déville lès Rouen, les secteurs soumis à contraintes correspondent (*cf. figure 1*) :

- ✓ aux sites archéologiques ponctuels (5 sites localisés sur 8 recensés) ;
- ✓ aux zones de bruit engendrées par la RD.6015, la RD.66, l'autoroute A.150 et la voie ferrée Le Havre-Paris (prescriptions acoustiques dans des zones de 100 mètres de part et d'autre de la RD.6015 et de la RD.66 et 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A.150 et de la voie ferrée) ;
- ✓ aux périmètres de protection rapproché et éloigné des captages de Maromme qui impactent un secteur Nord de la commune ;
- ✓ aux zones de contraintes liées au risque « inondation » imposant des prescriptions particulières d'urbanisme ;
- ✓ à la servitude d'utilité publique relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, les centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT2) ;
- ✓ à la servitude relative aux réseaux et aux lignes de télécommunication (PT3-PT4) ;
- ✓ à la ligne à haute tension (I4).

1.3.2. Les contraintes d'urbanisation

Une contrainte à l'urbanisation est recensée à Déville lès Rouen, il s'agit de (*cf. figure 2*):

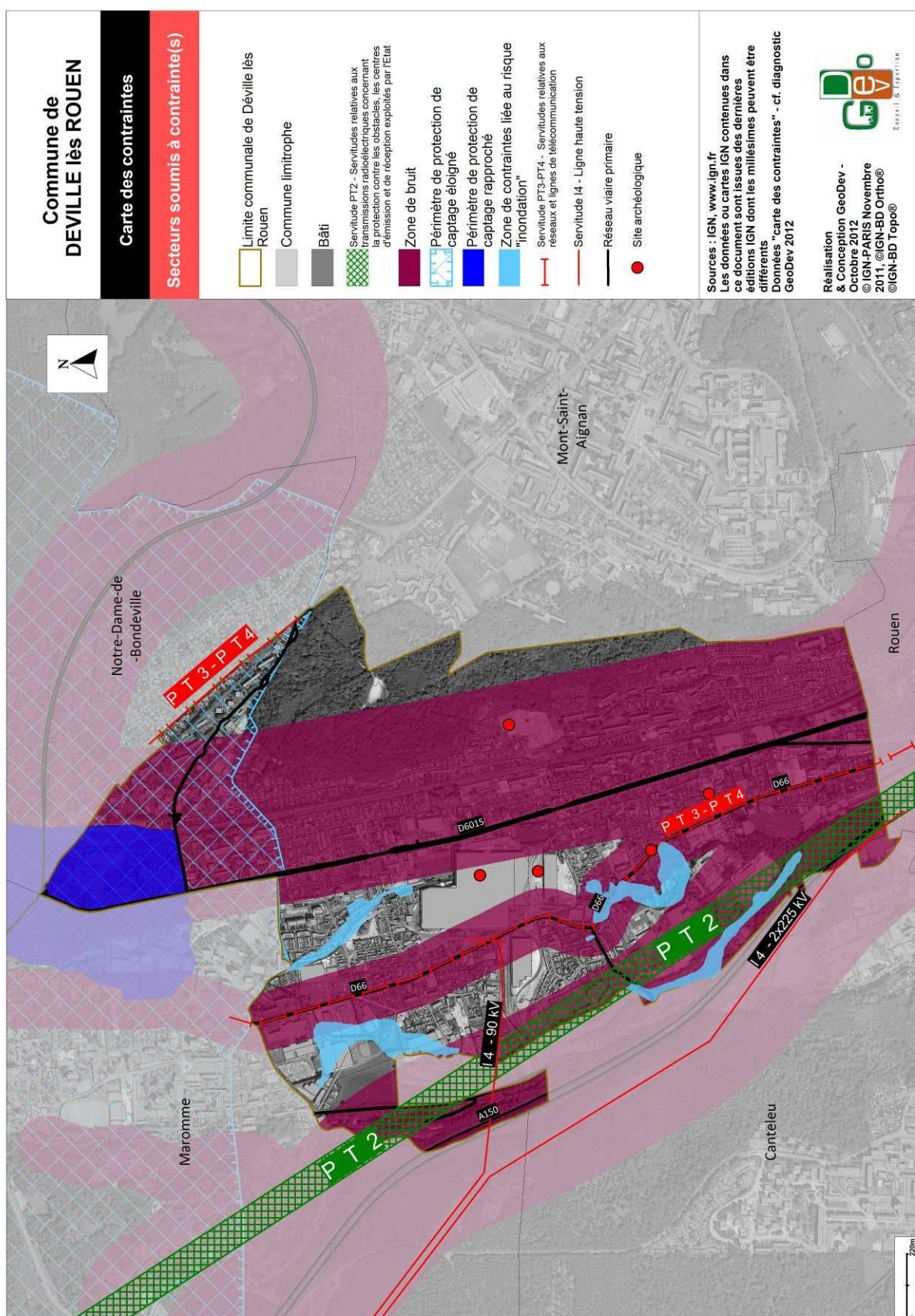
- ✓ une cavité souterraine et son périmètre d'inconstructibilité associé ;

1.3.3. Les contraintes d'inconstructibilité

Sur le territoire communal, les contraintes d'inconstructibilité recensées sont (*cf. figure 3*) :

- ✓ l'espace boisé classé (élément inscrit au PLU – Bois l'Archevêque) ;
- ✓ la voie ferrée.

Figure 1 : Les secteurs soumis à contraintes à Déville lès Rouen



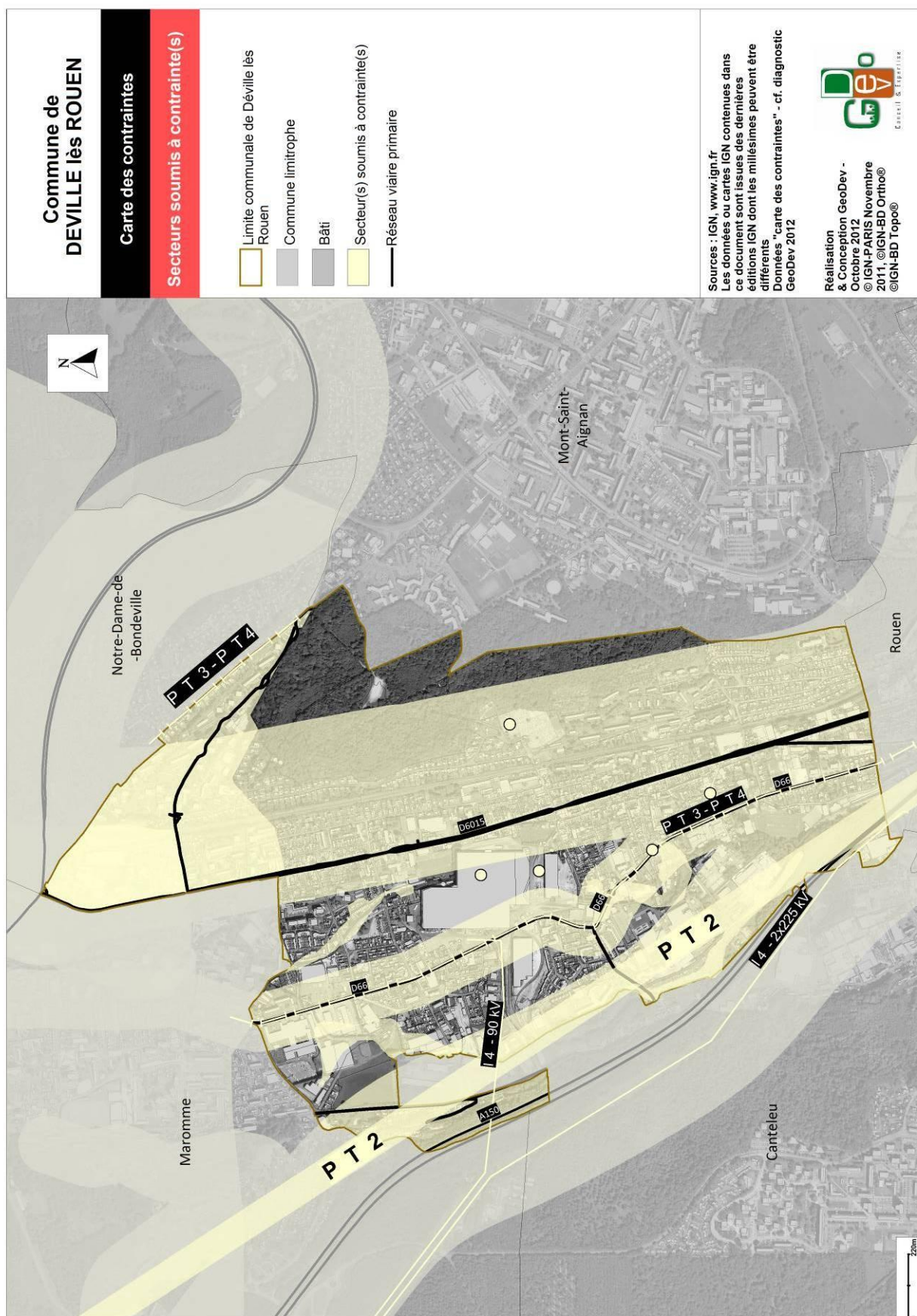
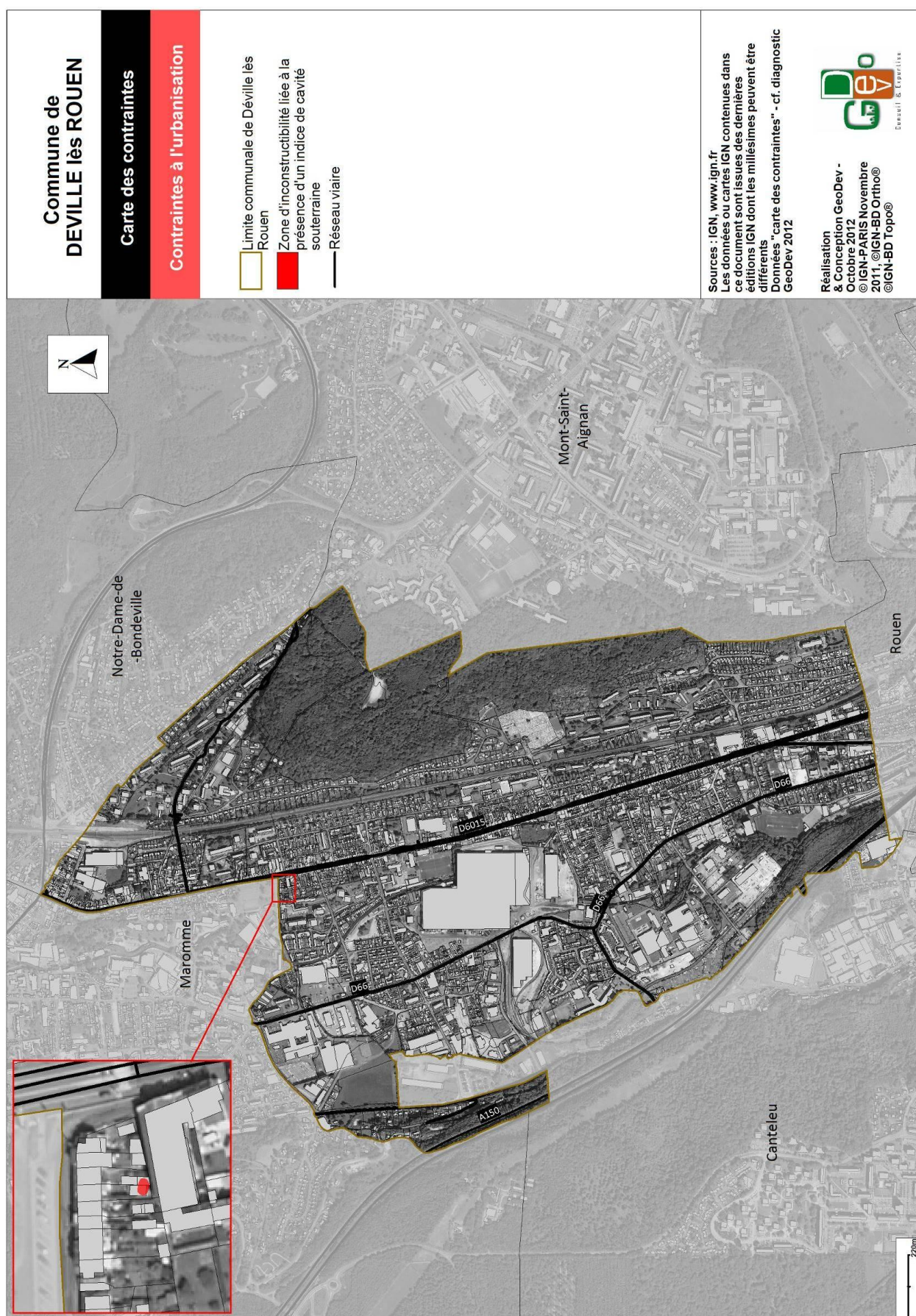


Figure 2 : Les contraintes à l'urbanisation à Déville lès Rouen



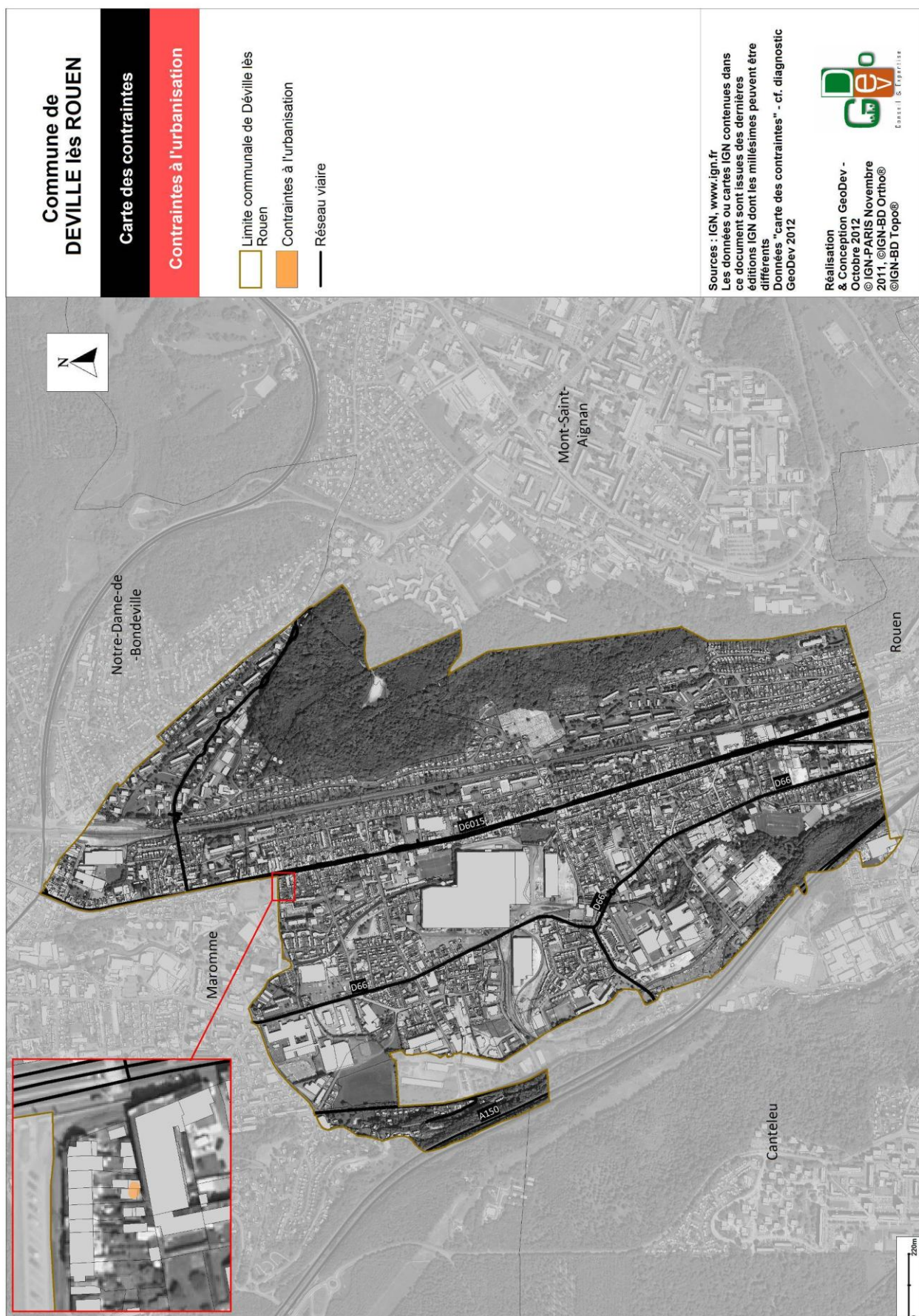
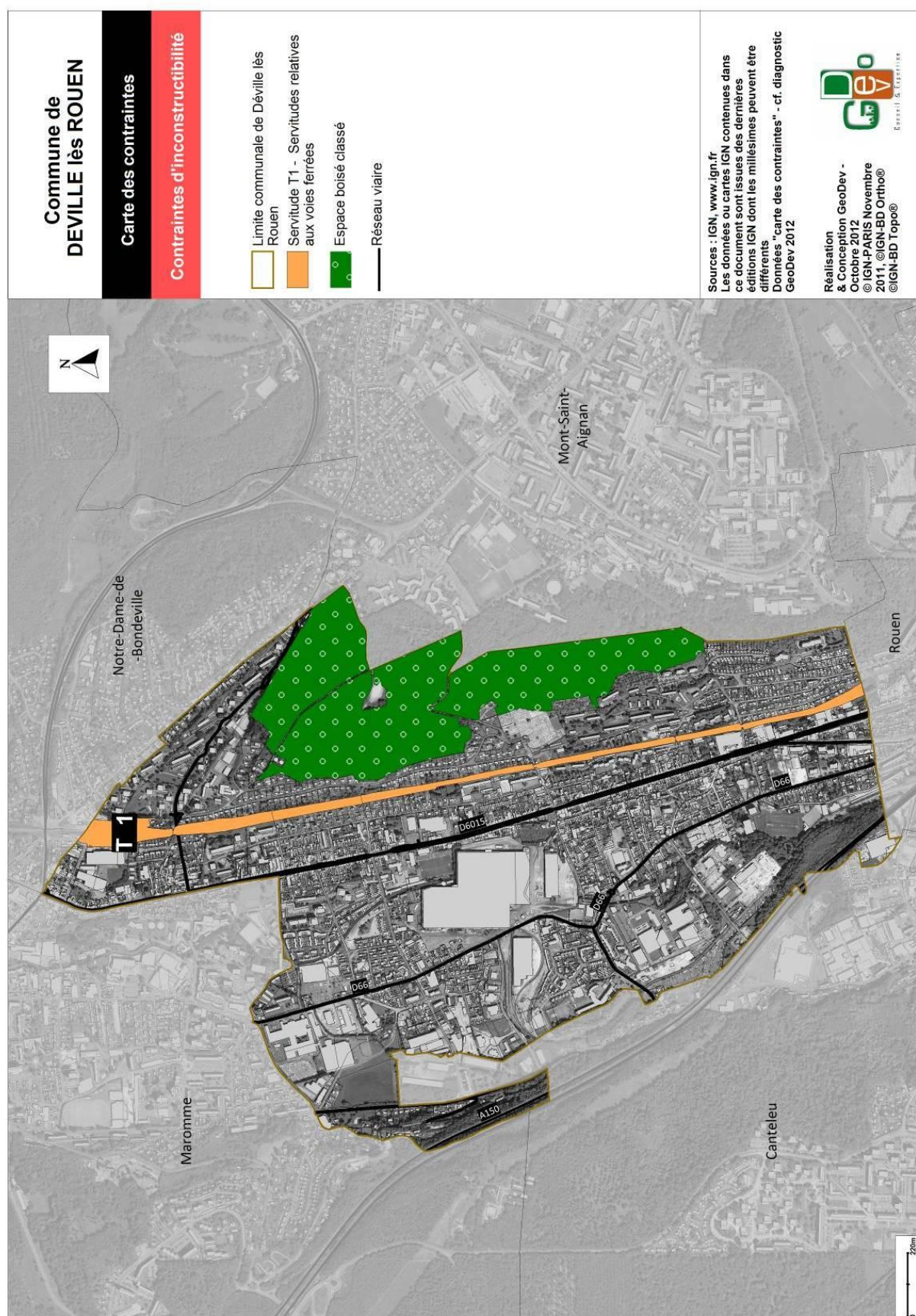
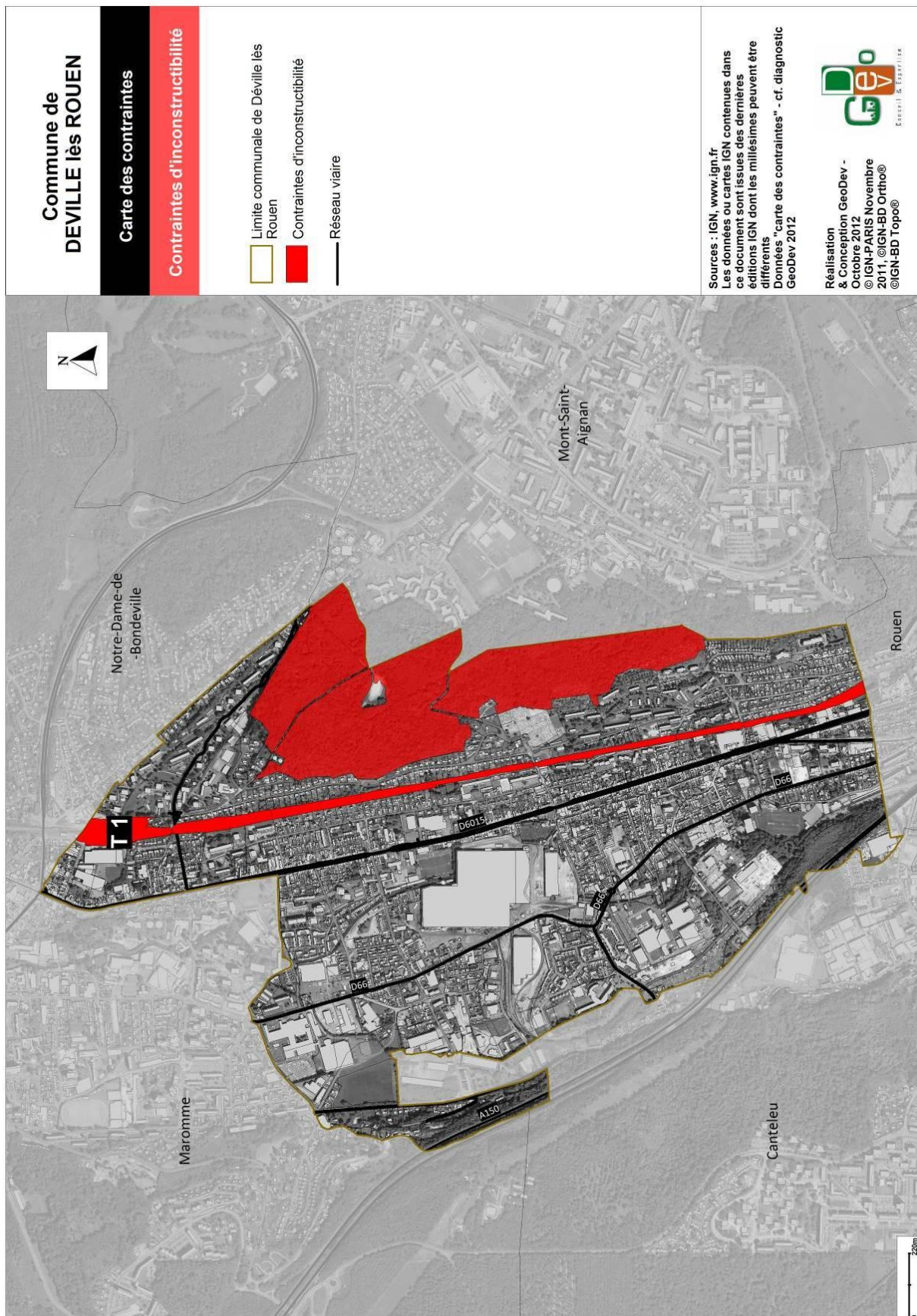


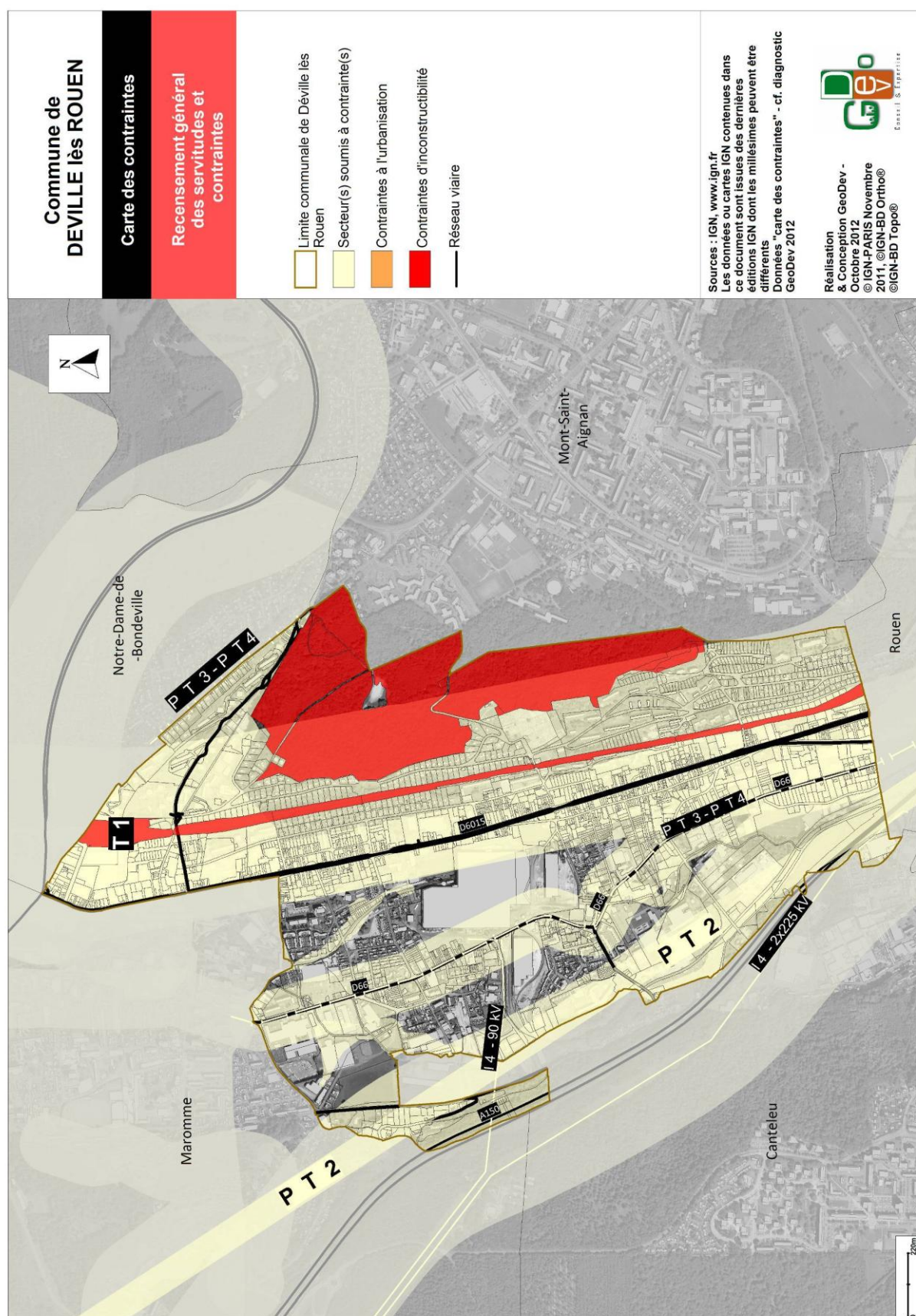
Figure 3 : Les contraintes d'inconstructibilité à Déville lès Rouen





La superposition des différents types de contraintes (cf. figure 4) permet d'identifier les espaces hors contraintes.

Figure 4 : Superposition de l'ensemble des contraintes à Déville lès Rouen



1-4- Du PADD au règlement écrit

Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune débattu en conseil municipal. C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PADD n'est plus directement opposable aux tiers, contrairement aux orientations d'aménagement et de programmation et aux règlements écrit et graphique.

En même temps qu'il perd ainsi une partie de son poids juridique, il demeure une véritable clef de voûte du document d'urbanisme, une feuille de route souhaitée pour un développement maîtrisé de la commune pour la prochaine décennie, en adéquation avec les enjeux et besoins issus du diagnostic.

Les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont listés ci-après. Une correspondance de ce PADD avec la partie réglementaire du PLU (règlement écrit, zonage, servitudes, orientations d'aménagement et de programmation) est réalisée dès que possible.

1-4-1 La révision du PADD de Déville lès Rouen

La commune, étant sous le régime d'un **PLU depuis 2006**, possède déjà un Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Après sept années de mise en œuvre du projet communal établi en 2006, l'équipe municipale de Déville lès Rouen a décidé de mettre à jour et déterminer de nouvelles orientations pour le PADD, au vu de l'évolution des besoins territoriaux, des projets accomplis et de l'évolution législative.

Le projet communal de Déville lès Rouen a quelque peu évolué, toutefois les orientations et thématiques d'aménagement du territoire communal retenues pour les dix années à venir **s'inscrivent en continuité** de la politique menée jusqu'alors.

Le projet urbain de 2006 s'organisait autour de **4 grandes thématiques** :

- ❖ développer la ville en densifiant, en préservant et en mettant en valeur le patrimoine ;
- ❖ valoriser le cadre de vie et protéger l'environnement ;
- ❖ organiser les déplacements et le stationnement dans la ville;
- ❖ concilier ville résidentielle et ville industrielle.

Le projet urbain de 2013 détermine **5 thématiques de travail** :

- ❖ Habitat, renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle ;
- ❖ Transports et déplacements ;
- ❖ Activités économiques ;
- ❖ Paysages et patrimoines ;
- ❖ Environnement, risques et nuisances.

Celui-ci, réalisé sous la forme d'un **guide stratégique et politique**, s'attache à définir les grandes orientations retenues, comme préalable à l'action communale traduite dans les règlements écrit et graphique.

Le PADD de Déville lès Rouen comprend également, autant que possible, des **objectifs à atteindre** (quantifiés ou cadrés).

1-4-2 Habitat, renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle

La première thématique du PADD s'articule autour de 3 grandes orientations, elles-mêmes déclinées en différentes actions.

Orientation n°1 : Assurer un développement urbain en reconstruisant la ville sur la ville

Poursuivre la restructuration et la densification des quartiers centraux ;

Depuis déjà plusieurs décennies, le développement urbain de la commune de Déville lès Rouen souffre d'une absence de foncier disponible.

La politique de développement communal s'est donc très rapidement orientée vers le **renouvellement urbain**, la reconquête de la ville sur la ville.

Pour envisager la poursuite de l'effort de construction sur le sol dévillois, il est essentiel de **garantir les conditions d'un renouvellement urbain** dans le tissu urbain existant.



Règlement : le territoire de la commune est couvert uniquement d'une zone urbaine et d'une zone naturelle. Les différents secteurs urbains déterminés autorisent les nouvelles constructions.

Les prescriptions d'urbanisme des quartiers les plus denses et à densifier ont été travaillées en vue de permettre la densification du bâti et les opérations de renouvellement urbain (suppression des COS et des emprises au sol selon les secteurs, adaptation des articles 6 et 7 sur les reculs).

Zonage : l'ensemble de la tache bâtie dévilloise est intégré à la zone urbaine.

Evolution PLU de 2006 : le PADD s'inscrit dans la continuité du PADD du PLU de 2006, dont le projet urbain reposait déjà sur les principes de renouvellement urbain et de densification.

Réapproprier certains territoires en mutation ;

Bien que le tissu urbain de Déville lès Rouen soit dense et limité, **l'occupation du sol n'est pas définitive et irrévocable.**

Ainsi, du potentiel foncier peut **redevenir disponible** et changer de vocation dans le cadre d'une reconversion de site. Ce genre d'opération est relativement fréquent en cas de cessation d'activités économiques.

La reconversion de site admet deux gros avantages pour la collectivité :

- garantir un potentiel disponible permettant de renforcer l'effort de construction de logements ;
- réapproprier des espaces dont la vocation n'est plus assurée, des friches urbaines qui contribuent à détériorer le paysage communal et consomment le foncier à perte.

Règlement : les prescriptions des secteurs urbains autorisent la réalisation de nouvelles opérations, notamment de logements et assurent les conditions de réalisation de futures opérations de renouvellement urbain, à l'image du projet de la friche de l'ex-SPIE, qui devrait rapidement voir le jour après l'approbation du PLU.



Zonage : la majorité des terrains mutables identifiés par l'équipe municipale se trouve au sein de la zone urbaine. Pour garantir la réalisation d'opérations de logements envisagées, certains ont été reclassés dans les secteurs urbains autorisant la vocation résidentielle.

Evolution PLU de 2006 : le PADD s'inscrit dans la continuité du PADD du PLU de 2006, dont le projet urbain prévoyait déjà de garantir et faciliter les opérations de renouvellement urbain.

Fixer des objectifs de densité bâtie sur les secteurs à enjeu de renouvellement urbain ;

L'enjeu de la **gestion du foncier** est important sur la commune et mis en exergue dans les lois Grenelle.

Pour veiller à maîtriser et optimiser le potentiel foncier des objectifs de densité bâtie à poursuivre ont été fixés sur les secteurs à enjeux de la ville (le secteur de l'ex-SPIE par exemple).

Cet objectif garantit et accompagne la mise en œuvre de la densité et de la rénovation urbaine sur le territoire.

Règlement : les prescriptions des secteurs urbains garantissent la densification et le renouvellement urbain. Les règles définies doivent permettre de gérer de façon économe et raisonnée le foncier.

Zonage : l'ensemble des secteurs à enjeu de renouvellement urbain est situé dans le tissu urbain existant.

Orientation d'aménagement et de programmation : Certains secteurs à enjeux font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, qui détermine leurs conditions d'aménagement et d'urbanisation.

Dans ce cadre, les objectifs de densité bâtie sont réaffirmés sur certains projets.

Evolution PLU de 2006 : la définition d'objectifs ciblés et chiffrés est introduite avec la révision du PLU.

Organiser la construction d'une cinquantaine de logements annuelle ;

La révision du PLU définit un nouveau projet urbain pour la commune de Déville lès Rouen. Dans ce cadre, des scénarii ont été envisagés pour « **dimensionner** » le projet communal en fonction des besoins, des enjeux et du contexte territorial.

Le scénario de construction de logements retenu identifie un **besoin annuel** d'au moins **50 constructions à réaliser** (objectif établi sur 10 ans après lissage). Ce chiffre a été déterminé à partir des éléments suivants :

- les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CREA, qui détermine 383 à 469 logements à réaliser à Déville lès Rouen sur 6 ans ;
- l'effort de construction des dernières années, qui a été important, notamment en termes de logement social. Déville lès Rouen a ainsi pu anticiper les besoins du PLH ;
- la rareté du foncier disponible ;
- la crise économique ;
- l'initiative privée : les capacités d'accueil du PLU ont été déterminées en fonction des éléments connus du contexte territorial (espaces identifiés comme mutables notamment). L'initiative privée demeure inconnue. Celle-ci peut être importante, comme entre 2005 et 2012, d'autant que le parc de constructions dévillois est relativement ancien, voire vétuste, ce qui peut donner lieu à des projets de renouvellement urbain.



Règlement : les prescriptions des secteurs urbains autorisent la réalisation de logements.

Zonage : l'ensemble de la tache bâtie est classée en zone urbaine.

En l'absence de foncier disponible, un emplacement réservé a été proposé par la municipalité afin de répondre à l'obligation de participer à la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et permettre l'aménagement d'une aire permanente d'accueil pour 10 emplacements.

Néanmoins les services de la Préfecture ont refusé cette proposition estimant que la mise en œuvre de la loi sur le territoire de Déville lès Rouen, à proximité de la gare de Maromme, posait un véritable problème de sécurité. La municipalité rejoint cet avis de la Préfecture, ne peut que retirer sa proposition d'emplacement réservé du PLU et déplore l'absence de potentiel foncier pour accueillir dans des conditions décentes et sécurisées les Gens du Voyage sur son territoire. Elle s'efforcera de trouver une solution dans les années à venir en fonction des opportunités foncières disponibles par l'intermédiaire de l'exercice du droit de préemption urbain.

Orientation d'aménagement et de programmation : les objectifs chiffrés de construction de logements déterminés dans certaines orientations d'aménagement permettront, en partie, d'atteindre les objectifs de constructions fixés.

Evolution PLU de 2006 : le projet urbain de 2006 identifiait un besoin de construction de 25 à 30 logements par an, selon les indications retenues dans le PLH de l'ancienne Communauté de l'Agglomération Rouennaise (CAR). Néanmoins, l'effort de construction a été beaucoup plus important sur la période (cf volume 1 du Rapport de Présentation), du fait de l'initiative privée.

Orientation n°2 : Améliorer le parc de logements pour l'adapter aux besoins des habitants

Promouvoir l'habitat de qualité en s'appuyant sur la valorisation du patrimoine ;

La commune de Déville lès Rouen a connu un développement urbain important et rapide à la fin du 18^{ème} siècle et au 19^{ème} siècle, lié à l'**industrialisation** de la vallée du Cailly. Le **parc de constructions** est relativement **ancien** (plus d'un tiers des constructions ont été bâties avant 1949) et abrite de nombreuses **constructions d'intérêt architectural, patrimonial et historique**.

La révision du PLU est l'occasion de permettre à la commune de concilier les enjeux de développement urbain, de rénovation urbaine et de préservation du bâti patrimonial et typique.

Un **recensement du patrimoine bâti** a été réalisé sur le territoire durant l'été 2012 afin de permettre aux élus d'envisager une protection ciblée et plus importante qu'en l'état.



Règlement : la réalisation d'un recensement du patrimoine bâti s'est traduite par l'identification d'un certain nombre de ces éléments au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit du PLU encadre leur préservation via la définition de prescriptions d'urbanisme particulières.

Zonage : les éléments identifiés au PLU figurent sur le plan de zonage. Le secteur UB est dédié à règlementer le secteur du centre historique de Déville lès Rouen.

Evolution PLU de 2006 : le PADD de 2006 met en évidence la volonté de mettre en valeur le patrimoine de la commune. Toutefois, aucune mesure réglementaire n'avait été prise sur les documents opposables aux tiers.

Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins réels des habitants et garantir l'accès au logement : construction de T2/T3, location sociale, accession sociale ou aidée et accession à la propriété ;

Le diagnostic territorial ainsi que les éléments du PLH de la CREA mettent en évidence un enjeu de **diversification du parc de logement** sur Déville lès Rouen.

L'effort de construction de logements doit particulièrement être axé sur :

- la construction de T2/T3 ;
- la location sociale ;
- l'accession sociale ou aidée à la propriété ;
- l'accession classique à la propriété.

Orientation d'aménagement et de programmation : sur certains secteurs à enjeux, l'équipe municipale a imposé la réalisation de 50% de T3 et 50% de T2/T4/T5 dans les futures opérations d'aménagement.

Evolution PLU de 2006 : la possibilité de déterminer un objectif chiffré pour la diversification du parc de logements sur des secteurs à enjeux est introduite dans le cadre de la révision du PLU.

Fixer des objectifs, soit de mixité sociale, soit un quota de formes urbaines à renforcer ;

Le diagnostic territorial ainsi que les éléments du PLH de la CREA identifient un enjeu de **diversification du parc** de logement ainsi qu'un enjeu de **mixité sociale**. La commune possède un parc de logements sociaux relativement important qu'il s'agit de maintenir.



Règlement et zonage : le principe d'une servitude de mixité sociale en zone urbaine a été reconduite au PLU. Elle impose la réalisation d'un minimum de 30% de logements sociaux sur les projets de construction de logements.

Orientation d'aménagement et de programmation : sur certains secteurs à enjeux, l'équipe municipale a imposé la réalisation de 50% de T3 et 50% de T2/T4/T5 dans les futures opérations d'aménagement.

Evolution PLU de 2006 : la possibilité de déterminer un objectif chiffré pour la diversification du parc de logements sur des secteurs à enjeux est introduite dans le cadre de la révision du PLU. Néanmoins, la servitude de mixité sociale en zone urbaine était un outil déjà présent et utilisé dans le cadre du PLU de 2006.

Lutter contre l'insalubrité et le logement non décent ;

Le parc de logements est relativement ancien et vétuste sur la commune, celle-ci fait d'ailleurs l'objet d'un **périmètre OPAH-RU** sur certains secteurs, notamment le long de la Route de Dieppe.



Réhabilitation de la résidence sociale du « Grand Cèdre »

Règlement : les prescriptions du règlement autorisent les travaux de rénovation et d'amélioration de l'habitat, dans tous les secteurs urbains concernés.

Le Droit de Préemption Urbain peut également être un outil pour gérer cette problématique.

Evolution PLU de 2006 : il s'agit d'une action récurrente et déjà existante au PLU de 2006 qu'il s'agit de poursuivre pour les dix prochaines années.

Orientation n°3 : Valoriser le fonctionnement urbain communal

Préserver le fonctionnement urbain en pôles de proximité et conforter la diversité fonctionnelle de ces lieux de centralité ;

Plusieurs **pôles de quartier** composent le territoire dévillois.

Cette spécificité, garantissant une mixité des fonctions urbaines, doit être conservée.



Règlement : dans les secteurs urbains à vocation résidentielle sont également autorisés un certain nombre de vocation dont les commerces, les équipements, les bureaux, les activités économiques non nuisantes, afin d'assurer la mixité des fonctions urbaines.

Evolution PLU de 2006 : le projet urbain de 2006 identifiait aussi ces pôles de centralité. Compte tenu du contexte économique actuel, il s'agit de poursuivre cette action pour soutenir l'attractivité commerciale locale.

Valoriser les espaces, les lieux publics et les équipements communaux ;

La commune est relativement bien pourvue en équipements, espaces et lieux publics, dont certains sont récents. Il s'agit d'un atout qu'il convient de valoriser.



Règlement : la vocation est autorisée dans tous les secteurs au besoin. De plus, les prescriptions ont été assouplies pour les équipements communaux afin d'adapter facilement et rapidement l'offre aux attentes et besoins de la population.

Evolution PLU de 2006 : la révision du PLU reconduit la politique antérieure.

Relier les quartiers de la vallée (Quartier Fresnel), avec le centre-ville ;

Le territoire de Déville lès Rouen est confronté à quelques fractures géographiques que sont : la voie ferrée, la Route de Dieppe, la vallée du Cailly. Implantées du Nord au Sud, elles limitent les **déplacements transversaux** d'Ouest et Est.

Depuis plusieurs années la municipalité renforce l'accessibilité Est-Ouest du territoire (5 franchissements de la voie ferrée par exemple) et réalise de nombreux travaux de voirie pour améliorer les liaisons.

Evolution PLU de 2006 : l'amélioration des parcours transversaux Est-Ouest a été entamée durant la mise en œuvre du PLU de 2006. La municipalité reconduit cette action pour la prochaine période.

1-4-3 Transport et déplacements

Orientation n°1 : Valoriser les déplacements de proximité en développant l'espace piéton

Mettre en sécurité les piétons sur les axes structurants de la commune ;

Plus de 10% des accidents routiers survenus sur la ville ont exposés des piétons entre 2007 et 2011. De nombreux aménagements et travaux ont déjà été engagés sur la commune.



Règlement : les prescriptions d'urbanisme des articles 3 (voirie et accès) et 12 (stationnement) ont été élaborées de sorte que l'implantation de nouvelles constructions ne contribue pas à mettre en danger les piétons circulant sur l'espace public (stationnement gênant, accès dangereux, etc...) ainsi que les nouveaux accès et nouvelles voiries soient aménager de sorte à assurer leur sécurité (plan de déplacements piétons imposé, stationnement interdit sur le domaine public).

Evolution PLU de 2006 : la mise en sécurité des piétons est une action importante, traitée depuis de nombreuses années, que la révision du PLU réaffirme aujourd'hui. Le PLU de 2006 comprenait, par exemple, des emplacements réservés pour agrandir les trottoirs de la rue Duflo. Ces travaux ont été réalisés.

Sécuriser la voirie pour faciliter la circulation de l'ensemble des usagers ;

De nombreux aménagements et travaux ont déjà été engagés sur la commune.

Règlement : les prescriptions d'urbanisme des articles 3 (voirie et accès) et 12 (stationnement) ont été élaborées de sorte que les nouvelles créations de voiries et d'accès ne contribuent pas à l'insécurité routière (visibilité des accès, entrée charretière imposée pour les projets d'aménagement de plus de 10 logements, plan de déplacements piétons et cycles imposé, stationnement interdit sur le domaine public). Le non-respect de ces règles peut entraîner le refus d'autorisation d'urbanisme.

Orientation d'aménagement et de programmation : dès que cela s'est avéré nécessaire, les potentiels aménagements de voirie ont été identifiés ou inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation (cf. le site de l'entreprise ALGECO et de l'ex-SPIE).

Evolution PLU de 2006 : la mise en sécurité de la voirie est une action importante, traitée depuis de nombreuses années, que la révision du PLU réaffirme aujourd'hui.

Conforter le réseau de sentes, de voies piétonnes et de trottoirs ;

Compte tenu de la présence d'un quartier historique (le quartier Gambetta) et de nombreuses contraintes géographiques et territoriales qui ont conditionnées l'aménagement du territoire, la commune est traversée par de nombreux cheminements piétons (chemins, sentes, ruelles, escaliers).

Cette spécificité doit être maintenue et préservée car elle contribue à **favoriser les modes de déplacements doux** ainsi qu'à **valoriser** (rendre accessibles) les **petits pôles commerçants** de proximité.



Sente, escalier et ruelle du quartier Gambetta

Règlement : les prescriptions d'urbanisme mises en place visent à renforcer le maillage piétonnier. Ainsi, dans les nouvelles opérations d'aménagement, un plan de déplacement cycles et piétons doit être réalisé.

Evolution PLU de 2006 : le PLU de 2006 affirmait la nécessité de préserver le réseau de cheminements piétons. Cette action est reportée dans le cadre de la révision du PLU.

Orientation n°2 : Optimiser le réseau viaire actuel

Requalifier les grands axes communaux pour faciliter et sécuriser les déplacements ;

La commune de Déville lès Rouen est traversée par de nombreux axes routiers importants, assurant l'accessibilité de l'agglomération rouennaise.

La requalification des grands axes de déplacements est engagée depuis quelques années. La Route de Dieppe, la RD.6015, a fait l'objet de grands travaux d'aménagement en vue de l'accueil du TEOR.



Sortie des écoles Rue Georges Hébert

Des **problèmes de traversées** de ville subsistent et doivent être traités.

Règlement : les prescriptions d'urbanisme des articles 3 (voirie et accès) et 12 (stationnement) ont été élaborées de sorte que les nouvelles créations de voiries et d'accès ne contribuent pas à l'insécurité routière (visibilité des accès, entrée charretière imposée pour les projets d'aménagement de plus de 10 logements, plan de déplacements piétons et cycles imposé, stationnement interdit sur le domaine public). Le non-respect de ces règles peut entraîner le refus d'autorisation d'urbanisme.

Orientation d'aménagement et de programmation : dès que cela s'est avéré nécessaire, les potentiels aménagements de voirie ont été identifiés ou inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation (cf. le site de l'entreprise ALGECO et de l'ex-SPIE).

Evolution PLU de 2006 : la mise en sécurité de la voirie est une action importante, traitée depuis de nombreuses années, que la révision du PLU réaffirme aujourd'hui.

Relier les quartiers de vallée, Fresnel, Coteau-Ferry, avec le centre-ville ;

Les quartiers de vallée, Fresnel et Coteau-Ferry sont relativement récents. En effet, la vallée du Cailly ayant été industrialisée au 19^{ème} siècle, les abords du Cailly ont longtemps été occupés par des activités industrielles et économiques.

Depuis plusieurs années la municipalité renforce l'accessibilité Est-Ouest du territoire et réalise de nombreux travaux de voirie pour améliorer les liaisons (rue Duflo et rue Jules Ferry).

Evolution PLU de 2006 : l'amélioration de l'accessibilité des quartiers Fresnel et Coteau-Ferry a été entamée durant la mise en œuvre du PLU de 2006. La municipalité reconduit cette action pour la prochaine période.

Améliorer les liaisons entre la vallée et les coteaux, les quartiers périphériques et le centre-ville ;

L'aménagement de Déville lès Rouen a fortement été conditionné par les contraintes géographiques, topographiques et les grandes infrastructures qui structurent la ville (voie ferrée, routes départementales).

En conséquence, certains quartiers se trouvent plus ou moins accessibles depuis/vers le centre-ville.

Cette problématique est déjà appréhendée et gérée depuis de nombreuses années par la commune.

Evolution PLU de 2006 : certaines liaisons peuvent encore faire l'objet d'amélioration. Cette action est donc reconduite dans le nouveau projet urbain de Déville lès Rouen.

Proposer des parcs de stationnement dimensionnés et localisés selon les besoins et la trame urbaine ;

Le territoire de Déville lès Rouen est sujet à des **difficultés de stationnement**, malgré l'existence de nombreux petits parcs publics.



Règlement : les prescriptions de l'article 12 prévoient de réguler le stationnement des véhicules afin d'éviter tout encombrement du domaine public. Le nombre de places à créer est également règlementé, notamment en cas de changement de destination d'une construction en logements ou division d'un logement en plusieurs logements.

Zonage : deux emplacements réservés ont été identifiés au plan de zonage en vue de créer du stationnement supplémentaire le long de la Route de Dieppe.

Evolution PLU de 2006 : le projet urbain de 2006 identifiait également la problématique du stationnement automobile sans pour autant dégager d'emprises à réserver pour la réalisation de places. La révision du PLU permet de pallier cet absence.

Orientation n°3 : Réduire la part modale de l'automobile en ville

Soutenir le développement de l'offre de nouveaux logements à proximité des secteurs desservis par les transports en commun ;

Le recours au véhicule particulier pour les déplacements quotidiens contribue au **réchauffement climatique** et aux émissions de **gaz à effet de serre**. En milieu urbain dense, cela participe également à **accentuer le trafic routier** et les éventuelles **congestions**.

Pour limiter ces effets négatifs, il est possible d'orienter l'aménagement du territoire, notamment en **recentrant** les secteurs résidentiels à proximité des principales fonctions urbaines pour favoriser l'utilisation des **modes doux** pour les **déplacements de proximité**.



Zonage : sur la commune de Déville lès Rouen, tous les secteurs à enjeux sont situés au sein de la tache bâtie existante, à proximité du centre-ville. Ils sont tous desservis par les transports en commun. Ils sont également souvent situés à proximité de petits pôles commerciaux de quartier accessibles à pieds ou en vélo.

Evolution PLU de 2006 : le projet urbain de 2006 préconisait déjà de rechercher une cohérence fonctionnelle et spatiale entre les besoins en déplacements et la vie urbaine. Il s'agit de reconduire cette action dans le cadre de la révision.

Repenser les conditions de stationnement sur les voies publiques, ainsi que les capacités de stationnement sur les propriétés privées ;

Cette action peut avoir pour conséquence de **dissuader le pluri-équipement** des ménages en automobile et donc limiter le nombre de voitures en circulation sur le territoire communal.

Règlement : l'article 12 du règlement écrit a été renforcé pour limiter les problèmes de congestion des voiries publiques liées au trafic et au stationnement gênant des véhicules.

La voirie publique n'ayant pas les capacités de supporter le pluri-équipement des ménages, il est exigé aux tiers de prévoir sur leur domaine privé des emprises réservées au stationnement, et cela, en cas de construction nouvelle, de changement de destination et/ou de division d'un logement.

Evolution PLU de 2006 : l'évolution des conditions de stationnement sur la commune est une nouvelle résolution introduite par la révision du PLU. Le projet urbain de 2006 envisageait cette problématique, qui a, aujourd'hui, été renforcée.

1-4-4 Activités économiques

Orientation n°1 : Pérenniser l'activité industrielle et artisanale

Affirmer la vocation artisanale et industrielle des zones d'activités ;

Du fait du passé historique, le profil économique de la commune de Déville lès Rouen a longtemps été axé sur l'**activité industrielle et artisanale**.

Cet héritage est toujours présent dans le paysage urbain et économique, il convient de la conforter.



Règlement : les prescriptions règlementaires facilitent l'implantation et l'évolution des constructions artisanales et industrielles en secteur UY.

Zonage : un secteur urbain UY dédié à la vocation artisanale et industrielle de faibles nuisances, a été conservé.

Evolution PLU de 2006 : à l'époque, une attention particulière était également portée sur la valorisation du tissu industriel et artisanal. Cette volonté est poursuivie.

Maintenir des emprises pour les activités économiques ;

L'enjeu de la diversité des fonctions urbaines est très important et peu évident à mettre en œuvre sur un territoire où la ressource foncière vient à manquer.

Les **emprises potentiellement mutables** ne sont disponibles qu'à l'occasion d'un changement de vocation.

Pour garantir une diversité du tissu urbain et des fonctions urbaines, il n'est pas systématique que le foncier disponible soit reconverti en opération à vocation résidentielle. Il peut être **réservé** à de l'activité économique.



Zonage : certaines emprises mutables, n'ayant plus de vocation déterminée, ont été conservées en secteur UY pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire dévillois et renouveler/renforcer ainsi le tissu économique de la commune. Par ailleurs, la définition d'un secteur UC à vocation mixte (résidentielle et artisanale) permet aussi d'accueillir de nouvelles activités à condition qu'elles soient peu nuisantes et compatibles avec la vocation résidentielle.

Orientation d'aménagement et de programmation : le site à enjeux n°2 (Site ALGECO et ex-entreprise MOMENTIVE) prévoit le maintien d'une vocation économique axée sur l'artisanat ou une nouvelle vocation résidentielle sur les terrains de l'ex-entreprise MOMENTIVE (reconversion de friche industrielle), selon la demande et le contexte économique.

Evolution PLU de 2006 : le soutien au secteur économique était déjà inscrit au projet de 2006. Cette orientation est reconduite.

Faciliter le fonctionnement des entreprises ou l'implantation de nouvelles entreprises en adaptant les règles d'urbanisme ;

Pour faciliter l'accueil d'entreprise sur son territoire, il s'agit d'adapter des règles d'urbanisme qui conviennent aux activités économiques, tout en prévoyant quelques garde-fous pour garantir le cadre de vie et la qualité urbaine sur la commune.

Règlement : les prescriptions d'urbanisme sont adaptées aux activités économiques en secteur UY. Dans le secteur UC, les règles ont également été singularisées pour les constructions à vocation d'activités artisanales.

Zonage : le règlement graphique est cohérent avec l'organisation spatiale communale, héritée du passé industriel de Déville lès Rouen. Les secteurs voués à l'accueil d'activités économiques sont situés dans la vallée, à l'Ouest du territoire (UY et UC).

Evolution PLU de 2006 : le soutien au secteur économique était déjà inscrit au projet de 2006. Cette orientation est reconduite.

Orientation n°2 : Dynamiser l'attractivité commerciale et tertiaire de Déville lès Rouen

Valoriser et conforter l'activité commerciale existante ;

Pôle secondaire de l'agglomération rouennaise, Déville lès Rouen abrite des pôles de commerces disséminés sur le territoire, notamment le long de la traversée de ville, sur la RD.6015.



Cette activité commerciale est un atout à conserver car elle confère à la commune une **diversité de ses fonctions urbaines** et apporte un **service de proximité** aux habitants.

Règlement : les prescriptions des secteurs urbains (sauf UY) permettent l'accueil et l'évolution des commerces. Le règlement est élaboré de façon à promouvoir la diversité commerciale et des fonctions urbaines.

Evolution PLU de 2006 : la problématique de l'attractivité commerciale était déjà une préoccupation de la commune, celle-ci demeure un enjeu territorial important et doit être conservée.

Encourager l'attractivité commerciale et tertiaire (accessibilité routière, accessibilité numérique...);

L'attractivité commerciale et tertiaire pour être encouragée, notamment grâce à l'amélioration de l'accessibilité.

La commune et la CREA, chacune à leur échelle, contribuent à permettre cette attractivité en équipant le territoire de la fibre optique ou, le cas échéant, des infrastructures nécessaires à son installation future (fourreaux).



Règlement : les prescriptions des articles 3 et 12 ont été élaborées pour régler, optimiser et améliorer les déplacements sur le territoire communal. Cela devrait permettre de renforcer l'attractivité commerciale et tertiaire, ou au moins d'éviter qu'elle ne se détériore du fait de la densification du tissu urbain et des congestions urbaines engendrées.

Zonage : quasiment toute la tache urbaine (sauf les emprises du secteur UY), peuvent accueillir des activités commerciales et tertiaires.

Evolution PLU de 2006 : la problématique de l'attractivité commerciale était déjà une préoccupation de la commune, celle-ci demeure un enjeu territorial important et doit être conservée.

Diversifier les fonctions urbaines dans les futures opérations d'aménagement ;

La problématique des fonctions urbaines est intéressante car elle permet de gérer et solutionner plusieurs autres thématiques en parallèle :

- limiter le recours au véhicule particulier pour les déplacements quotidiens ;
- contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air ;
- renforcer l'attractivité des commerces de proximité ;
- développer les modes de déplacements alternatifs ;
- renforcer le lien social sur la commune, etc...

Les nouvelles opérations d'aménagement dédiées à la réalisation de logements sont souvent mono-fonctionnelles. Cette action vise à promouvoir des opérations, dites « mixtes », qui prévoient la réalisation de plusieurs vocations : du logement, des équipements ou espaces publics, et/ou des commerces.

Cela pourra notamment être mis en œuvre sur un site de renouvellement urbain situé le long de la Route de Dieppe, à l'emplacement de l'ancienne entreprise Asturienne. En effet, le foncier est en cours d'acquisition publique et la municipalité aimerait réaliser une opération de logements comprenant des rez-de-chaussée commerciaux en vue de moderniser les commerces du secteur.

Règlement : les prescriptions des secteurs urbains (UA, UB, UC, UD, UE) permettent l'implantation de constructions garantissant la mixité des fonctions urbaines (logements, commerces, bureaux, équipements...). Les secteurs à enjeux de développement urbain sont situés dans ces secteurs.

Evolution PLU de 2006 : cette orientation fait partie du nouveau projet urbain de la municipalité.

1-4-5- Paysage et patrimoines

Orientation n°1 : Valoriser les éléments identitaires de Déville lès Rouen

Affirmer l'identité architecturale des quartiers de la commune en valorisant les patrimoines urbains, paysagers et industriels ;

Le passé historique de la commune a forgé le paysage urbain communal, certains **éléments typiques et patrimoniaux** sont encore présents. Il s'agit d'une spécificité à préserver.



Séquence urbaine remarquable de la rue Joseph Hue

Règlement : le règlement prévoit, dans le Titre 3, des prescriptions spécifiques pour un certain nombre d'éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° (alignements boisés, arbres isolés, séquences urbaines, belles demeures, façades, porches, etc.). Ainsi, pour l'ensemble de ces entités, le pétitionnaire doit, entre autre, obtenir l'accord des services consultés pour effectués des travaux ou toute modification de l'aspect extérieur.

Zonage : 23 éléments du patrimoine bâti (belles demeures, façades, porches) et 12 séquences urbaines remarquables ont été identifiés ponctuellement ou en linéaire sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, suite à un recensement du patrimoine qui s'est déroulé durant l'été 2012 sur tout le territoire communal.

Ainsi, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un de ces éléments du paysage identifié et localisé aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, devront obtenir l'accord des services consultés. D'autres prescriptions particulières ont été intégrées au titre 3 afin de laisser un droit de regard aux élus sur le devenir de ces éléments situés pour la plupart sur domaine privé (prescriptions particulières pour la réalisation de lucarne, de percements, préservation des caractéristiques détaillées dans les fiches annexées au PLU issues du recensement de 2012).

Evolution PLU de 2006 : aucun recensement ni aucune procédure d'identification d'éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme n'avaient été effectués en 2006.

Valoriser la perception des cours d'eau dans la ville et les rendre plus accessibles ;

Déville lès Rouen est construite dans une vallée, où s'écoulent le Cailly et la Clairette.

L'exploitation industrielle et l'urbanisation ont eu tendance à « étouffer » les cours d'eau en s'installant au plus près des berges. De fait, leur **perception** dans le paysage est **parfois limitée** (le Cailly est busé par endroits).



Règlement : dans les secteurs limitrophes avec les cours d'eau, l'article 7 impose un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge des rivières. Cette disposition est conforme aux exigences du SAGE et permet l'entretien des berges et leur préservation.

Zonage : un emplacement réservé (bande de 5 mètres sur les deux côtés des berges de la Clairette et du Cailly) permettra de créer un chemin d'entretien et de promenade le long de la Clairette et du Cailly. Il s'agira ainsi de valoriser le patrimoine naturel de la ville et d'intégrer les cours d'eau comme de nouveaux axes de cheminement doux sur un axe Nord/Sud.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : les deux OAP réalisées sur les deux futures zones d'habitat, précisent la nécessité de préserver le caractère verdoyant des abords du Cailly et de la Clairette, notamment en créant un cheminement piétonnier le long des différents cours d'eau.

Evolution PLU de 2006 : la valorisation et la mise en accessibilité des cours d'eau sont des orientations inscrites dans les documents supra-communaux (notamment le SAGE), que la commune tente, à son échelle, depuis de nombreuses années de mettre en œuvre. Un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement doux sur une portion du Cailly avait déjà été intégré dans le PLU en 2006. L'aménagement des cours d'eau est une action importante que la révision du PLU réaffirme aujourd'hui en généralisant l'action.

Préserver les jardins familiaux ;

Un site de jardins familiaux existe sur le territoire de Déville lès Rouen, à proximité de la Clairette.



Site des Jardins familiaux

Zonage et règlement : un secteur Nj (secteur des jardins familiaux) a été conservé sur l'emplacement des jardins familiaux afin d'appréhender d'éventuels aménagements caractéristiques de cette pratique. Ainsi des constructions légères pourront être aménagées dans ce secteur mais sous certaines conditions, afin de préserver le caractère naturel du site (emprise au sol de 10m² par jardin, hauteur ne devant pas excéder 2,50 mètres au faîtage de la construction, etc.).

Evolution PLU de 2006 : le projet urbain de 2006 comprenait déjà un secteur de jardins familiaux. Il s'agit d'en aménager les prescriptions pour garantir le bon état du cours d'eau et de ses berges.

Améliorer les interfaces avec les rivières ;

L'urbanisation est désormais imbriquée dans le paysage communal. Il convient de le valoriser.

Règlement : dans les secteurs limitrophes avec les cours d'eau, l'article 7 impose un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge des rivières. Cette disposition est conforme aux exigences du SAGE et permet l'entretien des berges et leur préservation.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : les deux OAP réalisées sur les deux futures zones d'habitat, précisent la nécessité de préserver le caractère verdoyant des abords du Cailly et de la Clairette, notamment en créant un cheminement piétonnier le long des différents cours d'eau agrémenté d'un masque végétal.

Evolution PLU de 2006 : le traitement des interfaces avec les cours d'eau était déjà inscrit au PLU de 2006. En milieu urbain dense et mixte (habitat, industrie, commerces, équipements, etc..) c'est une thématique essentielle pour garantir le cadre de vie, que la révision du PLU tente de renforcer.

Envisager un aménagement paysager au droit de l'île Léon ;



Zonage : l'emplacement réservé n°1 permettra à la commune d'acquérir ce terrain de 10 900 m² en vue d'un aménagement futur.

L'île Léon étant située dans une zone vulnérable aux risques inondations, ce secteur a été reclassé en zone Naturelle.

Règlement : le règlement du secteur Ne permet à la commune d'aménager légèrement et de valoriser cet îlot du Cailly.

Un aménagement paysager devrait être réalisé pour prendre en considération le risque inondation. Toutefois, un droit à construire supplémentaire a été prévu afin de valoriser le site et de l'approprier (la vocation d'équipement public et d'intérêt collectif est autorisée à certaines conditions). Aucun projet n'est définitivement arrêté à ce jour.

Evolution PLU de 2006 : l'emplacement réservé n°1 avait déjà été intégré dans le PLU de 2006. Néanmoins le site était incorporé au secteur urbain UC, par conséquent constructible (sous respect des prescriptions particulières applicables aux zones à risque d'inondation).

Orientation n°2 : Réintégrer des éléments de nature dans un milieu urbain dense

Préserver le patrimoine naturel de la commune et veiller au maintien des corridors écologiques ;

En milieu urbain dense, le **patrimoine naturel** est **limité**. Toutefois, il est intéressant de préserver l'existant pour veiller à conserver une qualité de cadre de vie.

Règlement : le règlement prévoit dans le Titre 3 des prescriptions spécifiques pour un certain nombre d'éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° (alignements boisés et arbres isolés) ou au titre de l'article L130-1 (Espaces Boisés Classés).

Zonage : 11 éléments du patrimoine naturel (alignements boisés et arbres isolés) ont été identifiés ponctuellement ou en linéaire sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. La coupe d'un arbre ne sera admise que lorsqu'elle sera rendue nécessaire par la réalisation de travaux immobiliers ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ou lorsqu'elle sera rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre sera remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre arbre. De plus, le Bois l'Archevêque est répertorié au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme Espace Boisé Classé.

Evolution PLU de 2006 : le classement au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme d'éléments du patrimoine naturel n'avait pas été effectué en 2006.

Porter une attention particulière à l'interface ville/forêt ;



Zonage : un recul du 15 mètres est imposé pour les constructions par rapport à l'Espace Boisé Classé du Bois l'Archevêque. Il s'agira de préserver la lisière des forêts ; espace doté d'un fort intérêt environnemental et récréatif (espace de loisirs pour la population de l'agglomération).

Evolution PLU de 2006 : ce recul était déjà intégré dans le PLU de 2006. Ce dernier est donc réaffirmé et étendu au Sud de la commune, en limite avec la commune de Mont-Saint-Aignan sur laquelle le Bois l'Archevêque est également présent. Cela permet de préserver la portion de bois présent sur Mont-Saint-Aignan en appliquant la même règle.

Préserver les secteurs de faible densité sur les coteaux ;

Le tissu urbain de la commune est moins dense sur les coteaux que dans le fond de vallée, du fait de la topographie.

Cette typologie urbaine est à préserver car les coteaux sont **fragiles** et ont un **impact visuel** très important.

Zonage : le secteur UE, créé spécifiquement pour gérer le tissu pavillonnaire moins dense, qui s'est développé en doigts de gant, le long des voiries sur les coteaux (Rue René Coty, Rue du Coteau, etc.) est repris et adapté.

Règlement et zonage : les prescriptions du secteur UE ont été adaptées pour limiter la densification du coteau. Ainsi, une emprise au sol de 30% a été appliquée dans ce secteur pour préserver un caractère plus aéré de ces espaces. La hauteur autorisée est moindre que dans les autres secteurs afin de ne pas remettre en cause les vues vers la vallée. Un recul par rapport à la voie publique est imposé.

Evolution PLU de 2006 : le secteur UE du PLU de 2006 avait pour objectif de préserver le caractère résidentiel du coteau. La révision permet de réorienter l'action communale vers un objectif de préservation du coteau en vue de préserver une qualité paysagère et une qualité de cadre de vie.

Améliorer l'intégration des nouvelles constructions au paysage de Déville lès Rouen ;

Les secteurs à enjeux de développement urbain doivent être encadrés pour s'intégrer au mieux au tissu urbain existant.

Règlement : les articles permettant de gérer la morphologie urbaine (articles 6, 7, 9, 10, 14) ont été adaptés. Les COS et les emprises au sol sont supprimés dans la plupart des secteurs urbains afin d'intégrer les nouvelles constructions à un tissu urbain dense.

Par ailleurs, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions a été renforcé pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions ou des évolutions du bâti avec le tissu existant, notamment dans les quartiers anciens (UA et UB).

L'article 13, relatif aux plantations et espaces verts a également été complété pour introduire des éléments de nature en ville, permettant aussi de limiter l'impact des nouvelles constructions (effet masque).

Orientations d'Aménagement et de Programmation : les deux OAP imposent le traitement des interfaces via un masque végétal.

Evolution PLU de 2006 : le projet urbain de 2006 insistait sur le traitement des interfaces entre les secteurs résidentiels et industriels et avec les infrastructures routières. La révision du PLU a généralisé la mise en œuvre du principe d'une perception visuelle de qualité.

Traiter les interfaces ville/industries en intégrant des principes de verdissement de la ville ;

Le tissu urbain de Déville lès Rouen est hétérogène et mixte. Pour atténuer les variations de bâti (habitat, équipement, industrie), le PLU peut instituer le principe de traitement des interfaces par le biais de masque végétal.

V&M dans le paysage urbain



Règlement : l'article 13, relatif aux plantations et espaces verts a également été complété pour introduire des éléments de nature en ville, permettant aussi de limiter l'impact des nouvelles constructions (effet masque). Une surface minimale d'espaces verts est imposée dans tous les secteurs, même UY (20%).

Orientations d'Aménagement et de Programmation : les deux OAP imposent le traitement des interfaces via un masque végétal, notamment en contiguïté des secteurs industriels ou artisanaux.

Evolution PLU de 2006 : le projet urbain de 2006 insistait sur le traitement des interfaces entre les secteurs résidentiels et industriels et avec les infrastructures routières. Cette action est reportée au PLU.

Réintroduire la nature en ville pour se prémunir des nuisances (boisements en bordure d'infrastructures routières, autoroutières, industries...) ;

Règlement : l'article 13, relatif aux plantations et espaces verts a également été complété pour introduire des éléments de nature en ville, permettant aussi de limiter l'impact et les nuisances (effet masque visuel et sonore). Une surface minimale d'espaces verts est imposée dans tous les secteurs, même UY (20%).

Zonage : les coteaux boisés localisés à l'Ouest de la commune ont été intégrés à la zone Naturelle afin de préserver un rideau boisé entre l'A.150 et la ville.

Evolution PLU de 2006 : le projet urbain de 2006 insistait sur le traitement des interfaces entre les secteurs résidentiels et industriels et avec les infrastructures routières. Cette action est reportée au PLU et renforcée.

1-4-6- Environnement, risques et nuisances

Orientation n°1 : Préserver et valoriser les ressources

Restaurer le fonctionnement écologique des cours d'eau et des champs d'expansion de crue ;

Commune de vallée, Déville lès Rouen est traversée par deux cours d'eau, le Cailly et la Clairette. La présence d'un réseau hydrographique accroît le risque d'inondation.



Règlement et zonage : un emplacement réservé (bande de 5 mètres sur les deux côtés des berges de la Clairette et du Cailly) permettra de créer un chemin d'entretien de la Clairette et du Cailly et ainsi restaurer les berges des cours d'eau et ainsi valoriser leur rôle écologique au cœur de la ville. De plus, les secteurs d'expansion des crues ont été identifiés et des prescriptions particulières permettront de ne pas remettre en cause leur fonctionnement (rehaussement des constructions demandé, interdiction de créer des sous-sols, etc.).

Evolution PLU de 2006 : le projet urbain de 2006 prenait déjà en considération cette orientation, grâce aux éléments du SAGE. La révision du PLU reprend ces éléments, qui n'ont pas évolué.

Incorporer les zones inondables dans la trame verte et bleue ;

Les secteurs situés en zone inondable qui ne sont pas déjà bâtis seront préservés autant que possible.

Zonage : le Syndicat mixte du SAGE des Bassins Versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec a identifié des secteurs de risque inondation. Le fond de vallée et l'Ouest de la commune sont précisément impactés par le risque inondation. 4 secteurs principaux ont été identifiés par le SAGE et sont reportés sur le plan de Zonage. Deux d'entre eux, non bâtis, sont intégrés à la zone Naturelle pour être préservés (le secteur de jardins familiaux et le secteur de l'île Léon).

Evolution PLU de 2006 : le secteur de jardins familiaux était déjà existant au PLU de 2006. La révision réintègre le secteur de l'île Léon en zone Naturelle.

Maîtriser l'impact de l'urbanisation dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif ;

Seules 4 maisons de la Rue des Grosses Pierres, au Nord-Ouest de la commune, ne sont pas équipées par le **réseau collectif d'assainissement**.

Règlement : dans le secteur UE, quelques habitations ne peuvent pas être raccordées à l'assainissement collectif. De ce fait l'article 5 prévoit que « pour être constructible, en cas de recours à l'assainissement non collectif, le minimum parcellaire est de 1000 m², même en cas de division parcellaire ». Cette mesure permet ainsi de limiter la densification de ces secteurs vulnérables pour la préservation de la ressource en eau.

Evolution PLU de 2006 : cette prescription intégrée dans le PLU de 2006 est réaffirmée dans le cadre de cette révision.

Prendre en considération les dessertes et la capacité des réseaux d'eau potable, ainsi que les périmètres de protection de captage dans la définition du projet urbain ;

L'ensemble des captages de Maromme fait actuellement l'objet d'une **procédure de déclaration d'utilité publique** (DUP). Celle-ci entraîne l'établissement de périmètres de protection autour des captages, ce qui permet, en partie, de préserver la qualité de la ressource. Cette DUP n'étant pas encore effective celle-ci est mentionnée dans le volume 1 du Rapport de Présentation pour information. Il s'agira de l'intégrer au plan de zonage lors d'une future modification du document.

Règlement : On notera que l'ensemble des secteurs potentiellement densifiables sont tous desservis par les réseaux. De plus, le règlement écrit précise le contenu des articles 3 et 4 relatifs aux accès et voirie et à la desserte par les réseaux.

Evolution PLU de 2006 : le contenu des articles 4 et 5 ont été mis à jour en fonction de l'évolution de la réglementation (la gestion des réseaux d'eau et d'assainissement est une compétence de la CREA). Le projet de DUP sur les captages de Maromme a été considéré mais pas encore intégré aux documents réglementaires car celui-ci n'est pas encore approuvé.

Définir les conditions de gestion des déchets dans les futures opérations d'aménagement (conditions et lieux de stockage, accès, conditions de desserte) ;

Règlement : Tout projet de construction ou toute nouvelle zone d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

De même, il devra être compatible avec les prescriptions de l'article 3 réglementant les conditions de desserte et de voirie (notamment pour la collecte des ordures).

Evolution PLU de 2006 : la révision du PLU est l'occasion de mettre à jour le document en fonction des évolutions de la réglementation (compétence CREA également).

Orientation n°2 : Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

Prendre en compte le risque et limiter son exposition : identifier les axes de ruissellement ou zones inondables et imposer des prescriptions ;

Les éléments permettant la **prise en compte** et la **qualification du risque** inondation sur Déville lès Rouen n'ont pas évolué depuis l'approbation du PLU en 2006 et l'approbation du SAGE de 2005.

La révision du SAGE n'a pas modifié ces éléments.

Zonage : les secteurs de risque inondation identifiés par le SAGE des Bassins Versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec ont été identifiés sur le plan de zonage. Il s'agira de se reporter au règlement où des prescriptions particulières ont été intégrées.

Règlement : Les différents secteurs du PLU font référence aux secteurs identifiés par le SAGE. Ainsi, le remblaiement des zones de ruissellement et inondation repérées par un tramage spécifique au plan de zonage et des zones situées aux abords du Cailly et de la Clairette, sera interdit, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics ou d'intérêt général visant à lutter contre les inondations. Des prescriptions sur les clôtures ont également été mises en place afin que ces dernières ne fassent pas obstacle aux ruissellements dans les secteurs les plus vulnérables de la commune.

Finalement afin d'éloigner du risque inondation les personnes et les biens, l'article 2 prévoit d'autoriser dans les secteurs de ruissellement et inondation, les nouvelles constructions dès lors qu'elles ne sont pas interdites par l'article 1 et que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée, soit rehaussé d'au moins 0,30 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. De plus, les sous-sols seront interdits.

Evolution PLU de 2006 : les éléments du PLU de 2006 sont reportés. Quelques modifications à la marge interviennent sur la rédaction de prescriptions dans le règlement écrit (articles 2 et 11 notamment).

Limiter les apports contributifs aux ruissellements et aux inondations ;

Règlement : lors d'un projet, avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être privilégiée.

De plus, le règlement fait référence au règlement d'assainissement des eaux pluviales de la CREA qui est annexé au PLU dans le volume « Servitudes d'Utilité publique et annexes sanitaires ». Les systèmes d'assainissement des eaux pluviales mis en place devront être conformes aux dispositions prévues par la CREA.

Evolution PLU de 2006 : la révision du PLU est l'occasion de mettre à jour le document en fonction des évolutions de la réglementation (compétence CREA également).

Limitier les ruissellements et les remontées de nappe phréatique en accompagnant la mutation de l'espace : imposer des prescriptions particulières visant à gérer les ruissellements, l'imperméabilisation, le stockage et l'évacuation des eaux ;

Zonage : les secteurs sensibles au risque inondation sont identifiés au plan de zonage par un tramage particulier. Certains terrains, non bâtis, ont pu être réintégrés à la zone Naturelle, comme l'île Léon, afin de promouvoir une gestion appropriée du site.

Règlement : l'article 4 a été mis à jour, les prescriptions en matière d'assainissement pluvial ont été complétées. Lors d'un projet, avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être privilégiée.

Les systèmes d'assainissement des eaux pluviales mis en place devront être conformes aux dispositions prévues par la CREA.

De plus, une surface minimale d'espaces verts a été imposée à l'article 13 pour limiter l'imperméabilisation des sols et les ruissellements.

Evolution PLU de 2006 : la révision du PLU est l'occasion de mettre à jour le document en fonction des évolutions de la réglementation (compétence CREA également).

Ecarter les risques liés à l'activité industrielle : ne pas autoriser l'implantation de nouvelles activités générant des périmètres de risque atteignant les zones habitées ou les espaces fréquentés – s'assurer de la dépollution des sols avant la reconversion d'un site ;

Les **sites potentiellement pollués** et **anciens sites industriels** sont identifiés dans le volume 1 du Rapport de Présentation. Ce sont des sites connus, répertoriés par les services de l'Etat (bases de données BASOL et BASIAS, entre autre).

La législation en vigueur s'applique avant d'envisager la reconversion d'un tel site.

En outre, la commune abritait jusqu'en décembre 2012 un **site industriel classé SEVESO II seuil bas** (ex site MOMENTIVE), dont l'activité a cessé. Déville lès Rouen n'est désormais plus concernée par une activité à risque SEVESO et l'objectif, pour le développement communal des prochaines années, est de ne **pas accueillir d'activités dangereuses** sur ce territoire urbain dense.

Règlement : les prescriptions d'urbanisme interdisent la vocation industrielle dans les secteurs urbains abritant de l'habitat (UA, UB, UC, UD, UE).

La zone UF est destinée aux activités ferroviaires, tandis qu'en zone UY seules les activités industrielles dont les nuisances résiduelles sont compatibles avec la zone d'habitat environnante sont autorisées.

Zonage : les périmètres de risques générés par l'activité de l'ex site MOMENTIVE ont été supprimés (décision préfectorale du 4 février 2013, courrier DREAL), le secteur UYs n'a plus lieu d'exister sur Déville lès Rouen.

Evolution PLU de 2006 : la révision du PLU est l'occasion de mettre à jour le document en supprimant des périmètres de risque n'ayant plus lieu d'être et en toilettant le règlement écrit afin de mettre en cohérence les différentes vocations et destinations du sol autorisées sur Déville lès Rouen.

2 – Les justifications du règlement écrit, du zonage et des secteurs à enjeux de développement urbain

Conformément aux articles R.123-4 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme, le zonage du Plan Local d'Urbanisme de Déville lès Rouen a identifié les **zones urbaines** et **naturelles et forestières**.

La commune étant comprise dans le vaste ensemble urbain de l'agglomération rouennaise, elle n'abrite plus aucune zone agricole ni zone à urbaniser telles qu'elles sont définies aux articles R.123-6 et R.13-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les **zones à urbaniser** sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

« Les **zones agricoles** sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Au sein de la zone urbaine et de la zone naturelle et forestière, des secteurs ont été définis, selon le besoin, en fonction du contexte territorial et de l'organisation spatiale communale afin de prescrire des règles d'urbanisme différentes.

Les justifications des délimitations des zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme de Déville lès Rouen sont présentées ci-après, par zone et par secteur.

L'urbanisme communal étant géré par un PLU depuis 2006, la présente révision apporte quelques modifications au règlement écrit et graphique, sans pour autant apporter une remise en cause totale de l'existant. Il s'agissait davantage de prendre en compte les évolutions récentes du tissu urbain et de réactualiser les documents règlementaires en fonction des problématiques rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

2.1 Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU

2.1.1 La zone Urbaine

« **Les zones urbaines sont dites "zones U"**. Peuvent être classés en zone urbaine, 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. » (R.123-5 du code de l'urbanisme)

Toute la tache urbaine de Déville lès Rouen est comprise dans la zone urbaine du PLU. Elle comprend 7 secteurs :

- ✓ Secteur UA ;
- ✓ Secteur UB ;
- ✓ Secteur UC ;
- ✓ Secteur UD ;
- ✓ Secteur UE ;
- ✓ Secteur UF ;
- ✓ Secteur UY.

La zone urbaine du PLU a connu quelques évolutions mineures par rapport à la zone urbaine définie par le PLU de 2006.

Révision du PLU de Déville lès Rouen					
Evolution des superficies de la zone urbaine, par secteurs urbains					
	PLU approuvé en 2006		PLU de 2013		Evolution 2006-2013
Secteurs	en hectares		en hectares		en hectares
	UA	42,05	UA	52,02	+9.97
	UB	16,73	UB	12,28	-4.45
	UC	33,79	UC	51,21	+17.42
	UD	30,16	UD	28,45	-1.71
	UE	40,52	UE	23,84	-16.68
	UY	64,30	UY	52,5	-11.80
	UYe	2,82			-2.82
	UYs	1,35			-1.35
			UF	8,47	+8.47
TOTAL	231.72		228,77		-2,95

*Les calculs précédents ne prennent pas en considération les surfaces de voirie (30,4 ha)

La trame urbaine a été conservée, les secteurs UA, UB, UC, UD, UE, UY sont reportés, avec quelques ajustements. Néanmoins, les sous-secteurs UYe et UYs ont été supprimés, tandis qu'un secteur UF a été créé.

La superficie de la zone urbaine a légèrement diminué au profit de l'autre zone, la zone naturelle et forestière.

Figure 5 : Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006

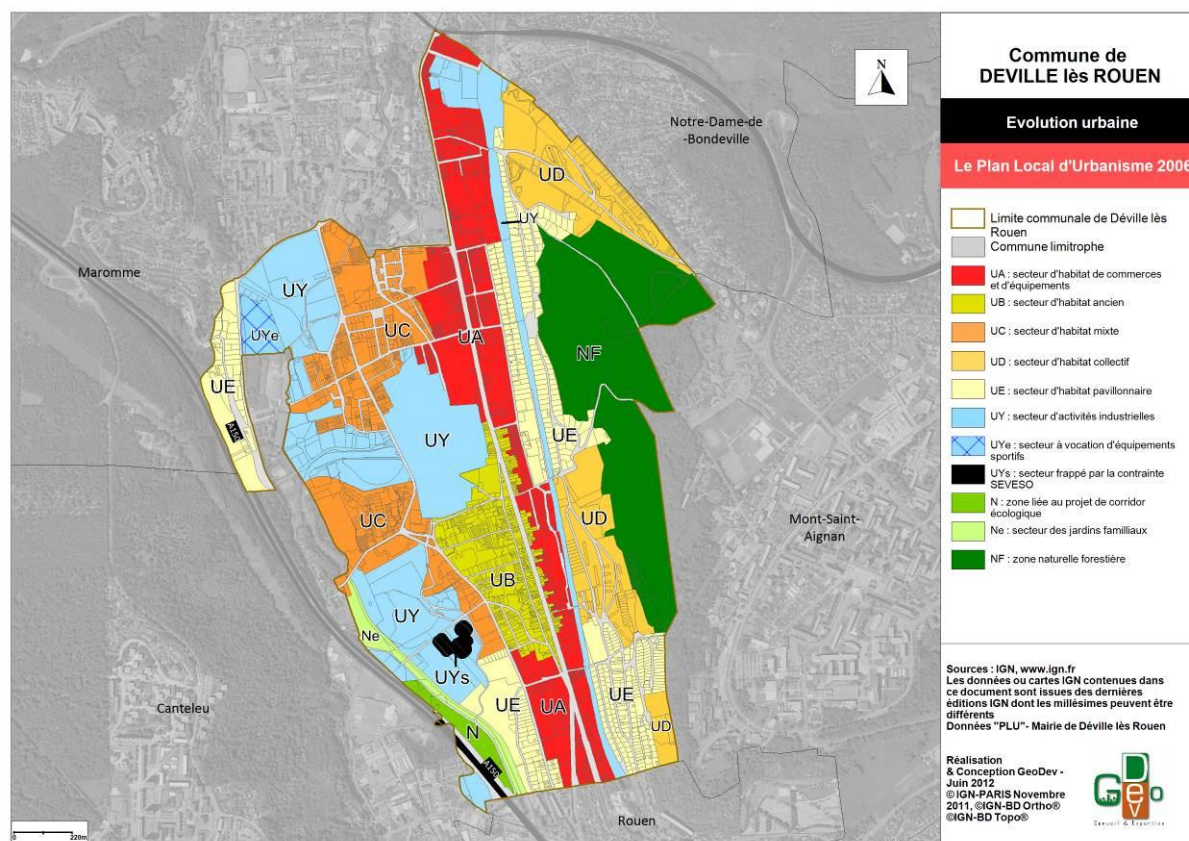
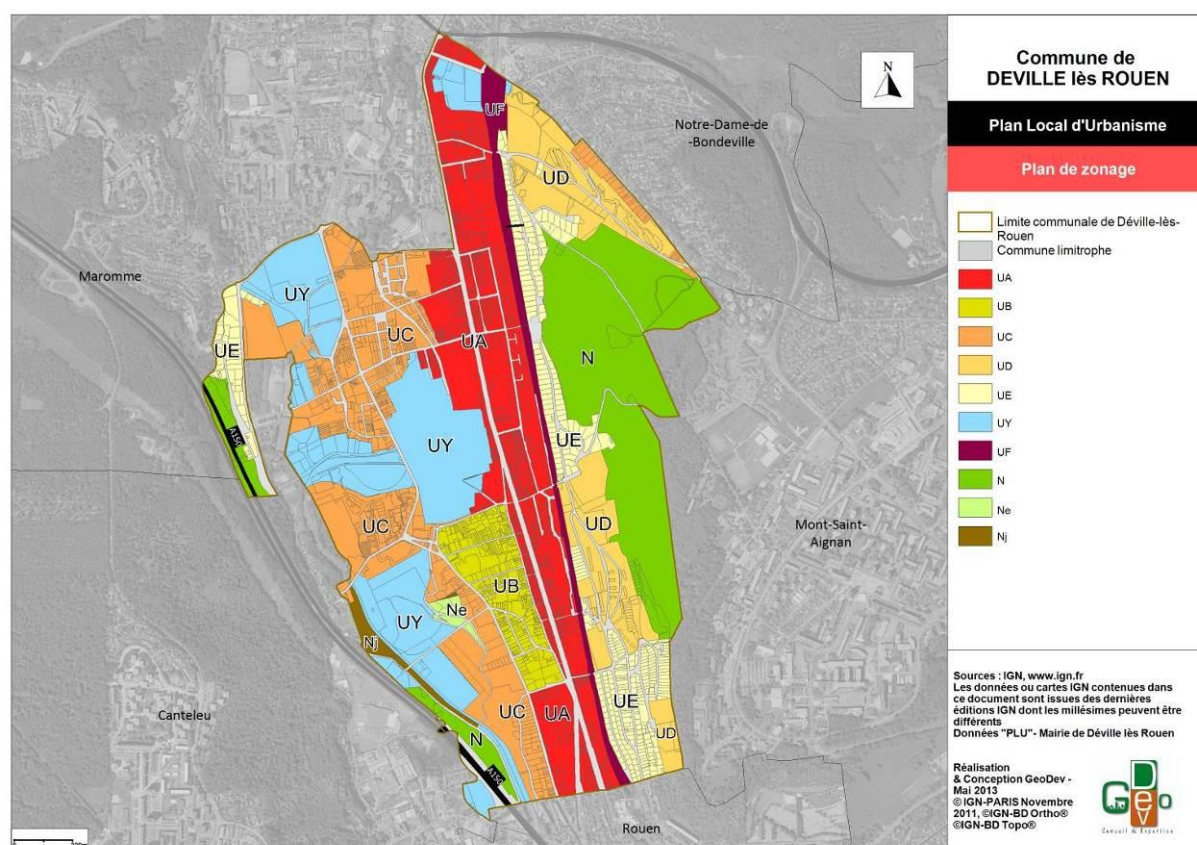


Figure 6 : Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (2013)



Le détail des évolutions est présenté et justifié dans la description de chaque secteur ci-après.

2.1.1.1 Le secteur UA

Zone urbaine à vocation mixte, la zone UA correspond aux **secteurs d'urbanisation ancienne**, situés le long de la **Route de Dieppe** et dans le **territoire d'attraction des transports en commun** de l'agglomération rouennaise (TEOR).

Elle comprend les zones centrales de la commune abritant à la fois de l'habitat, des services, des équipements, des commerces et des activités, en grande partie sous forme de constructions en ordre continu à l'alignement des emprises publiques.

Caractère et vocation de la zone :

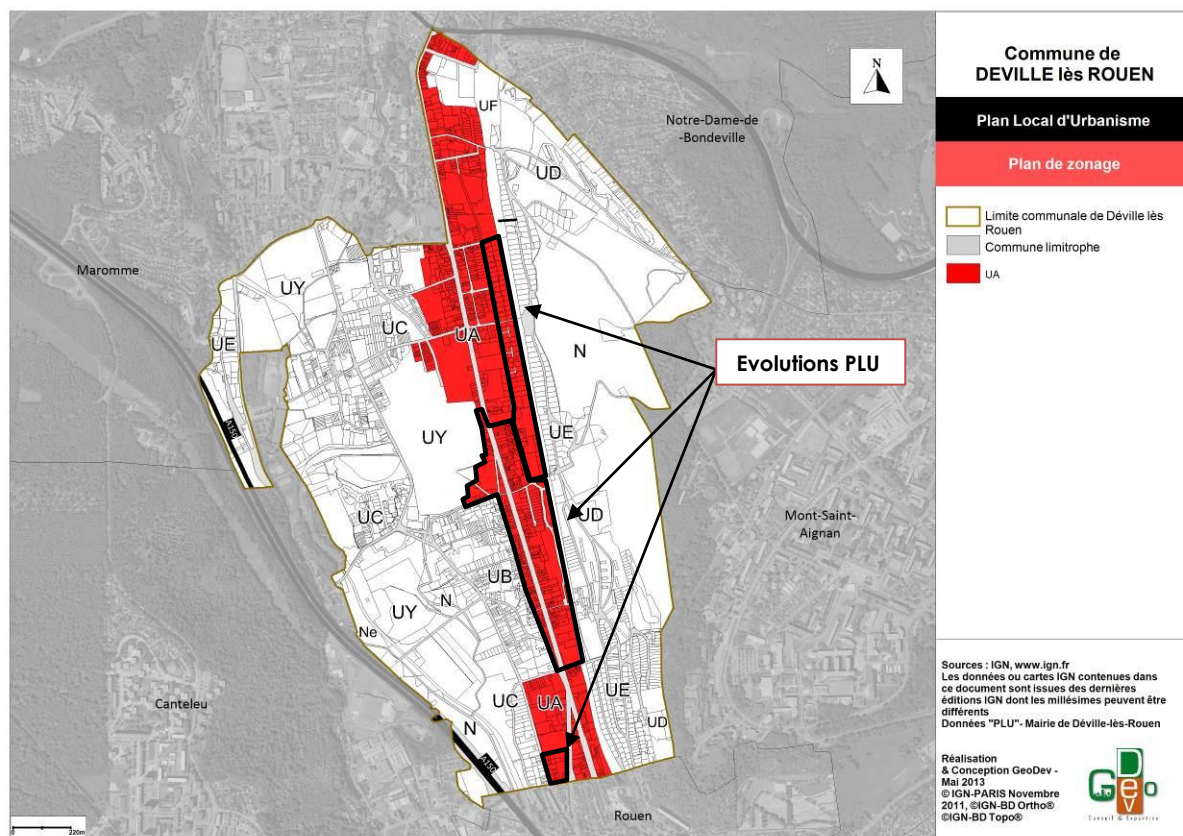
- ✓ Tissu bâti en évolution permanente, qui abrite d'une part, des constructions anciennes de qualité et d'autre part un bâti beaucoup plus récent, moderne et mixte.
- ✓ Tissu urbain mixte comprenant diverses fonctions urbaines : habitat, équipements, commerces et services à la population, activités...



Secteurs concernés :

- Secteur traversant la commune du Nord au Sud, situé le long de la Route de Dieppe ;
- Secteur délimité par la voie ferrée Le Havre-Paris à l'Est et par le fond de vallée et le quartier historique à l'Ouest.

Figure 7 : Le secteur UA :



Objectifs recherchés :

- ⇒ Renforcer le rôle du centre-ville et de la Route de Dieppe ;
- ⇒ Renforcer la tache bâtie centrale, accentuer la densité, conforter l'implantation de logements par la présence du TEOR, des commerces et équipements ;
- ⇒ Valoriser l'implantation commerciale et les pôles de proximité commerciale le long de la Route de Dieppe ;
- ⇒ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre-ville.

Evolution PLU 2006 :

La révision du PLU conforte le secteur UA, seules quelques petites modifications de ces contours sont apportées :

- ✓ les secteurs d'habitat et d'équipements (écoles) situés entre les rues Joseph Hue et des Ecoles et la voie ferrée sont réintégrés au secteur UA ;

Du fait du passage de la voie ferrée constituant une fracture urbaine, ce quartier est davantage tourné vers le centre-ville et la Route de Dieppe que vers le coteau (proximité des commerces, des équipements, des transports en commun).

Son développement futur est davantage à articuler et à appréhender au regard de celui de la Route de Dieppe et du secteur UA. Pour autant, certaines spécificités seront conservées, telle que la séquence urbaine du début de la Rue Joseph Hue, présentant une typologie urbaine atypique, repérée au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

- ✓ la délimitation entre le bâti ancien de la Route de Dieppe et le bâti ancien du quartier historique Gambetta a été corrigée ;

Le zonage du PLU a été redécoupé en fonction des limites du quartier historique de la commune, le quartier Gambetta. Ainsi, la Route de Dieppe et ses abords sont entièrement réintégrés au secteur UA, tandis que les rues situées à l'amont de la Rue Gambetta font partie du secteur UB.

Le zonage a été adapté au contexte historique et territorial car les prescriptions d'urbanisme qui en découlent, diffèrent quelques peu (le souci de la préservation du caractère de village historique est affirmé dans le secteur UB, entre autre).

- ✓ la délimitation de l'entrée/sortie de ville Sud a été modifiée.

En limite communale avec Rouen, le secteur UA a été toiletté pour mettre en cohérence l'entrée de ville Sud, qui se trouvait, auparavant gérée par deux secteurs, UA et UB.

Potentiel de développement :

De façon générale, tout le secteur UA est constructible. Le potentiel de développement en partie sujet à l'initiative privée, est susceptible d'intervenir sur tout le secteur.

Toutefois, seuls les sites n'étant plus occupés ou n'ayant plus de vocation déterminée seront réellement la cible de projet de développement (reconquête urbaine).

La municipalité de Déville lès Rouen a pu identifier 4 sites potentiellement mutables à échéance du PLU. Il s'agit :

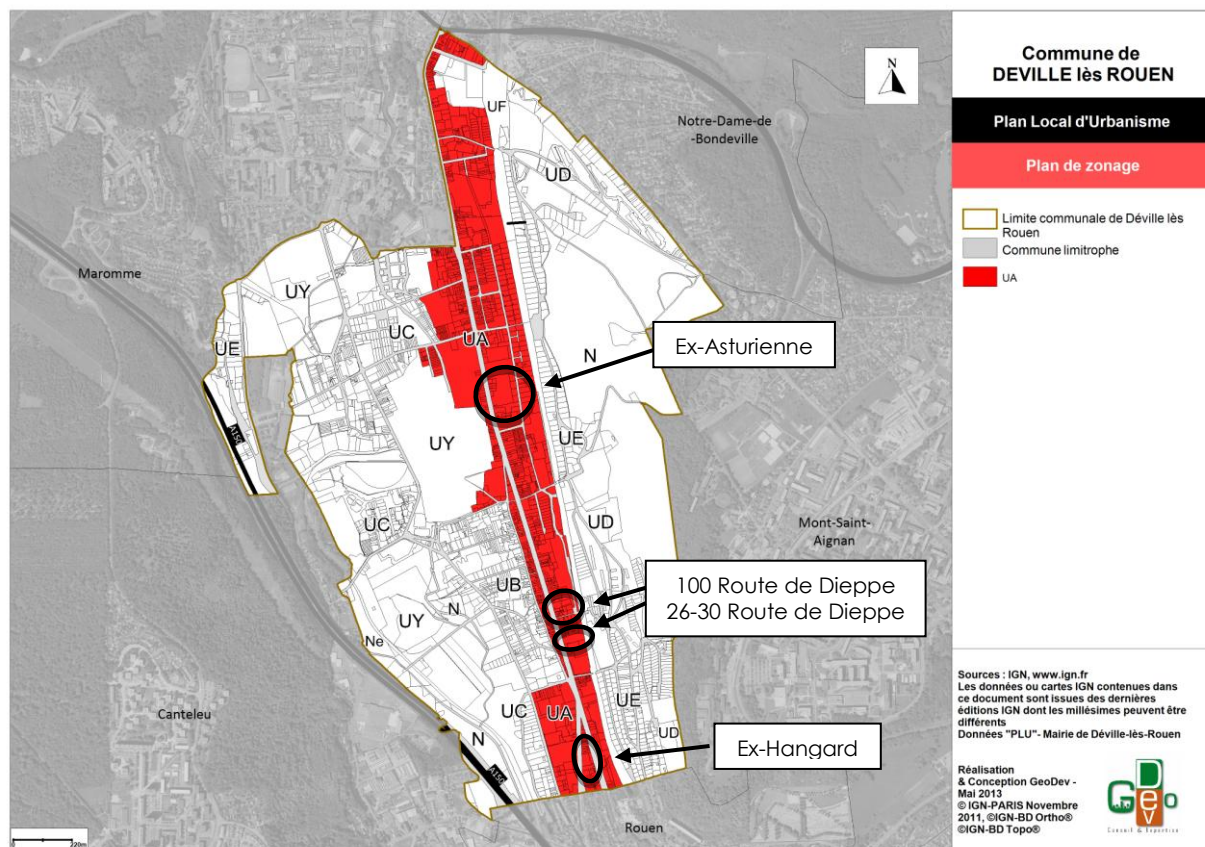
Site et situation	Destination	Surface	Logements projetés (estimations non contractuelles)
Ancienne entreprise Asturienne – 310-332 Route de Dieppe	Programme mixte de logements et de commerces	8 961 m ² environ	70 – étude urbaine à réaliser
100 Route de Dieppe	Logements	2 006 m ² environ	30 à 40 – étude urbaine à réaliser
26-30 Route de Dieppe	Logements	5 000 m ² environ	60 – étude urbaine à réaliser
Ancien garage « Hangard » - Route de Dieppe	Logements	881 m ² environ	10 – étude urbaine à réaliser
TOTAL			170 à 180 logements

Tous, font ou feront l'objet d'une procédure d'acquisition foncière par la commune. 4 emplacements réservés ont donc été identifiés pour récupérer la maîtrise foncière. Du fait de la maîtrise foncière projetée et de l'absence d'études urbaines préalables, aucune orientation d'aménagement et de programmation n'a été réalisée sur ces sites.

Toutefois, leur aménagement devra tendre à respecter les objectifs chiffrés du PADD de diversification du logement : 50% de T3 et 50% de T2/T4/T5 et de 30% de logements sociaux.

Tous les réseaux sont disponibles au sein du secteur UA, qui est en capacité de recevoir de nouveaux projets.

Figure 8 : Localisation des secteurs à enjeux de développement dans le secteur UA :



2.1.1.2 Le secteur UB

Zone urbaine à vocation mixte, la zone UB correspond au **tissu urbain ancien traditionnel** et d'intérêt **patrimonial** du vieux Déville, également nommé quartier Gambetta.

Elle est composée d'îlots de constructions organisés autour d'un réseau de voies étroites et reliés à la Route de Dieppe par des cheminements piétons.

Elle accueille de l'habitat, des services, des commerces et des équipements sous forme de constructions en ordre continu, généralement à l'alignement des emprises publiques.

Les prescriptions d'urbanisme de ce secteur divergent de la zone UA car elle comporte des prescriptions architecturales particulières destinées à maintenir l'harmonie des volumes et du paysage urbain existant.

Caractère et vocation de la zone :

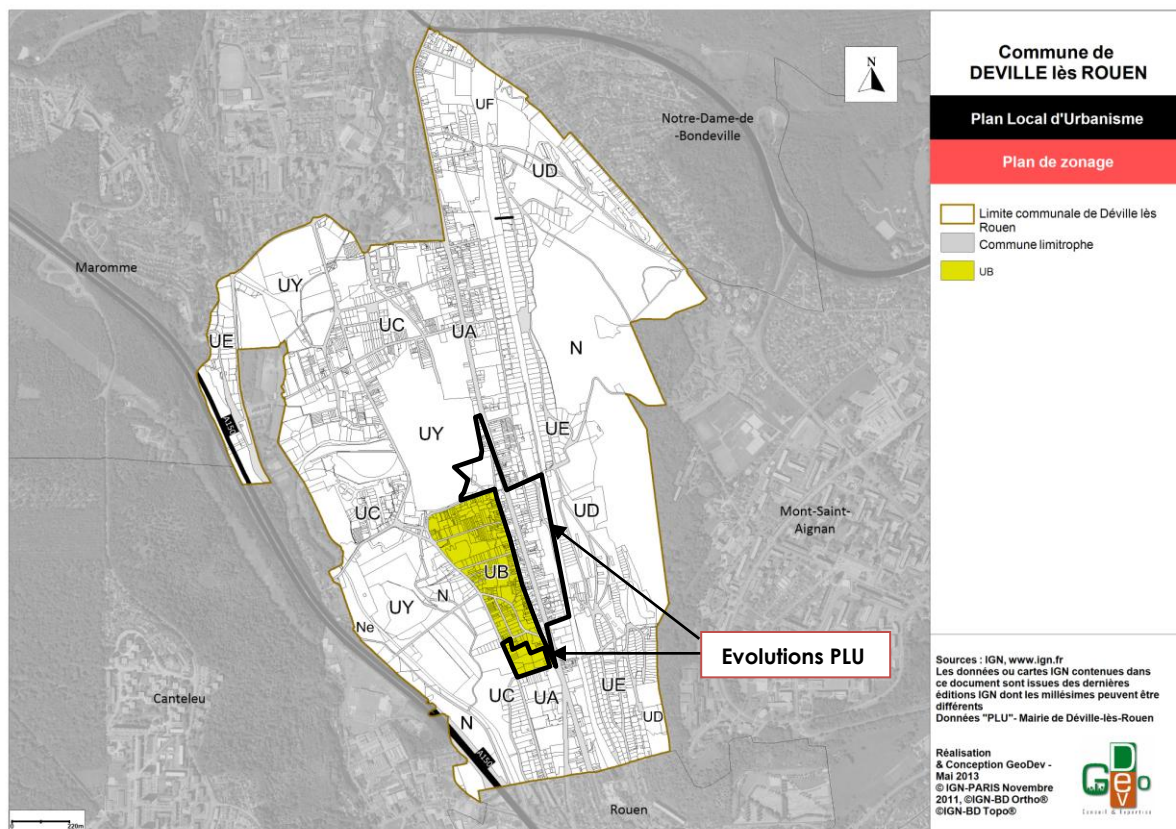
- ✓ Tissu bâti ancien, historique et patrimonial, qui confère au secteur une allure de village ;
- ✓ Tissu urbain mixte comprenant diverses fonctions urbaines : habitat, équipements, commerces et services à la population, activités...



Secteurs concernés :

- Secteur historique compris entre la rue Gambetta à l'Est, la rue Duflo au Nord, les rues Du Docteur Emile Bataille et Georges Hébert à l'Ouest et la rue du Manoir Rigault au Sud.

Figure 9 : Le secteur UB :



Objectifs recherchés :

- ⇒ Préserver et mettre en valeur le bâti ancien par la valorisation et le respect de la forme traditionnelle du quartier ;
- ⇒ Permettre la densification de ce quartier central tout en préservant le paysage urbain ;
- ⇒ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du quartier.

Evolution PLU 2006 :

La révision du PLU conforte le secteur UB, seules quelques petites modifications de ces contours sont apportées :

- ✓ la délimitation entre le bâti ancien de la Route de Dieppe et le bâti ancien du quartier historique Gambetta a été corrigée ;

Le zonage du PLU a été redécoupé en fonction des limites du quartier historique de la commune, le quartier Gambetta. Ainsi, la Route de Dieppe et ses abords sont entièrement réintégrés au secteur UA, tandis que les rues situées à l'amont de la Rue Gambetta font partie du secteur UB.

Le zonage a été adapté au contexte historique et territorial car les prescriptions d'urbanisme qui en découlent, diffèrent quelques peu (le souci de la préservation du caractère de village historique est affirmé dans le secteur UB, entre autre).

- ✓ la délimitation Sud a été modifiée.

Historiquement la limite Sud du quartier Gambetta s'étend jusqu'à la rue du Manoir Rigault. Cette limite est rétablie dans le PLU pour gérer le quartier en cohérence avec la réalité terrain.

Potentiel de développement :

De façon générale, tout le secteur UB est constructible. Le potentiel de développement en partie sujet à l'initiative privée, est susceptible d'intervenir sur tout le secteur.

Toutefois, seuls les sites n'étant plus occupés ou n'ayant plus de vocation déterminée seront réellement la cible de projet de développement (reconquête urbaine).

Aucun secteur pouvant potentiellement faire l'objet d'une opération de renouvellement d'ici l'échéance du PLU n'a été identifié. L'accueil de nouvelles constructions dans ce secteur sera limité dans la mesure où il est déjà relativement dense et occupé.

Il est équipé et en capacité d'être densifié.

2.1.1.3 Le secteur UC

Zone urbaine à vocation mixte de densité moyenne, la zone UC correspond aux **secteurs d'urbanisation plus récente** du Grand Aulnay, Petit Aulnay et Fresnel. Certains secteurs situés à proximité du Cailly et de la Clairette sont soumis à des risques faibles ou moyens d'**inondation** et ou de **remontée de la nappe phréatique**. Un sous-secteur, UCa, désigne l'aménagement de la friche urbaine SPIE.

Il s'agit, principalement, des zones d'urbanisation construites en fond de vallée, proposant une organisation hiérarchisée de l'espace, composée d'habitat collectif et individuel, de services, commerces et équipements.

Les choix de cette délimitation reposent sur la volonté de conforter la mixité déjà existante.

Caractère et vocation de la zone :

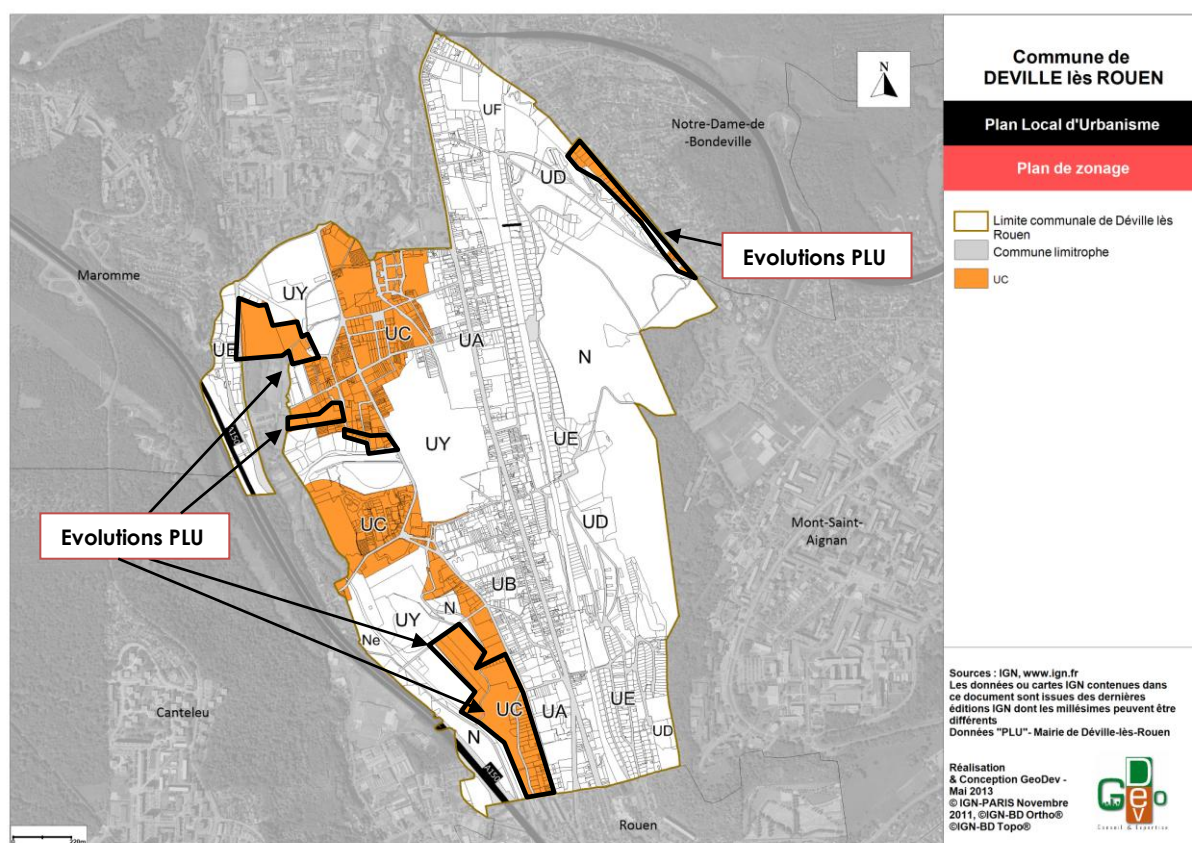
- ✓ Tissu bâti non contigu situé essentiellement dans le fond de vallée, imbriqué dans le tissu industriel ;
- ✓ Tissu urbain mixte et récent comprenant diverses fonctions urbaines : habitat, équipements, commerces et services à la population, activités...
- ✓ Morphologie urbaine hétérogène et variée (pavillons individuels, pavillons accolés, petits collectifs, collectifs...).



Secteurs concernés :

- Secteurs vastes composés du quartier du Grand Aulnay, du secteur situé en limite avec Maromme (sentier aux loups), du quartier Fresnel, de l'Ouest des rues du Docteur Emile Bataille et Georges Hébert, et de secteurs résiduels situés en limite avec Notre-Dame-de-Bondeville Côte du Mont aux Malades ;
- Secteurs où se sont concentrés les projets de rénovation urbaine récents.

Figure 10 : Le secteur UC :



Objectifs recherchés :

- ⇒ Reconstruire la ville sur elle-même pour assurer le développement urbain et démographique de la commune ;
- ⇒ Développer des secteurs à proximité des réseaux de transports en commun et des commodités quotidiennes ;
- ⇒ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers de vallée ;
- ⇒ Renforcer les liaisons entre les quartiers de fond de vallée et les secteurs centraux.

Evolution PLU 2006 :

La révision du PLU conforte le secteur UC, néanmoins quelques modifications de ces contours sont apportées :

- ✓ La délimitation du secteur UC a été revue pour permettre à la commune de réaliser des projets de rénovation urbaine ;

La commune a pu identifier 4 secteurs mutables dans le fond de vallée. Certains sont d'anciens sites industriels ou économiques ayant perdu leur vocation. Pour envisager leur reconversion potentielle, ils ont été intégrés au secteur UC, qui autorise plusieurs vocations (habitat, commerces, bureaux, équipements, etc...).

Il s'agit du site de l'ex-PNE, de l'ex-SPIE, de l'ex-terrain de camping et de l'ex-Momentive.

- ✓ la délimitation du secteur UC est modifiée pour gagner en cohérence avec la réalité terrain ;

Au PLU approuvé en 2006, le secteur UC s'étend, au Sud, jusqu'aux emprises de l'entreprise ALGECO. Le reste du territoire s'étendant le long de la rue Robert Gallard est inscrit au secteur UE. Il a été décidé d'incorporer ces terrains au secteur UC, pour réserver le zonage UE au secteur pavillonnaire, au tissu lâche, des coteaux.

La rue Robert Gallard étant composé de bâti individuel mixte (récent et ancien) ainsi que d'équipements sportifs de la commune, elle convient tout à fait à être gérée par les prescriptions prévues en secteur UC.

En sus, un secteur de bâti pavillonnaire plutôt ancien, « coincé » entre les secteurs de lotissements de Notre-Dame-de-Bondeville et les secteurs d'habitat collectif de la Cité Fontenelle de Déville lès Rouen, a également été regroupé au sein du secteur UC. Jusqu'alors, il était géré sous le régime du secteur UD, destiné à règlementer les secteurs de grands ensembles. La révision a permis de rationaliser la gestion de l'occupation du sol.

De même, quelques erreurs matérielles ont été rectifiées. Plusieurs constructions à vocation d'habitat situées dans la vallée, à proximité des emprises économiques, étaient intégrées au secteur UY, dédié à la gestion des activités industrielles et artisanales de la commune.

Potentiel de développement :

De façon générale, tout le secteur UC est constructible. Le potentiel de développement en partie sujet à l'initiative privée, est susceptible d'intervenir sur tout le secteur.

Seuls les sites n'étant plus occupés ou n'ayant plus de vocation déterminée seront réellement la cible de projet de développement (reconquête urbaine). Le secteur UC étant relativement récent, son développement ayant souvent été le résultat d'opérations de renouvellement urbain, il est peu envisageable que d'autres opérations que les 5 identifiées ci-dessous, voient le jour au sein du secteur UC, à l'échéance du PLU.

La municipalité de Déville lès Rouen a pu identifier 5 sites potentiellement mutables à échéance du PLU.

Deux sites, le terrain de l'ex entreprise PNE et l'ancien camping municipal ne sont pas encore l'objet de projets d'aménagement. La commune est propriétaire de l'ancien terrain de camping et devrait acquérir l'autre site, actuellement propriété de la région Haute-Normandie.

Sans l'esquisse du moindre projet et bénéficiant d'une relative maîtrise foncière sur les sites, il n'est pas souhaitable d'envisager la réalisation d'opération d'aménagement et de programmation sur ces secteurs.

Sur les trois autres secteurs, les projets d'aménagement sont un peu plus aboutis. Ils font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation.

Ils ont tous fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Celles-ci prévoient d'atteindre certains objectifs chiffrés :

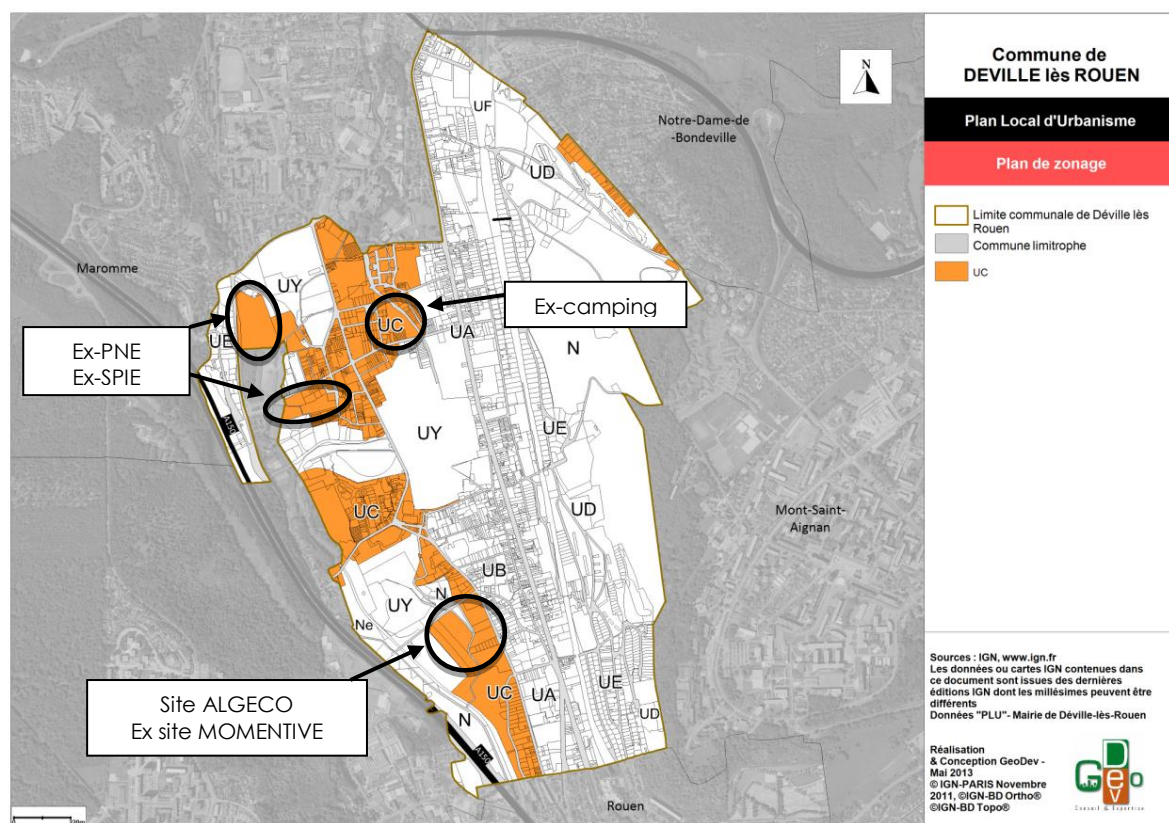
- une densité de 90 logements/ha minimum ;
- 50% de T3, 50% de T2/T4/T5.

En plus, le site ALGECO fait l'objet d'une servitude de mixité sociale. Existante dans le projet urbain de 2006, celle-ci a été reconduite. Le projet d'aménagement devra comprendre au moins 30% de logements sociaux.

Tous les réseaux sont disponibles au sein du secteur UC, qui est en capacité de recevoir de nouveaux projets.

Site et situation	Destination	Surface	Projets envisagés
L'ancien camping municipal	Terrain communal Destination pas encore retenue	8 787 m ² environ en partie impacté par un secteur sensible au risque inondation	Logements ou équipements : besoin non déterminé
L'ex PNE	En cours d'acquisition Destination pas encore retenue	2,8 hectares environ	Logements ou équipements : besoin non déterminé
L'ex-SPIE – quartier du Grand Aulnay	Logements Acquisition en cours	1,7 hectare environ	Programme mixte : environ 130 logements
L'ex-Momentive – impasse Barbet	Site privé Destination pas encore retenue	2,35 hectares environ	Artisanat ou logements/équipements : besoin non déterminé
Le site Algeco – impasse Barbet	Logements Site privé	1,44 hectare environ	Programme mixte : environ une centaine de logements
TOTAL de logements projetés (estimations non contractuelles)			Environ 230 logements

Figure 11 : Localisation des secteurs à enjeux de développement dans le secteur UC :



2.1.1.4 Le secteur UD

La zone UD est une zone à vocation mixte de densité moyenne, elle correspond aux zones d'urbanisation de type « ensembles » composés de tours et de barres implantées sur de grandes parcelles vertes.

Elle comprend également des services, commerces et équipements.

Caractère et vocation de la zone :

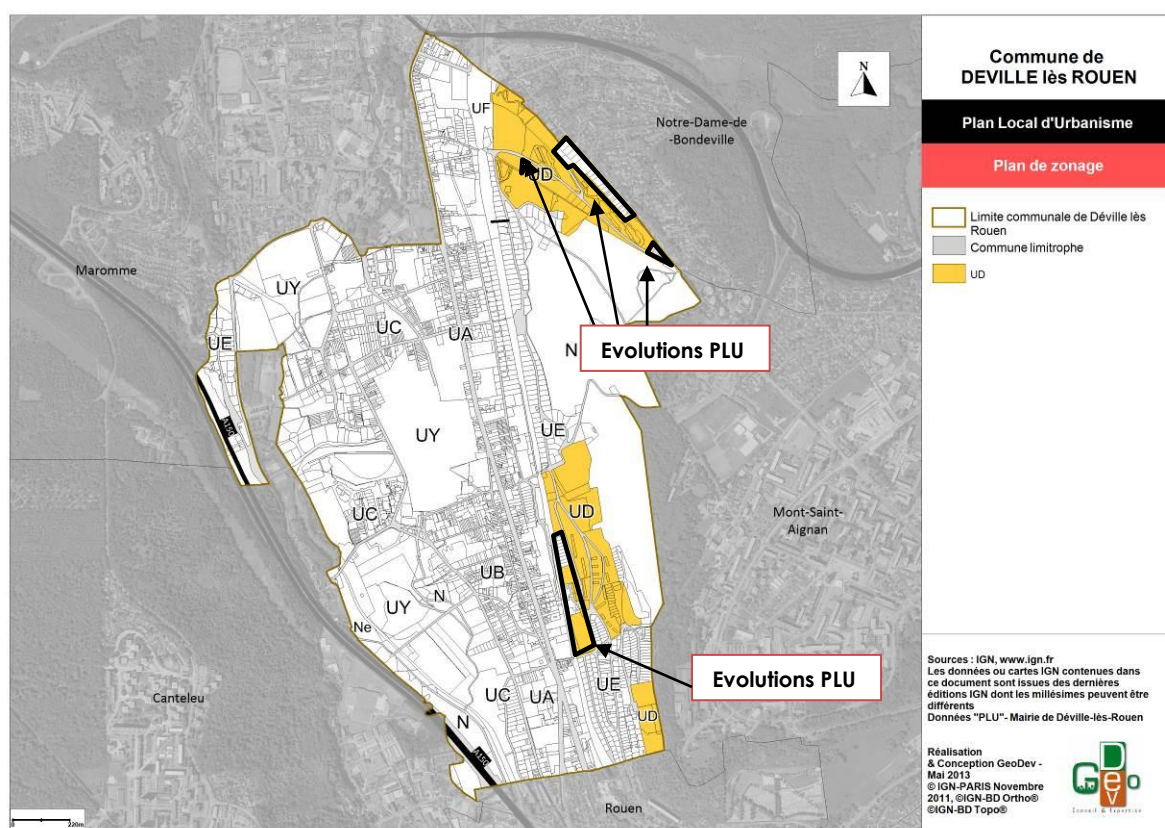
- ✓ Tissu bâti formé des grands « ensembles » collectifs de la commune ;
- ✓ Tissu urbain mixte, abritant plusieurs vocations (habitat, services, commerces, équipements, mais relativement homogène (constructions aux volumes imposants).



Secteurs concernés :

- Secteur de la Cité Fontenelle sur le coteau Nord-Est en limite avec Notre-Dame-de-Bondeville ;
- Secteur du Bois l'Archevêque sur le coteau Est ;
- Secteur de l'ancien hôpital des Jacinthes, sur le coteau Sud-Est, en limite avec Rouen et Mont-Saint-Aignan.

Figure 12 : Le secteur UD :



Objectifs recherchés :

- ⇒ Maintenir une proportion de 35% de logement social sur Déville lès Rouen ;
- ⇒ Diversifier l'offre de logements ;
- ⇒ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle sur la commune ;
- ⇒ Renforcer les liaisons entre les coteaux et les secteurs centraux.

Evolution PLU 2006 :

La révision du PLU conforte le secteur UD, néanmoins quelques modifications de ces contours sont apportées :

- ✓ la délimitation du secteur UD a été revue pour gagner en cohérence avec la réalité terrain et corriger des erreurs matérielles ;

Les quartiers de grands ensembles collectifs inclus dans le secteur UD présentent une certaine homogénéité. Toutefois, quelques constructions particulières et ponctuelles, des pavillons individuels, sont imbriquées dans ce bâti.

Le règlement associé au secteur UD n'étant pas adapté à la gestion de ce genre de constructions, les parcelles concernées ont été réintégrées aux secteurs UC ou UE selon les caractéristiques urbanistiques, géographiques et topographiques.

Potentiel de développement :

De façon générale, tout le secteur UD est constructible. Le potentiel de développement en partie sujet à l'initiative privée, est susceptible d'intervenir sur tout le secteur.

Seuls les sites n'étant plus occupés ou n'ayant plus de vocation déterminée seront réellement la cible de projet de développement (reconquête urbaine).

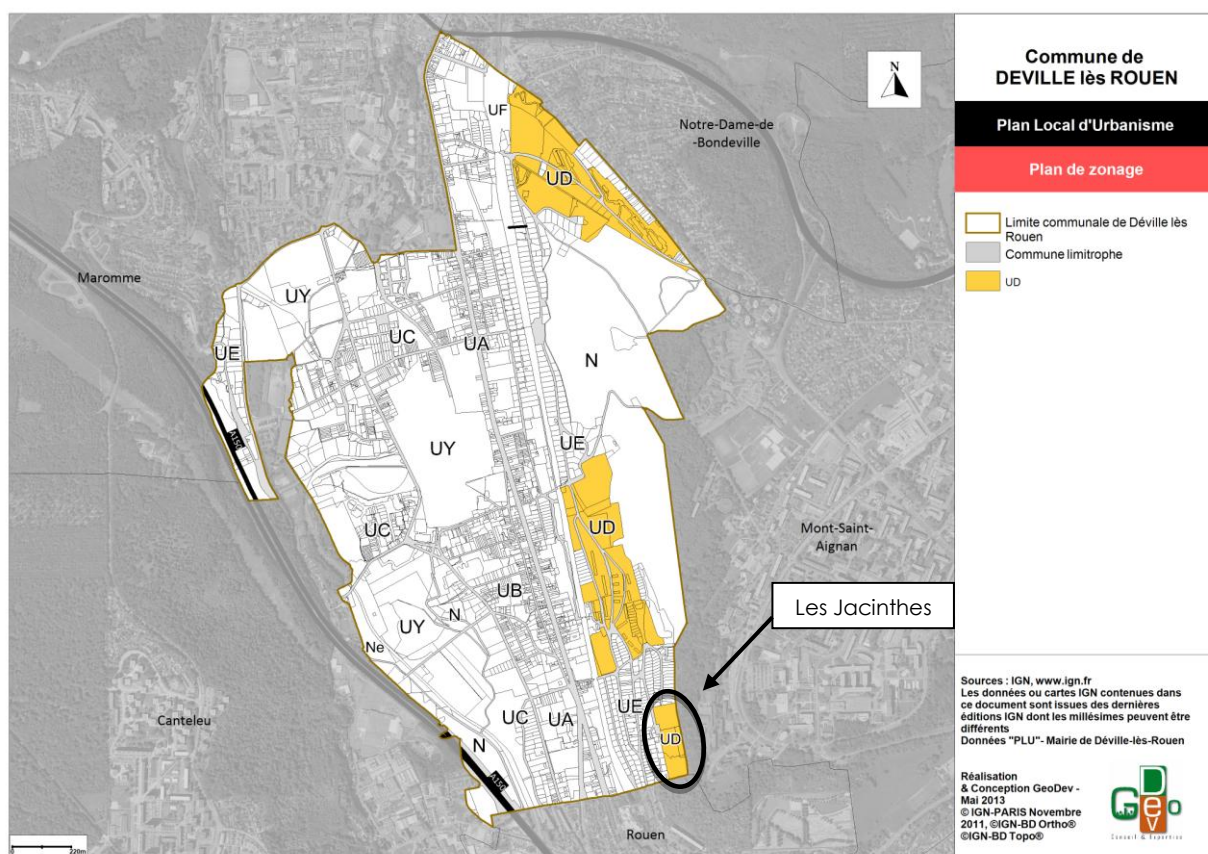
La municipalité de Déville lès Rouen a pu identifier 1 site potentiellement mutable à échéance du PLU : ancien site des Jacinthes.

Ce secteur a déjà fait l'objet d'études urbaines approfondies. Ce projet de renouvellement urbain devrait se concrétiser par le dépôt d'une autorisation d'urbanisme avant l'approbation de la révision du PLU.

Site et situation	Destination	Surface	Logements (estimations contractuelles)	projetés non
Les Jacinthes	Logements	1,44 hectare environ	Environ 130 logements	

Tous les réseaux sont disponibles au sein du secteur UD, qui est en capacité de recevoir de nouveaux projets.

Figure 13 : Localisation des secteurs à enjeux de développement dans le secteur UD :



2.1.1.5 Le secteur UE

Zone urbaine à vocation résidentielle de densité moyenne correspondant aux ensembles urbains constitués de maisons individuelles de type pavillonnaires, situés sur les coteaux de la commune.

Caractère et vocation de la zone :

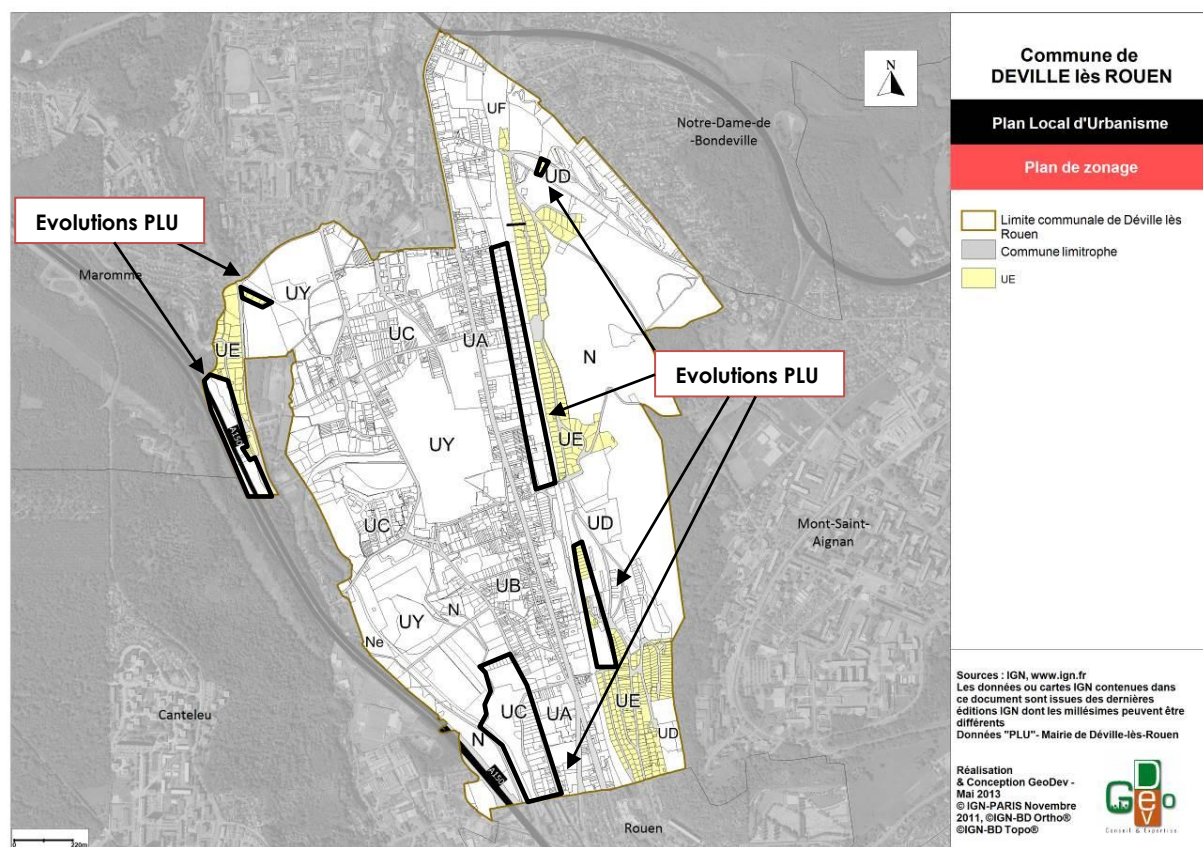
- ✓ Tissu bâti homogène et linéaire ;
- ✓ Tissu urbain composé des ensembles pavillonnaires de la commune, situés sur les coteaux surplombant la vallée.



Secteurs concernés :

- Un secteur Est situé entre la voie ferrée (coté Est) et la lisière du Bois l'Archevêque, en contiguïté des secteurs de grands ensembles collectifs de Déville lès Rouen ;
- Un secteur Ouest, sur le coteau du Val aux Dames, entre la rue des Grosses Pierres et les contreforts boisés cernant l'autoroute A.150.

Figure 14 : Le secteur UE :



Objectifs recherchés :

- ⇒ Préserver le caractère résidentiel de la zone pavillonnaire ;
- ⇒ Préserver la qualité paysagère des coteaux ;
- ⇒ Conserver les covisibilités sur/depuis la vallée ;
- ⇒ Améliorer les liaisons entre la vallée et les coteaux.

Evolution PLU 2006 :

La révision du PLU conforte le secteur UE, néanmoins quelques corrections sont apportées pour réorienter le projet communal :

- ✓ la délimitation du secteur UE a été toilettée pour préserver les secteurs de coteaux ;

Les quartiers pavillonnaires des coteaux présentent une certaine homogénéité. L'objectif communal est de préserver les coteaux de la vallée du Cailly, déjà relativement urbanisés, afin de conserver des secteurs de co-visibilité et des perspectives paysagères végétales vers la vallée et les coteaux.

Aussi, la partie boisée du coteau du Val aux Dames a été réintégrée à la zone Naturelle pour préserver un corridor végétal près de l'autoroute.

Le secteur UE délimité, dans le PLU approuvé en 2006, de la rue Robert Gallard et de la rue Georges Hébert est incorporé au secteur UC, car les enjeux à gérer ne sont pas similaires. En effet, ce secteur est composé d'un tissu urbain mixte (équipements, habitat) dont la morphologie est davantage semblable au secteur UC.

Le secteur UE délimité, dans le PLU approuvé en 2006, de la rue Joseph Hue et de la rue des Ecoles est incorporé au secteur UA, car les enjeux à gérer ne sont pas similaires. En effet, ce secteur est composé d'un tissu urbain mixte (équipements, habitat) pavillonnaire ancien et remarquable, tourné vers la Route de Dieppe.

- ✓ la délimitation du secteur UE a été toilettée pour corriger des erreurs matérielles ;

Le plan de zonage a été corrigé car des emprises pavillonnaires avaient été intégrées dans les secteurs UD (grands ensembles collectifs) et UY (activités industrielles et artisanale), non adaptés pour gérer ce type de constructions.

Potentiel de développement :

De façon générale, tout le secteur UE est constructible. Le potentiel de développement est extrêmement limité de fait de :

- la configuration des emprises : le secteur est déjà bâti et accueillir des pavillons classiques implantés souvent en milieu de parcelle. Les densifications sont limitées ;
- les prescriptions d'urbanisme sont adaptées au secteur et à la volonté de communale de préserver un tissu pavillonnaire de densité moyenne pour préserver les perspectives visuelles et les respirations paysagères.

Aucun secteur à enjeu de développement urbain n'est donc identifié en secteur UE. Il est équipé et en capacité d'être densifié.

Alors que les réseaux publics sont disponibles sur l'ensemble du territoire de Déville lès Rouen, il est à noter que 4 parcelles de la Rue des Grosses Pierres (en contiguïté avec le terrain ex-PNE) sont équipées de système autonome de gestion des eaux usées.

2.1.1.6 Le secteur UF

Zone urbaine à vocation ferroviaire.

Caractère et vocation de la zone :

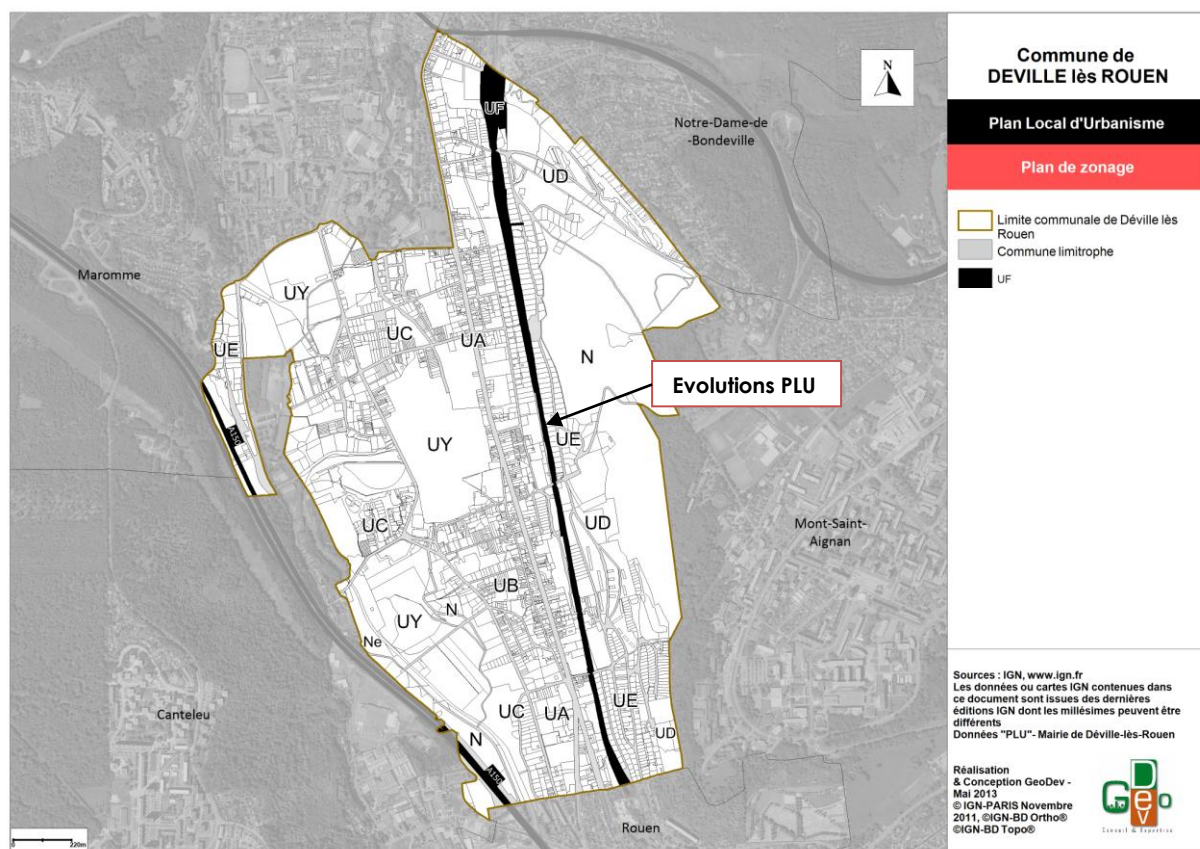
- ✓ emprise ferroviaire et ses abords, propriété foncière de RFF ;



Secteurs concernés :

- la voie ferrée et ses abords, parallèle à la Route de Dieppe, traversant la commune du Nord au Sud.

Figure 15 : Le secteur UF :



Objectifs recherchés :

- ⇒ Réduire la part modale de l'automobile en ville, en soutenant les autres infrastructures de transport ;
- ⇒ Prendre en compte la servitude d'utilité publique liée au passage de la voie ferrée sur le territoire ;

Evolution PLU 2006 :

La révision du PLU apporte la création d'un nouveau secteur urbain, UF, dédié à la prise en compte de l'activité ferroviaire sur la commune.

Auparavant cette spécificité était gérée sous le régime du secteur UY, dédiée aux activités économiques.

En effet, dans le cadre de la procédure de révision du PLU, RFF transmet à la commune les prescriptions liées à la servitude d'utilité publique ainsi que les prescriptions d'urbanisme à intégrer au règlement du PLU. Il a semblé judicieux de créer un secteur particulier pour gérer au mieux les besoins de RFF.

Enfin, un emplacement réservé avait initialement été identifié pour la réalisation d'une aire pour l'accueil des Gens du Voyage. La commune étant très fortement urbanisée et étant sujette à l'absence de foncier disponible, il s'agit du seul secteur permettant de réaliser cet équipement. Néanmoins cette proposition a été rejetée par les services de la Préfecture, estimant que l'accueil de gens du Voyage posait un réel problème de sécurité, sur ce secteur. La municipalité rejoint cet avis de la Préfecture et a donc décidé de retirer cette proposition, malgré l'absence d'autres potentialités foncières disponibles et sécurisées pour accueillir les populations

nomades. Elle s'efforcera de trouver une solution dans les années à venir en fonction des opportunités foncières disponibles par l'intermédiaire de l'exercice du droit de préemption urbain.

Potentiel de développement :

Le potentiel de développement du secteur UF est très faible car il ne peut concerner que des projets liés aux besoins des activités ferroviaires.

De plus, l'emprise identifiée est très restreinte et destinée en majorité au passage de la voie.

2.1.1.7 Le secteur UY

Zone urbaine à vocation artisanale et industrielle de faibles nuisances.

Caractère et vocation de la zone :

- ✓ Tissu bâti imposant reposant sur de vastes emprises foncières ;
- ✓ Tissu abritant des constructions à vocation artisanale et industrielle.



Secteurs concernés :

- 4 secteurs principaux identifiés ;
- Au Nord de Déville lès Rouen, à proximité de la Gare de Maromme et de la Place de la Demi-Lune ;
- Au Nord-Ouest, entre la rue de la République, rue du Grand Aulnay et la rue des Pelissiers ;

Cela permet à la commune de Déville lès Rouen de permettre la concrétisation de projet de requalification de friche industrielle, comme le projet de l'ex-SPIE.

Il s'agira également de résorber les autres sites en mutation, inoccupés en autorisant leur changement de vocation (ex site Momentive).

En conséquence, les sous-secteurs UYe et UYs du PLU ont été supprimés, car les deux emprises ne concernent plus des terrains à vocation artisanale et industrielle.

- ✓ la délimitation du secteur UY a été modifiée pour garantir une cohérence entre le document règlementaire et les réalités du terrain ;

Le plan de zonage a été corrigé pour permettre de limiter la constructibilité de secteurs sensibles au risque inondation. Ainsi, le secteur de l'île Léon, n'ayant actuellement plus de vocation, a été réintégré à la zone Naturelle en vue de ménager les emprises identifiées comme sujettes au risque inondation.

- ✓ la délimitation du secteur UY a été toilettée pour corriger des erreurs matérielles ;

Le plan de zonage a été corrigé car des emprises pavillonnaires avaient été intégrées dans le secteur UY, non adaptés pour gérer ce type de constructions.

Potentiel de développement :

De façon générale, tout le secteur UY est constructible. Le potentiel de développement est relativement limité du fait de :

- la configuration des emprises : le secteur est déjà bâti et dégager des emprises supplémentaires sera difficile. Les densifications sont donc limitées, il s'agira plutôt de changement d'activités.
- les prescriptions d'urbanisme ont été renforcées de manière à ne permettre que l'accueil d'entreprises dont les éventuelles nuisances sont compatibles avec les secteurs d'habitat.

Aucun secteur à enjeu de développement urbain n'est donc identifié en secteur UY. Il est équipé et en capacité de recevoir de nouvelles installations.

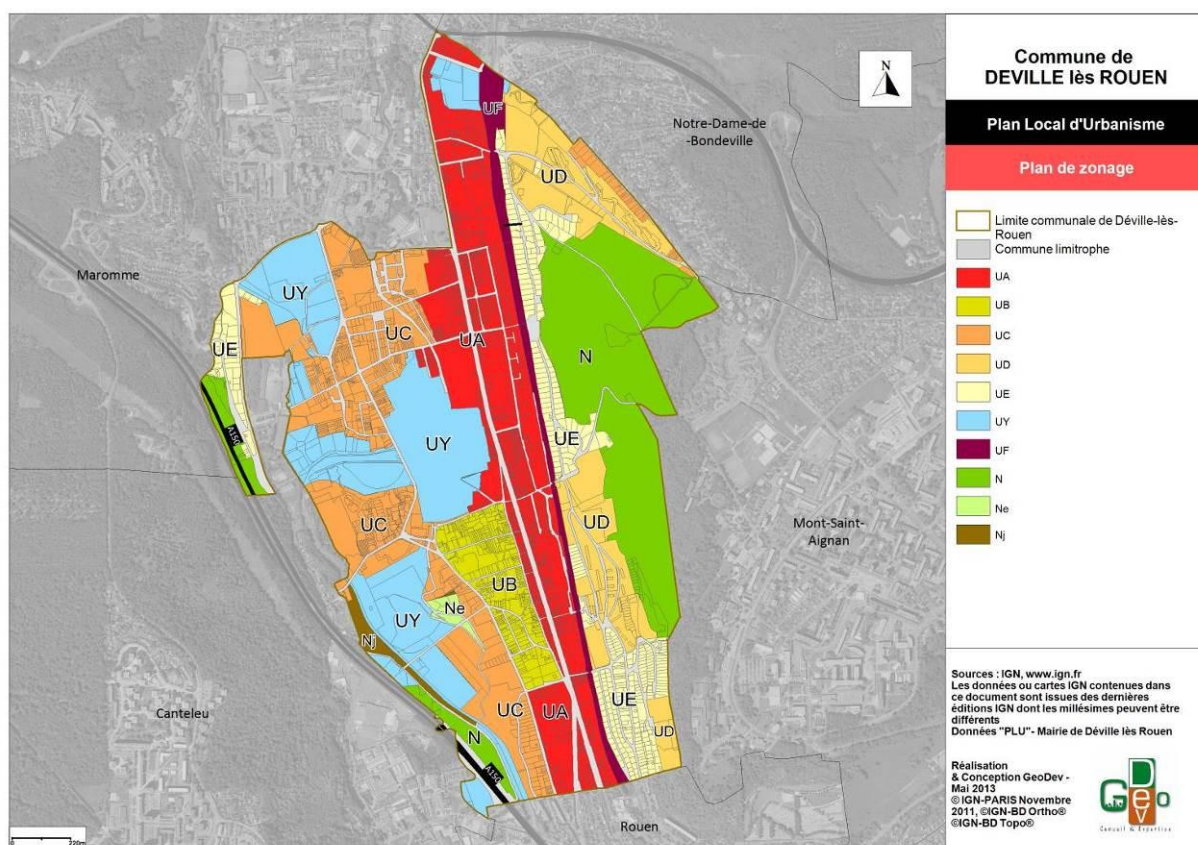
2.1.1.7 Synthèse de la zone Urbaine

80,4% du territoire de Déville lès Rouen est situé en zone urbaine. Le projet urbain de 2006 intégrait 81,4% du territoire dévillois en zone urbaine.

Bien que très urbanisée, la commune arrive, notamment, à contenir son urbanisation et à préserver les espaces naturels qui perdurent.

Révision du PLU de Déville lès Rouen					
Evolution des superficies de la zone urbaine, par secteurs urbains					
Secteurs	PLU approuvé en 2006		PLU de 2013		Evolution 2006-2013
	en hectares		en hectares		en hectares
	UA	42,05	UA	52,02	+9.97
	UB	16,73	UB	12,28	-4.45
	UC	33,79	UC	51,21	+17.42
	UD	30,16	UD	28,45	-1.71
	UE	40,52	UE	23,84	-16.68
	UY	64,30	UY	52,5	-11.80
	UYe	2,82			-2.82
	UYs	1,35			-1.35
			UF	8,47	+8.47
TOTAL		231.72		228,77	-2,95

Figure 17 : Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (2013)



En menant une politique volontariste de reconquête des espaces mutables, le développement urbain de Déville lès Rouen peut être assuré :

Site	Superficie	Maîtrise foncière	Logements estimés (estimations non contractuelles)
Secteur UA			
Ancienne entreprise Asturienne – 310-332 Route de Dieppe	8 961 m ² environ	En cours	70 – étude urbaine à réaliser
100 Route de Dieppe	2 006 m ² environ	Prévue réservé) (emplacement	30 à 40 – étude urbaine à réaliser
26-30 Route de Dieppe	5 000 m ² environ	Prévue réservé) (emplacement	60 – étude urbaine à réaliser
Ancien garage « Hangard » - Route de Dieppe	881 m ² environ	Prévue réservé) (emplacement	10 – étude urbaine à réaliser
Secteur UC			
L'ex-SPIE – quartier du Grand Aulnay	1,7 hectare environ	Acquisition en cours	130
Le site Algeco – impasse Barbet	1,44 hectare environ	Privée	Une centaine – étude urbaine à réaliser
Secteur UD			
Les Jacinthes	1,44 hectare environ	Publique	130
TOTAL			530-540

2.1.2. La zone Naturelle (N)

« **Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, seules peuvent être autorisées : les constructions et installation agricole et forestière ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. » (R.123-8 du code de l'urbanisme)

Le territoire très urbanisé de Déville lès Rouen comprend des espaces naturels et forestiers à préserver. La zone naturelle est déclinée en 3 secteurs :

- ✓ Secteur N ;
- ✓ Secteur Ne ;
- ✓ Secteur Nj.

La zone naturelle du PLU a connu quelques évolutions mineures par rapport à la zone naturelle définie par le PLU de 2006.

Révision du PLU de Déville lès Rouen					
Evolution des superficies de la zone naturelle, par secteurs					
	PLU approuvé en 2006		PLU de 2013		Evolution 2006-2013
Secteurs	en hectares		en hectares		en hectares
	N	2,78	N	52,65	+49,87
	Ne	3,85			
	Nf	46,31			
			Ne	1,09	
			Nj	2,15	
TOTAL	52,94		55,89		+2,95

*Les calculs précédents ne prennent pas en considération les surfaces de voirie (30,4 ha)

La trame naturelle et forestière a été conservée. Néanmoins, les sous-secteurs ont été réorganisés pour une meilleure gestion du patrimoine naturel de Déville lès Rouen.

En conséquence d'une volonté de ménagement du patrimoine naturel, la superficie de la zone naturelle a légèrement augmenté dans le projet urbain porté par la révision du PLU.

Figure 18 : Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006

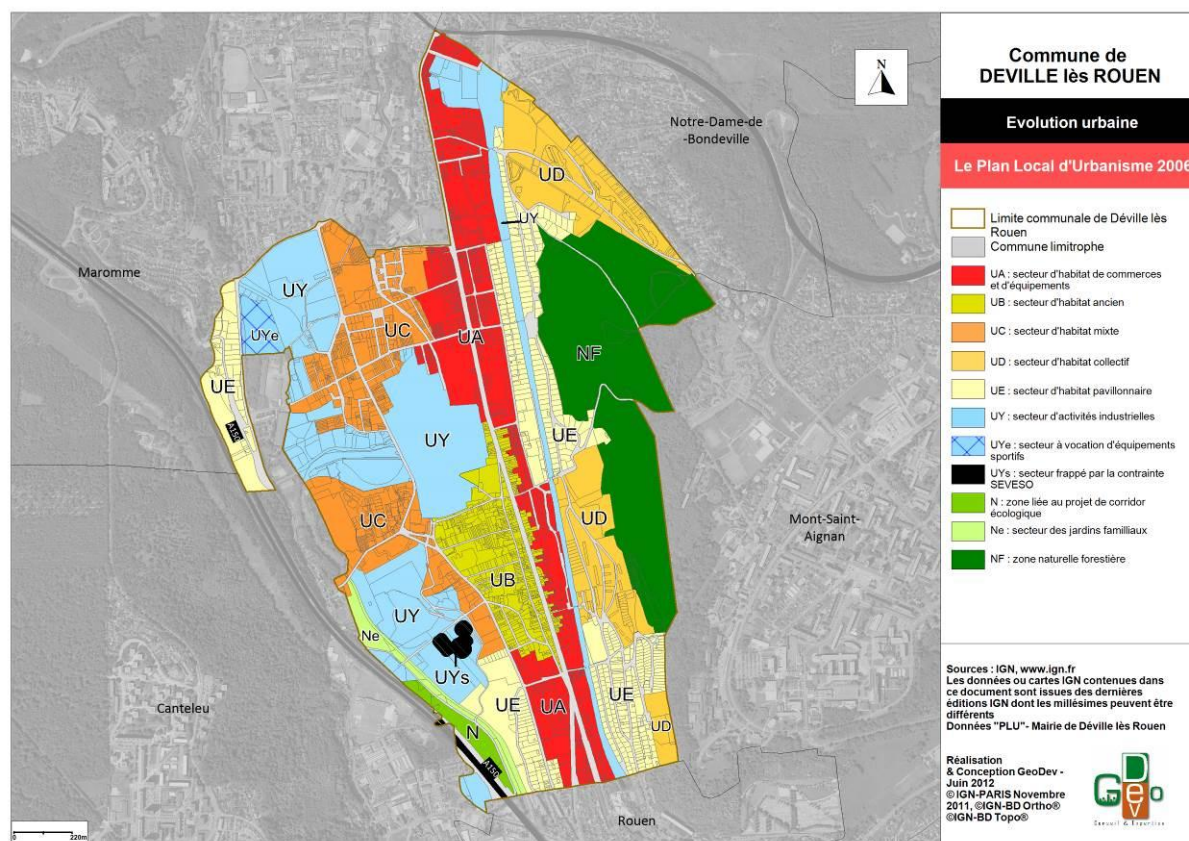
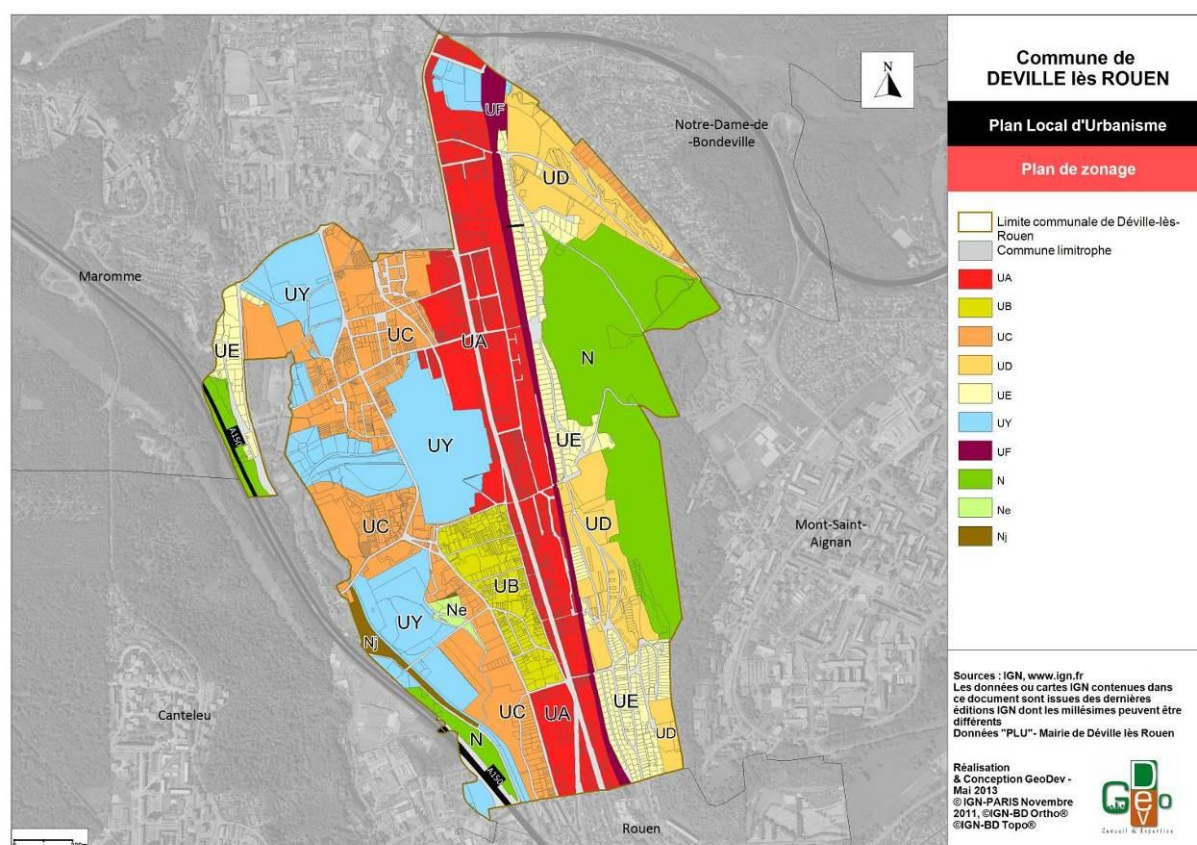


Figure 19 : Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (2013)



Le détail des évolutions est présenté et justifié dans la description de chaque secteur ci-après.

2.1.2.1 La zone N stricte

La zone naturelle correspond aux espaces boisés à préserver du territoire communal, notamment le Bois l'Archevêque, en raison de la qualité des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique et écologique.

Caractère et vocation de la zone :

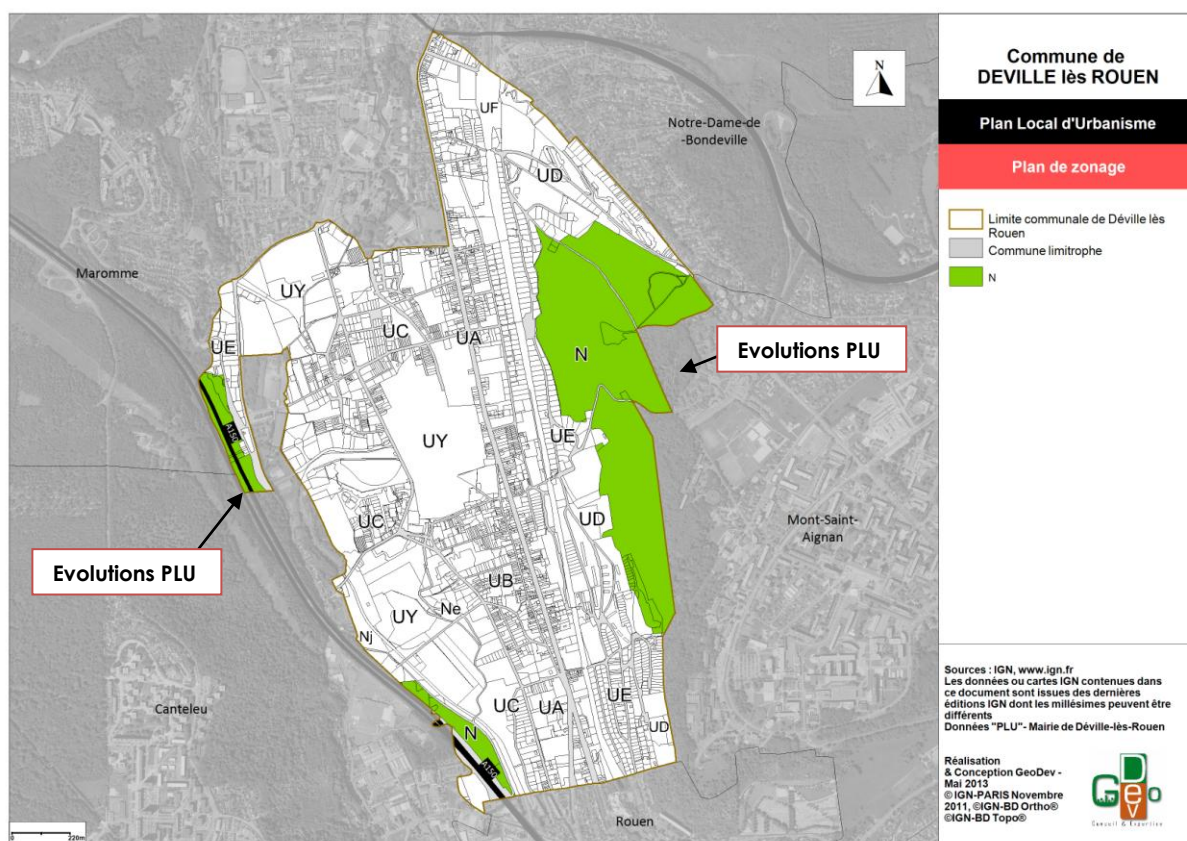
- ✓ Secteur naturel et boisé de la commune.



Secteurs concernés :

- Secteur situé sur le coteau Est, Bois l'Archevêque ;
- Secteur situé sur le coteau Ouest, du Val aux Dames ;
- Secteur situé au Sud entre l'autoroute A.150 et la Clairette.

Figure 20 : Le secteur N :



Objectifs recherchés :

- ⇒ Préserver le patrimoine naturel de la commune et veiller au maintien des corridors écologiques ;
- ⇒ Porter une attention particulière à l'interface ville/forêt ;
- ⇒ Réintroduire de la nature en ville pour se prémunir des nuisances ;
- ⇒ Améliorer les interfaces avec les rivières.

Evolution PLU 2006 :

La révision du PLU redéfinie une zone Naturelle stricte :

- ✓ La suppression du secteur NF au profit d'un sous-secteur N strict et l'intégration d'une partie du coteau boisé du Val aux Dames :

Le secteur N du PLU de 2006 concernait uniquement le secteur boisé proche de l'autoroute A.150.

Il a été convenu de redéfinir la vocation du secteur N comme une zone de préservation stricte du patrimoine boisé et forestier.

En conséquence, le Bois l'Archevêque a été ajouté ainsi que la partie boisée du coteau du Val aux Dames (coteau Ouest). En effet, ce terrain était constructible et inscrit en secteur UE.

Le passage en zone Naturelle est nécessaire pour assurer la conservation des boisements, qui outre leur intérêt naturel, constituent un écran devant l'infrastructure autoroutière.

Potentiel de développement :

Le secteur N strict est inconstructible.

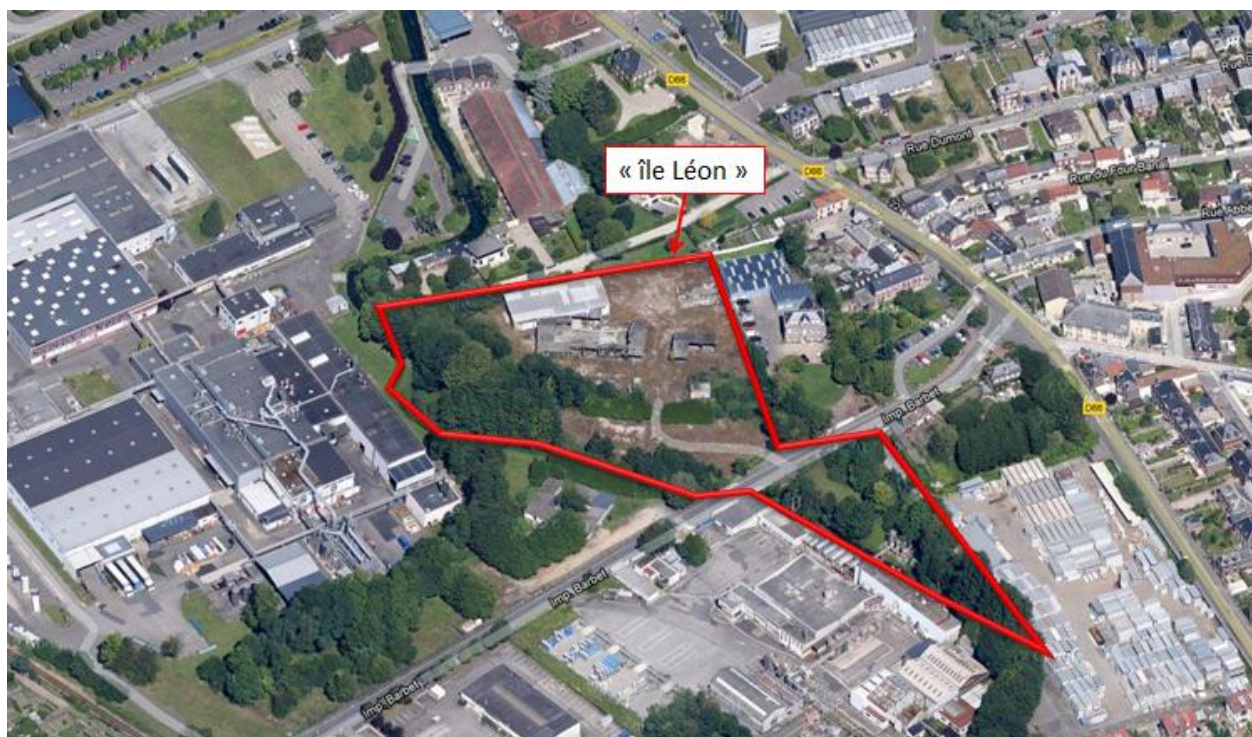
Seuls les ouvrages techniques et les aménagements de l'aire de stationnement existante au Bois l'Archevêque sont autorisés.

2.1.2.2 Le secteur Ne

La zone naturelle correspond aux espaces boisés à préserver du territoire communal, notamment le Bois l'Archevêque, en raison de la qualité des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique et écologique. **Elle comprend aussi un sous-secteur Ne à vocation d'aménagement public d'un îlot du Cailly.**

Caractère et vocation de la zone :

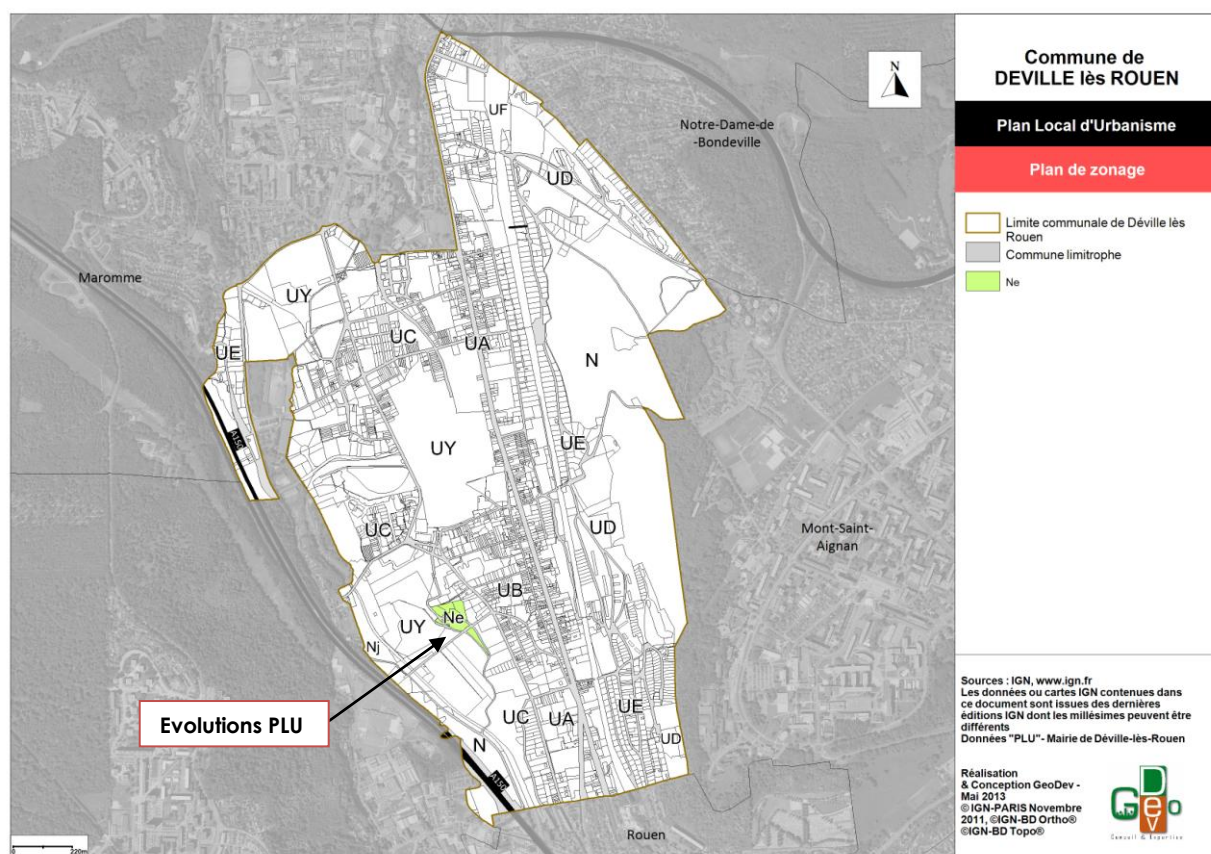
- ✓ Espace mutable n'ayant plus de vocation ;
- ✓ Secteur soumis au risque inondation ;
- ✓ Secteur situé sur un îlot du Cailly, encore relativement planté.



Secteurs concernés :

- Secteur situé au Nord de l'impasse Barbet, sur le Cailly.

Figure 21 : Le secteur Ne :



Objectifs recherchés :

- ⇒ Préserver le patrimoine naturel de la commune et veiller au maintien des corridors écologiques ;
- ⇒ Améliorer les interfaces avec les rivières ;
- ⇒ Valoriser la perception des cours d'eau dans la ville et les rendre plus accessibles ;
- ⇒ Envisager un aménagement paysager au droit de l'île Léon ;
- ⇒ Réintroduire de la nature en ville pour se prémunir des nuisances ;
- ⇒ Restaurer le fonctionnement écologique des cours d'eau et des champs d'expansion de crue ;
- ⇒ Incorporer les zones inondables dans la trame verte et bleue.

Evolution PLU 2006 :

La révision du PLU redéfinie le secteur Ne :

- ✓ La modification du contenu du secteur Ne :

Le secteur Ne du PLU de 2006 règlementait le secteur de jardins familiaux, situés en bordure de Clairette.

Ces derniers ont été transférés vers un secteur Nj spécifique à la gestion des jardins familiaux. Tandis que le secteur Ne a été défini sur l'îlot du Cailly dénommé « îlot Léon ».

Cette emprise fait l'objet d'un emplacement réservé car la commune de Déville lès Rouen souhaite acquérir la maîtrise foncière, en vue de réaliser un projet communal. Celui-ci est axé sur la revalorisation du site et son maintien en espace végétalisé (aménagement paysager) pour garantir la gestion des eaux (risque inondation).

Néanmoins, le règlement écrit du PLU introduit, par dérogation, un droit à construire limité pour permettre la réalisation, au sein de l'aménagement paysager, d'un potentiel équipement public ou d'intérêt collectif de capacité limitée.

Aucun projet particulier n'est pour le moment évoqué, il s'agit de préserver le site tout en envisageant sa réappropriation par les habitants (création d'un nouveau lieu de vie et non d'un site muséifié).

Potentiel de développement :

Le secteur Ne est inconstructible.

Seuls les ouvrages techniques et les constructions à destination d'équipement public et d'intérêt collectif.

2.1.2.3 Le secteur Nj

La zone naturelle correspond aux espaces boisés à préserver du territoire communal, notamment le Bois l'Archevêque , en raison de la qualité des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique et écologique. **Elle comprend aussi un sous-secteur Nj à vocation de jardins familiaux.**

Caractère et vocation de la zone :

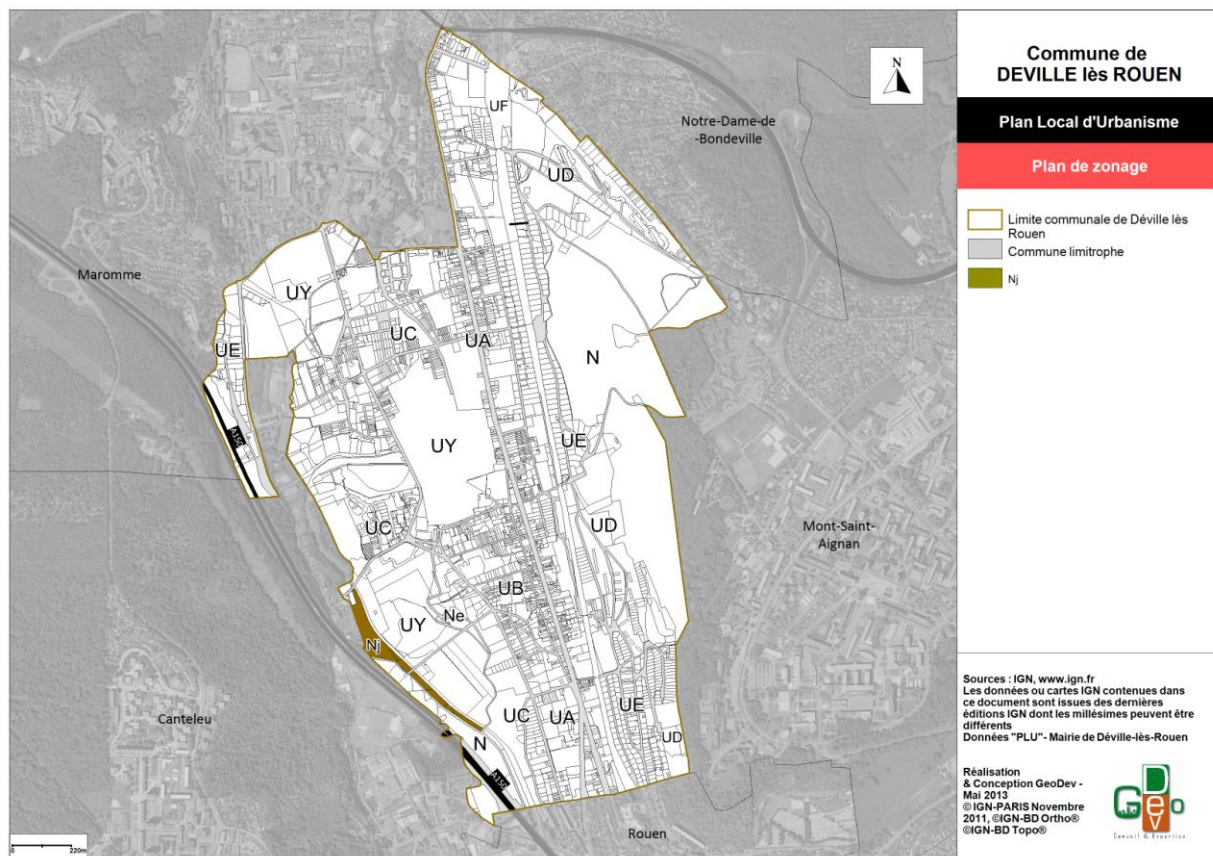
- ✓ Secteur de jardins familiaux existants sur la commune.



Secteurs concernés :

- Secteur situé au Sud-Ouest de la commune, entre la Clairette et la voie ferrée de l'entreprise Novacel.

Figure 22 : Le secteur Nj :



Objectifs recherchés :

- ⇒ Préserver les jardins familiaux ;
- ⇒ Préserver le patrimoine naturel de la commune et veiller au maintien des corridors écologiques ;
- ⇒ Améliorer les interfaces avec les rivières ;
- ⇒ Restaurer le fonctionnement écologique des cours d'eau et des champs d'expansion de crue ;
- ⇒ Incorporer les zones inondables dans la trame verte et bleue.

Evolution PLU 2006 :

La révision du PLU crée un secteur Nj :

Le secteur Ne du PLU de 2006 règlementait le secteur de jardins familiaux, situés en bordure de Clairette.

Ces derniers ont été transférés vers un secteur Nj spécifique à la gestion des jardins familiaux.

Potentiel de développement :

Le secteur Nj est inconstructible.

Seules les constructions légères et démontables liées à l'activité (de loisirs) des jardins familiaux sont autorisées.

2.1.3. La synthèse de la répartition des secteurs du PLU

Révision du PLU de Déville lès Rouen					
Evolution des superficies de la zone urbaine, par secteurs urbains					
Secteurs	PLU approuvé en 2006		PLU de 2013		Evolution 2006-2013
	en hectares		en hectares		en hectares
	UA	42,05	UA	52,02	+9.97
	UB	16,73	UB	12,28	-4.45
	UC	33,79	UC	51,21	+17.42
	UD	30,16	UD	28,45	-1.71
	UE	40,52	UE	23,84	-16.68
	UY	64,30	UY	52,5	-11.80
	UYe	2,82			-2.82
	UYs	1,35			-1.35
			UF	8,47	+8.47
	N	2,78	N	52,65	+49.87
	Ne	3,85			-3.85
	Nf	46,31			-46.31
			Ne	1,09	+1.09
			Nj	2,15	+2.15
TOTAL	284,66		284,66		-2,95

2.1.4 Les éléments de superposition

Aux différentes zones identifiées précédemment s'ajoutent des éléments qui interviennent en superposition sur le règlement graphique.

- Il s'agit d'éléments ponctuels comme les arbres isolés et les éléments remarquables du patrimoine bâti (belle demeure, façade, porche,...) ;
- Il s'agit d'éléments linéaires comme les alignements boisés, le recul imposé des constructions par rapport à l'Espace Boisé Classé (15 mètres), les séquences urbaines remarquables repérées ;
- Il s'agit d'éléments surfaciques tels que l'Espace Boisé Classé, les secteurs de risque inondation soumis à prescriptions particulières, le périmètre de risque effondrement, les emplacements réservés et la servitude en zone urbaine.

2.1.5 Les emplacements réservés

Huit emplacements réservés ont été déterminés par l'équipe municipale, selon les besoins communaux. Ces emplacements réservés constituent des outils pour mener à bien le projet d'aménagement et de développement durables.

Ils ont tous été réservés au bénéfice de la commune.

Deux emplacements réservés non acquis depuis l'approbation du PLU en 2006 ont été reportés dans la révision du document. Il s'agit de celui identifié pour l'aménagement paysager de l'île Léon (emplacement réservé n°1) ainsi que celui identifié pour la revalorisation du domaine public, rue Lyautey (emplacement réservé n°4).

Un autre emplacement réservé s'inscrit en continuité de la politique menée depuis 2006. Il s'agit de l'emplacement n°2, destiné à la création d'un chemin d'entretien

et de promenade de la Clairette et du Cailly. En effet, à l'occasion de la révision du PLU, cet emplacement est étendu sur une bande de 5 mètres de chaque côté des berges des deux cours d'eau, en vue de poursuivre les aménagements réalisés récemment.

L'emplacement réservé n°3 a été envisagé pour répondre au besoin en capacité de stationnement le long de la Route de Dieppe.

La commune de Déville lès Rouen souhaite acquérir la maîtrise foncière des quatre emplacements réservés 5, 6, 7, 8 en vue de la réalisation de logements.

Un emplacement réservé était envisagé initialement par la commune pour réaliser une aire d'accueil pour les gens du voyage, conformément aux dispositions prévues dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Cette proposition ayant été rejeté par la Préfecture, ne figure plus au PLU. Faute de potentiel foncier propice et sécurisé pour l'accueil des gens du voyage, aucune alternative n'a pu être trouvée. La municipalité prend acte et s'efforcera de trouver une solution dans les années à venir, en fonction des opportunités foncières disponibles par l'intermédiaire de l'exercice du droit de préemption urbain.

En sus, une servitude en zone urbaine est reconduite au PLU. Elle impose la réalisation de 30% de logements sociaux sur le site à enjeux situé entre l'impasse Barbet et la rue du Docteur Emile Bataille (terrains de l'entreprise ALGECO).

2.1.6 Les cavités souterraines

Déville lès Rouen est une commune de vallée très peu impactée par le risque effondrement (cf Rapport de Présentation, volume 1).

Les 4 indices de cavités recensés ont tous fait l'objet d'études complémentaires, consultables en mairie, réalisées en vue de lever le risque potentiel.

Seul un indice n'a pu être levé et fait l'objet de préconisations particulières en urbanisme au droit de l'indice. Les trois autres indices ont été qualifiés et ne constituent pas des cavités souterraines nécessitant l'instauration d'un périmètre de risque.

Celui-ci est indiqué au plan de zonage du PLU.

Les 3 autres indices ont été qualifiés. Il ne s'agit pas d'indices de cavité souterraine, ils ne présentent donc aucun danger et ne figurent pas sur le document graphique.

2.1.7. Les secteurs soumis au risque inondation

Déville lès Rouen est une commune de vallée sujette aux inondations, mais dans des proportions « raisonnables ». Les superficies inondées restent faibles et les hauteurs d'eau atteintes n'excèdent pas le plus souvent 10 à 20 centimètres et au pire ne dépassent pas 50 à 60 centimètres. En outre, les dégâts restent matériels et les événements restent exceptionnels. Aucune catastrophe n'est survenue depuis 13 ans (cf Rapport de Présentation, volume 1).

Le SAGE des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec approuvé en 2005, identifie 4 secteurs de risque.

La précision et la qualification du risque n'ayant pas fait l'objet d'évolution particulière sur la commune, ces éléments ont été reportés au plan de zonage.

2.1.8 Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti

La préservation du patrimoine naturel et bâti est un des motifs de la révision du PLU de Déville lès Rouen.

Le patrimoine naturel :

Le PLU de 2006 préservait déjà le Bois l'Archevêque , répertorié comme Espace Boisé Classé au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Cette mesure de protection est reportée dans le cadre de la révision du PLU.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il permet également de préserver le bois de la demande d'autorisation de défrichement prévue au code forestier.

En outre, pour assurer une meilleure protection, un linéaire imposant un recul de 15 mètres entre la limite du bois et les nouvelles constructions est apposé au plan de zonage. Cette mesure de protection supplémentaire figurait au PLU de 2006. Toutefois, le linéaire a été agrandi au Sud de la commune afin de considérer la partie du Bois l'Archevêque situé sur la commune de Mont-Saint-Aignan et de la préserver de l'urbanisation de Déville lès Rouen.

La révision du PLU a permis également d'identifier des éléments de nature en ville en vue de les maintenir dans le paysage urbain en les préservant au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit principalement d'arbres isolés et d'alignements boisés, dont la présence garantit l'introduction de verdure en milieu urbain et un effet masque vis-à-vis des constructions imposantes.

Cette mesure contribue à améliorer la qualité de cadre de vie sur la commune.

Au total, 11 éléments sont inscrits au plan de zonage.

Des règles particulières ont été définies au règlement écrit en faveur de la protection de ces éléments.

La coupe est strictement réglementée et n'est admise que si l'élément présente un défaut sanitaire (maladie) ou de sécurité.

Elle peut être autorisée, au cas par cas, lorsqu'une autorisation d'urbanisme est autorisée.

En outre, le règlement prévoit le remplacement des arbres coupés par des arbres de même espèce ou de même qualité paysagère.

Le patrimoine bâti :

Le PLU de 2006 identifiait quelques éléments remarquables du patrimoine bâti, sans prévoir de règles particulières d'urbanisme pour assurer leur préservation.

La révision du PLU a permis de réaliser un recensement du patrimoine bâti sur la commune et d'identifier les éléments emblématiques à préserver au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, 23 belles demeures et autres éléments bâtis (école, porche, façade industrielle, commerces,...) ainsi que 12 séquences urbaines ont été repérées sur le plan de zonage du PLU.

Chaque élément est associé à une fiche descriptive en vue d'instruire les demandes d'urbanisme tout en garantissant le maintien de ses caractéristiques remarquables.

Des règles de préservation ont également été imposées :

- ✓ l'instauration d'un accord préalable du service instructeur pour tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément repéré ;
- ✓ la préservation des caractéristiques remarquables des édifices, sans les dénaturer ;
- ✓ en cas de modification, les travaux doivent être en harmonie avec les caractéristiques définies dans les fiches individuelles ;
- ✓ le respect des percements, des types et des matériaux des volets et de la construction ;
- ✓ le respect du rythme et de l'esprit de la façade.

2.2. Les principes généraux du règlement écrit

La révision du PLU de Déville lès Rouen ne remet pas en cause le règlement d'urbanisme régissant le droit des sols sur le territoire communal.

Elle est l'occasion de le toiletter, de le mettre en cohérence avec la réalité du terrain, de le corriger en fonction des éléments de blocage repérés lors de l'instruction des demandes effectuées depuis 2006 et d'apporter des éléments supplémentaires permettant de faire évoluer l'urbanisme communal en fonction des besoins et enjeux récents (au regard des orientations du PADD et des évolutions réglementaires principalement).

Les évolutions apportées au règlement écrit de la commune de Déville lès Rouen sont présentées ci-après, par article, afin de mettre en évidence les spécificités de chaque secteur.

2.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites / Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les articles 1 et 2 fixent les conditions d'occupations et d'utilisation du sol.

Ces deux premiers articles permettent de répondre à des objectifs divers et variés de :

- protection de la qualité des paysages ;
- limitation et gestion de l'exposition aux risques et nuisances ;
- définition des secteurs de développement urbain ;
- soutien à l'activité économique ;
- promotion de la mixité des fonctions urbaines.

▪ Les dispositions communes à toutes les zones :

Les articles 1 et 2 ont fait l'objet d'un toilettage en vue de supprimer les **références** à des règlements, législations ou codes. En effet, celles-ci sont susceptibles d'être rapidement obsolètes et de rendre le règlement caduque.

Ensuite, quelques règles ont été reformulées afin d'assurer une **meilleure compréhension** lors de l'instruction. Le parti de la commune a également été de règlementer l'occupation et l'utilisation du sol en essayant de s'appuyer autant que possible, sur les **9 destinations** prévues par le Code de l'Urbanisme.

L'article 2 a été complété, dans un souci d'exhaustivité et de compréhension, pour mentionner toutes les utilisations du sol autorisées.

A titre d'exemple, les constructions principales à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier et de bureaux ont été spécifiées dans la liste des constructions autorisées dans les secteurs urbains UA, UB, UC, UD et UE. Ces destinations n'étant auparavant pas mentionnées, étaient autorisées sans être inscrites.

Enfin, les prescriptions relatives à la prise en compte du **risque inondation** ont été complétées en fonction des remarques du SAGE :

« 2.X Toutes les nouvelles constructions dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique, dès lors qu'elles ne sont pas interdites par l'article 1 et que le niveau fini de plancher au rez-de-chaussée, est rehaussé d'au moins 0,30 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, les sous-sols étant interdits. »

▪ **Les dispositions singulières :**

La prise en compte du **risque effondrement**, relative au seul indice identifié sur la commune, a été ajoutée au règlement du **secteur UA** (dans lequel se trouve l'indice) :

« Seules les extensions des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, inférieures à 20 m² de surface de plancher sont autorisées dans les secteurs de risque liés à la présomption de cavité souterraine, dès lors qu'elles sont réalisées pour l'amélioration de l'habitat et la mise aux normes des bâtiments d'activités sous réserve :

- *que la vocation de la construction soit autorisée ;*
- *de ne pas construire au droit de l'indice ;*
- *que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. »*

Le secteur UF est ajouté au règlement du PLU de Déville lès Rouen pour considérer la servitude d'utilité publique relative à la voie ferrée ainsi que les besoins liés à l'activité ferroviaire.

« 1.1 Toute destination du sol non prévue par l'article 2 » est interdite.

« 2.1 Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs » sont autorisées.

En **secteur UY**, l'article 1 a été complété pour **interdire les destinations et utilisations non compatibles avec l'activité artisanale et industrielle**, en l'occurrence, les constructions d'habitation.

En effet, le secteur UY est destiné à l'accueil et à la gestion des sites artisanaux et industriels. La commune de Déville lès Rouen souhaite soutenir ce secteur d'activité, source d'emplois et de richesses, pour garantir un tissu économique pluriel.

Il s'agit également de règlementer les destinations et utilisations du sol non compatibles entre elles et de distinguer des secteurs particuliers pour l'accueil

d'activités pouvant générer d'éventuelles nuisances (éloigner les personnes et les biens de sources de risques et nuisances).

L'article 2 de la **zone Naturelle** est complété, pour régulariser l'**existence d'un parc de stationnement** au Bois l'Archevêque et permettre son aménagement :

« 2.2 Les aménagements de l'aire de stationnement existante sous réserve de respecter le caractère naturel du site. ».

L'article 2 de la **zone Nj** de jardins familiaux a été ajusté pour autoriser *« les constructions légères et démontables à destination des jardins familiaux. »*.

En effet, la volonté communale est de préserver le patrimoine naturel de son territoire en limitant la pression urbaine sur ces espaces. Le secteur Nj introduit un droit à construire limité tolérant l'implantation des cabanes de jardin à condition que leurs structures ne soient pas durables (les fondations sont interdites).

Enfin, le **secteur Ne** relatif à l'aménagement de l'île Léon, introduit également un **droit à construire limité** pour la réalisation de constructions à destination d'équipement public et d'intérêt collectif, en vue de son aménagement et de son éventuelle valorisation.

Les droits à construire limités en zone Naturelle sont restreints par la réglementation et l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10.

2.2.2 Accès et voirie

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès à la voirie.

Sa réglementation permet de répondre aux objectifs suivants :

- densifier le tissu urbain et permettre l'accueil de nouvelles constructions en fonction des capacités communales, notamment en terme de voirie et d'accès ;
- mettre en sécurité les piétons ;
- sécuriser la voirie pour faciliter la circulation de l'ensemble des usagers ;
- valoriser les espaces et lieux publics ;
- écarter les risques liés à l'activité industrielle.

▪ **Les dispositions communes à toutes les zones :**

L'article 3 a fait l'objet d'un toilettage pour affiner certaines règles et pour assurer une meilleure gestion des conditions de desserte et d'accès des terrains.

« 3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. »

La commune a souhaité se prémunir de situation à risque. En effet, cet article conditionne l'autorisation d'urbanisme à la **prise en compte de la desserte et des accès**.

▪ **Les dispositions singulières :**

Dans les secteurs UA, UB, UC, UD, au tissu urbain dense, la réalisation des opérations de plus de 10 logements est conditionnée à la **création d'un accès d'une largeur et d'un recul de 5 mètres de la voirie publique**.

Cette règle est introduite pour limiter les risques d'engorgement et de perturbation de la voirie publique ainsi que pour sécuriser le réseau viaire et les circulations des usagers.

Dans les secteurs UA, UB, UC, UD, UE, un article relatif à la **création d'accès piéton** à l'extrémité des voies en impasse est supprimé. En effet, cet article est traité comme une généralité alors que la problématique de réalisation d'aménagement pour les déplacements piétons doit être traitée de manière singulière, sur des terrains particuliers (la faisabilité technique n'est pas évidente et possible en tout lieu).

Pour assurer la **promotion des déplacements piétons et cycles** l'article suivant est maintenu « 3.X Toute opération d'aménagement doit faire l'objet d'un plan de déplacements piétons et cyclistes. Ce plan inscrit des cheminements piétons courts, directs, confortables pour accéder aux réseaux de transports. ».

2.2.3 Desserte par les réseaux

L'article 4 traite de la desserte des terrains par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...).

Les modifications majeures de l'article 4 sont similaires dans toutes les zones et sont liées aux **prescriptions édictées par la CREA**, organisme compétent pour assurer la gestion de l'eau et de l'assainissement (selon la réglementation en vigueur). Il s'agit donc principalement de mises à jour.

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a souhaité ajouter une prescription relative **au réseau électrique** : « *Electricité et télécommunication : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique. Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.* »

Une prescription relative à la **collecte des déchets** est également inscrite : « 4.X Collecte des déchets : tout projet de construction ou toute nouvelle zone d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets. »

En outre les prescriptions sur les matériaux de revêtements de sol et la gestion de l'élimination des eaux de toiture ont été réintégrées aux **articles 12 et 11**, plus aptes à traiter ces problématiques.

2.2.4 Caractéristiques des terrains

L'article 5 permet de déterminer les caractéristiques exigibles pour qu'un terrain soit constructible. Conformément au principe de la loi SRU interdisant les minimums parcellaires, seuls les secteurs non raccordés en système **d'assainissement autonome** seront règlementés.

« 5.1 Pour être constructible, et en cas de recours à l'assainissement non collectif, le minimum parcellaire est de 1000 m², même en cas de division parcellaire. »

Cette règle ne s'applique qu'au secteur UE, dans lequel se trouvent les dernières constructions non raccordées à l'assainissement collectif.

2.2.5 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 6 fixe les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

La révision du PLU ne remet pas en cause l'article 6 mais permet de réécrire certains articles pour garantir une meilleure compréhension et faciliter l'instruction. Ce sont les secteurs urbains à vocation mixte et résidentiels qui ont principalement été toilettés.

Les **secteurs UA, UB, UC** ont été harmonisés pour faciliter l'instruction, renforcer la **densité urbaine** et soutenir les projets de **rénovation urbaine**.

Le règlement de la **zone UD** a été modifié pour tenir compte du caractère de la zone et adapter les règles à un secteur accueillant des grands ensembles. Un **retrait** par rapport aux emprises publiques est donc imposé pour éviter les effets couloirs et valoriser l'espace public dans ces quartiers.

Le règlement du **secteur UE** a été simplifié, un **recul** de 2 mètres minimum des voies et emprises publiques est imposé. Il s'agit de préserver les secteurs pavillonnaires implantés sur les coteaux.

2.2.6 Implantation par rapport aux limites séparatives

L'article 7 fixe les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les règles des **secteurs UA, UB, UC, UD, UE, UY** sont similaires à celles prévues au PLU de 2006, elles ont uniquement été reformulées pour faciliter leur compréhension et l'instruction.

Dans tous les secteurs, les reculs par rapport aux rivières passent de 4 à 5 mètres du haut de la berge, selon les préconisations du SAGE (en cours de révision).

2.2.7 Implantation des constructions sur une même propriété

L'article 8 fixe les conditions d'implantation des constructions sur une même propriété.

Dans les **secteurs UA, UB, UC, UE** l'article a été corrigé car il n'était pas adapté aux situations rencontrées lors de l'instruction : « *Sur une même propriété, les constructions peuvent être soit jointives, soit séparées d'une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment au faîtage avec un minimum imposé de 1,90 mètre.* »

L'article 8 du **secteur UD** n'était pas réglementé, celui-ci a donc été intégré : « *Sur une même propriété, les constructions peuvent être soit jointives, soit séparées d'une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment au faîtage avec un minimum imposé de 1,90 mètre.* »

Enfin, un article 8 a également été ajouté au **secteur Nj**, pour réglementer l'implantation des cabanes dans les jardins familiaux, qui sont implantés sur une unique grande emprise foncière et veiller à ménager ce secteur proche de la Clairette : « *Sur une même propriété, les constructions légères à destination des jardins familiaux doivent être accolées par deux, pour faciliter la récupération des*

eaux pluviales, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration des jardins. »

2.2.8 L'emprise au sol

L'article 9 doit définir l'emprise au sol des constructions.

Le PLU de 2006 ne réglementait pas les emprises au sol. La révision **ne remet pas en cause cette orientation stratégique** permettant de densifier la ville.

Toutefois, le tissu urbain et la morphologie urbaine des quartiers pavillonnaires du Bois l'Archevêque et du Val aux Dames doivent être préservés pour ménager les coteaux et les perspectives paysagères.

En conséquence, une emprise au sol de 30% maximum des constructions a été prévue à l'article 9 du **secteur UE**.

De même, pour préserver la zone Naturelle et les secteurs sensibles au risque inondation, l'article 9 est également complété pour réglementer l'emprise au sol des constructions.

Ainsi, en **secteur Nj** : *« Chaque construction légère à destination des jardins familiaux ne peut dépasser une surface maximum totale d'emprise au sol de 10 m² par jardin. »*

La règle antérieure limitait l'emprise au sol à 15% de la surface de la parcelle. Cette règle n'était pas adaptée à la gestion des jardins qui sont implantés sur une unique grande parcelle.

En **secteur Ne** : *« l'emprise au sol maximum de toutes les constructions sur une même unité foncière est fixée à 5% »*.

L'article 9 garantit une constructibilité très limitée dans les secteurs de la zone Naturelle.

2.2.9 La hauteur des constructions

L'article 10 doit définir la hauteur maximum autorisée des constructions.

La révision du PLU ne remet pas en cause la philosophie du règlement actuellement opposable, hormis que le calcul de la hauteur est déterminé désormais, du point le plus bas du sol naturel jusqu'au faîtage de la construction, ce qui n'était pas mentionné dans le règlement.

Comme pour les autres articles, les règles sont toilettées en vue d'assurer une meilleure compréhension. Des règles sont ajoutées comme garde-fous pour la commune, pour pallier des situations problématiques rencontrées à l'instruction. Par exemple, en **secteurs UA et UC**, sont uniformisés (R+2+combles aménagés ou R+2+1 étage en retrait) les étages en retrait sont autorisés mais limités à 3 mètres minimum. Enfin, certaines règles ont fait l'objet d'adaptation de hauteur pour permettre la densification du tissu urbain.

En **secteur UC**, un **sous-secteur UCa** est déterminé pour permettre une élévation de hauteur (R+3+combles aménagés) sur le site de l'ancienne friche urbaine SPIE.

La hauteur maximum autorisée est modifiée **en secteurs UD et UE** car elle s'exprimait par un calcul, ce qui complexifiait l'application du règlement. Les articles s'alignent sur les autres secteurs urbains en règlement en niveaux (R+3+combles aménagés ou R+3+1 étage en retrait pour UD et R+C aménagés en UE).

En zone Naturelle, l'article 10 est modifié. Les constructions légères du **secteur Nj** ne doivent pas excéder **2,50 mètres** au faîtage de la construction. Cette hauteur a été abaissée pour gérer l'impact des jardins dans le paysage.

2.2.10 L'aspect extérieur

L'article 11 fixe les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage.

Cet article a pour objectif de valoriser le cadre de vie par une mise en valeur des paysages.

La révision du règlement a permis de reformuler l'article et d'imposer des prescriptions relatives :

- à l'aspect général des constructions ;
- aux toitures ;
- aux façades ;
- aux clôtures.

Concernant l'**aspect général des constructions**, dans tous les secteurs, le règlement a été complété avec un article réglementant les câbles et les éléments techniques apposés sur les constructions, qui détériorent le paysage urbain.

Le **secteur UB** est quelque peu renforcé pour conserver l'homogénéité du paysage urbain traditionnel et historique.

En **secteur UY**, un article imposant le respect des constructions repérées au plan de zonage est ajouté, car la façade d'une entreprise est à préserver.

Les prescriptions relatives à l'**aspect des toitures** sont renforcées pour intégrer un article réglementant les installations techniques en toiture, qui contribuent à détériorer le paysage urbain.

Les débords de toiture peuvent également être exigés en vue de préserver la qualité des constructions.

L'aspect des toitures est réglementé pour limiter les toitures terrasses sauf si elles sont végétalisées.

La révision du PLU a permis de renforcer les prescriptions liées à l'**aspect des façades**, en vue notamment d'affirmer la préservation du patrimoine bâti remarquable ainsi que le paysage urbain. Le traitement des façades en brique est, entre autre, strictement réglementé, afin de préserver le patrimoine bâti remarquable et le bâti ancien « banal ».

Les garde-corps des balcons, les loggias et les terrasses font également l'objet d'une réglementation particulière pour soigner l'aspect des nouvelles constructions et pour assurer leur intégration durable dans le paysage urbain.

L'article 11 permet de réglementer l'isolation par l'extérieur des constructions, en interdisant le surplomb du domaine public.

En secteur Nj, l'aspect extérieur des constructions est également réglementé afin d'être harmonisé et de s'intégrer au paysage existant : « *les constructions doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel par : l'adaptation au sol, les dimensions et les proportions de leur volume, l'harmonie des couleurs, le choix des matériaux.* »

Une prescription supplémentaire relative à l'**aspect des clôtures** est ajoutée pour limiter les clôtures pleines qui détériorent le paysage bâti en créant des effets de

« couloir ». La réglementation sur les clôtures est généralisée à tous les secteurs urbains mixtes et résidentiels.

2.2.11 Le stationnement

L'article 12 édicte les normes de stationnement sur la commune.

L'article 12 du règlement du PLU a été corrigé pour :

- mettre à jour les dimensions des places de stationnement (dispositions réglementaires) ;
- corriger les normes de stationnement selon les besoins ;
- imposer le respect des normes de stationnement lors des changements de destination de bâtiment ou division d'un logement, pour anticiper des problèmes de congestion du domaine public ;
- intégrer et imposer des normes de stationnement pour les cycles, pour inciter au recours aux modes doux ;
- renforcer la règle sur la réalisation d'aires de stationnement en matériaux absorbants, pour limiter l'imperméabilisation des sols et limiter le ruissellement.

Dans les secteurs, situés au plus près des arrêts de transports en commun, les normes de stationnement sont limitées pour inciter au report modal du véhicule particulier vers d'autres modes de transport.

2.2.12 Les espaces libres et plantations

L'article 13 réglemente les espaces libres et les plantations à maintenir sur les parcelles.

La révision permet de renforcer l'article 13, dans les secteurs UA, UB, UC, UD et UE, en imposant des surfaces minimales d'espaces verts sur les parcelles (une dérogation est proposée pour les petites parcelles inférieures à 200 m²). 20% minimum d'espaces verts sont exigés dans les **secteurs UA, UB, UC, UE, UY** pour maintenir et réintroduire des éléments de nature en ville.

La plantation d'arbres est également imposée sous certaines conditions ainsi que la préservation de certains arbres répertoriés au plan de zonage.

Le renforcement de l'article 13 contribue à renforcer et maintenir la qualité paysagère de la commune.

2.2.13 Le coefficient d'occupation des sols

L'article 14 est relatif à la détermination d'un coefficient d'occupation des sols (COS).

Les COS de tous les secteurs sont supprimés pour garantir la densification du tissu urbain et parce que cet outil n'est plus vraiment adapté au développement urbain actuel. Il génère, en effet parfois, des situations de blocage à l'instruction des demandes d'urbanisme, sans avoir d'impact décisif sur le visage urbain.

Les autres articles permettant de réglementer les droits à construire et la morphologie urbaine (articles 6, 7, 8, 9, 10, 13) ont été renseignés et parfois renforcés pour prémunir le développement urbain futur de l'absence de COS et façonner le paysage urbain conformément aux orientations retenues dans le PADD et aux besoins.

3- Les incidences du plan sur l'environnement

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme rappelle que les documents d'urbanisme tels que les Plans Locaux d'Urbanisme doivent poursuivre des objectifs de développement durable et notamment, l'équilibre entre :

- ✓ «le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- ✓ l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- ✓ la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- ✓ la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
- ✓ la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- ✓ la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Déville lès Rouen a été réalisée dans le souci du respect des objectifs mentionnés dans cet article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

En application du 4° de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

3-1- Les incidences du PLU sur la santé humaine

Le risque inondation

Les risques d'inondation sont pris en compte au vu **des connaissances actuelles** des risques qui affectent le territoire communal. Plusieurs aléas sont susceptibles d'engendrer des inondations : ruissellement des eaux de surface, débordement de cours d'eau, remontée de nappe phréatique.

Ces risques concernent le territoire de la Vallée du Cailly, et plus particulièrement trois secteurs sur la commune de Déville lès Rouen, qui étaient déjà identifiés dans le PLU approuvé en 2006 :

- ✓ L'île Léon,
- ✓ Les jardins familiaux près de la rivière,
- ✓ Le coteau Ferry – Grand Aulnay.

Les emprises des secteurs de risque « inondation », identifiées dans le PLU de 2006, sont reportés sur le plan de zonage. Ces secteurs ne sont pas remis en cause par le SAGE, actuellement en cours de révision.

Le secteur de « l'île Léon » est intégré à la zone naturelle (secteur Ne) alors qu'il était rattaché à un secteur constructible dans le précédent document d'urbanisme.

Un zonage spécifique pour le site des jardins familiaux est maintenu, ce qui limite fortement l'exposition des personnes aux risques d'inondation (le règlement écrit interdit les nouvelles habitations dans ce secteur).

Compte-tenu de son caractère fortement urbanisé, le Coteau Ferry – Grand Aulnay est maintenu en zone urbaine. Par contre, le secteur du quartier Coteau Ferry-Grand Aulnay situé sur le coteau près de l'autoroute A.150, est réintégré à la zone Naturelle.

Enfin, aucun secteur de reconquête urbaine n'est situé dans les zones exposées aux inondations.

Le PLU prévoit des dispositions réglementaires pour limiter l'exposition des personnes et des biens au risque inondation : des prescriptions aux articles 2 et 4 de chaque zone sont définies en ce sens.

La notion de « **non augmentation du nombre de personnes exposées au risque** », avancée dans le PADD, est reprise dans le règlement écrit qui prévoit notamment :

- ✓ d'interdire le remblaiement des zones d'expansion de crue et des zones situées aux abords du Cailly et de la Clairette, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics ou d'intérêt général visant à lutter contre les inondations [UA, UB, UC, UY, N] ;
- ✓ d'interdire les constructions de digues ou de détournements du lit des cours d'eau visant à empêcher les débordements des eaux [UA, UC, UE, UY, N] ;
- ✓ d'imposer un recul de 5 mètres par rapport aux berges du Cailly et de la Clairette pour les nouvelles constructions ;
- ✓ d'imposer des clôtures ajourées afin de ne pas chenaliser la rivière ou de gêner l'expansion des crues éventuelles [UA, UB, UC, UE, UY, N].

Pour encadrer davantage le risque inondation par ruissellement et débordement des cours d'eau, le Préfet de Seine-Maritime a pris un arrêté de prescription pour l'élaboration d'un **Plan de Prévention des Risques** (PPR) sur les territoires des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec, le 29 décembre 2008. L'approbation de ce document, pour le moment non connue, sera donc susceptible de faire évoluer, à termes, les incidences sur l'environnement.

Les risques liés à la présence de cavités souterraines

Compte tenu de la situation topographique de la commune, en fond de vallée, le risque effondrement est très peu présent à Déville lès Rouen. Toutefois, **le rapport de présentation** fait état des indices de cavités souterraines et à ciel ouvert connues et un périmètre d'inconstructibilité défini lors d'une investigation complémentaire a été repris sur le plan de zonage.

L'intégration des **différentes études complémentaires** déjà réalisées sur le territoire a donc été prise en compte dans le rapport de présentation (*partie consacrée à l'état initial de l'environnement*) pour ainsi répertorier l'ensemble des connaissances sur ce sujet. Cette mesure a pour but de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque effondrement.

Même si la commune n'est impactée que par un seul périmètre d'inconstructibilité lié à une cavité souterraine, le règlement écrit comprend un article visant à limiter la constructibilité dans les zones de risques liées aux cavités souterraines. A titre préventif, cette disposition est reprise dans toutes les zones.

La révision du PLU apporte une connaissance affinée des risques sur le territoire communal et une traduction réglementaire en adéquation avec la réalité du terrain.

Le risque technologique

L'activité de la société « HEXION SPECIALITY CHEMICALS » classée seveso 2 seuil bas, générerait un périmètre Z1 de 24 m et Z2 de 32m. Fin 2012 **l'activité a cessé** sur le site de Déville lès Rouen. La fermeture a été actée par les services du Préfet (DREAL) en décembre 2012.

Le classement SEVESO II seuil bas et les périmètres de risques industriels associés sont **supprimés** du secteur.

De plus, dans le secteur UY, le règlement écrit prévoit d'interdire les constructions industrielles dont les nuisances résiduelles, après traitement, ne sont pas compatibles avec la zone d'habitat environnante. Dans les autres secteurs, les activités industrielles sont strictement interdites.

Les risques liés à la présence de sites et sols pollués

3 sites pollués (inventaire BASOL) et 63 sites susceptibles d'être pollués (inventaire BASIAS) sont identifiés dans le rapport de présentation.

Lorsqu'un projet de construction existe sur ces sites, le PLU préconise de réaliser des études plus approfondies sur la pollution du sol afin de s'assurer que celle-ci est compatible avec l'usage dévolu à la construction.

Le risque transports de matières dangereuses

La présence de nombreuses activités industrielles sur le territoire communal induit des risques de transport de matières dangereuses tant par canalisations, que par le fer ou la route.

Ces risques sont relativement aléatoires et donc difficiles à traduire au niveau du PLU. Toutefois, la principale mesure est la prise en compte du réseau d'eau et lutte contre les incendies lors de la définition des futures zones d'habitat.

Les nuisances dues au bruit

Les infrastructures de transport terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures. La largeur maximale de ces secteurs dépend de leur catégorie.

Un plan situant les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres est intégré dans le rapport de présentation.

La réglementation en vigueur (arrêté préfectoral) impose des mesures d'isolement acoustique des constructions.

3-2- Les incidences du PLU sur l'eau

Le territoire de Déville lès Rouen est aujourd'hui fortement urbanisé ; **son taux d'imperméabilisation** est donc très élevé. L'évolution urbaine impulsée par le PLU impliquera une construction de la ville sur elle-même. Ainsi des terrains aujourd'hui en friche, voire pollués, ne permettent pas de gérer raisonnablement la ressource en eau. Leur reconquête sera le moyen pour la municipalité d'appréhender d'éventuelles dépollutions et pour mettre en place **une meilleure gestion des eaux de ruissellement**.

De plus, **les zones potentiellement inondables** sont intégrées dans la trame verte et bleue avec la :

- ✓ **Création d'un emplacement réservé le long du Cailly et de la Clairette** pour l'entretien des cours d'eau ;
- ✓ **Réintégration de l'île Léon à la zone Naturelle** avec la création d'un secteur spécifique (Ne) afin de n'autoriser que, de façon limitée, des constructions à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif. De plus, **la réalisation d'un aménagement paysager** est envisagée. Cette prise de position permettra de répondre aux problèmes d'inondation subis par la commune. Les règles prévues permettront ainsi de ne pas remettre en cause le caractère naturel du site.

Ces deux points contribueront à mettre en valeur ces espaces à dominante naturelle fortement impactés par **la pression urbaine**.

Afin de **compenser l'important taux d'imperméabilisation** de la commune et de **préserver des espaces d'aération et de loisirs** à l'intérieur du tissu urbain, diverses dispositions ont été préservées ou intégrées à ce nouveau projet de PLU.

- ✓ De manière à limiter l'imperméabilisation des sols, **une surface minimale d'espaces verts par unité foncière** a été imposée dans les différents secteurs de la zone U.
- ✓ Dans cette logique, **les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres** des aires de stationnement devront être plantés et ne pourront pas être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts [UA, UB, UC, UD, UE].
- ✓ **Des écrans paysagers et boisés** seront aménagés autour des installations industrielles et artisanales implantées en retrait par rapport au domaine public [UA].
- ✓ **Dans la zone UY**, les arbres et haies végétales supprimés seront remplacés par des végétaux équivalents ou par une construction respectant le cadre urbain et résidentiel.
- ✓ Concernant **les aires non bâties des surfaces artisanales et industrielles** les limites sur emprises publiques seront paysagées ou marquées par une clôture de manière à s'intégrer au paysage urbain. Les aires de dépôts seront traitées de manière à ne pas être visibles du voisinage.
- ✓ Les marges d'isolement prescrites aux articles UY 6 et UY 7 seront plantées d'arbres de haute tige formant boisement ou rideau. Les parkings seront plantés. Les espaces libres de toutes parcelles seront traités en espaces verts plantés soigneusement entretenus. Les espaces de service, les bâtiments annexes, les aires de livraison et de stockage seront masquées par des plantations continues formant un rideau.
- ✓ La bande de 5 mètres de recul par rapport aux cours d'eau devra être plantée ou enherbée. Cette mesure permettra limiter les apports polluants dans la Clairette et le Cailly.

3-3- Les incidences du PLU sur l'air et le climat

Le diagnostic du territoire communal a montré que le territoire communal jouissait d'une bonne desserte en **transports en commun**. La diversité des modes de transport à disposition des habitants en fait un atout majeur que le PLU a tenté de mettre en valeur en favorisant le report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs moins polluants.

Ainsi, l'augmentation de la population prévue dans le scénario démographique retenu par la commune est en conformité avec les objectifs du PLH, ainsi que le nombre important d'emplois (plus de 4000 emplois en 2008) que génèrent le tissu économique dévillois a poussé le projet politique à faire de la thématique déplacement un axe fort de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le **renouvellement de la ville** sur elle-même et le **développement urbain aux abords des arrêts de transports en commun** est une directive que le projet politique s'est tenu à affirmer afin de limiter les déplacements automobiles sur son territoire. Le diagnostic a montré que la quasi-totalité du territoire communal est situé à moins de 200 m d'un arrêt de bus.

De plus, les différents espaces mutables répertoriés dans le diagnostic sont pour la plupart localisés à proximité immédiate des réseaux de transport en commun.

La maîtrise des déplacements est nécessaire pour limiter les impacts négatifs du projet communal sur l'air et le climat.

Plusieurs orientations et outils d'urbanisme ont également été utilisés dans le projet communal dans ce sens : emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piéton le long de Clairette et du Cailly, desserte piétonne et aménagements propices à la pratique du vélo sur les secteurs de renouvellement urbain, règles de stationnement adaptées,...

3-4- Les incidences du PLU sur la faune, la flore, le patrimoine culturel et les paysages

La protection de la forêt et des cours d'eau

La zone forestière du PLU de 2006, devenue « zone Naturelle stricte » correspond au **Bois l'Archevêque**. La préservation de la zone forestière et la valorisation de ses accès font partie des objectifs affichés par le projet communal. De plus, le projet de corridor écologique le long de l'autoroute est conforté avec **le classement de 3,57 ha de coteaux, initialement rattachés à la zone U, en zone N.**

De manière globale, l'emprise des zones naturelles est plus importante dans le PLU de 2013 (+ 2,95 ha en comparaison du zonage du PLU de 2006).

Les boisements les plus importants en termes de superficie (Bois l'Archevêque) font donc l'objet d'**une double protection** : classement en zone naturelle N et Espace Boisé Classé (article L.130-1 du code de l'urbanisme) afin d'assurer leur maintien. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

On notera qu'un recul de 15 mètres des nouvelles constructions par rapport à l'EBC est imposé afin de préserver les lisières des forêts.

En zone Naturelle, seuls les secteurs Nj et Ne introduisent une constructibilité limitée dans la zone. Cette mesure garantit la protection de la zone Naturelle.

De plus, la révision du PLU a fait l'objet d'un reclassement de 3,57 ha de coteaux boisés en zone Naturelle stricte (alors que ces derniers étaient auparavant rattachés à la zone U, au coteau du Val aux Dames à l'Ouest de Déville lès Rouen) dans le but de protéger **le poumon vert** qui encadre le territoire communal.

De plus, le reclassement de l'île Léon en zone naturelle, déjà évoqué précédemment, contribue à préserver un cœur de nature en ville.

Par ailleurs, **la préservation d'éléments du patrimoine naturel** remarquable a été effectuée (11 éléments : alignements boisés, arbres isolés). L'obligation de replanter ces derniers préserve la composition des écosystèmes. Le classement des éléments identitaires au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est **un gage de maintien** dans le temps d'une faune et d'une flore diversifiées et du paysage urbain de la commune.

Le long des cours d'eau du Cailly et de la Clairette une bande de 5 mètres (4 mètres auparavant) est matérialisée en emplacement réservé au plan de zonage afin de permettre **un entretien des cours d'eau conformément à l'article R.421-38-15 du code de l'urbanisme** instituant une zone de servitude de libre passage. Un meilleur entretien permettra ainsi de conforter ces corridors écologiques que représentent le Cailly et la Clairette.

La mise en valeur du patrimoine urbain

La phase de diagnostic a mis en avant des atouts patrimoniaux qu'il a semblé nécessaire de protéger. En effet, la présence **d'un vaste parc de constructions anciennes** témoin, notamment, du passé industriel de la commune, est un **élément structurant du paysage urbain** de Déville lès Rouen.

Le territoire abrite encore de très belles maisons normandes et maisons de maîtres, des villas bourgeoises, des ensembles homogènes de maisons ouvrières, du patrimoine industriel ainsi que des éléments du petit patrimoine bâti (porche).

Ces éléments ont été répertoriés au titre de l'article L123-1-5 7° : **23 éléments du patrimoine bâti** (belles demeures, façades, porches) et **12 séquences urbaines** remarquables (rue Joseph Hue, etc.) ont été identifiés au plan de zonage et dans un recueil de fiches.

On notera qu'il s'agit d'une nouveauté apportée au projet de PLU par rapport au projet de 2006.

3-6- La compatibilité du PLU avec les documents supérieurs

3-6-1- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de Seine

La procédure d'élaboration de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de Seine a débuté le 25 juin 1999, l'estuaire de Seine étant l'un des sept premiers sites de DTA en France.

La DTA est un document d'aménagement et d'urbanisme qui exprime les enjeux de l'Etat sur un territoire donné. Les collectivités locales, lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme doivent s'assurer que leur document est en compatibilité avec les orientations de ce document.

L'article L111.1.1. du Code de l'Urbanisme stipule qu'en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale ou de Schéma Directeur applicables au territoire communal, le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec les dispositions de la DTA approuvée.

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de Seine a été approuvée par décret en Conseil d'Etat le 10 juillet 2006, elle met en avant trois objectifs :

- ✓ Renforcer l'ensemble portuaire normand dans le respect du patrimoine écologique des estuaires ;
- ✓ Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques ;
- ✓ Renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

Déville lès Rouen est concernée par les objectifs 2 et 3 de la DTA.

L'objectif 2 est décliné en 4 sous objectifs dont 2 sont traductibles sur le territoire communal :

1^{er} objectif - Mettre en valeur les grands ensembles naturels et paysagers caractéristiques de la Normandie

Pour répondre à cet objectif, le PLU de Déville lès Rouen a inscrit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables un certain nombre d'orientations allant dans ce sens :

- ✓ Affirmer **l'identité architecturale** des quartiers de la commune en valorisant **les patrimoines urbains, paysagers et industriels** ;
- ✓ Valoriser **la perception des cours d'eau** dans la ville et les rendre plus accessibles
- ✓ Préserver **le patrimoine naturel de la commune** et veiller au maintien **des corridors écologiques**

Dans le zonage et dans le règlement écrit, ces orientations ont ainsi été traduites :

- ✓ Par le classement **des alignements boisés et d'arbres isolés** au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;

- ✓ Par le **classement des bois** au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ Par l'ajustement de la zone Naturelle par rapport au PLU de 2006 ;
- ✓ Par la mise en place d'emplacements réservés permettant de **mettre en valeur les cours d'eau**.

La préservation du patrimoine bâti à Déville lès Rouen passe le classement de **constructions** ou de **séquences urbaines** remarquables ayant un caractère architectural et patrimonial ainsi que par leur classement au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

2ème objectif : Prévenir les risques naturels et technologiques

La commune de Déville lès Rouen est concernée par deux risques naturels : **le risque inondation et le risque effondrement**. La protection des biens et des personnes par rapport aux risques est l'une des orientations prioritaires du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune (conservation des espaces boisés, maîtrise de l'infiltration à la parcelle,...).

Ces orientations se sont traduites dans le règlement écrit et dans le zonage :

- ✓ Par la mise en place d'un **tramage particulier** sur **le plan de zonage** faisant apparaître les zones de risque et de prescriptions réglementaires déclinées dans le règlement écrit.
- ✓ Par la réalisation d'un **recensement des cavités souterraines**, intégré au rapport de présentation et par des prescriptions en termes de constructions dans le règlement écrit.

3-6-2- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie actuellement en vigueur est celui approuvé le 20/11/2009. Ce document doit être un cadre de référence de la gestion de l'eau. Il définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau.

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, a été adopté à une large majorité par le comité de bassin. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le bon état écologique sur 2/3 des masses d'eau.

Depuis la loi du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du parlement européen, le PLU doit intégrer dans un rapport de compatibilité les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Concrètement, le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a défini 10 défis à mener :

- 1- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- 3- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- 4- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- 7- Gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- 8- Limiter et prévenir le risque inondation ;
- 9- Acquérir et partager la connaissance ;
- 10- Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le parti d'urbanisme retenu contribue à la réussite du défi n°1: **les zones de développement futur sont localisées dans des secteurs desservis par les réseaux d'assainissement collectif.**

L'ensemble des captages de Maromme fait actuellement l'objet d'une procédure de **déclaration d'utilité publique** (DUP). La commune pourrait être impactée prochainement par des périmètres de protection de captage. Ainsi, Déville lès Rouen sera alors concernée par les défis 4, 5, 6 et 7. **Les premiers éléments connus ont donc été intégrés pour information dans le Rapport de présentation.**

Le défi 6 du SDAGE « *protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides* » trouve également sa traduction dans le PLU, notamment par l'emplacement réservé n°2 qui permettra de réaliser **un chemin d'entretien de la Clairette et du Cailly.**

La prise en compte des zones de risque inondation identifiées par le **Syndicat mixte du SAGE des Bassins Versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec dans le zonage et le règlement**, permet de faire écho au défi 8 « *limiter et prévenir le risque inondation* ».

Finalement, par sa portée juridique et les caractéristiques du territoire communal, le PLU de Déville lès Rouen répond à ces orientations, ou tout du moins, n'est pas en contradiction avec ces dernières.

3-6-3- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute-Normandie (SRCE)

Ce nouveau document de planification a été instauré par la loi Grenelle II dans l'objectif de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Haute-Normandie est actuellement **en cours d'élaboration** conjointe par la Région et l'Etat. Toutefois, à priori, **la commune de Déville lès Rouen ne sera pas concernée** par ce nouveau document de planification visant à identifier les secteurs de biodiversité à enjeux

régionaux. **Quelques points de ce document sont intégrés au Rapport de présentation pour information.**

3-6-4- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

L'adoption d'un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, renouvelé pour la période 2012-2017 par arrêté conjoint par l'Etat et le Conseil Général, le 14 janvier 2013 fixe les objectifs à atteindre en six ans en matière d'aires permanentes d'accueil, d'aires de grand passage et d'habitat adapté. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage préconise la réalisation d'un site de **10 places pour Déville lès Rouen**.

Un **emplacement réservé**, en secteur UF, seul potentiel foncier envisageable, a été proposé, sur une superficie de 1500 m² à proximité de la gare de Maromme afin de répondre à ce schéma départemental. Toutefois, cette solution de mise en conformité de la commune au regard du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a été rejeté par la Préfecture, au regard d'un souci de sécurité publique.

La municipalité rejoint, sur ce sujet, l'avis de la Préfecture et considère, compte tenu de la réalité urbaine (déficit de disponibilité foncière, tissu urbain dense, etc...), qu'elle ne peut malheureusement pas proposer de terrain sécurisé, propice et décent pour l'accueil des Gens du Voyage. Elle prend acte et s'efforcera dans les années à venir de trouver une solution, en fonction des opportunités foncières disponibles par l'intermédiaire de l'exercice du droit de préemption urbain.

3-6-5- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CREA

Lancé en 2010 suite à la création de la CREA, le SCoT de la CREA est actuellement en cours d'élaboration. Son approbation est prévue pour 2014/2015. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale a été débattu le 25 juin 2012 en conseil communautaire.

Le SCoT expose le projet partagé par les collectivités, il exprime les objectifs et les choix de développement pour le territoire.

Six grands enjeux d'aménagement territorial, à travailler dans le SCoT, ont été identifiés :

1. **Une identité à renforcer ;**
2. **Développer l'attractivité du territoire ;**
3. **Garantir les solidarités ;**
4. **Respecter les grands équilibres territoriaux ;**
5. **Assurer la cohérence des politiques publiques ;**
6. **Conjuguer aménagement et environnement, l'éco-communauté.**

La commune de Déville lès Rouen est plus particulièrement concernée par les orientations suivantes :

1. **Le rayonnement et l'attractivité du territoire au service de la dynamique métropolitaine → échelle du grand territoire métropolitain**

1) **S'inscrire dans un projet d'envergure nationale et internationale**

En tant que commune de la première couronne rouennaise, porte d'entrée sur la boucle de Rouen, Déville lès Rouen est concernée, directement ou indirectement, par le projet de métropolisation de l'agglomération (projets d'amélioration de l'accessibilité routière et ferroviaire, notamment).

Le projet de PLU ne remet donc pas en cause les possibilités de renouvellement urbain (friches industrielles, dents creuses) identifiés dans le diagnostic. Les OAP réalisés sur certains secteurs enjeux visent également la densité afin de poursuivre cet objectif.

2) **Renforcer l'attractivité économique, atteindre des objectifs d'emploi ambitieux**

En tant que pôle intermédiaire de commerces et de services, Déville lès Rouen accueille des activités génératrices d'emplois et doit mettre en œuvre un développement harmonieux qui vise à les maintenir sur son territoire (Promouvoir un développement industriel durable, conforter l'excellence logistique et portuaire).

Ainsi un secteur spécifique UY (secteur d'activités industrielles) a été créé afin de pérenniser, développer et créer les emplois dévillois et conforter le tissu économique existant (permettre les extensions d'entreprises, etc.).

3) **L'attractivité résidentielle au service de la dynamique démographique**

La réalisation des objectifs démographiques du document d'urbanisme communal implique un nécessaire effort de construction, encadré par le PLH de la CREA. Le PLU doit permettre de poursuivre la diversification du parc de logements et l'adaptation de l'offre aux besoins des Dévillois.

II. **Une agglomération garante des équilibres et des solidarités → échelle du territoire de l'agglomération**

1) **Les grands principes pour un aménagement durable**

Le projet de PLU ne consomme aucune terres naturels ou agricoles. Cela tient à la fois de la spécificité du territoire quasiment entièrement urbanisé ainsi que de la volonté communal de reconstruire la ville sur elle-même pour préserver le cadre de vie et les éléments de nature demeurant.

2) **Une organisation spatiale assurant un fonctionnement durable du territoire**

Le règlement écrit est rédigé de façon à développer la diversité des fonctions urbaines dans les espaces urbains, dont Déville lès Rouen fait partie.

3) **Un projet équilibré et solidaire pour l'habitat**

Les OAP réalisées sur certains secteurs à enjeux imposent la réalisation de 50% de T3 et 50% de T2/T4/T5 dans les futures opérations d'aménagement pour ainsi permettre une offre neuve diversifiée.

4) **Rechercher un équilibre de l'emploi par bassin de vie, par secteur géographique**

Le plan de zonage prévoit des secteurs dédiés aux activités économiques (industrielles, commerciales, artisanales et de services). L'objectif communal est de préserver les 4000 emplois recensés sur le territoire communal en 2008.

5) **Favoriser une mobilité durable**

Dans le projet de PLU, tous les secteurs à enjeux sont situés au sein de la tache bâtie existante, à proximité du centre-ville. Ils sont tous desservis par les transports en commun. Ils sont également souvent situés à proximité de petits pôles commerciaux de quartier accessibles à pieds ou en vélo.

III. **Un environnement de qualité et de proximité pour tous les habitants → échelle de la proximité**

1) **Un développement économe pour le territoire**

L'intégralité du territoire communal est rattachée à la tache urbaine de l'agglomération rouennaise. Intégrer l'ensemble des dents creuses et autres friches industrielles comme potentiel de développement permettra au territoire du SCoT de limiter les consommations d'espace sur d'autres communes.

2) **Equipements, commerces et services de proximité pour répondre aux besoins de la vie quotidienne**

Les prescriptions du règlement des secteurs urbains (sauf UY et UF) permettent l'accueil et l'évolution des commerces. Le règlement est élaboré de façon à promouvoir la diversité commerciale et des fonctions urbaines. De plus, l'emplacement réservé n°8 (ex-site de l'Asturienne) prévoit le développement de l'habitat mixé à du commerce de proximité en rez-de-chaussée.

3) **Une qualité urbaine et paysagère, composante essentielle du cadre de vie**

Les OAP prévues sur les secteurs à enjeux prévoient la création de masques végétaux entre habitat et activités économiques. La requalification du Cailly et de la Clairette permettra ainsi de bonifier le cadre de vie dévillois. Le reclassement de l'île Léon en zone Ne contribue également à la réalisation de cette orientation. Le règlement écrit du PLU veille également à maintenir un paysage urbain de qualité en veillant à la préservation du bâti ancien traditionnel (secteurs UA, UB, UC) ainsi qu'à la préservation des coteaux de la vallée (UE).

Ainsi, le projet communal tente de répondre à toutes ces orientations, ou du moins à ne pas entrer en contradiction avec ces dernières.

3-6-6- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2012-2017

La commune de Déville lès Rouen, faisant partie de la CREA, est soumise aux dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2012-2017, adopté en conseil communautaire le 26 juin 2012.

Le programme d'actions du PLH est structuré autour de **5 grandes orientations**, déclinées en **20 axes de travail** :

A. Promouvoir un développement équilibré

Le PLH fixe un objectif global de production de logements estimé à 3 000 nouveaux logements par an (18 000 sur 6 ans – avec une marge de 10%), dont 900 logements sociaux par an (5 400 logements sur 6 ans).

Des objectifs territorialisés, pour Déville lès Rouen ont été inscrits dans le PLH : réalisation de **383 à 469 logements** sur 6 ans (cf Volume 1 du Rapport de Présentation, partie relative au contexte territorial).

Par conséquent, l'**objectif démographique** attendu pour les dix années à venir est d'envisager la poursuite de la production de logements, dans des proportions raisonnables, compatibles avec les objectifs prévus au Programme Local de l'Habitat de la CREA et permettant de rééquilibrer l'offre de logements sur Déville lès Rouen.

Entre 2005 et 2012, le rythme de construction fut important sur Déville lès Rouen et a permis de réaliser en moyenne **90 logements par an**.

En juin 2013, plusieurs opérations de logements sont encore en cours de chantier sur la commune. Ces chantiers doivent permettre la réalisation à court terme de **165 logements** supplémentaires.

Cet effort de production de logements ayant été important entre 2005 et 2012, notamment en matière de logement social, il convient de le rationaliser et de l'atténuer.

De plus, la CREA a contractualisé avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) un programme d'action foncière (PAF) qui permet le portage par l'EPFN des terrains identifiés par les communes et la CREA comme potentiel de développement de l'habitat majoritairement social (en régénération urbaine ou extension urbaine).

Plusieurs sites du PAF CREA sont répertoriés sur la commune de Déville lès Rouen.

B. Améliorer l'attractivité globale du parc de logements

L'amélioration du parc privé ancien constitue un axe de réflexion stratégique du PLH. Les communes de la Vallée du Cailly sont comprises dans un périmètre Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de Renouvellement Urbain, qui a démarré en 2009 pour une durée de 5 ans. Le PLH réaffirme la nécessité de poursuivre la rénovation de l'habitat ancien sur ces communes, dont Déville lès Rouen.

Le parc de logements étant relativement ancien et vétuste sur la commune, l'amélioration thermique des logements du parc social existant doit être recherchée.

Ainsi les prescriptions du règlement écrit autorisent les travaux de rénovation et d'amélioration de l'habitat, dans tous les secteurs urbains concernés.

L'attractivité globale du parc de logements implique une nécessaire adaptation aux besoins des Dévillois pour prendre en compte les évolutions sociales et les changements qui en découlent dans les attentes des ménages.. Dans ce sens, les OAP réalisées sur certains secteurs à enjeux imposent la réalisation de 50% de T3 et 50% de T2/T4/T5 dans les futures opérations d'aménagement.

C. Favoriser les parcours résidentiels

Le PLU doit soutenir le maintien de l'offre en logement social. *La commune de Déville lès Rouen accueille déjà 35% de logements sociaux sur son territoire. En accord avec la CREA et le service gestionnaire du PLH, cette proportion déjà importante de la structure du parc de logements ne doit pas forcément être renforcée, afin de rééquilibrer l'offre sociale sur les autres secteurs du territoire de la CREA (le secteur de la Vallée du Cailly est déjà un important fournisseur et en avance sur les objectifs du PLH 2012-2017).*

D. Mieux répondre à l'ensemble des besoins

La lutte contre les situations d'insalubrité et de précarité énergétique, l'adaptation aux besoins spécifiques des ménages, jeunes et plus âgés, font partie des objectifs poursuivis par le projet communal.

Inscrit dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et repris dans le PLH, l'aménagement d'une aire d'accueil est identifiée dans le PLU de Déville lès Rouen par la pose d'un emplacement réservé de 1500 m² près de la gare de Maromme.

Au vu du projet proposé le PLU de Déville lès Rouen est donc compatible avec le PLH 2012-2017 de la CREA.

3-6-7- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CREA

Ce document est actuellement **en cours d'élaboration**, son approbation définitive pourrait intervenir en fin d'année 2013.

Un diagnostic de territoire réalisé en 2009 sur le bassin de vie rouennais a permis de dégager **5 enjeux majeurs** :

- Assurer la cohérence entre la mobilité et le développement urbain ;
- Faciliter la mobilité des périurbains ;
- Développer l'usage des transports en commun ;
- Repenser l'équilibre des différents modes de déplacement pour un partage harmonieux et convivial de l'espace public urbain ;
- Mener une réflexion sur le transport de marchandises et les politiques de livraison.

Le projet de PLU vise à prendre en considération ces différents enjeux, autant qu'il est possible de le faire. Tout du moins, **il ne remet pas en cause l'esprit fondamental de ce diagnostic.**

3-6-8- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET)

Le PCET de la CREA est actuellement **en cours d'élaboration**. Le calendrier prévoit un arrêt du document et une approbation en 2013.

Le projet de PLU ne remet pas en cause l'esprit fondamental de ce document.

3-6-9- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

Le PPBE est un recueil d'actions menées ou à mener pour améliorer l'environnement sonore de la CREA.

La prise en compte des zones de bruit dans le rapport de présentation permettra de développer la ville dans ce sens.

3-6-10- La Charte forestière de la CREA

La politique forestière de la CREA a permis de valider un plan d'actions pour la période 2010-2013. Trois orientations sont à retenir pour la commune de Déville lès Rouen, dont le bois est une propriété du Département de Seine-Maritime :

- ✓ Développer et entretenir les boucles de randonnée ;
- ✓ Compléter et entretenir les équipements d'accueil ;
- ✓ **Améliorer le lien ville/forêt, maintenir une ceinture verte.**

La zone forestière du PLU de 2006 qui prend pour appellation Naturel stricte correspondant au **Bois l'Archevêque** pour la préservation de la zone forestière et une valorisation de ses accès. De plus, le projet de corridor écologique le long de l'autoroute est conforté avec **le classement de 3,57 ha de coteaux, initialement rattachés à la zone U, en zone N.**

Les boisements les plus importants en termes de superficie (Bois l'Archevêque) font donc l'objet d'**une double protection** : classement en zone naturelle N et Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme) afin d'assurer leur maintien. En sus, pour préserver les lisières et l'interface ville/forêt, une ceinture verte au droit de l'EBC de 15 mètres de largeur est imposée.

3-6-11- L'Agenda 21 de la CREA

La CREA a décidé de construire l'avenir en s'engageant dans un Agenda 21. Celui-ci est en cours d'élaboration et **n'a pu être intégré à la réflexion de PLU.**

3-7- Les indicateurs d'évaluation et de suivi des résultats de l'application du PLU

Depuis la Loi Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle II de juillet 2010 et depuis le décret d'application du 14 février 2013, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit être complété.

Celui-ci doit préciser, comme énoncé à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, des indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces indicateurs de suivi du Plan Local d'Urbanisme permettent à la commune de faire un bilan de l'évolution du développement de son territoire. Il est alors possible de vérifier le respect des objectifs préconisés par le PLU, notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les indicateurs, définis selon les objectifs préconisés dans le document d'urbanisme, sont au nombre de 22 et répartis selon les 5 thématiques du PADD :

- Habitat, renouvellement urbain et mixités ;
- Transport & déplacements ;
- Activités économiques ;
- Paysage et patrimoines ;
- Environnement, risques et nuisances.

Remarque : Cette liste de 22 indicateurs n'est pas exhaustive. Elle regroupe les indicateurs les plus représentatifs du développement de la commune de Déville lès Rouen attendu à l'issue du PLU.

Il est recommandé de mettre en place ces indicateurs de suivi 3 ans après l'approbation du PLU, 6 ans après et à l'issue du PLU, c'est-à-dire au bout de 10 ans. Cela permet alors de faire un bilan régulier, afin d'analyser l'évolution du territoire. Il sera également possible de définir de nouveaux objectifs par rapport à ces résultats pour les 10 années suivantes.

Ce suivi entre en adéquation avec l'article L 123.12.1 du code de l'urbanisme, selon lequel « trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant [...] sur les **résultats de l'application de ce plan** au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant [...] délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé **tous les trois ans** dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

Après une présentation des 22 indicateurs de suivi du PLU, ceux-ci seront appliqués à l'année 0, c'est-à-dire l'année d'approbation du document. Cette année 0 représente l'état des lieux actuel du territoire, à partir de laquelle des objectifs d'évolution ont été définis pour les 10 prochaines années.

3-7-1- La définition d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU

▪ **Habitat, renouvellement urbain et mixités**



Les indicateurs liés à l'habitat et au fonctionnement urbain sont au nombre de 9. Ils sont répartis selon les trois orientations de la thématique présentées dans le PADD.

Assurer un développement urbain en reconstruisant la ville sur la ville

Nombre de logements construits

La production de logements sur la commune de Déville lès Rouen est encadrée par les objectifs du Programme Local de l'Habitat de la CREA, ainsi que par les objectifs démographiques étudiés dans le cadre de la révision du PLU, qui prennent en considération des éléments locaux de contexte (situation du marché de l'immobilier, opportunités foncières, rythme de la construction des dernières années, etc...). Le PADD fixe ainsi un objectif de production d'environ **500 nouveaux logements** (50 par an) sur les dix prochaines années.

Le suivi du nombre de logements construits dans le cadre du nouveau projet de PLU sera facilité par le bilan des autorisations d'urbanisme.

Croissance démographique

Cet indicateur représente le nombre des nouveaux habitants sur le territoire de Déville lès Rouen (**400 à 450 habitants attendus entre 2013 et 2023**).

Il permet également de calculer la densité moyenne d'habitants par km² sur la commune.

Seuils de densité

Des objectifs de densité ont été fixés dans le PADD et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**30 logements/ha en individuel et 90 logements/ha en collectif**).

Le suivi des seuils de densité construits et donc l'appréhension d'un renouvellement urbain sur Déville lès Rouen sera facilité par la synthèse des autorisations d'urbanisme.

Nombre de territoires en mutation

Cet indicateur de suivi nécessite d'être régulièrement mis à jour mais permet d'appréhender d'une part l'effort de densification et la reconquête de la ville sur la ville ainsi que le potentiel foncier de Déville lès Rouen, ressource particulièrement rare. Cette dernière information est essentielle pour concevoir et anticiper le développement urbain futur. Ainsi, **12 terrains mutables étaient identifiés en juin 2012.**

Améliorer le parc de logements pour l'adapter aux besoins des habitants

Type de logement

Cet indicateur représente la part de chaque type et forme de nouveaux logements créés sur la commune (logement individuel/collectif – T1/T2/T3/T4/T5 etc...). Il permettra d'identifier l'adéquation de l'offre nouvelle créée avec les besoins déterminés dans le PLU (des objectifs chiffrés ont notamment, été inscrits au PADD - **50% de T3 et % de T2/T4/T5, dans certains secteurs identifiés**).

Statut d'occupation des logements

Cet indicateur représente la proportion de logements selon les différents statuts d'occupation.

Il permettra d'identifier l'adéquation de l'offre nouvelle créée avec les besoins déterminés dans le PLU (des objectifs chiffrés ont notamment, été inscrits au PADD - **30% de logements sociaux, dans certains secteurs identifiés**).

Part du logement insalubre et non décent

Le PLU de Déville lès Rouen vise également à lutter contre le logement insalubre et non décent, politique de la ville déjà menée au travers de plusieurs programmes dont OPAH-RU.

Il peut être intéressant de suivre la proportion du logement insalubre et non décent dans l'offre globale de logement afin de contrôler l'efficacité des politiques de lutte contre ce phénomène.

Valoriser le fonctionnement urbain communal

Niveau d'équipement et de services sur la commune

Cet indicateur représente le nombre d'équipements publics et services de proximité (et commerces) présents sur la commune. Des pôles de proximité et de centralité ont été identifiés dans le diagnostic territorial, il serait intéressant de contrôler leur évolution (cf. rapport de présentation volume 1).

Nombre d'opérations visant à valoriser les espaces/équipements publics

Pour mesurer l'efficacité du PLU à répondre à la problématique de valorisation du fonctionnement communal, il est possible de comptabiliser les opérations/travaux réalisés sur le domaine public, les espaces publics et les équipements communaux.

▪ Transport et déplacements



Les indicateurs liés au transport et aux déplacements sont au nombre de 5. Ils sont répartis selon les trois orientations de la thématique présentées dans le PADD.

Valoriser les déplacements de proximité en développant l'espace piéton

Distance du réseau de cheminements doux

Cet indicateur représente la longueur (en mètre) de l'ensemble des cheminements doux présents sur le territoire communal, ainsi que la longueur de l'ensemble des chemins de randonnées.

Optimiser le réseau viaire actuel

Evolution du stationnement

Cet indicateur représente le nombre de places de stationnement présentes sur l'espace public de la commune.

Il permet également de déterminer le nombre de ménages ayant au moins un emplacement réservé au stationnement sur leur parcelle.

Réduire la part modale de l'automobile en ville

Niveau d'équipement des ménages

Cet indicateur représente le taux de multi-motorisation de la commune de Déville lès Rouen (**75% des Dévillois possède un véhicule particulier et 1/5^e des ménages possèdent deux voitures ou plus** en 2009).

Evolution du trafic routier

Cet indicateur peut être renseigné grâce aux données statistiques des différents gestionnaires de voirie (Direction des Routes notamment). **En 2008, il y avait 8 721 véhicules/jour sur la Route de Dieppe.**

Evolution de la desserte de transport en commun

Cet indicateur permet de mesurer l'évolution de la desserte et des fréquences et des trajets sur le territoire de la Déville lès Rouen (cf. rapport de présentation volume 1).

▪ Activités économiques



Les indicateurs liés aux activités économiques sont au nombre de 2. Ils sont répartis selon les deux orientations de la thématique présentées dans le PADD.

Pérenniser l'activité industrielle et artisanale

Nombre d'entreprises artisanales et industrielles sur le territoire

Cet indicateur permet de suivre l'évolution et le poids de ces secteurs dans l'économie locale. Il permet également de déterminer la surface foncière affectée aux activités économiques ainsi que le nombre d'emplois engendrés par ce secteur sur le territoire (**plus de 90 entreprises en 2013, qui employaient près d'1/3 des Dévillois en 2008, plus de 52 ha du territoire affectés à ce secteur d'activité au PLU en 2013**).

Dynamiser l'attractivité commerciale et tertiaire de Déville lès Rouen

Nombre de commerces de proximité et activités de services

Cet indicateur représente le nombre de commerces de proximité et d'activités de services présents sur la commune (**plus d'une centaine a été recensée en janvier 2011**).

Il est possible d'analyser la répartition par type de commerce et de services pour appréhender la diversité commerciale (cf. rapport de présentation volume 1).

Le nombre d'emplois pourra également être comptabilisé.

▪ **Paysage et patrimoines**



Les indicateurs liés au paysage et patrimoines sont au nombre de 4. Ils sont répartis selon les deux orientations de la thématique présentées dans le PADD.

Valoriser les éléments identitaires de Déville lès Rouen

Evolution du patrimoine bâti remarquable

Cet indicateur représente le nombre de constructions classées (au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) sur la commune en tant que patrimoine bâti remarquable à préserver. La ville pourra contrôler la quantité d'éléments préservés. (cf. le plan de zonage et el recensement du patrimoine bâti).

Evaluer la valorisation du paysage de Déville lès Rouen

Des emplacements réservés ont été déterminés pour valoriser le paysage communal. Il s'agira à l'occasion d'un bilan triennal de recenser les emplacements réservés utilisés par la ville, ainsi que les autres travaux de valorisation du cadre de vie.

Réintégrer des éléments de nature dans un milieu urbain dense

Evolution des espaces boisés de la commune

Cet indicateur représente le nombre d'arbres isolés intéressants de la commune classés (au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) dans le but de les préserver.

Il détermine aussi la surface (en hectare) des Espaces Boisés Classés (EBC) à préserver.

Evolution du bâti sur les coteaux

Avec le bilan des autorisations d'urbanisme, la ville pourra vérifier l'évolution de l'urbanisation sur les coteaux.

- **Environnement, risques et nuisances**



Les indicateurs liés à l'environnement sont au nombre de 2. Ils sont répartis selon les deux orientations de la thématique présentées dans le PADD.

Préserver et valoriser les ressources

Evolution du fonctionnement écologique du cours d'eau

Cet indicateur permettra de suivre la qualité de l'eau des cours d'eau de la ville.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Cet indicateur représente le nombre des dispositifs de production d'énergie renouvelable (publics et privés) présents sur la commune.

Limitier l'exposition des personnes et des biens aux risques

Niveau d'équipements et- d'aménagement de gestion contre les phénomènes de ruissellement/remontée de nappes phréatiques

Cet indicateur représente le nombre d'équipements/aménagements prévus sur la commune pour lutter contre ces phénomènes.