



1 ^{ère} élaboration du POS	approuvée le	: 19.01.87
1 ^{ère} révision	approuvée le	: 16.05.91
2 ^e révision	approuvée le	: 25.10.99
1 ^{ère} modification	approuvée le	: 18.12.00
2 ^e modification	approuvée le	: 28.03.02
3 ^e modification	approuvée le	: 03.03.03
Révision du PLU	approuvée le	: 24.06.10
1 ^{ère} révision simplifiée	approuvée le	: 28.03.13
1 ^{ère} modification du PLU	approuvée le	: 27.05.13
1 ^{ère} modification simplifiée	approuvée le	: 19.12.14
2 ^{ème} modification simplifiée	approuvée le	: 12.12.16



Ataub architectes
606 Chemin de la Bretèque BP-6
76231 BOIS GUILLAUME CEDEX

SOMMAIRE

I – STRUCTURATION ET EQUIPEMENT DU TERRITOIRE

1.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE	7
1.1.1 – Situation administrative	7
1.1.2 – Situation géographique	7
1.1.3 – Superficie du territoire	7
1.1.4 – Les origines de la ville	7
1.2 LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL ET LA PLANIFICATION TERRITORIALE	8
1.2.1 – La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine	8
1.2.2 - Les orientations issues du SCOT	8
1.2.3 – Les orientations issues du Plan de Déplacement Urbain	13
1.2.4 – Le Programme Local de l'Habitat – Les gens du voyage	14
1.2.5 – Le projet de Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux	15
1.3 LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL	16
1.3.1 – L'intercommunalité de projet	16
1.3.2 – Les projets de territoire – Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale	16
1.4 LES EQUIPEMENTS DE SERVICES PUBLICS – LES ASSOCIATIONS	18
1.4.1 – Les équipements, les services et les commerces	18
1.4.2 – La vie associative – L'animation et les possibilités de loisirs	19
1.5 DEPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES	20
1.5.1 – Le réseau des voies de communication	20
1.5.2 – Les transports urbains	21
1.5.3 – Les liaisons douces	23
1.5.3.1 Le plan Agglo-Vélo	23
1.5.3.2 Le plan Agglo-Balades	25

II – ECONOMIE, EMPLOI ET EQUILIBRES SOCIAUX

2.1 LA DEMOGRAPHIE	27
2.2 L'HABITAT	29
2.3 L'ACTIVITE ECONOMIQUE	32
2.3.1 – Les flux migratoires emploi / habitat	33
2.3.2 – Équipement commercial	34
2.4 SOCIAL	35
2.4.1 – Les catégories sociales et professionnelles des ménages	35
2.4.2 – L'analyse par quartier	37

III – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 ANALYSE DES PAYSAGES NATURELS	41
3.1.1 – Le relief et les grandes caractéristiques du paysage	41
3.1.1.1 Un caractère urbain dense – Une forte présence forestière	41
3.1.1.1.1 Le relief	41
3.1.1.1.2 Le réseau hydrographique	41
3.1.1.1.3 Les caractéristiques paysagères	42
3.1.1.2 Un patrimoine naturel contenu dans les espaces boisés : les ZNIEFF	43
3.2 ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE	45
3.2.1 – Les principaux éléments de l'organisation urbaine du territoire	45

3.2.1.1 « Le Maromme de la vallée du Cailly »	45
3.2.1.2 « Les coteaux boisés et urbanisés »	46
3.2.1.3 « Le plateau industriel et résidentiel : Maromme-la-Maine »	46
3.2.2 – L'analyse thématique urbaine	48
3.2.2.1 Les grands ensembles d'habitat collectif	48
3.2.2.2 Les déplacements dans la ville	50
3.2.2.3 Le centre ville	52
3.2.2.4 Le patrimoine bâti	54
3.2.2.5 La rivière le Cailly	56
3.2.2.6 Les espaces naturels et verts	58
3.2.3 – Le patrimoine archéologique	60
3.3 CONTRAINTES ET ENVIRONNEMENT	61
3.3.1 – Les servitudes d'utilité publique	61
3.3.2 – Les risques naturels et technologiques	62
3.3.2.1 Les risques liés à la présence de cavités souterraines	62
3.3.2.2 Les risques liés aux inondations et ruissellements	64
3.3.2.2.1 La ceinture verte d'agglomération, atout environnemental contre les risques naturels liés à l'eau	74
3.3.2.2.2 Les structures compétentes	74
3.3.2.3 Les risques technologiques	74
3.3.3 – Les usages et les activités liées à l'eau	75
3.3.3.1 La gestion et la protection de l'eau	75
3.3.3.1.1 Organisme en charge de la gestion de l'eau	75
3.3.3.1.2 Le captage de l'eau	75
3.3.3.2 L'assainissement	75
3.3.3.2.1 Les réseaux de collecte	75
3.3.3.3 Les activités liées à l'eau	75
3.3.3.3.1 L'activité piscicole	75
3.3.3.3.2 La qualité des cours d'eau	75
3.3.4 – Pollutions et nuisances diverses	76
3.3.4.1 La protection contre les nuisances sonores liées aux voies bruyantes	76
3.3.4.2 Les sols pollués et les sites industriels	76
3.3.5 – La collecte et le traitement des déchets	79

IV – LES CHOIX FONDANT LE PADD

4.1 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	81
4.1.1 – Les atouts et les contraintes du territoire	81
4.1.2 - Des enjeux d'aménagement et d'urbanisme	84
4.2. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD	86
4.3. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	87
4.3.1 – Scénario 1 : stabilisation de la population	87
4.3.1 – Scénario 2 : retour au niveau de population de 1999	87
4.3.3 – Scénario 3 : respect des objectifs de croissance du PLH	88
4.4. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS	89
4.5. LES SITES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT FUTUR	89

V – DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRE

5.1. LE CONTEXTE DE LA REVISION	93
5.1.1 – Les documents d'urbanisme des communes voisines	93

5.1.2 – Les documents d’urbanisme antérieurs	94
5.1.3 – Les motifs de la révision	95
5.2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	95
5.2.1 – Le découpage du territoire en zones	96
5.2.2 – La justification des règles d’urbanisme	98
5.3. LES PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES A CERTAINS SECTEURS	109
5.3.1 – Les Espaces Boisés Classés	109
5.3.2 – Les Emplacements Réservés	110
5.3.3 – Les éléments du paysage et immeubles à protéger	112
5.3.4 – Les risques liés au sous-sol	114
5.3.5 – Le Droit de Préemption Urbain	114
5.3.6 – Servitudes d’Utilité Publique	114

VI. – MESURES MISES EN ŒUVRE POUR PRESERVER, PROTEGER OU METTRE EN VALEUR L’ENVIRONNEMENT

6.1 L’AMELIORATION DE LA PROTECTION DES PERSONNES ET DES BIENS	117
6.1.1 – La réduction des nuisances sonores_	117
6.1.2 – La prise en compte des risques naturels_	118
6.2 LA PROTECTION DES RESSOURCES	122
6.2.1 – La protection de l’eau	122
6.3 LA REDUCTION DES ATTEINTES A L’ENVIRONNEMENT	123
6.3.1 L’urbanisation le long des voies classées	124
6.3.2 Le tri sélectif, le traitement des déchets	124
6.3.3 La prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués	124
6.3.4 La protection des sites d’intérêt écologique	125
6.4 – EVALUATION DE L’INCIDENCE DES TERRAINS RETENUS SUR L’ENVIRONNEMENT	125

VII. – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

7.1- COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE L’AGGLOMERATION ROUEN-ÉLBEUF	127
7.2 – COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS.....	127
7.3 – COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA D’AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX.....	127
7.4 - COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D’UTILITE PUBLIQUE	127
7.5 – COMPATIBILITE AVEC LA DTA	127

VIII. – DU P.O.S. AU P.L.U. , LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTES

8.1- COMPARAISON DU DECOUPAGE EN ZONES DU POS DE 1998 ET DE CELUI DU PLU	129
8.2 – CORRESPONDANCE ENTRE LES ZONES DU POS ET CELLES DU PLU	131
8.3 – COMPARAISON DES REGLES D’URBANISME POS/PLU	132
8.4 – SUPERFICIES DES ZONES ET EVOLUTIONS.....	135

IX. – ANNEXES

LES ESSENCES LOCALES.....	139
GLOSSAIRE	141

I. STRUCTURATION ET EQUIPEMENT DU TERRITOIRE

1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1.1 Situation administrative

La commune de Maromme est rattachée à l'arrondissement de Rouen, dans le département de la Seine-Maritime. Elle est chef-lieu de canton.

1.1.2 Situation géographique

La commune de Maromme fait partie de la CREA (Communauté d'Agglomération de Rouen Elbeuf Austreberthe). Elle se situe à 3 Km de Rouen. Le territoire communal s'étend à la fois sur le plateau de la Maine (Maromme-la-Maine) et la vallée du Cailly. L'entité vallée du Cailly, comprend onze communes : Canteleu, Déville-lès-Rouen, Eslettes, La Vaupalière, Le Houllme, Malaunay, Maromme, Montville, Notre-Dame-de-Bondeville, Saint-Jean-du-Cardonnay, le Val-de-la-Haye.

Le territoire communal est limitrophe des communes de : Canteleu, au Sud ; La Vaupalière, à l'Ouest ; Saint-Jean-du-Cardonnay, au Nord-Ouest ; Notre-Dame-de-Bondeville au Nord et Nord-Est ; et Déville-lès-Rouen au Sud-Est.

LA CREA



1.1.3 Superficie du territoire

La superficie totale du territoire communal est de 401 Ha dont (d'après source INSEE 1994) :

- 220 Ha de surface urbanisée ;
- 57,35 Ha de bois et forêts.

1.1.4 Les origines de la ville

Maromme : du latin *matrona*, *mère*, en référence au culte rendu, le plus souvent près d'un cours d'eau, par les Gaulois aux déesses-mères, symboles de fécondité ou bien *marhoulme*, *le hameau sur le marais*.

L'abbaye de Fécamp, dont les moines détiennent le droit seigneurial de haute justice, l'archevêque de Rouen et la famille de Maromme se partagent, au XI^{ème} siècle, le territoire de Maromme.

En 1575, lorsque l'abbaye vend son fief, Maromme est constitué en Seigneurie. A cette époque, les rives du Cailly sont bordées de plusieurs moulins à papier. Le premier s'est installé en 1458, leur nombre va croissant. Au XVIII^{ème} siècle, on en compte dix.

Toutefois, la cité est alors renommée essentiellement pour sa fonderie de canons et son moulin à poudre. Au siècle dernier, l'industrie textile, notamment le travail du coton, joue un rôle de tout premier plan dans l'économie marommaise : les fabriques d'indiennes, les filatures et les usines de tissage emploient une population locale nombreuse.

1.2 LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL ET LA PLANIFICATION TERRITORIALE

1.2.1 La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine, englobe le territoire communal au sein d'un vaste espace naturel constitué par la forêt Verte, elle-même formant la ceinture verte d'agglomération.

La DTA, dans son objectif 2, affirme la nécessaire protection de ces espaces naturels, facteur de biodiversité et de qualité du cadre de vie. L'objectif 2, vise notamment à préserver et mettre en valeur, sur l'ensemble du territoire de la DTA, le patrimoine paysager et environnemental pour garantir l'attractivité du territoire et assurer le bon fonctionnement des grands écosystèmes. Cette orientation traite des espaces naturels majeurs dont la contribution à la diversité biologique est très élevée. Il s'agit, concernant le territoire qui nous concerne, des rebords du plateau calcaire dominant le Val de Seine et leurs couronnes forestières, particulièrement au droit de l'aire urbaine rouennaise.

L'orientation consiste à mettre en œuvre, au travers les documents d'urbanisme notamment, une protection forte et de n'admettre que les seules constructions nécessaires soit aux activités agricoles soit à la valorisation touristique, ainsi que la reconversion du patrimoine existant.

La prévention des risques naturels et technologiques, concerne également l'objectif 2. Il y est en effet prévu d'assurer, par des prescriptions appropriées dans les documents d'urbanisme, une meilleure maîtrise des phénomènes d'écoulement des eaux de ruissellement, ainsi qu'une meilleure prise en compte des risques liés aux effondrements et marnières, par l'établissement de périmètres de protection.

1.2.2 Les orientations issues du SCOT

La commune de Maromme intègre avec dix autres communes, le secteur de la vallée du Cailly. Ce secteur joue un rôle important dans le développement de l'agglomération et ses vocations sont multiples et variées :

- la valorisation de la porte Ouest de l'agglomération ;
- le développement économique de quatre zones d'activités (le Sidéro, la Z.A. d'Eslettes, les quartiers Ouest de Rouen et la rive droite portuaire ;
- le développement de l'habitat en parallèle de l'amélioration du cadre de vie ;
- la réhabilitation du patrimoine de la vallée industrielle et rurale ;
- la mise en valeur et la préservation de l'environnement et du paysage et notamment, les versants boisés et les coupures vertes des fonds de vallée qui constituent un appui pour la ceinture verte de l'agglomération ;
- la prise en compte des risques naturels et technologiques ;
- l'amélioration des déplacements et des transports.

▣ **Les atouts et les potentialités du secteur.**

Il représente :

- La porte Ouest de l'agglomération
Ce secteur met en relation l'agglomération avec Barentin et la vallée de l'Austreberthe.
- Des sites pour améliorer la situation économique
Les friches industrielles et urbaines, notamment le long du cours du Cailly, offrent jusqu'au Houlme l'opportunité de restructurer le tissu urbain.
- Une desserte améliorée par les transports en commun (TEOR)
- Un potentiel vert et paysager

▣ **Des contraintes**

- Le ruissellement des eaux et les inondations sont des problèmes importants à prendre en compte.
- Le site de la vallée est étroit et densément urbanisé – Handicap pour l'organisation des transports, difficulté relative à l'aménagement d'une traversée satisfaisante de la vallée par la rocade Nord-Ouest, ainsi que pour l'organisation du développement urbain et économique et la mise en valeur des abords du Cailly.

La destination générale des sols

Occupation dominante du sol

- Territoires urbains et zones d'extension multifonctionnelles d'eau à économie tertiarisée dominante
- Bourg ou village rural
- Grande zone économique à caractère industriel
- Grande zone économique à caractère industriel et à fonction portuaire et/ou logistique prioritaire
- Espace agricole protégé
- Espace boisé existant ou futur
- Espace à caractère naturel agricole, récréatif ou d'intérêt écologique

Qualification de l'espace

- Espace naturel ou urbain d'intérêt paysager
- Corridors et liaisons vertes
- Site urbain à protéger
- Grand site de développement
- Site naturel ou urbain d'intérêt paysager

Grands équipements d'infrastructure ou de superstructure

- Voies structurantes et principales échangeurs
- Voies à réaliser dont le tracé est à étudier
- Principales lignes structurantes de transport en commun
- Liaison structurante par transport en commun dont le tracé est à étudier
- Voies locales
- Plateforme aéroportuaire

Notes :
 - doivent être passés en compte les contraintes et notamment :
 - les règles d'urbanisme de la Seine,
 - les dispositions du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy - Mairie de Saint-Denis,
 - les deux projets d'aménagement concernés la mise en compte des risques technologiques relatifs aux installations de Saint-Denis de la Réunion et d'Orléans.

Maromme

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Source : Syndicat Seine Aval - PLUR, 2008

❑ Les principales options d'aménagement

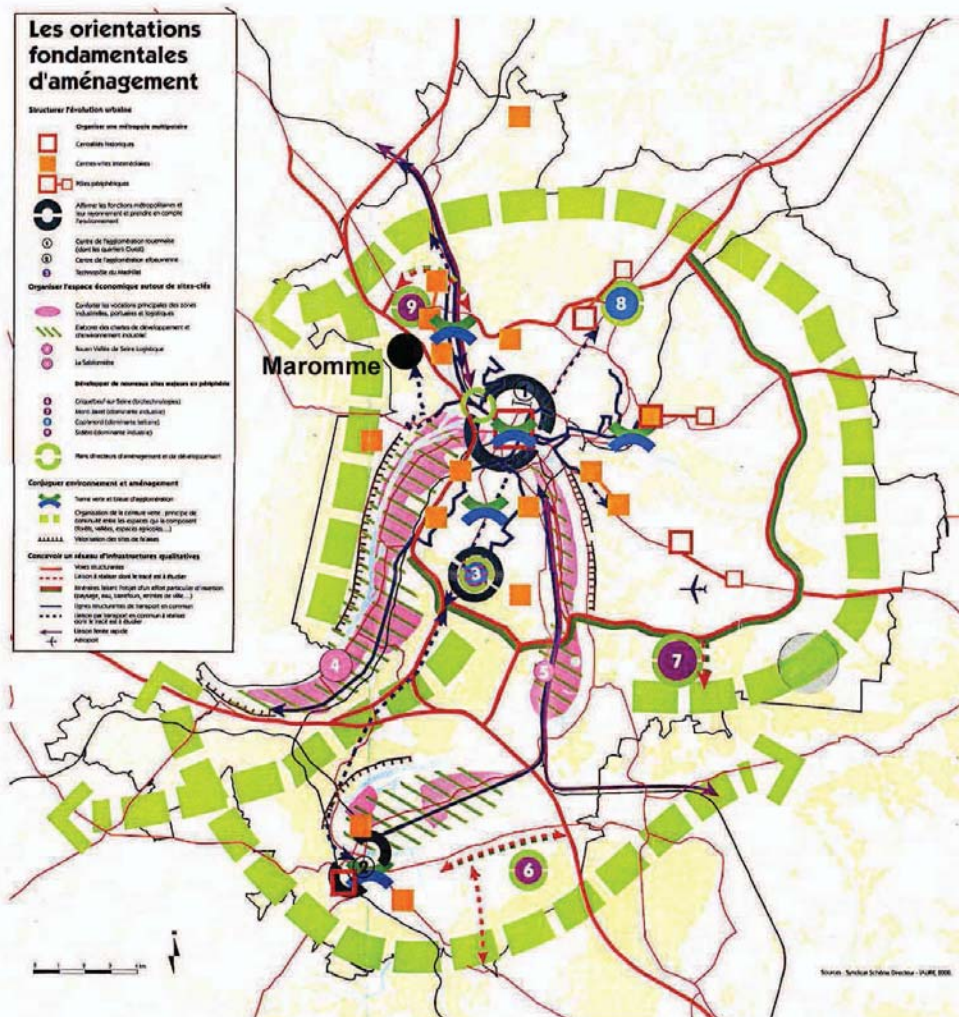
Les communes sont concernées par :

✓ *L'amélioration du cadre de vie visant :*

- le renforcement des centres-urbains ;
- la relance du logement (360 logements annuels en privilégiant l'habitat collectif pour moitié et des formes d'habitat individuel économes en espace ; l'offre locative privée est à renforcer) ;
- la restructuration du tissu urbain existant le long des axes de transport en commun et dans le tissu ancien ;
- recomposer les friches urbaines et industrielles avec une mixité des fonctions.

Les principaux espaces à enjeux sont :

- l'ensemble urbain situé entre les friches Renaux au Houllme et le Linoléum à Notre-Dame-de-Bondeville ;
- les espaces situés autour du Cailly ;
- tirer parti de l'amélioration des transports en commun et de l'allègement de la circulation grâce à la réalisation de la rocade Nord-Ouest (jonctions A150 / RN15 et RN15 / RD43) ;



✓ *Une valorisation du cadre de vie*

Elle intègre :

- la protection des versants boisés et des coupures vertes de fond de vallée ;
- la mise en valeur du Cailly ;
- la réhabilitation du patrimoine industriel ancien lié à l'eau ;
- la pérennité des grandes zones à vocation agricole et associer l'agriculture aux vocations paysagères et écologiques des espaces.

✓ *Un renouveau du développement économique*

Quatre sites majeurs y contribuent :

- le site de Sidéro-Portes de l'Ouest ;
- la zone d'activités d'Eslettes ;
- les quartiers Ouest de Rouen ;
- les sites liés au port en rive droite.

□ **Des atouts environnementaux et paysagers à mettre au premier plan**

✓ *Gérer l'eau et les ruissellements :*

- protéger les ressources en eau (quatre captages dans le secteur (Maromme, Val-de-la-Haye, Montville (2)) ;
- améliorer la qualité des eaux superficielles du Cailly ;
- assurer la maîtrise des eaux de ruissellement.

✓ *Conforter la ceinture verte d'agglomération : de nouvelles armatures urbaines et paysagères sont à promouvoir :*

- en protégeant les vallons, les coteaux, les forêts et leurs lisières (ZNIEFF, ...) ;
- en maintenant ou en créant des coupures vertes dans la vallée et sur le plateau à la Vaupalière.

✓ *Mettre en valeur le Cailly et ses abords (aménagement des berges – développement d'un réseau de cheminement piéton dans le cadre de la trame verte et bleue d'agglomération, mutation des friches urbaines et industrielles).*

✓ *Préserver les grands éléments-clés du paysage (rebord des plateaux, forêts, coteaux, falaises, vallons ;*

✓ *Intégrer la rocade Nord-Ouest ;*

✓ *Prendre en compte les risques et la gestion des nuisances (risques naturels, technologiques, PPI, ...)*

✓ *Une amélioration notable des déplacements et des transports :*

- développement des lignes de transports en commun – TEOR (N-D-Bondeville/Rouen/Darnétal, ...) ;
- des actions de requalification urbaine (sur la RN15 et la RN27) ;
- réalisation de la rocade Nord-Ouest de l'agglomération ;
- mise en service de l'échangeur de la Vaupalière assurant la liaison A150 / RN15 ;

- la liaison avec la RD43 franchissant la vallée permettra la continuité de la rocade et la réorganisation du réseau de transports collectifs dans les espaces centraux de Maromme.

❑ **Les besoins fonciers et les capacités d'accueil**

L'offre foncière est déficitaire tant pour l'habitat que pour l'activité. Il importe de mobiliser l'ensemble des espaces mutables et d'envisager la construction d'un habitat économe en espace et la restructuration du tissu urbain existant le long des axes de transports.

1.2.3 **Les orientations issues du Plan de déplacement urbain (PDU)**

Le PDU inscrit comme principes prioritaires le développement des transports collectifs et des modes non polluants (deux roues, piétons,...) ainsi que la nécessité de rendre cohérent urbanisme et transport par l'implantation des activités et de l'habitat à proximité des axes de transports collectifs.

Définissant, le cadre de l'organisation des déplacements pour toutes les communes de l'agglomération, **le PDU poursuit trois objectifs essentiels :**

- **organiser et satisfaire les besoins de déplacements**, en maîtrisant la circulation automobile et l'utilisation de la voiture particulière et en développant l'usage des transports collectifs (TC) ;
- **préserver l'environnement et optimiser le partage de l'espace**, en favorisant les modes les moins consommateurs d'espace (marche, vélo, TC) et en luttant contre la pollution, les nuisances et les accidents ;
- **rendre cohérents urbanisme et transport** en localisant les activités pour permettre une bonne desserte, en limitant l'étalement urbain, en renforçant le poids des centres, en densifiant et en développant l'habitat et les activités à proximité des axes de transports en commun.

En matière de cohérence entre l'urbanisme et transport collectif, le PDU prévoit un certain nombre de mesures visant à privilégier le développement à proximité des axes de transports structurants. Ces mesures peuvent porter sur la réglementation du stationnement pour les activités.

Maromme est une commune de la deuxième couronne de l'agglomération, en limite péri-urbaine, **le PDU prévoit pour la maîtrise de l'urbanisation deux types de mesure :**

- **une ouverture limitée des territoires à l'urbanisation au plus près des équipements publics existants**, en fixant pour objectif maximal de croissance démographique pour la commune, le taux de croissance de l'ensemble de l'agglomération ;
- **la production de quartiers équilibrés** en terme de programmes de logements, d'activités de services et d'espaces verts.

Du point de vue de la desserte par les transports, la commune de Maromme est traversée par TEOR et bénéficie donc d'un accès privilégié au centre de l'agglomération qui est à exploiter au mieux pour limiter l'usage de l'automobile. Maromme est également desservie par les lignes 8,16,26,29 (en limites communales), 35. Ceci lui assure une desserte assez dense en matière de transport collectif.

Aucun autre projet de transport collectif structurant n'est prévu dans le PDU à l'horizon 2010. à noter pourtant, sur le territoire de la commune de Déville-lès-Rouen, la gare SNCF, dite Gare de Maromme, inscrite dans le PDU comme pôle d'échange. Son intérêt dans le cadre d'un développement des déplacements doux au sein de l'agglomération est de toute première importance, notamment au regard d'une possible liaison ferrée périurbaine Barentin/Rouen/Elbeuf, via la vallée du Cailly, qui est à l'étude.

En outre, Maromme est desservi par le réseau cyclable de l'agglomération actuellement en plein développement. Le Plan Agglo-Vélo prévoit le développement d'un réseau local de desserte des équipements publics et de services en complément du réseau d'intérêt communautaire mis en place par l'agglomération.

1.2.4 Le programme local de l'habitat (PLH)

Le deuxième Programme Local de l'Habitat a été adopté le 1^{er} octobre 2007 et donne de nouvelles orientations stratégiques applicables au territoire intercommunal à travers six grands domaines de la politique locale de l'habitat :

- **Axe 1-** Promotion du développement durable dans l'habitat : le principe d'éco conditionnalité ;
- **Axe 2-** Développement d'une offre en réponse aux besoins ;
- **Axe 3-** Modernisation du parc de logements et production d'une offre nouvelle ;
- **Axe 4-** Conception de l'habitat et nouvelles formes urbaines ;
- **Axe 5-** Mise en œuvre d'une stratégie foncière d'Agglomération ;
- **Axe 6-** Animation de la politique de l'habitat.

Elles visent toutes, à travers un programme d'actions par secteur géographique dont le contenu est le plus souvent quantitatif et qualitatif, à répondre à deux exigences – garantir les besoins en logement et assurer une répartition diversifiée et équilibrée de l'offre de logement –

Le programme d'actions du PLH constitue la mise en œuvre des orientations stratégiques de la politique communautaire en matière d'équilibre social dans l'agglomération rouennaise. Il repose sur un scénario volontariste, s'inscrivant dans une logique de reconquête, en opposition avec les tendances passées, dont les données principales sont :

- une croissance démographique de l'ordre de 0,5% par an ;
- une construction d'environ 2900 logements neufs par an.

A l'échelle de Maromme

Le territoire de la ville est intégré dans le programme local de l'habitat au secteur géographique «Ouest Cailly » qui se compose de 6 communes. L'objectif à l'échelle de ce territoire est de 331 logements par an, tous segments confondus, en cohérence avec l'objectif du SCOT qui est de 360 logements mais sur un plus grand nombre de communes.

Les orientations du PLH et son programme d'actions les plus en rapport avec la situation de la commune sont à relier à trois des enjeux prioritaires :

- le principe de mise en œuvre du développement durable sur le territoire communal ;
- la volonté de diversification de l'offre en logements ...
- notamment par la promotion de nouvelles formes urbaines peu consommatrices d'espace.

Le parc locatif social à Maromme représente 45% du parc de logements total, la moyenne sur le secteur Ouest Cailly étant de 42,03% (source enquête EPLS – DRE 2003).

Par ailleurs, le parc locatif représente 64,63% des logements (moyenne du secteur ouest Cailly 56,41%)

Ces chiffres font apparaître deux enjeux majeurs :

- **le besoin de développer une offre locative adaptée dans le parc privé ;**
- **la diversification de l'offre en développant une offre en accession sociale et en accession libre.**

Les gens du Voyage

Les plans locaux d'urbanisme devront tenir compte de l'accueil des gens du voyage. L'objectif général est d'établir un équilibre satisfaisant entre, d'une part, la liberté constitutionnelle d'aller et venir des gens du voyage et leur aspiration à pouvoir stationner dans des conditions décentes et, d'autre part, le souci des élus locaux d'éviter les installations illicites.

A l'échelle de Maromme

L'ensemble de la procédure, conduisant au choix d'un terrain par la commune de Maromme, a été discuté dans le cadre de réunions du secteur de la vallée du Cailly, organisées par le Sous-Préfet à la ville.

Une aire de petite taille a été proposée par la commune.

1.3 LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

1.3.1 L'intercommunalité de projet

La commune de Maromme fait partie de plusieurs structures intercommunales parmi lesquelles on trouve la CREA (Communauté d'agglomération de Rouen Elbeuf Austreberthe). Elle regroupe 71 communes et 494 382 habitants, dotées des compétences suivantes :

- **Les services publics** : un réseau de transports en commun, une eau potable, assainissement, déchets.
- **Le développement économique et l'attractivité du territoire** : la création et l'entretien des parcs d'activités, politique foncière, un soutien aux projets de crèches,
- **Les actions culturelles** : organisation d'événements culturels, équipements culturels
- **L'aménagement de l'espace** : l'entretien de la voirie communautaire, l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale et d'un plan local de l'habitat ; la création et la gestion d'équipements culturels et sportifs.
- **Le développement écologique** : la protection et la valorisation des espaces naturels, l'éducation à l'environnement, le respect des engagements annoncés dans l'Agenda 21.
- **Des solidarités** : l'accompagnement dans la recherche d'emploi par un Plan Local d'Insertion par l'Economie (PLIE)...



Par ailleurs, la CREA adhère au syndicat mixte pour le schéma directeur de l'agglomération Rouen/Elbeuf (créé le 08 mars 2000). Le syndicat mixte possède des compétences en matière de mise en œuvre, de suivi et d'application du schéma directeur, des éventuelles modifications et révisions futures du schéma directeur ainsi que de la réalisation de schémas de secteurs dont les périmètres seront retenus par le comité syndical.

1.3.2 Les projets de territoire – Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale

A compter du début des années 80, des dispositifs de la politique de la ville se sont appliqués à plusieurs territoires de l'agglomération rouennaise, depuis les premières opérations Habitat et Vie Sociale (HVS) jusqu'aux contrats de ville des deux derniers contrats de plan, en passant par les conventions DSQ (Développement Social des Quartiers).

Durant la période 1994 / 1999, cinq contrats de ville communaux ont été mis en place sur le territoire de l'agglomération rouennaise : à Canteleu, Petit-Quevilly, Rouen, Saint-Etienne-du-Rouvray et Sotteville-Lès-Rouen. La ville de Oissel, bien que n'ayant pas un contrat de ville a également été largement associée à cette démarche.

Durant la période 2000 / 2006, un nouveau contrat de ville a été mis en place à l'échelle de l'agglomération.

Ce changement d'échelle est logiquement intervenu suite au passage de l'agglomération, à la date du 1^{er} janvier 2000, du statut de District à celui de Communauté d'Agglomération. Ce passage en Communauté d'Agglomération s'est traduit par l'acquisition de la compétence obligatoire « politique de la ville » et, de ce fait, la mise en œuvre du nouveau contrat de ville a été envisagée à l'échelle intercommunale.

Sur les 33 communes que comptait alors la Communauté d'Agglomération, 12 ont été retenues pour constituer la géographie prioritaire du contrat de ville. Aux cinq communes qui bénéficient d'un contrat de ville communal durant la période 1994-1999 ont ainsi été ajoutées les villes de : Amfreville-la-Mivoie, Darnétal, Déville-lès-Rouen, Grand-Couronne, Grand-Quevilly, Oissel et Maromme.

Dans le cadre du contrat de ville, l'accent a été mis sur les 5 thématiques suivantes :

1. l'habitat, du cadre de vie et le renouvellement urbain ;
2. le développement économique, l'accès à l'emploi et à l'activité ;
3. la prévention, la tranquillité publique ;
4. le développement économique, l'accès à l'emploi et à l'activité ;
5. l'accueil des gens du voyage ;
6. l'accès au savoir et la promotion des personnes.

Le contrat urbain de cohésion sociale 2007-2009 de l'agglomération rouennaise

L'enjeu du Contrat Urbain de Cohésion Sociale est de poursuivre la mise en œuvre d'une action collective et concertée en faveur de la lutte contre les exclusions sociales et territoriales à l'échelle de l'agglomération rouennaise.

Le contrat urbain de cohésion sociale est signé pour une période de 3 ans (2007-2009), renouvelable après évaluation.

Dans la continuité du contrat de ville 2000-2006, le contrat urbain de cohésion sociale est piloté au niveau intercommunal.

La géographie prioritaire du Contrat Urbain de Cohésion Sociale concerne 13 communes : les douze communes qui étaient en contrat de ville durant la période 2000-2006, auquel s'est ajoutée la commune de Notre-Dame-de-Bondeville, qui a été identifiée dans le cadre d'études de la Délégation Interministérielle à la Ville et de l'INSEE concernant la préfiguration de la nouvelle géographie prioritaire des Contrats Urbains de Cohésion Sociale. La mise en œuvre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale sera assurée de manière complémentaire aux projets de rénovation urbaine actuellement mis en œuvre ou en cours de préparation sur le territoire de l'agglomération. Les 5 thématiques prioritaires du Contrat de Cohésion Sociale de l'agglomération rouennaise sont les suivantes :

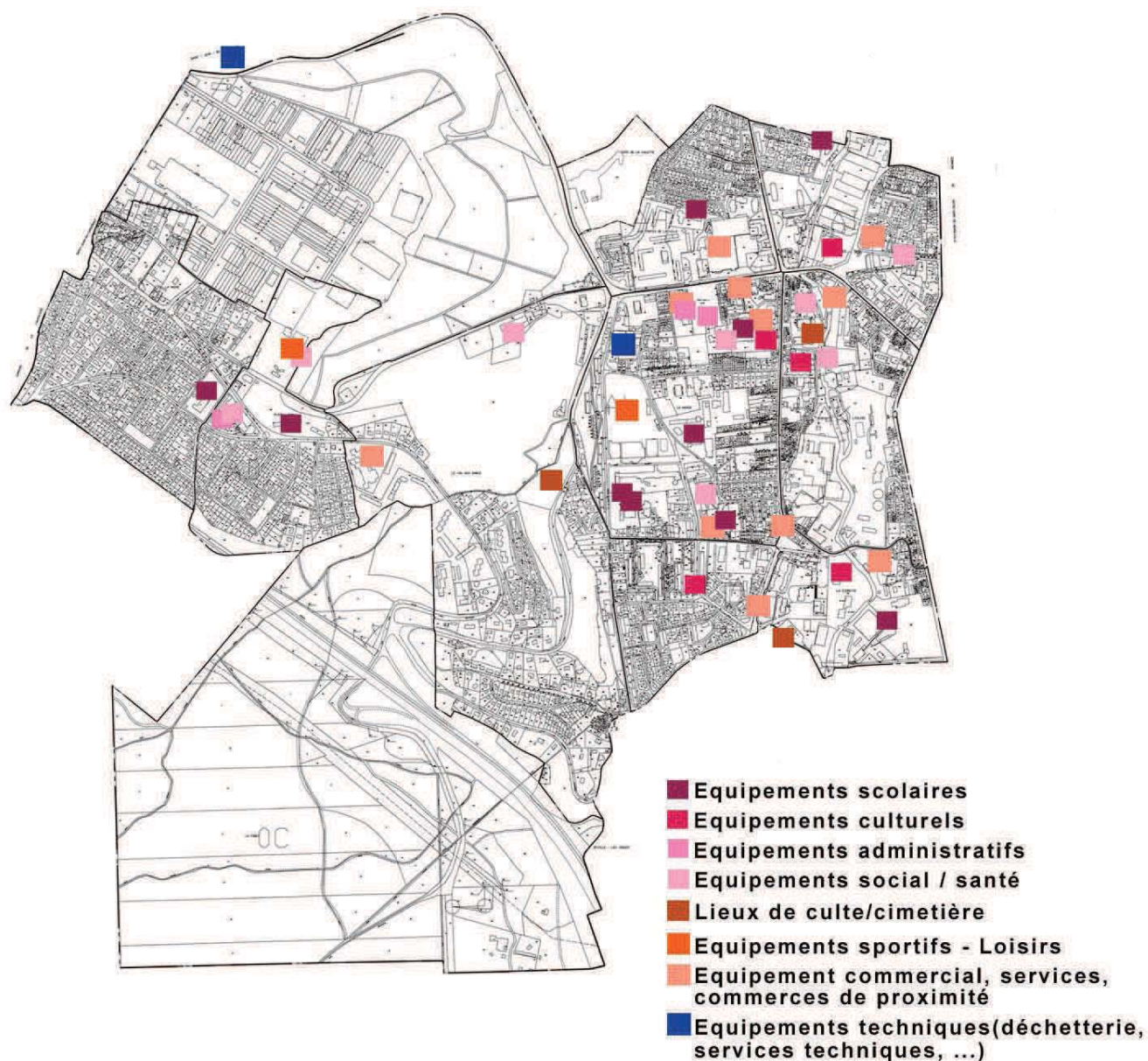
1. Habitat et cadre de vie
2. Accès à l'emploi et développement économique
3. Réussite Éducative
4. Citoyenneté, prévention de la délinquance, culture
5. Santé

Ainsi qu'une thématique transversale relative à la lutte contre les discriminations et la promotion de l'égalité des chances.

Sur la base d'objectifs qui ayant été définis collectivement pour chacune de ces thématiques, des actions seront mises en œuvre sur chacune des 13 communes de la géographie prioritaire. Le maintien d'une enveloppe intercommunale permettra également de mettre en œuvre des actions qui intéressent collectivement l'ensemble des 13 communes. Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale comprend dès à présent un programme d'actions qui seront validés par l'instance de pilotage du contrat.

1.4 LES ÉQUIPEMENTS DE SERVICES PUBLICS – LES ASSOCIATIONS

1.4.1 Les équipements, les services et les commerces



La plupart des équipements de la ville se trouvent situés sur le Maromme du fond de vallée. Maromme-la-Maine, sur le plateau, qui est le secteur résidentiel de la ville possède des équipements de premières commodités liés à sa vocation : quelques commerces et services de proximité, équipements liés à la petite enfance et scolaire. Notons qu'il bénéficie d'un grand équipement sportif et de loisirs '*la plaine de jeux*', valeur ajoutée pour ce secteur résidentiel.

En fond de vallée, les équipements couvrent à peu près tous les secteurs de la ville. On note toutefois, deux fortes concentrations, l'une sur les arrières de la rue des Martyrs de la Résistance, en cœur d'îlots, dans le périmètre du centre ville ; la seconde se profile autour du quartier Binche, secteur d'équipement commercial, sportif et scolaire. Le renouvellement urbain du secteur de 'la Commune' devrait restructurer plus fortement ce secteur situé en fond de territoire de la commune.

Aussi, compte-tenu des prévisions, de la demande actuelle (augmentation du nombre d'incinération), de l'organisation et de l'aménagement du cimetière par la ville, il n'est prévu aucune extension de ce dernier dans l'échéance du PLU.

1.4.2 La vie associative – L'animation et les possibilités de loisirs

On recense plusieurs activités de type associatif. La plupart d'entre elles se sont développées dans le cadre de l'Amicale Laïque de Maromme (ALM). Ce sont :

– Accordéon, athlétisme, badminton, bibliothèque Boccace, bibliothèque Jules Valles, billard, club auto-radio commandé, cheveux d'argent, comité d'échanges internationaux, cuisine exotique, cyclisme compétition, cyclo-club, danse moderne, danse de salon, déco-mano, échecs, éducation canine/chien de défense, football, gymnastique adultes, gymnastique retraités, gym/stretching, hand-ball, judo/ju-jitsu, karaté, modern' jazz, musculation/culturisme, numismates (monnaies anciennes), peinture/dessin, peinture sur soie, pétanque, photo 'IMAJEU', poterie, randonneurs pédestres, scrabble, STEP, tarot, tennis, tennis de table, théâtre enfants et adultes, tir, tir à l'arc, volley-ball, voyages et sorties, yoga –

Mais également :

- L'ACEMM : Association des Concerts de l'Ecole de Musique de Maromme ;
- L'ACDJ : l'Association Culturelle Dialogue avec les Jeunes ;
- AGOGO percussions ;
- Amicale des cols bleus ;
- Alphabétisation APMAR ;
- Bibliothèque municipale Colette Vivier ;
- Calamity Jazz ;
- Chorale FELIZ VOY / Chorale LES COLIBRIS ;
- Comité franco-allemand ;
- Croix rouge française secourisme ;
- Ecole municipale de musique et de danse GEORGES AURIC ;
- Chorale adulte ;
- FNACA, Fédération Nationale des Anciens Combattants d'Algérie ;
- FCPE ;
- PERSEVERANTE, société de gymnastique ;
- Réseau d'échanges réciproques de savoirs ;
- Tennis de table Canteleu/Maromme ;
- UFVC, l'Union des femmes de la vallée du Cailly ;
- USEP.

FAMILLE DE FRANCE – L'association des familles nombreuses et jeunes foyers de Maromme regroupe mini-crèche, halte garderie et une association d'activités féminines.

Aussi, l'espace culturel Beaumarchais propose une saison culturelle alliant concert, soirée cabaret, café-rencontre, théâtre, danse.

D'autres manifestations ont lieu à Maromme :

- le salon artistique ;
- les rencontres photographiques de la ville de Maromme ;
- le salon littéraire : à la rencontre du livre.

S'organisent également des fêtes de quartier (ex : Quartier Binche, ...)

1.5 DEPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES

1.5.1 Le réseau des voies de communication

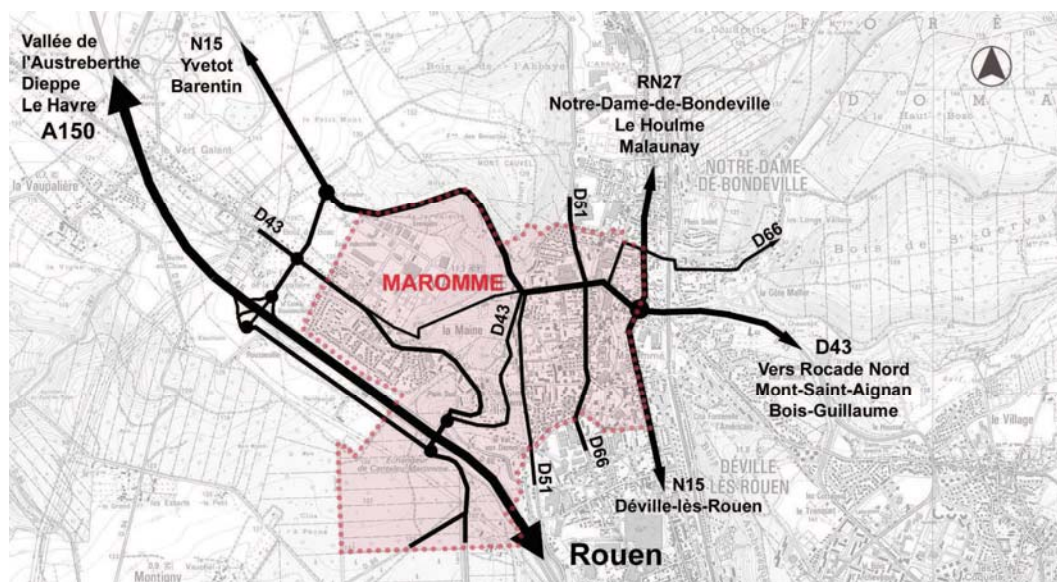
Le territoire est traversé par la route nationale n°15 et les routes départementales D43, D51 et D66.

La route nationale n°15 dessert au Nord les directions de Barentin, Yvetot et permet également de rejoindre l'A150 qui dessert les directions de Dieppe et Le Havre. A l'Est, après avoir traversée le centre ville commerçant de Maromme, elle rejoint les routes départementales n°43 (Rocade Nord, Mont-Saint-Aignan, Bois-Guillaume), et n°27 (Le Houïme, Malaunay) au carrefour de la « Demi-lune ». La RN15 dessert ensuite au Sud, les villes de Déville-lès-Rouen et Rouen.

La route départementale n°43 permet, à l'Ouest, de rejoindre les plateaux de Maromme La Maine et à l'Est, à partir du carrefour de la « Demi-lune » de rejoindre la rocade Nord et les communes de Déville-lès-Rouen, Mont-Saint-Aignan et Bois-Guillaume.

La route départementale n°51 dessert au Nord, Notre-Dame-de-Bondeville et Le Houïme ; tandis qu'au Sud, elle rejoint Rouen.

La route départementale n°66 traverse au Nord la commune de Notre-Dame-de-Bondeville en passant par le quartier résidentiel des 'Longs Vallons' pour rejoindre la 'Forêt Verte' et la route Départementale n°928 (ex-RN28 jusqu'à Neufchâtel en Bray) et au Sud, elle traverse Déville-lès-Rouen jusqu'à Rouen.



Ces routes structurent le territoire de la commune. Elles forment un important carrefour à la croisée de la rue de la République / rue Paul Painlevé et la rue des Martyrs de la Résistance.

Le territoire est contraint par les flux de circulation automobile occasionnant une fracture continue dans le centre ville de Maromme. Ils proviennent :

- du nord/Ouest de l'agglomération vers la vallée de l'Austreberthe – Le Havre / Dieppe – RD43 ;
- de Déville-lès-Rouen vers Notre-Dame-de-Bondeville.

Le franchissement de la vallée du Cailly est la solution proposée par le SCOT. Aujourd'hui, plusieurs hypothèses sont à l'étude, comme par exemple, une voie de franchissement à déterminer, entre la RN15 et la RD43. Cette voie constituerait le bouclage de l'anneau Nord de l'agglomération. A l'échelle de Maromme, cela permettrait une réduction des déplacements vers le Nord et le Nord-Est et la décongestion du carrefour de la Demi-Lune et du centre urbain.

D'autres options sont envisagées. Les études de faisabilité menées par l'Agglomération de Rouen relatives à la réalisation du franchissement du Cailly, n'ont pas aujourd'hui, arrêté d'hypothèse privilégiée.

1.5.2 Les transports urbains

La commune de Maromme est desservie par le réseau Métrobus de l'agglomération rouennaise.

La ligne TEOR – T2 relie Notre-Dame-de-Bondeville à Rouen. Elle passe sur la limite communale de Maromme, le long de la route de Dieppe. Elle permet une liaison rapide vers Rouen et vers les plateformes de connexion BUS OU METRO dû au fait qu'elle est une ligne en site propre sur la quasi-totalité de son parcours.

Les trois lignes de Bus (8, 16, 26 et, 29) permettent également de rejoindre Rouen.

La ligne 35 est une ligne de desserte plus locale entre les quartiers de Notre-Dame-de-Bondeville, Maromme et Maromme-la-Maine.

- **La ligne 8 « La Paix »** : cette ligne permet une liaison entre les villes de **Maromme** (mairie de Maromme, stade/CES Alain, lycée B. Palissy), **Déville-lès-Rouen** (mairie de Déville), **Mont-Saint-Aignan** (Campus universitaire/Place Colbert, C.C. Les Coquets) et **Rouen** (Gare SNCF, Théâtre des Arts, l'île Lacroix).
- **La ligne 16 « Hameau de Frévaux »**. Elle assure la liaison entre les villes de **Malaunay** (centre médical, stade, mairie), **Le Houlme** (collège J. Zay, église, mairie), **Notre-Dame-de-Bondeville** (Musée de la Corderie, mairie, stade), **Maromme** (mairie, Stade/CES Alain, Clair joie), **Déville-lès-Rouen** (Lycée du Cailly) à **Rouen** aux barrières du Havre (parking du Mont-Riboudet).
Des travaux d'amélioration de la ligne (aménagement des arrêts aux normes de l'accessibilité) ont été réalisés.
- **La ligne 26 « Bérat »** : elle relie **Rouen** à **Maromme-la-Maine**, de la gare routière à la rue F. Bérat, en passant par l'avenue du Mont-Riboudet (préfecture/faculté de droit, parking du Mont-Riboudet), par l'A150 et la route de Duclair jusqu'à la Maine (centre commercial Plein Sud, secteurs d'équipements et résidentiels de la Maine).
- **La ligne 29** : de la gare routière de Rouen à la route de Montville à Malaunay, par la route de Dieppe.
- **La ligne 35 « Bérat »** : elle relie **Notre-Dame-de-Bondeville** à **Maromme-la Maine**, des Longs vallons en passant par l'église de Notre-dame-de-Bondeville, la mairie, le petit Maromme, le Centre commercial Binche, le stade/CES Alain de Maromme, le Val aux Dames, le Centre Commercial Plein Sud, les secteurs d'équipements et résidentiels de Maromme-la-Maine.

Du fait de l'étroitesse, de la topographie et de la densité bâtie de la vallée, la petitesse de certains gabarits de voie, des flux importants de circulation Est/Ouest depuis le rond-point de la Demi-lune, il paraît difficile d'organiser le passage des transports en commun sur certains secteurs de Maromme.

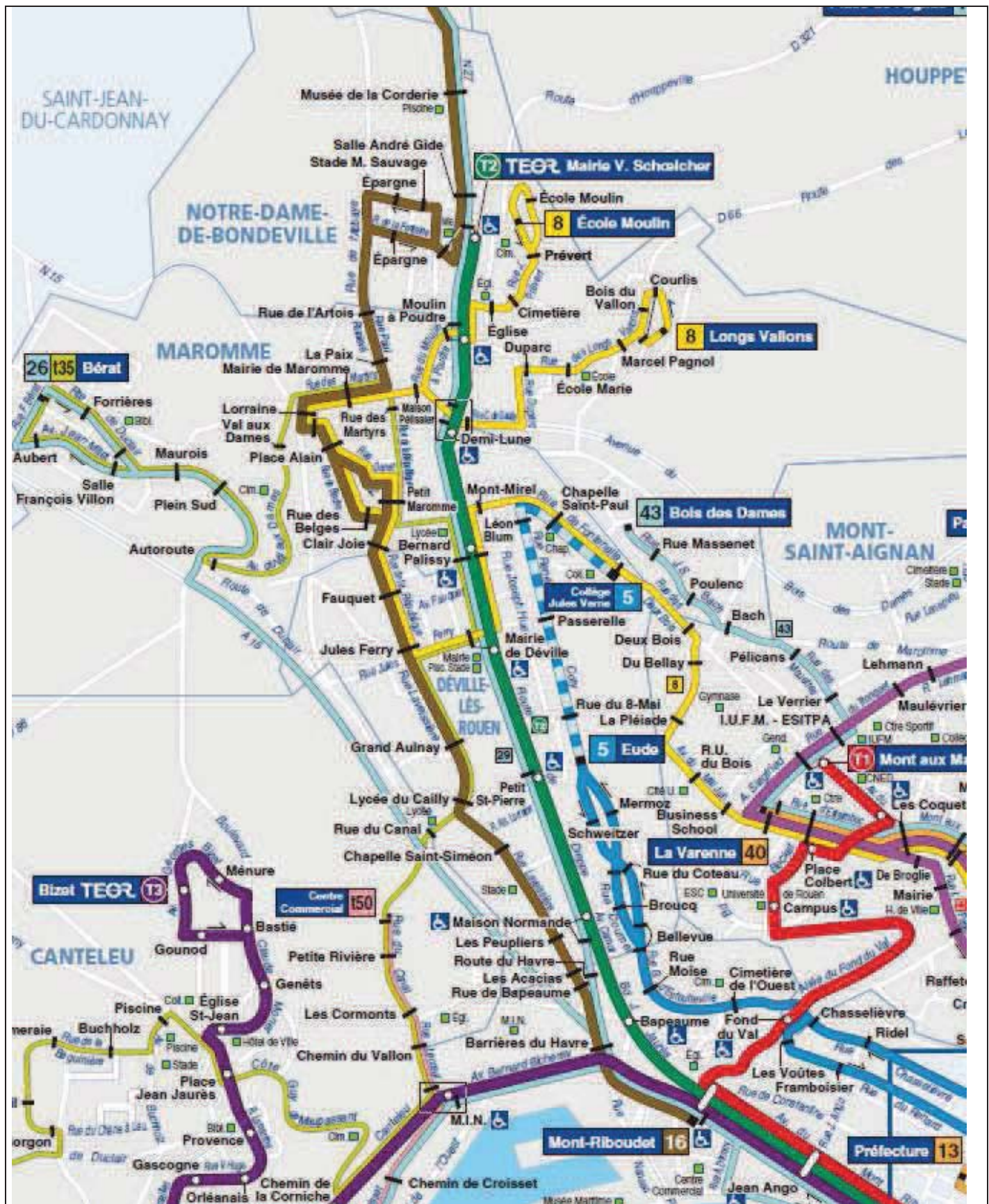
Même si le territoire se trouve relativement bien desservi par les transports en commun, du fait que le réseau métro-bus de l'agglomération rouennaise – TEOR2 – permet l'accès rapide au centre de l'agglomération, cependant, il est à signaler que :

- TEOR2 tangente la ville en suivant la limite communale par la route de Dieppe ;
- il n'existe pas de liaison transversale entre les lignes de bus et TEOR2 ;
- les secteurs d'habitat de la façade Ouest sont éloignés des trajets des bus ;
- il n'existe pas de liaison rapide vallée/plateau de la Maine.
- en revanche, la desserte est dense pour les équipements scolaires et sportifs du fond de vallée.

Ainsi, des améliorations sont à envisager. En effet, il serait souhaitable d'aménager une liaison transversale entre TEOR et les autres lignes de bus, ainsi qu'une liaison rapide entre la vallée et le plateau (La Maine).

Sur le long terme, des études sont en cours sur la liaison ferrée périurbaine Barentin/Rouen/Elbeuf, via la vallée du Cailly et la Gare de Maromme, avec des impacts importants à prévoir sur le territoire communal.

Le réseau de transports en commun sur la ville



1.5.3 Les liaisons douces

Le plan de déplacement urbain a pour objectif la promotion et le développement des transports collectifs et des modes non polluants ('deux roues, ...). L'un des objectifs avancés est notamment de « préserver l'environnement et d'optimiser le partage de l'espace en favorisant les modes les moins consommateurs d'espace (marche, vélo, TC) et en luttant contre la pollution, les nuisances et les accidents ».

Le développement des modes piétonniers et cyclistes pour les déplacements de courtes distances présentent des avantages :

- pour la réduction du bruit, de la pollution atmosphérique et la réduction du trafic dans la ville ;
- d'être un moyen complémentaire de déplacement, relais aux transports en commun ;
- les liaisons douces sont l'occasion également d'améliorer notre cadre de vie et de rendre plus conviviale nos déplacements dans la ville.

1.5.3.1. Le Plan Agglo-Vélo

Les échelles d'intervention

L'enquête effectuée par les services de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise, entre 2001/2002 auprès des trente-quatre communes du territoire a permis de définir trois grands domaines d'intervention :

- ❑ l'échelle de l'agglomération ;
- ❑ l'échelle intercommunale ;
- ❑ l'échelle communale.

Auxquels correspondent trois grandes typologies de réseaux cyclables :

- le réseau structurant communautaire ;
- le réseau d'armature complémentaire ;
- le réseau d'intérêt local.

A l'échelle de l'agglomération, il s'agit de développer un réseau structurant communautaire. Sur un parcours qui atteindra à terme près de 150 Km d'aménagement, il est créé :

- des itinéraires permettant de longer les cours d'eau (Cailly, Robec, Aubette) et les berges de la Seine ;
- de poursuivre les aménagements 'deux roues' le long des grandes pénétrantes telles que la RN138, l'Avenue des Canadiens, l'Avenue de la Libération ou encore la RN15 Est ;
- de tenir compte de la complémentarité des berges des cours d'eau et des accès transversaux (bac de la Bouille, traversée de la Seine à Oissel, la RD43, ...).

A l'échelle intercommunale, il s'agit de créer un réseau d'armature complémentaire. Ce réseau d'environ 140 Km devra favoriser les circulations transversales en complémentarité des principales pénétrantes dans le cadre du programme des entrées d'agglomération et du réseau communautaire cité précédemment.

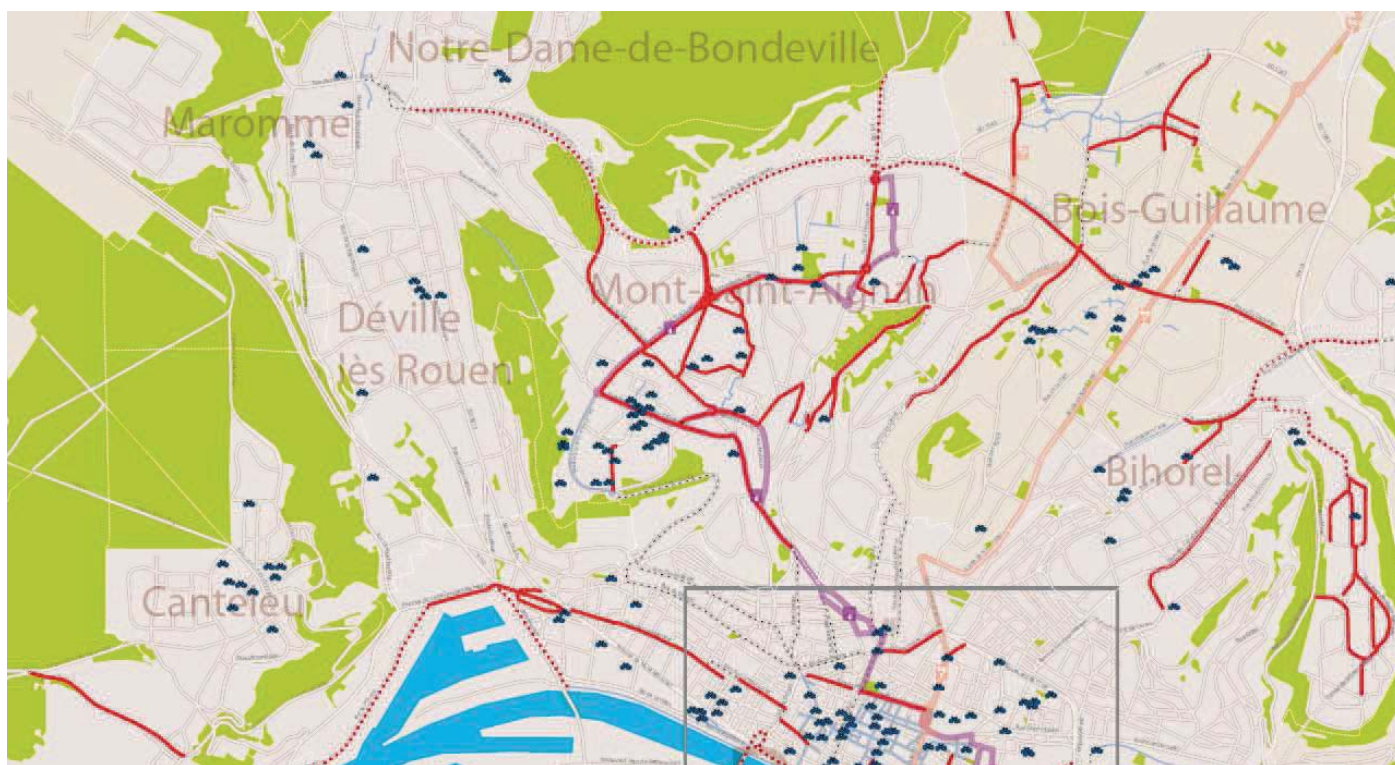
Ce réseau vise à intégrer les itinéraires internes aux communes et relie les grands équipements générateurs de déplacements 'deux roues', tels que :

- les établissements d'enseignement secondaire et supérieur ;
- les grands équipements culturels ;
- les parcs de loisirs, les équipements sportifs et les parcs ou forêts urbaines ;
- les gares.

A l'échelle de la commune, l'objectif est de pérenniser les actions engagées par le plan Agglo Vélo à l'échelle locale. Il s'agit d'inciter les communes à irriguer leur territoire de manière plus fine à partir des axes structurants et suivant les besoins locaux.

Les objectifs sont de :

- ✓ motiver les communes sur le plan Agglo Vélo (participation financière de la CAR aux aménagements locaux) ;
- ✓ finaliser les maillages intra-muros ;
- ✓ définir une cohérence en matière de signalétique et d'aménagements vélo.



A l'échelle de Maromme

La commune de Maromme est concernée par le réseau structurant communautaire le long du Cailly et de la rue des Martyrs de la Résistance. L'agglomération de Rouen travaille actuellement sur la faisabilité du tracé le long du Cailly.

La commune est également concernée par le réseau d'armature complémentaire – tronçon reliant la vallée du Cailly à la forêt de Roumare, via la rue des Péliissiers et les routes Saint-Georges et de Duclair –

1.5.3.2. Le Plan Agglo-Balades

Au-delà des composantes identitaires de l'agglomération (présence du fleuve, des rivières, des coteaux, des falaises ...) le patrimoine des communes recèle de nombreux sites spécifiques, actuellement peu valorisés et trop souvent méconnu du public. Ces sites ont fait l'objet d'un recensement mené en liaison avec chacune des communes, d'une sélection et d'un classement thématique.

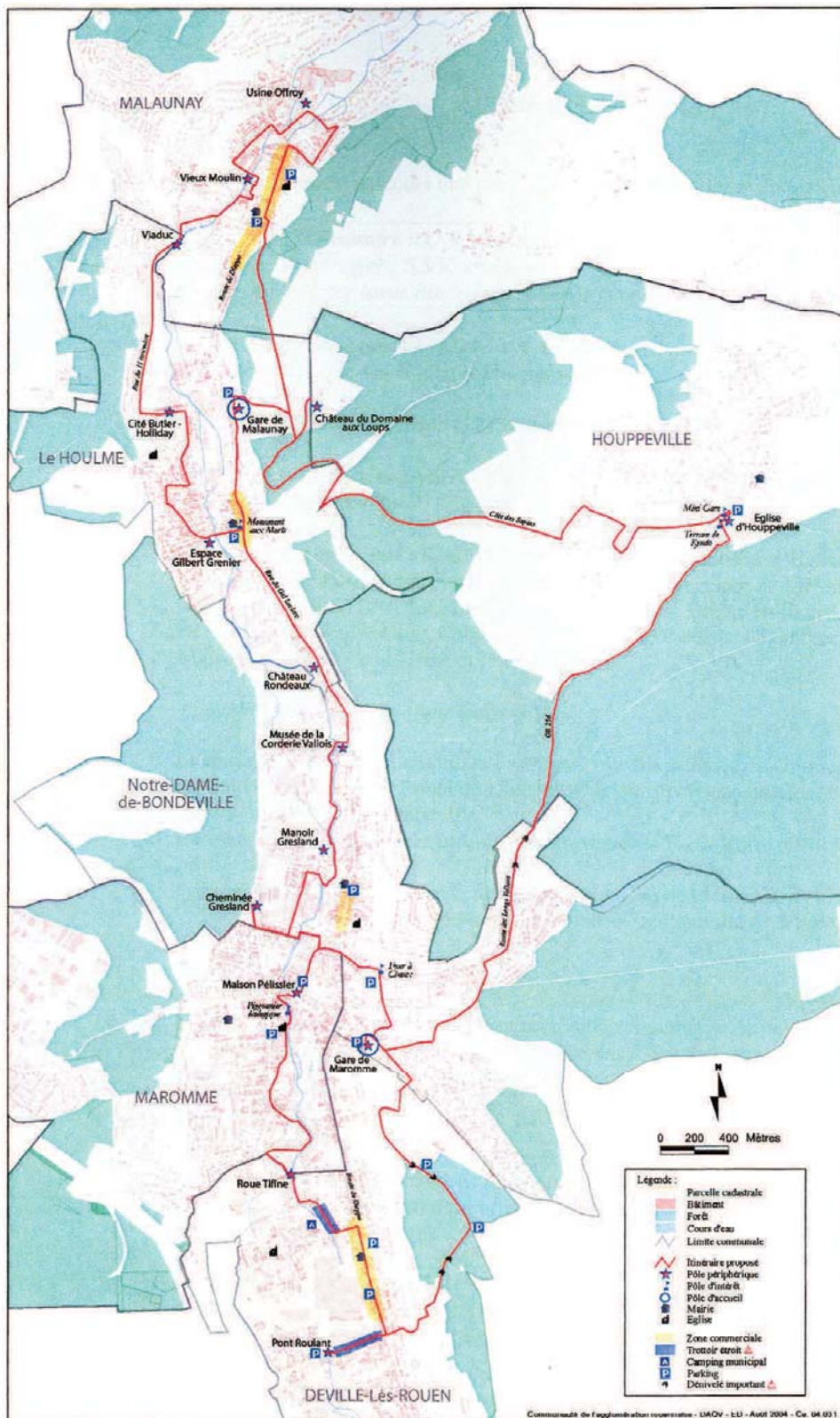
Les itinéraires de mise en réseau s'appuient sur les aménagements déjà réalisés et prévus dans le cadre des entrées et traversées de l'agglomération.

Le programme d'actions propose la mise en réseau des pôles selon des itinéraires en boucle représentant près de 360 km pour amener les promeneurs au contact de 150 pôles recensés (stationnement des voitures particulières, liens avec les transports collectifs ...).

Douze circuits d'environ trente kilomètres seront réalisés. La boucle n°1 concernant Maromme, a été réalisée en 2005.

A l'échelle de Maromme

La boucle 1 concerne le territoire de Maromme. Une signalétique est mise en place. Deux sites majeurs seront identifiés – la maison Pélissier et la roue Tifine, ainsi qu'un pôle d'intérêt 'le pigeonier écologique' (promenade de l'Abbé Grégoire). Il est important pour la commune de préserver les sites choisis pour être mis en valeur dans le cadre d'Agglo-Balades.

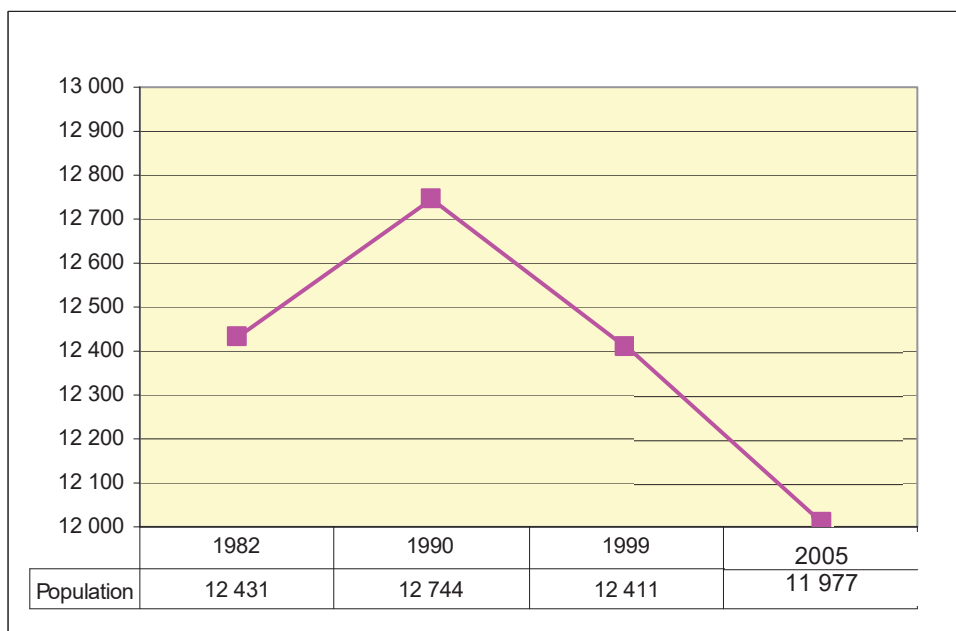


Plan Agglo Balades
Vallée du Cailly

II. ECONOMIE, EMPLOI ET EQUILIBRES SOCIAUX

2.1 LA DEMOGRAPHIE

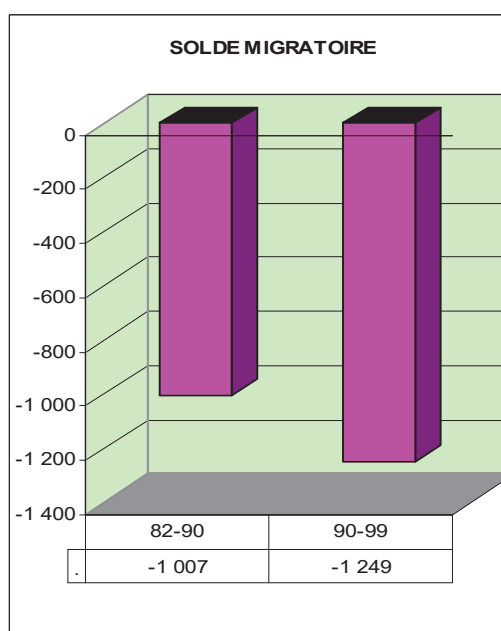
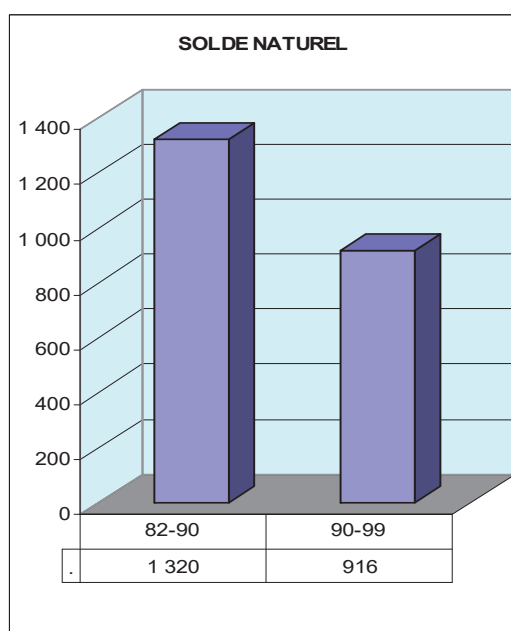
Sources : INSEE



Après une période de croissance de 1982 à 1990, la population de MAROMME a retrouvé, en 1999, son niveau constaté en 1982, et cette diminution s'est, sans doute, poursuivie jusqu'en 2004, si l'on tient compte de la faible production de logements neufs au cours de la période récente.

Entre 1990 et 1999, cette décroissance est due à deux phénomènes complémentaires :

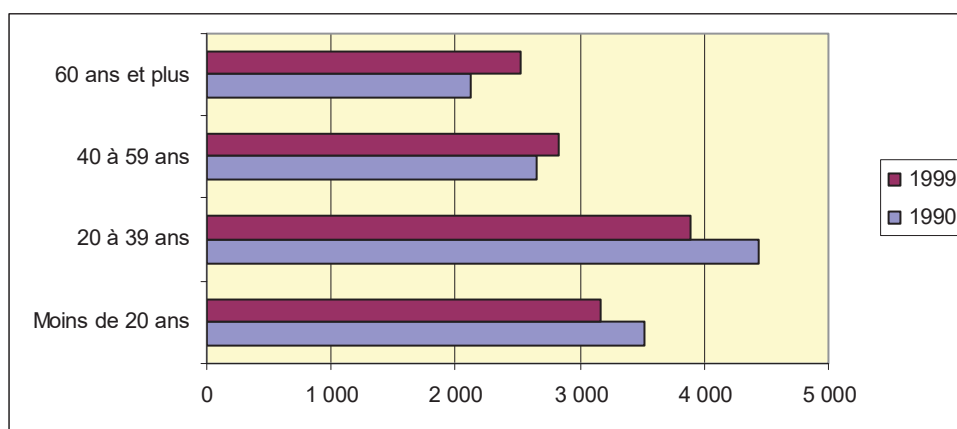
- une diminution du solde naturel (naissances – décès) lié au vieillissement de la structure démographique
- une augmentation du solde migratoire négatif (plus de partants que d'entrants), déjà négatif au cours de la période précédente, mais qui s'est accru de près de 25%



Comparativement aux secteurs géographiques environnants, ces indicateurs se révèlent sensiblement plus négatifs :

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	Commune	Unité Urbaine	Zone d'emploi
% Evolution population 90-99	-2,6%	1,4%	3,0%
% Solde migratoire 90-99	-9,8%	-3,8%	-2,1%

Comme la plupart des communes de l'agglomération, et même de la zone d'emploi, la structure démographique de MAROMME vieillit.



Mais plus vite que dans les zones environnantes ; en 1999, l'indice de jeunesse se situe en dessous de la moyenne de l'agglomération :

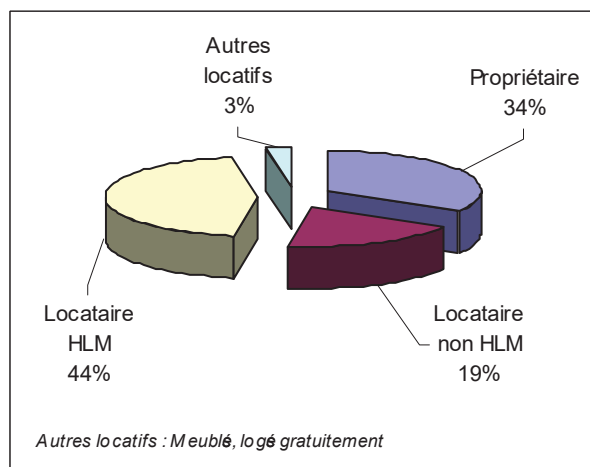
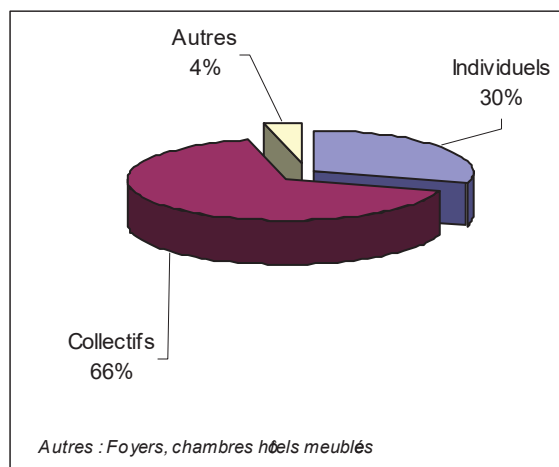
INDICE DE JEUNESSE (moins de 25 ans / 60 ans et plus)	Commune	Unité Urbaine	Zone d'emploi
1990	2,21	1,99	2,14
1999	1,56	1,72	1,79

Parallèlement à l'évolution de la population totale, la structure des ménages connaît une évolution similaire, en particulier une baisse des ménages de moins de 39 ans, qui demeurent, cependant en 1999, à un niveau comparable à celui de l'agglomération :

DEMOGRAPHIE DES MENAGES	Commune	Unité Urbaine	Zone d'emploi
Variation ménages (1990-1999)			
Plus de 60 ans	21%	9%	12%
Moins de 39 ans	-15%	2%	-1%
% Ménages 15-39 ans : 1999	35%	36%	33%

2.2 L'HABITAT - Sources : INSEE, DRE

La structure de l'habitat de MAROMME se caractérisait, en 1999, par un poids relativement élevé de collectifs comparativement à l'ensemble de l'agglomération, et par une proportion importante de locatifs sociaux, étant précisé, que, vraisemblablement, une partie des locatifs classée non HLM, sont occupés par des ménages aidés (APL ou AL).



Selon une enquête (EPLS-DRE), le parc locatif social représenterait en 2003, environ 52% du parc total des logements de MAROMME.

STRUCTURE DE L'HABITAT	Commune	Unité Urbaine	Zone d'emploi
Individuels	30%	40%	56%
Collectifs	67%	57%	41%
Propriétaires	34%	40%	50%
Locataires non HLM	19%	23%	20%
Locataires HLM	45%	31%	25%

Le parc logement de MAROMME est, globalement, relativement récent, mais cependant, la proportion des logements très récents (depuis 1982) s'y révèle plus faible que dans le reste de l'agglomération ou dans la zone d'emploi.

ANCIENNETE DU PARC LOGEMENT	Commune	Unité Urbaine	Zone d'emploi
Avant 1948	13,8%	28,3%	30,1%
Après 1982	13,3%	19,8%	23,2%

Le taux de logements vacants reste à un niveau très convenable, meilleur que dans le reste de l'agglomération, et, sans doute, limite pour assurer une fluidité suffisante du marché, surtout si l'on tient compte du poids que représente le locatif dans l'ensemble du parc logements.

% DE LOGEMENTS VACANTS EN 1999	Commune	Unité Urbaine	Zone d'emploi
Logements vacants	4,2%	6,6%	5,7%

Ce taux de vacance des logements est à comparer au rythme moyen annuel de logements neufs, lequel s'est révélé très faible au cours de la période récente, ce qui explique, sans doute, en partie, l'accroissement du solde migratoire négatif, et la baisse de la population.

RYTHME ANNUEL DE LOGEMENTS NEUFS	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2004
Nbre moyen de logements neufs / an	65	26	7

A titre indicatif, les orientations du P.L.H. fixent, pour l'ensemble de la Vallée du Cailly, un objectif moyen annuel de 331 logements neufs.

Ramené au poids démographique des communes, sur la ville de Maromme et sur la durée du PLH, **l'objectif annuel s'établit à 73 logements neufs.**

Le nombre de personnes par logement reste légèrement plus élevé que dans l'agglomération rouennaise, mais, comme dans la quasi-totalité des communes, ce taux diminue en raison du vieillissement de la population, induisant par-là même un besoin de logements nouveaux pour un simple maintien de la population.

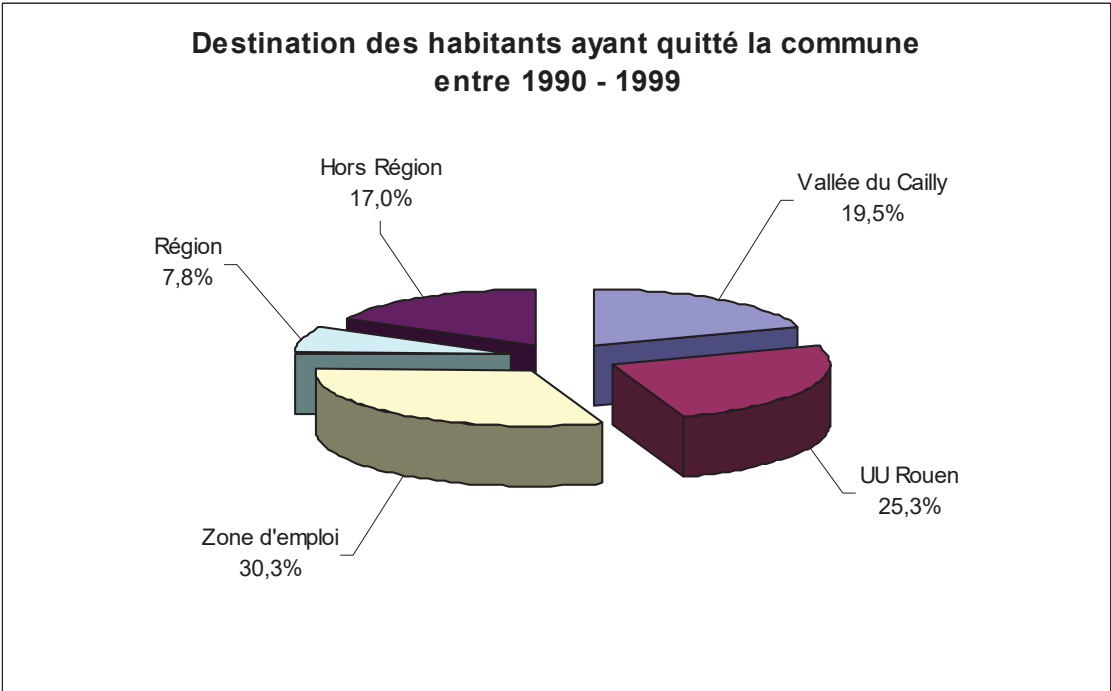
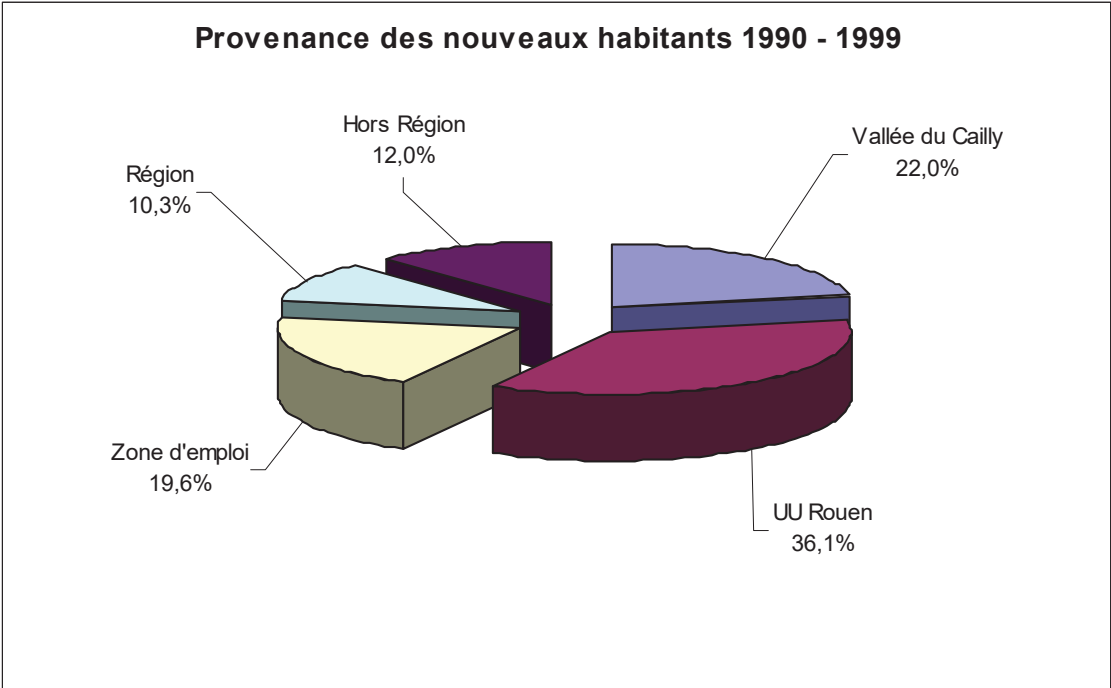
NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT	Commune	Unité Urbaine	Zone d'emploi
1990	2,54	2,45	2,62
1999	2,32	2,29	2,45

FLUX RESIDENTIELS

Les graphiques ci-après illustrent l'origine des nouveaux habitants qui se sont installés à MAROMME entre 1990 et 1999, ainsi que la destination de ceux qui ont quitté la commune au cours de cette même période.

Les nouveaux habitants, qui ont représenté près de 38% de la population 1999, habitaient précédemment, en majorité dans le reste de l'agglomération (58%) et près de 20% dans le reste de la zone d'emploi.

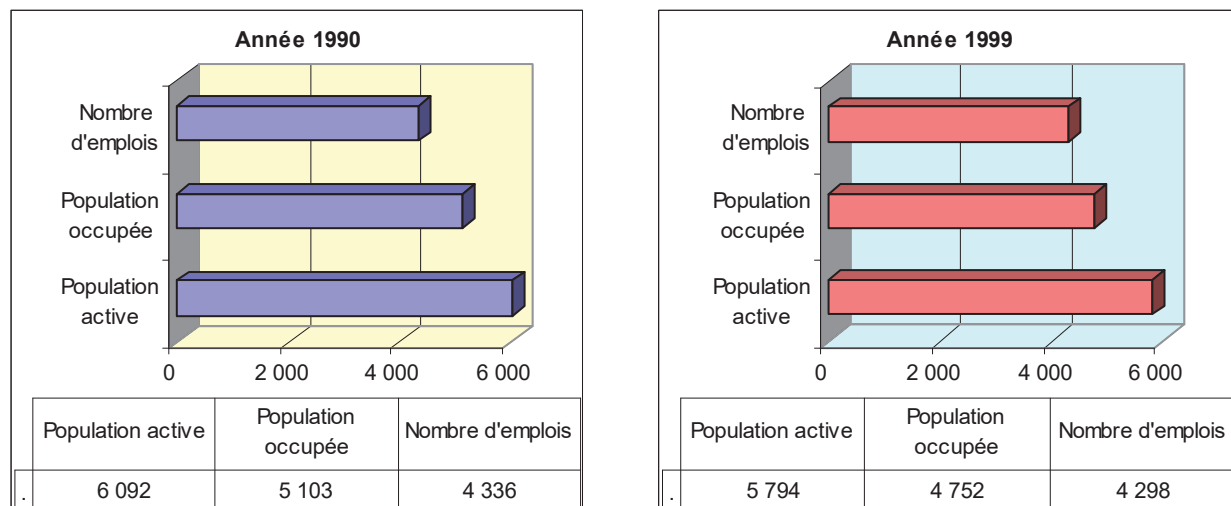
Par contre, les « partants » ont été plus nombreux à s'orienter vers le reste de la zone d'emploi (30%), et également plus nombreux vers une autre région (17%), ce dernier phénomène étant, sans doute, lié, au moins en partie, aux problèmes d'emploi.



2.3 L'ACTIVITE ÉCONOMIQUE

Sources : INSEE, DGCCRF

Entre 1990 et 1999, l'emploi dans la commune est resté, à peu près, stable, mais la diminution de la population active (liée au vieillissement de la structure démographique) a amené une légère amélioration du taux d'emploi (emplois locaux / population active).



POPULATION ACTIVE ET TAUX D'EMPLOI		Commune	Unité Urbaine	Zone d'emploi
% Population active 1999		47%	45%	46%
Taux d'emplois	1990	71%	101%	84%
	1999	74%	100%	83%

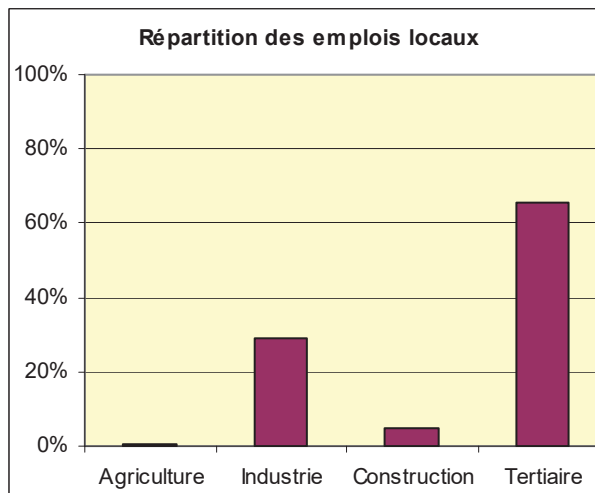
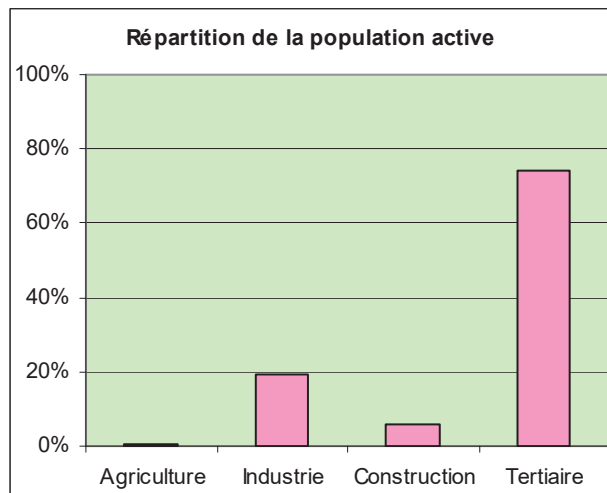
Ce taux d'emploi demeure, cependant, relativement faible, par rapport au reste de l'agglomération, ce qui donnerait à penser que MAROMME possède, malgré ces emplois locaux, un caractère, au moins partiellement, résidentiel.

A noter que la légère amélioration de ce taux d'emploi a profité à l'ensemble de la population active, mais plus fortement à la population active féminine :

TAUX D'EMPLOI PAR SEXE		Commune	Unité Urbaine	Zone d'emploi
Taux d'emplois hommes	1990	76%	104%	86%
	1999	77%	101%	84%
Taux d'emploi femmes	1990	65%	98%	81%
	1999	71%	100%	82%

L'examen de la structure des emplois locaux par secteurs d'activité et de la structure de la population active fait apparaître :

- un poids très fortement majoritaire d'emplois tertiaires
- un léger décalage entre les emplois locaux et la répartition de la population active

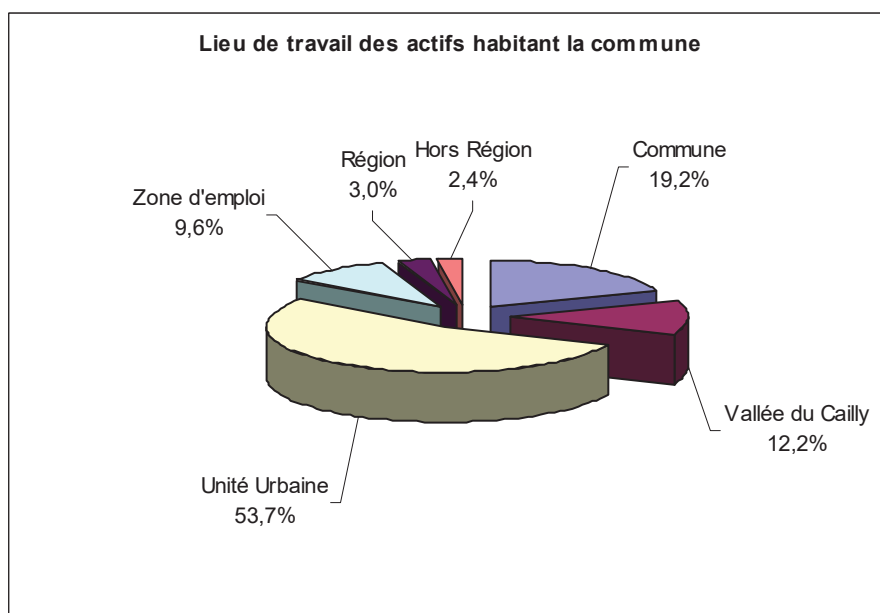


2.3.1 Flux migratoires Emploi-Habitat

A peine 20% des actifs de MAROMME travaillent sur le territoire de la commune.

Les autres actifs ont leur emploi, majoritairement, dans le reste de la Vallée du Cailly (12%) ou dans les autres communes de l'agglomération (54%)

Ce constat, qui n'est pas spécifique à MAROMME, mais s'observe dans la plupart des communes de la zone d'emploi, induit des flux de transports relativement importants, qui s'ajoutent à ceux provoqués par les déplacements liés à la consommation des ménages (centre ville de Rouen, grandes surfaces périphériques, etc...) et aux loisirs.



2.3.2 Équipement commercial

Comparativement à l'ensemble de la Région de Haute Normandie, MAROMME a un taux d'équipement en grandes surfaces alimentaires conforme à la moyenne.

Par contre ce taux est sensiblement inférieur pour ce qui concerne les grandes surfaces non alimentaires, et ce, en raison de la proximité de Rouen et des grandes surfaces périphériques (Barentin, Mont-Saint-Aignan).

GRANDES SURFACES	Commune	Région
GS Alimentaire pour 1000 h.	305	306
GS Non alimentaire pour 1000 h.	157	583

Source : DGCCRF

PRINCIPAUX EMPLOYEURS DE LA COMMUNE

Le site Sidéro à dominante industrielle et logistique de proximité constitue un vaste secteur qui s'étend sur le territoire de Maromme, La Vaupalière et Saint-Jean-du-Cardonnay. Ce site d'activités économiques est l'un des 4 grands sites périphériques de niveau d'agglomération. L'ensemble du site doit être composé comme la porte d'entrée Ouest de l'agglomération. L'aménagement de la zone est achevé sur la commune de Maromme, mais des perspectives de développement sur la commune de la Vaupalière notamment, permettent d'envisager l'émergence d'une zone à vocation de loisirs et d'activités sur les terrains situés au sud de l'A15, en limite de Maromme.

Sur l'ensemble de la commune de Maromme, les établissements employant plus de 100 salariés étaient, en 2004, au nombre de six, regroupant environ 1.500 emplois :

Novandie
Timken France
Lyonnaise des Eaux
MF Productions
Eismann

2.4 SOCIAL

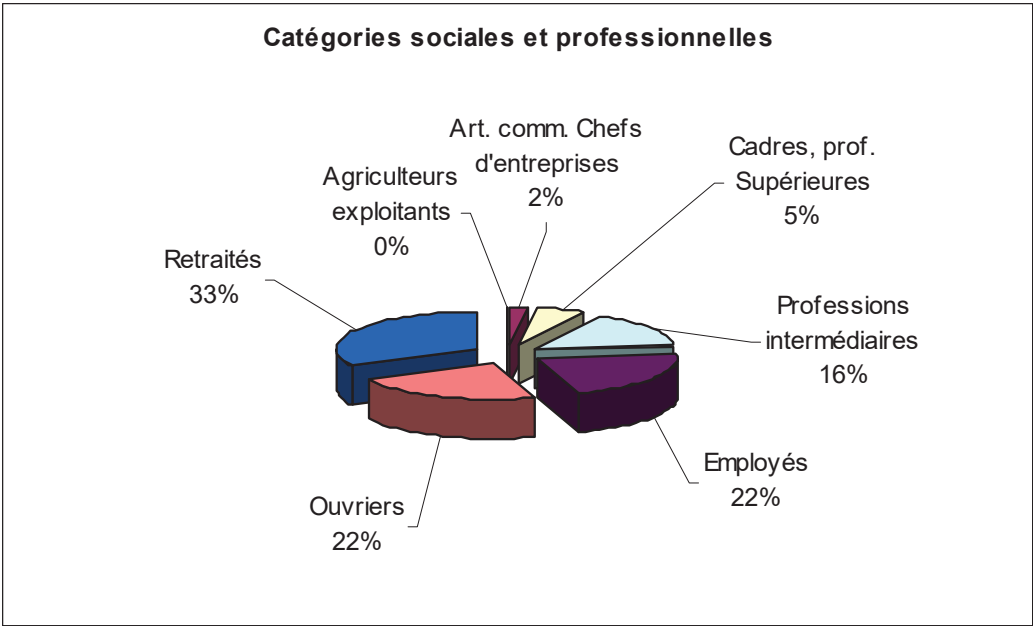
2.4.1 Catégories sociales et professionnelles des ménages

Sources : INSEE, ANPE, IRCOM

Les catégories sociales et professionnelles de la commune de MAROMME font apparaître une part plus importante d'ouvriers et d'employés que dans l'ensemble de l'agglomération ou de la zone d'emploi.

Il en est de même de la proportion de retraités, légèrement plus élevée que dans les zones environnantes.

Ce sont donc les catégories moyennes ou supérieures qui, proportionnellement, se trouvent affectées.



CATEGORIES SOCIALES	Commune	Unité Urbaine	Zone d'emploi
Chefs d'entr., cadres, prof. Interm.	23%	31%	29%
Ouvriers, employés	44%	37%	40%
Retraités	33%	31%	30%

Sur la base des statistiques extraites des déclarations IRCOM, l'indicateur comparatif fait apparaître un niveau sensiblement plus faible à MAROMME que dans le reste de l'agglomération.

NIVEAU DE REVENU	Commune	Unité Urbaine	Région
Coefficient de revenu par ménage	0,78	0,95	1,00

Malgré l'amélioration du taux d'emploi évoqué précédemment, le taux de chômage de la commune a augmenté entre 1990 et 1999, et demeure plus élevé que dans le reste de l'agglomération.

L'indicateur récent portant sur les demandeurs d'emploi donne à penser qu'une certaine amélioration s'est produite depuis 1999.

CHOMAGE	Commune	Unité Urbaine	Zone d'emploi
Taux de chômage			
1990	15%	14%	13%
1999	18%	16%	15%

DEMANDEURS D'EMPLOI	1999	2004
Nombre de demandeurs d'emploi	1 054	872

En terme de formation, l'écart est significatif entre MAROMME et sa zone environnante :

NIVEAU DE SCOLARISATION	Commune	Unité Urbaine	Zone d'emploi
Taux de scolarisation - 1999			
de 16 à 24 ans	65%	75%	73%
NIVEAU DE FORMATION	Commune	Unité Urbaine	Zone d'emploi
Niveau égal ou supérieur au Bac (sur population de + de 15 ans)			
1999	19%	26%	23%
1990	14%	19%	17%

2.4.2 Analyse par quartier

Sources : INSEE

L'analyse par quartiers amène à distinguer six quartiers, dont deux peu significatifs en termes d'habitat : Le Bois Barbet, la Zone d'activités de la Maine.

Parmi les quatre autres quartiers, trois sont situés dans la vallée, le quatrième sur le plateau (La Maine).

Ces quatre quartiers ont un poids de population oscillant entre 2.500 et 3.500 habitants chacun ; le plus peuplé est celui de « Clair Joie – La Clérette » (3.574 habitants), au sud de la ville, le moins peuplé (2.422 habitants), celui de la Maine, sur le plateau.

Si l'on excepte le Bois Barbet et la zone d'activités, les caractéristiques les plus marquantes différenciant les quatre quartiers sont les suivantes :

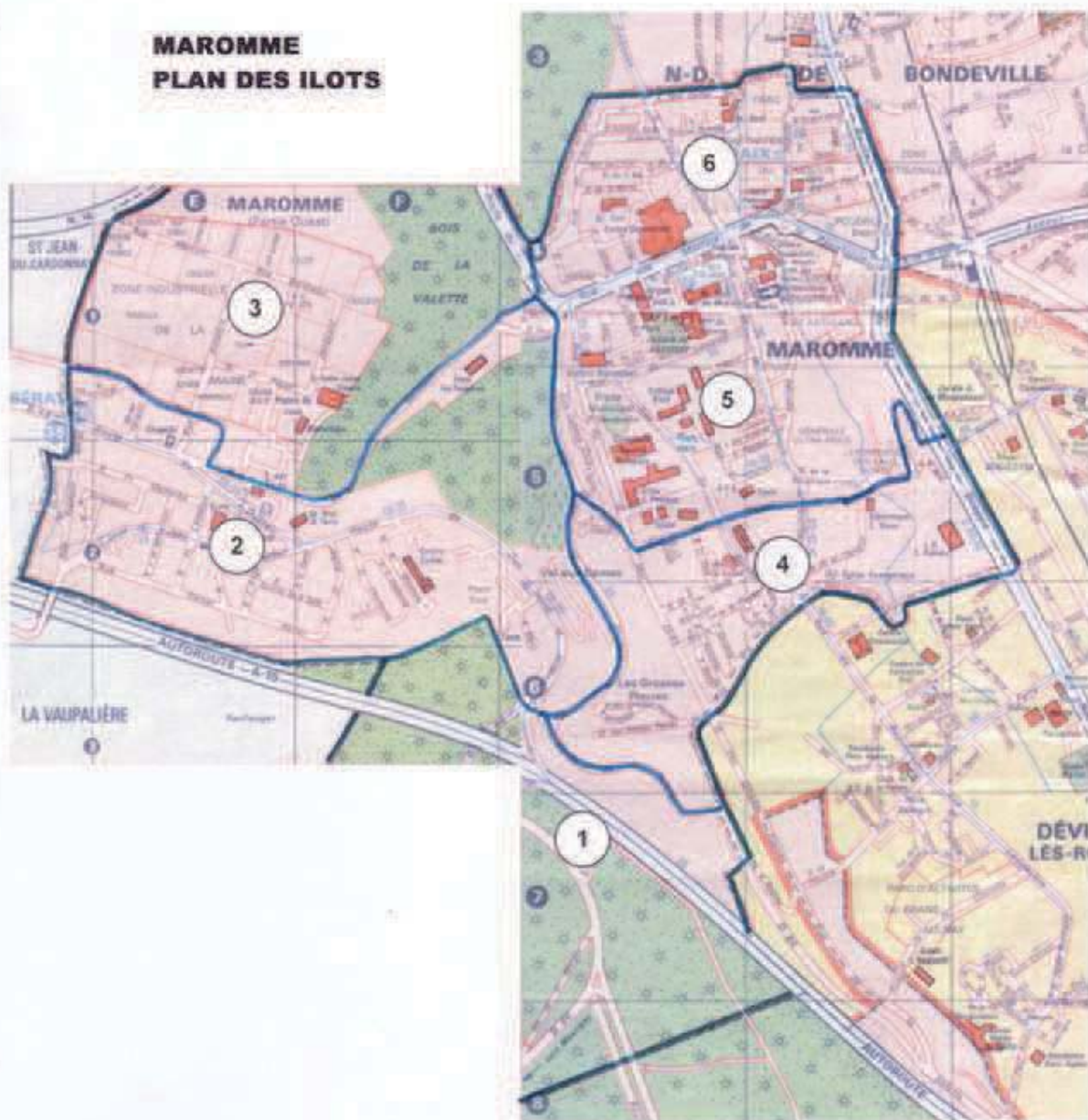
- Une dominante de propriétaires, et d'individuels sur La Maine
- Un parc logements plus ancien (bien que relativement) dans le Centre Ville
- Un poids des catégories Employés-Ouvriers et de locatifs sociaux plus important dans le quartier « Clair Joie – La Clérette »
- Une population plus âgée (60 ans et plus) dans le quartier du Centre Ville
- Une plus forte croissance de logements neufs (entre 1990 et 1999), et une population plus jeune dans le quartier « Portes de la Ville – Moulin à Poudre »
- Un taux de logements vacants légèrement plus important sur le quartier de La Maine

Le tableau ci-après donne le détail des différents indicateurs retenus.

Bois Barbet	La Maine	Zone d'activités La Maine	Clair Joie La Clérétte	Centre Ville Mairie	Portes de la Ville Moulin à Poudre	Ensemble
1	2	3	4	5	6	

Population	26	2 422	110	3 574	2 922	3 234	12 288
Résidences principales	7	1 095	36	1 477	1 289	1 346	5 250
Répartition	0,1%	20,9%	0,7%	28,1%	24,6%	25,6%	100,0%
Statut d'occupation							
Propriétaires	100,0%	72,4%	80,6%	19,9%	29,7%	19,2%	33,6%
Locataires non HLM	0,0%	22,0%	2,8%	5,1%	24,3%	26,7%	18,8%
Locataires HLM	0,0%	1,4%	0,0%	73,3%	42,8%	52,6%	44,9%
Type de logement							
Individuels	0,0%	49,2%	100,0%	18,1%	27,3%	20,4%	28,0%
Collectifs	0,0%	50,4%	0,0%	80,9%	57,5%	79,1%	67,6%
% Logements vacants	0,0%	6,7%	14,3%	2,7%	4,3%	2,8%	4,0%
% Croissance logements 90-99	14,29%	1,37%	11,11%	2,91%	0,78%	11,66%	4,4%
Logts sans sanitaires intérieurs	0,0%	1,3%	5,6%	1,0%	1,2%	0,8%	1,1%
Ancienneté du parc							
Avant 1948	0,0%	4,1%	47,2%	10,4%	25,8%	12,9%	13,8%
Après 1982	28,6%	3,1%	33,3%	12,6%	1,1%	31,5%	12,8%
Age du chef de famille							
Moins de 39 ans	28,6%	33,4%	8,3%	36,6%	32,1%	36,9%	34,7%
60 ans et plus	14,3%	33,7%	36,1%	29,7%	38,2%	30,2%	32,7%
Catégories sociales							
Cadres, prof. Intermédiaires	0,0%	40,0%	37,5%	18,6%	18,3%	18,4%	23,0%
Employés, Ouvriers	0,0%	21,1%	37,5%	47,7%	40,4%	46,0%	39,8%
Retraités	0,0%	32,8%	25,0%	26,6%	32,4%	29,7%	30,1%
Autres	0,0%	6,2%	0,0%	7,0%	8,9%	5,9%	7,0%
Nbre de personnes par ménage	3,71	2,21	3,06	2,42	2,27	2,40	2,34
% Ménages étrangers	14,3%	1,0%	8,3%	2,4%	3,3%	3,3%	2,6%

MAROMME PLAN DES ILOTS



- 1 – BOIS BARBET
- 2 – LA MAINE
- 3 – ZONE D'ACTIVITES LA MAINE
- 4 – CLAIR JOIE – LA CLERETTE
- 5 – CENTRE VILLE – MAIRIE
- 6 – PORTES DE LA VILLE – MOULIN A POUDRE

III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 ANALYSES DES PAYSAGES NATURELS

3.1.1 Le relief et les grandes caractéristiques du paysage

3.1.1.1 Un caractère urbain dense – Une forte présence forestière

Le territoire communal s'étend de la vallée aux plateaux développant ainsi, trois entités paysagères :

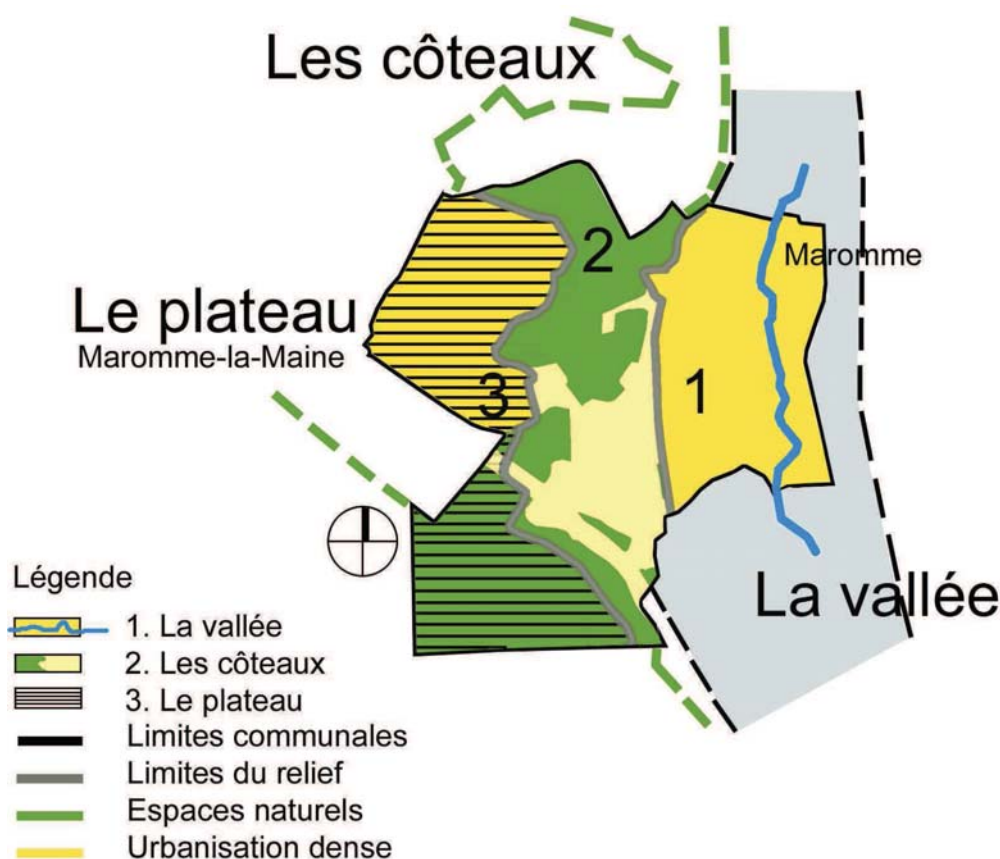
1. la vallée du Cailly densément urbanisée ;
2. les coteaux boisés et urbanisés ;
3. le plateau industriel et résidentiel.

3.1.1.1.1 Le relief

La zone urbanisée la plus dense et la plus importante s'étend de part et d'autre de la rivière Le Cailly au cœur de la vallée, à l'Est.

La partie Ouest de la commune se caractérise par la présence du relief de la montée sur le plateau. Ces coteaux sont pour une partie Nord une vaste zone naturelle (le Bois de la Valette), tandis que le secteur Sud est fortement urbanisé. Elle représente une transition paysagère entre la vallée et le plateau de Maromme-La-Maine.

Quant au plateau, à l'Ouest, contrairement aux coteaux, c'est la partie Nord qui se trouve urbanisée, alors que la partie Sud est marquée par la forêt de Roumare, vaste espace forestier de l'Ouest de l'agglomération rouennaise.



3.1.1.1.2 Le réseau hydrographique

Le bassin hydrographique se situe au Nord de Rouen et comprend deux cours d'eau principaux : le Cailly et la Clérette. Ce bassin hydrographique peut être scindé en quatre grands secteurs. **Le secteur aval du Cailly** est celui relatif au passage de la rivière sur le territoire de Maromme. Le secteur aval s'étend de Maromme jusqu'à la Seine avec une pente moyenne de 3,4‰. Après la traversée de Déville-lès-Rouen et de Canteleu, il se jette dans la Seine, suite à un passage de 500m canalisé sous le M.I.N. (Marché d'intérêt national). Le bassin aval est presque complètement urbanisé.

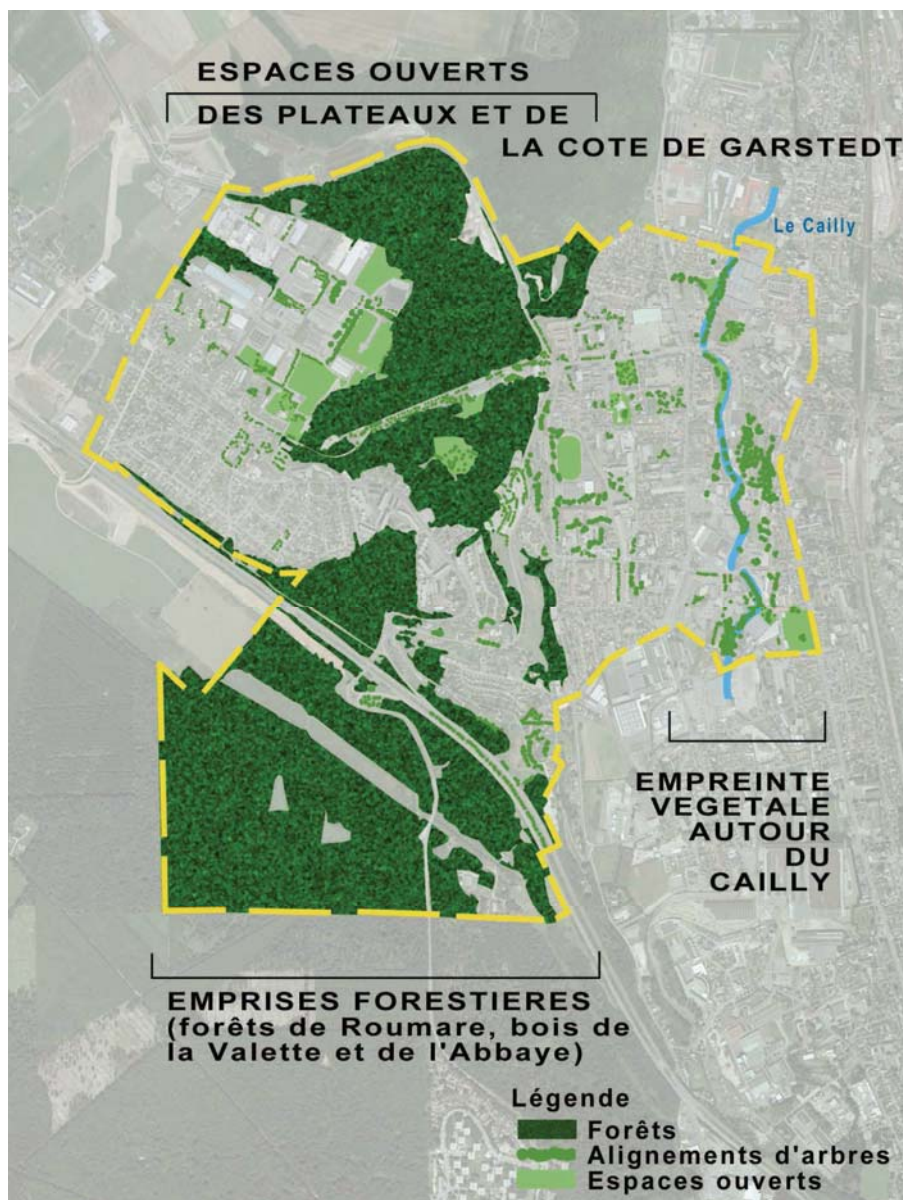
3.1.1.1.3 Les caractéristiques paysagères

La forêt et les bois sont très présents sur la commune. Ils couvrent un bon tiers du territoire, du Nord au Sud de la ville. Il s'agit de forêt domaniale, de bois communal et de forêt privée : la forêt domaniale de Roumare au Sud-ouest, le bois communal de la Valette et le bois privé de l'Abbaye, au Nord.

Aussi, notons la présence continue de plantations et d'alignements d'arbres le long de la rivière le Cailly dans la vallée.

On retrouve également d'importants espaces ouverts sur le plateau et dans la montée des coteaux. Les plus remarquables sont la Plaine de Jeux de la Maine sur le plateau et la cote de Garstedt qui fait la liaison directe entre la vallée et les coteaux.

Les espaces boisés et forestiers ainsi que l'écrin végétal autour du Cailly sont inclus dans la ceinture Verte d'agglomération et la trame verte et bleue du SCOT.



3.1.1.2 Un patrimoine naturel contenu dans les espaces boisés : les ZNIEFF

La commune de Maromme est concernée par une ZNIEFF de type 2 « Forêt de Roumare » et par une ZNIEFF de type 1 « Bois de l'Abbaye ».

La Forêt de Roumare

Cette forêt joue un rôle fonctionnel fondamental. C'est un élément de diversité, une zone refuge pour la faune et la flore. Elle a un rôle de protection contre l'érosion et de régulation des facteurs climatiques. Ces rôles sont renforcés par la superficie importante du site.

Évolution et proposition de gestion

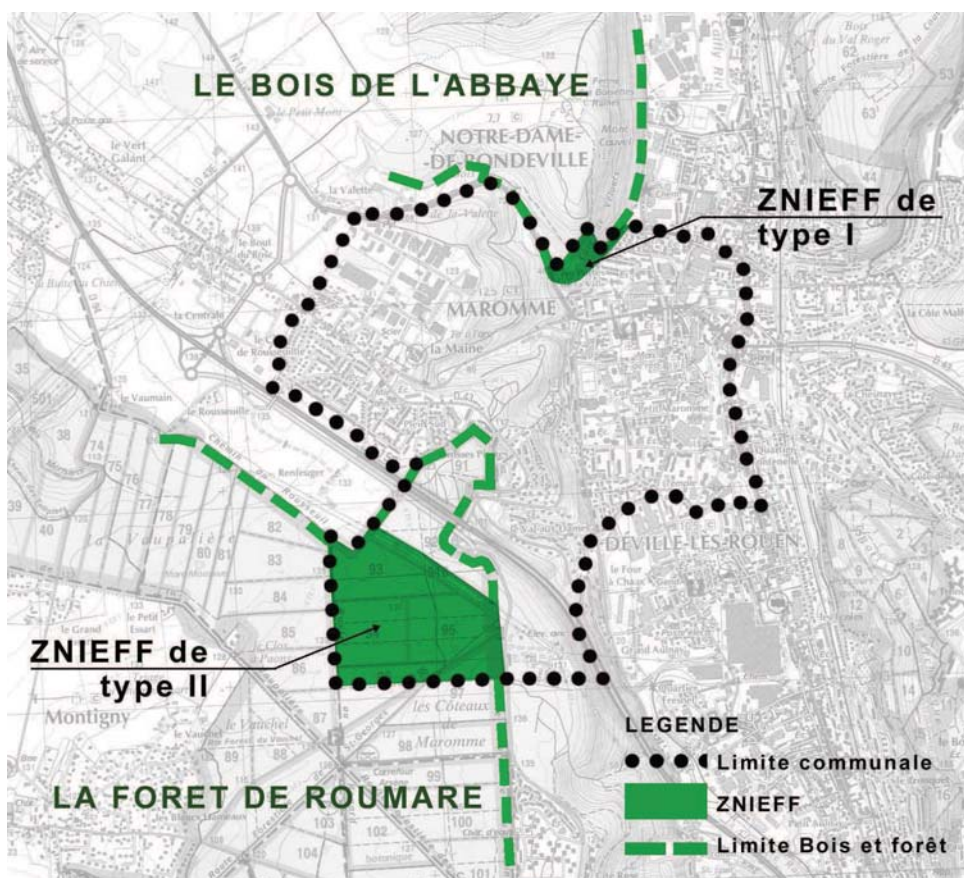
La gestion sylvicole est inadaptée. L'enrésinement excessif et la pression anthropique des promeneurs sont des menaces qui pèsent sur le site. Il existe un risque d'appauvrissement du cortège floristique. **Il est donc nécessaire de mieux gérer cette forêt pour préserver sa richesse floristique et faunistique. Le nouveau plan d'aménagement de ce massif décidé par l'ONF en 2005, après consultation des communes concernées prévoit que les parcelles de résineux soient en régénération naturelle. Ce qui signifie qu'elles resteront des parcelles de résineux (de pin sylvestre en l'occurrence).**

Le Bois de l'Abbaye

Il joue un rôle fonctionnel important : élément de diversité, zone refuge pour la faune, la flore et joue un rôle anti-érosion.

Évolution et proposition de gestion

L'enrésinement et la plantation d'essences comme le merisier par exemple, constitue une menace pour le site. Il existe un risque d'appauvrissement du cortège floristique. D'autre part, on note une anthropisation importante du fait de la proximité d'une agglomération de grande taille. Des décharges sauvages ont aussi été observées. **Il est donc nécessaire de mettre en place une gestion adaptée à ce type de milieu pour conserver les richesses floristiques et faunistiques.**



3.2 ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE

3.2.1 Les principaux éléments de l'organisation urbaine du territoire : une ville composite

3.2.1.1 « Le Maromme de la Vallée du Cailly » : un territoire étroit et densément urbanisé.

Les éléments caractéristiques de l'organisation du territoire du fond de vallée sont :

- deux axes formant un important carrefour à la croisée des rues de la République/P. Painlevé et la rue des Martyrs de la Résistance ;
- la rivière Le Cailly.

En effet, à partir de ce carrefour, s'organise le centre ville commerçant et les secteurs d'équipements autour de la mairie et de l'église.

La rivière le Cailly est encore de nos jours enclavée dans le tissu d'activités économiques même si ce cours d'eau ne joue plus de rôle dans l'économie marommaise.

Peu de secteurs permettent de révéler le parcours du Cailly dans la ville.

Notons également, que les emprises foncières des activités économiques, toutes confondues, représentent une part très importante du territoire communal de fond de vallée.

A cela, s'ajoutent les grands ensembles d'habitat collectif dont la présence marque particulièrement le Nord et le Sud du territoire.

Le tissu ancien et originel de la ville s'est petit à petit modifié à partir de l'après-guerre et surtout durant les années 1970 au profit du confort des tours et des barres.

L'organisation spatiale du fond de vallée s'en trouve fortement bouleversée perdant ainsi la structure urbaine de l'essor industriel du XIXème siècle.



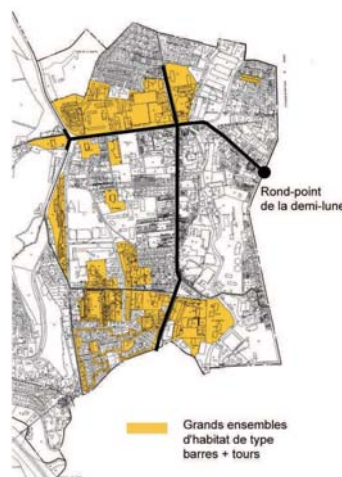
LE SITE DE VALLEE



Une centralité établit autour de deux axes



Le Cailly enserré dans un tissu d'activités économiques

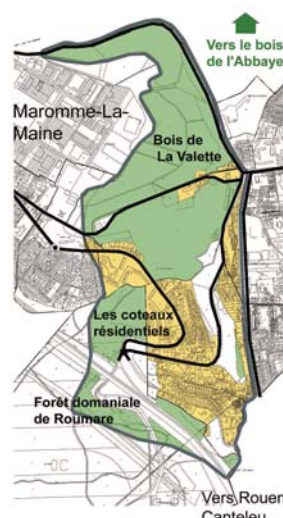


Le paysage de la vallée marqué par une forte présence de grands ensembles d'habitat social et résidentiel

3.2.1.2 Les coteaux boisés et urbanisés.

Les coteaux sont un espace naturel dont le bois de la Valette les recouvre majoritairement. Ce secteur naturel représente une liaison verte entre deux entités forestières de la ceinture verte d'agglomération (le bois de l'Abbaye au Nord et la forêt de Roumare au Sud).

Le secteur Sud, lié fortement à l'urbanisation de la vallée abrite un habitat individuel résidentiel moyennement dense.



3.2.1.3 Le plateau industriel et résidentiel : Maromme-la-Maine

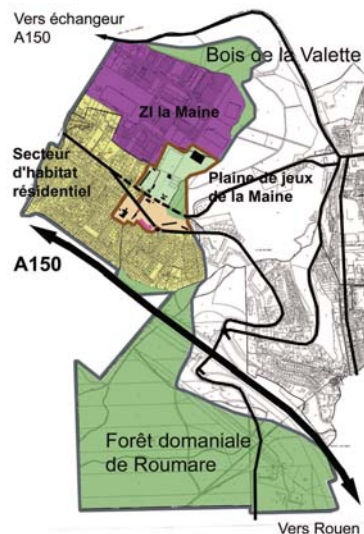
Le plateau a la particularité d'être à la fois un site naturel et un site urbanisé. La façade Est et le secteur Sud abrite le bois de la Valette et la Forêt de Roumare. Ce cadre naturel et l'exposition ont été les atouts pour le développement résidentiel.

Maromme-la-Maine s'organise autour d'un espace central composé de :

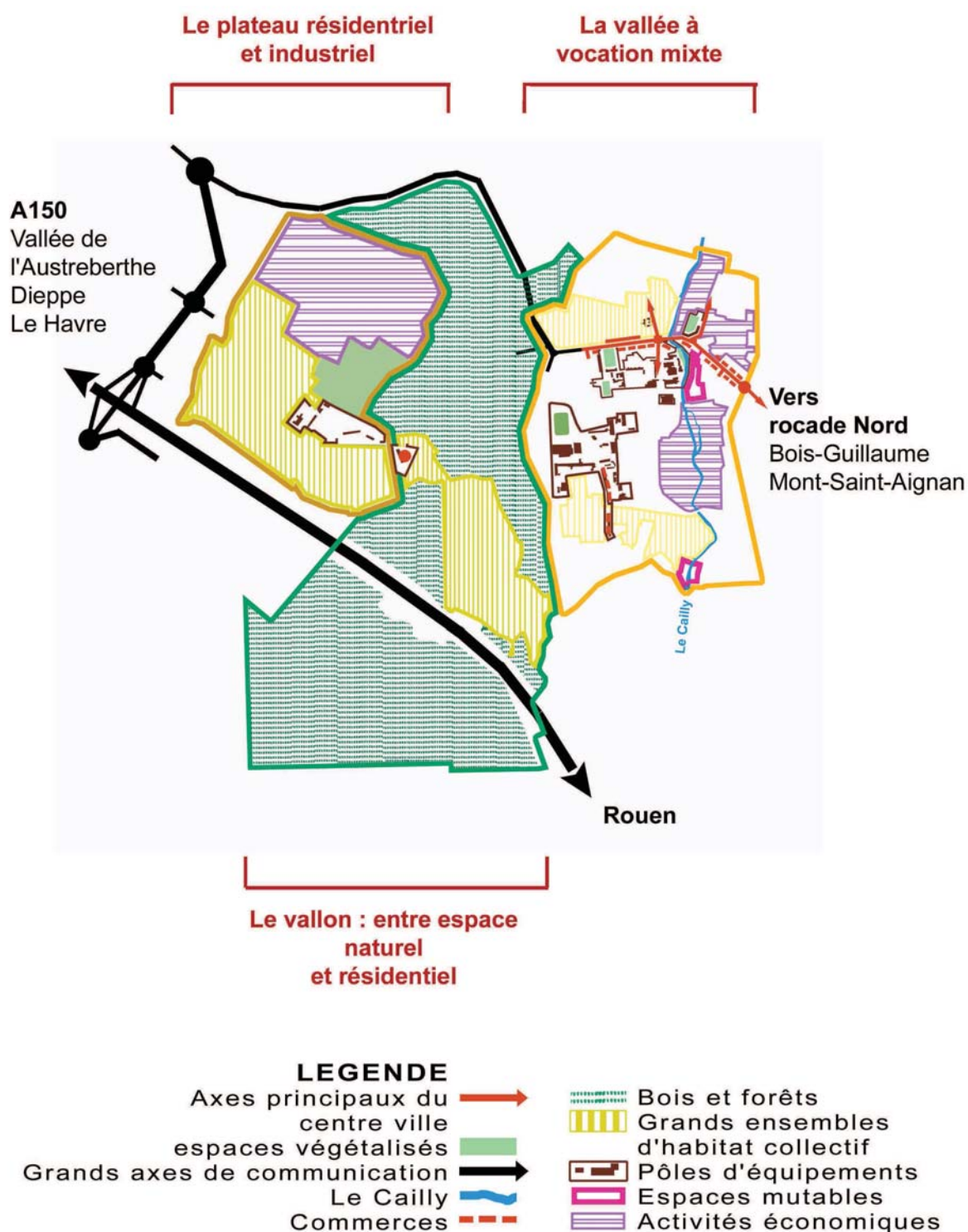
- la plaine de jeux, regroupement d'équipements sportifs et de loisirs ;
- d'activités économiques, de petits commerces de proximité ;
- et d'équipements scolaires et liés à la petite enfance.

La seconde vocation est économique. L'opportunité foncière et la position géographique privilégiée ont permis l'implantation de la zone industrielle de la Maine.

Le bois de la Valette : un espace naturel tampon entre deux grandes zones naturelles de l'Ouest de l'agglomération : Le bois de l'Abbaye et la forêt de Roumare



Les plateaux de Maromme-la-Maine : entre espace naturel, résidentiel et industriel. Une position géographique privilégiée



3.2.2 L'analyse thématique urbaine

3.2.2.1 Les grands ensembles d'habitat collectif

LES TOURS, L'IMAGE DE MARQUE DE LA VILLE



■ Des qualités inégales dans le traitement des espaces d'accompagnement des ensembles collectifs de logement.

D'une certaine façon, ces espaces constituent les espaces publics de la ville. Ils sont porteurs de la qualité urbaine de Maromme. Il s'agit d'une manière générale de l'image de l'espace public sans s'attacher aux notions d'ensemble 'd'habitat collectif résidentiel' ou 'd'ensemble d'habitat social'.

Ensembles Rue P. Painlevé



Secteur L. Lesueur



Quartier La Clérette



Quartier La Clair-joie



La Commune

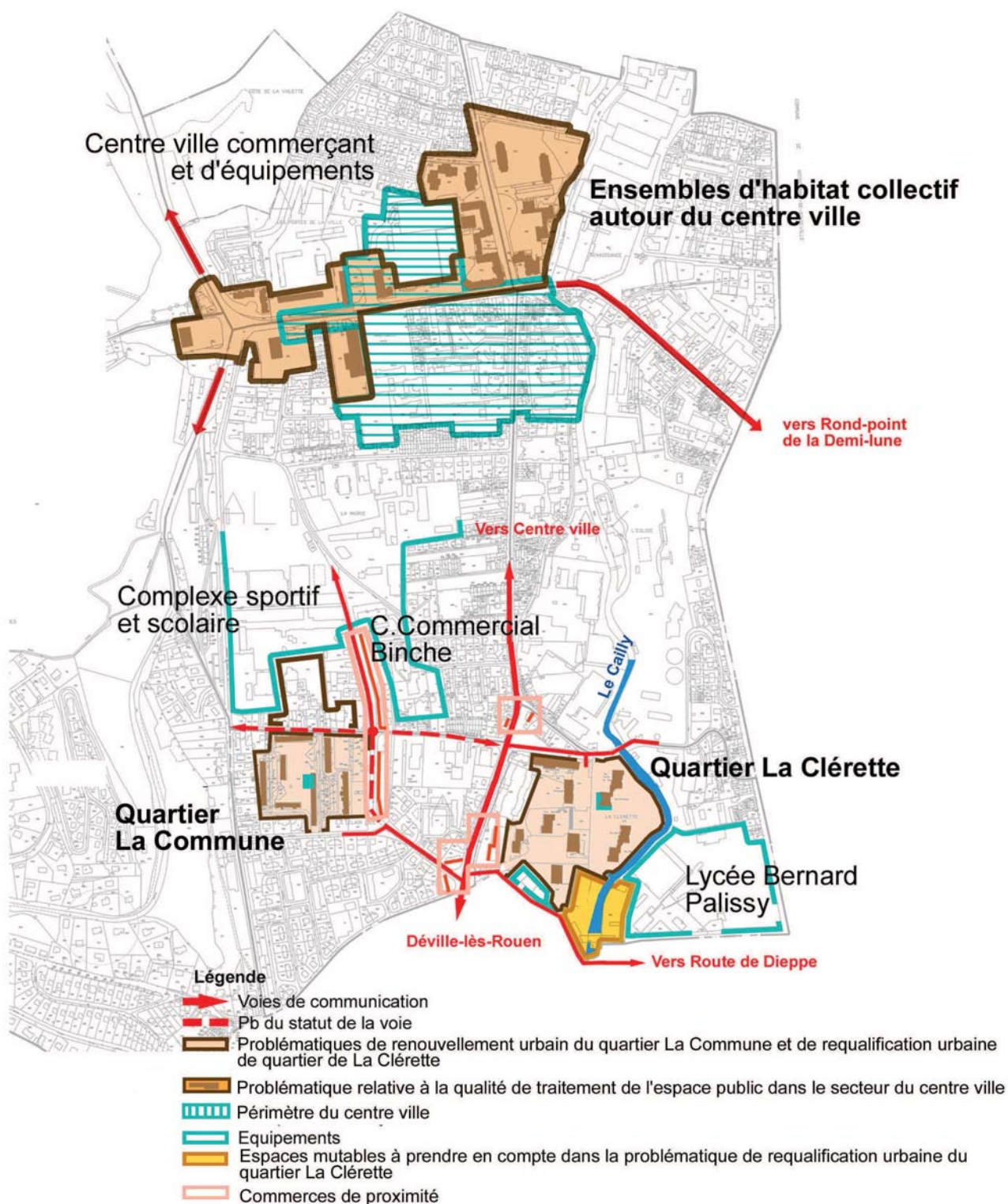


Quartier Binche



Problématiques

- de la qualité de l'espace public des grands ensembles s'imbriquant au centre ville
- de renouvellement urbain (La Commune) de requalification urbaine de quartiers (La Clérette)



DES RESEAUX DE DEPLACEMENTS NON IDENTIFIES ET DIFFICILES

- **Un centre ville qui subit la fracture des flux de circulation automobile (déplacements de l'agglomération)**



- **Des liaisons et traversées piétonnes quasi-inexistantes**

Elles sont ponctuelles et peu repérables. Les deux réalisations les plus remarquables restent celles devant le groupe scolaire ALAIN et la liaison entre les places Saint-Just et J.Jaurès.

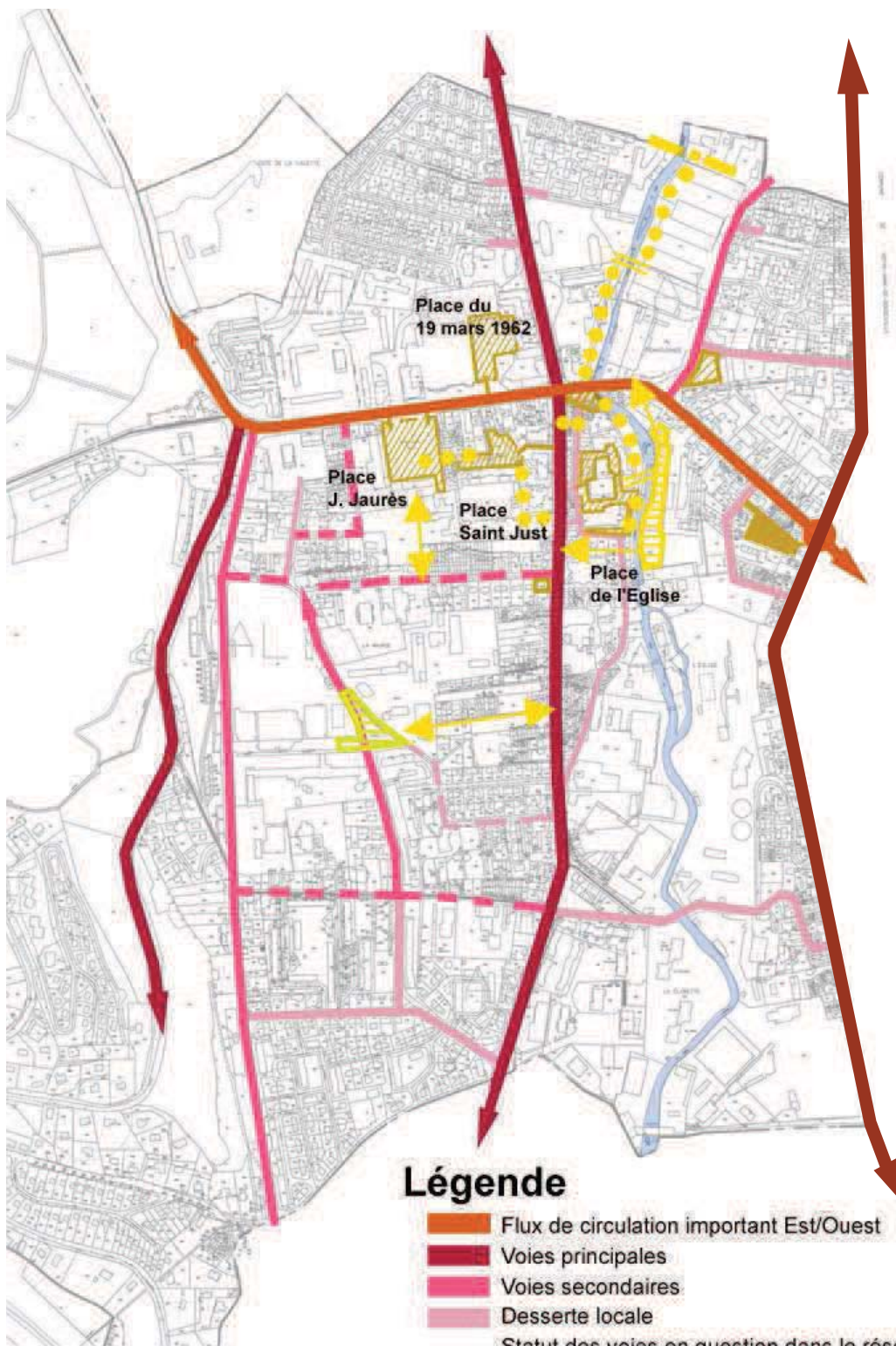


- **Un réseau de déplacements automobiles non identifié dans la ville**

En dehors des voies structurantes que sont les rues du 08 mai 1945, Martyrs de la Résistance et de la République, le réseau secondaire et résidentiel semble confus et ne permet pas les déplacements transversaux.



- Améliorer et clarifier le réseau de déplacement automobile inter-secteurs (Statut des voies, ...)
- Gérer le stationnement
- Créer un réseau de déplacement piéton inter-quartiers
- Sécuriser le piéton dans ses déplacements (traversée piétonne, traitement de l'espace public, éclairage, ...)
- Intégrer le vélo dans la ville ?



Légende

- Flux de circulation important Est/Ouest
- Voies principales
- Voies secondaires
- Desserte locale
- Statut des voies en question dans le réseau de déplacement inter-secteurs
- Aires de stationnement du centre ville
- Parking relais TEOR
- Cheminements piétons
- Traitement de la traversée piétonne
- ↔ Liaison piétonne projetée

UN CENTRE VILLE MORCELE

■ Des lieux qui confirment la 'vitalité' d'un centre ville :

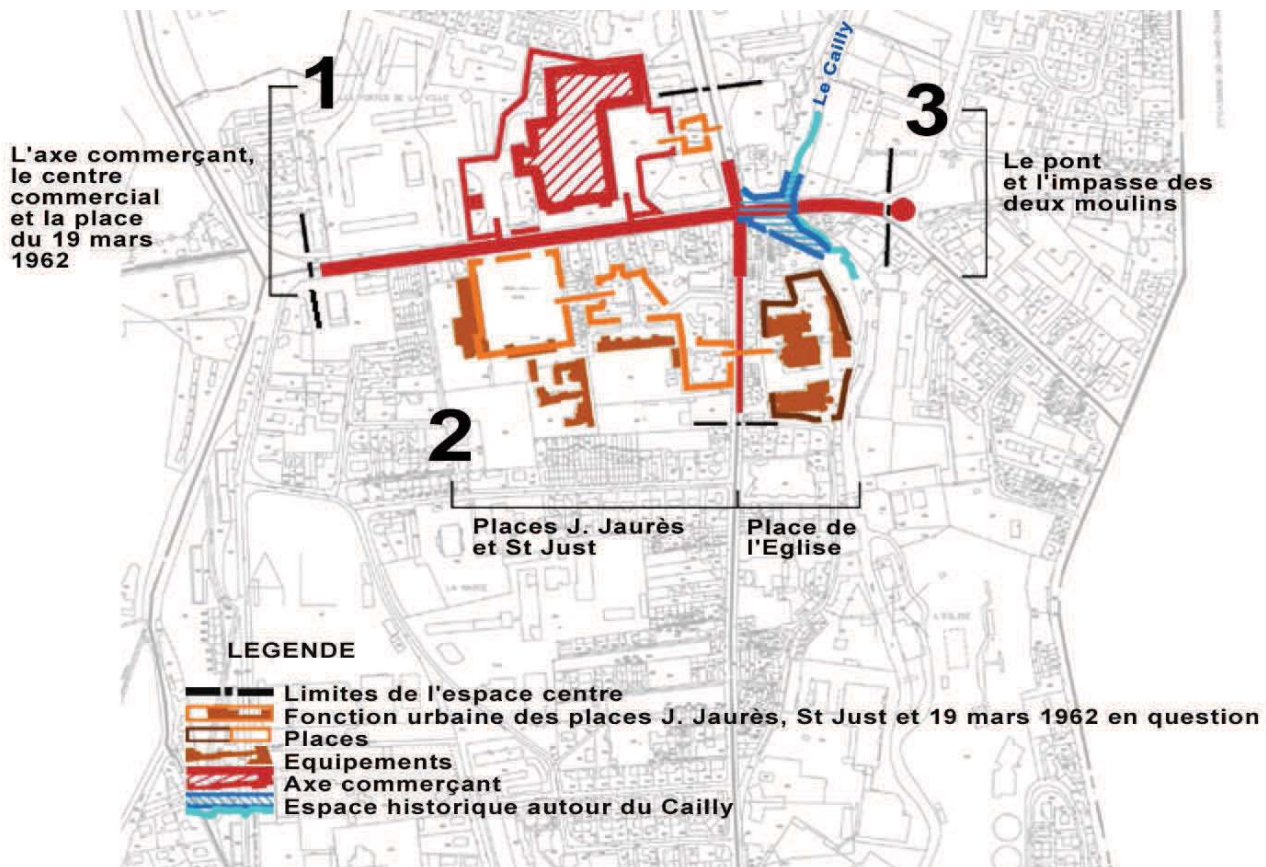
- l'axe commerçant de la rue des Martyrs ;
- le centre commercial 'Super U' et son aire de stationnement ;
- les pôles d'équipements et de services en coeur d'îlots sur les arrières de la rue des Martyrs ;
- le carrefour et le pont de l'impasse des deux moulins.



■ Mais ABSENCE d'un espace de référence au centre ville.



- Constituer les limites d'un espace centre
- Faire émerger un espace centre fort



LES VESTIGES D'UN PATRIMOINE ANCIEN

■ Des fragments du tissu ancien parmi les grands ensembles d'habitat collectif

L'envers du décor de la place J. Jaurès... Premier plan de la place Saint Just



■ Un patrimoine bâti, témoin de l'histoire de la ville

La maison du Maréchal Pélissier (Fin XVIème),
Les batiments et la roue Hydraulique de l'entreprise 'TIFINE'

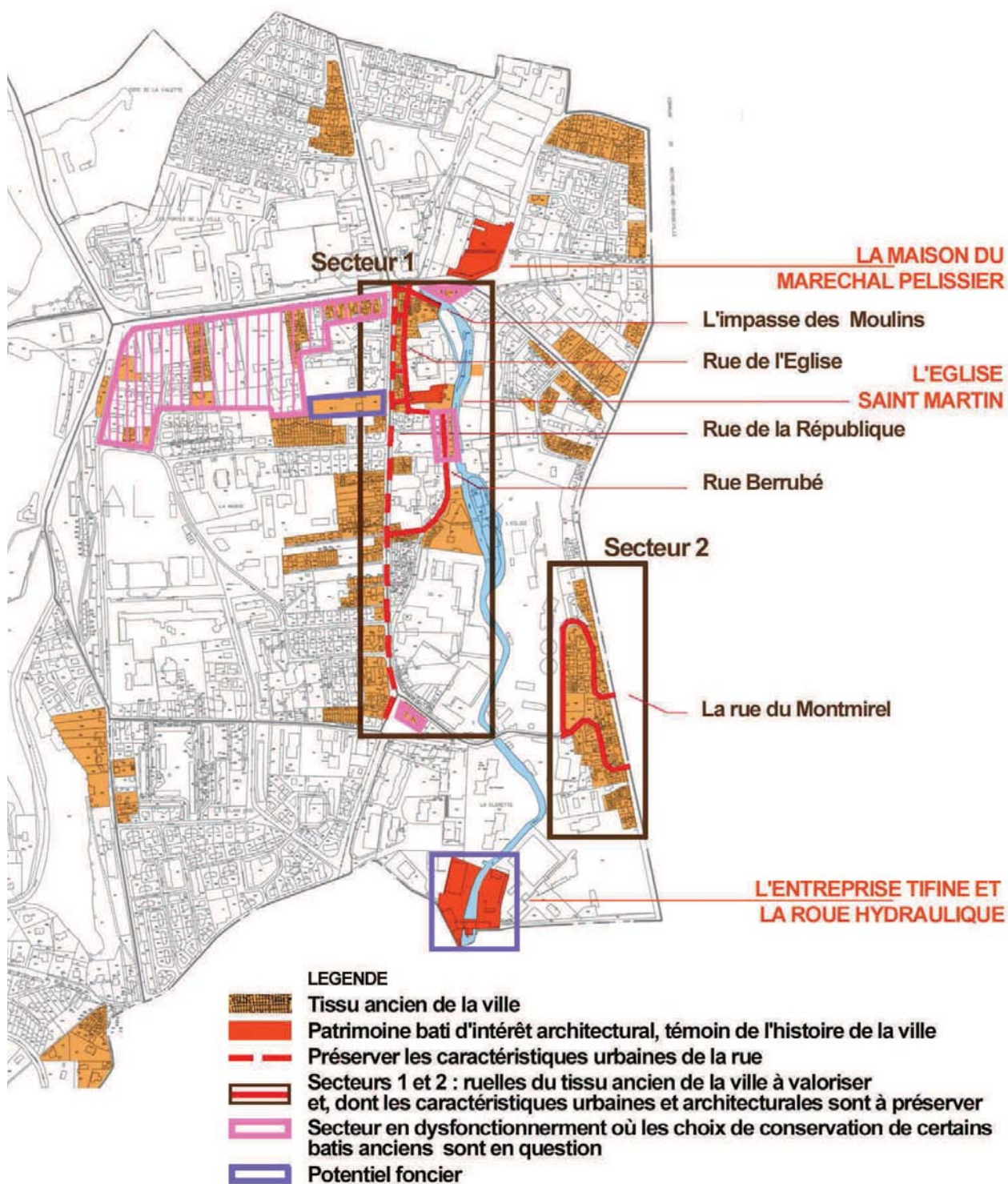


■ Trois rues porteuses des vestiges du tissu ancien

La rue de l'Eglise - La rue Berrubé - La rue du Montmirel



- Procéder à des choix de conservation de certains fragments de tissu ancien
- Protéger les édifices remarquables ou d'intérêt architectural (typologie de bâti, ...)
 - Préserver l'identité et le caractère des trois rues
 - S'attacher à la qualité des espaces publics d'accompagnement de ce bâti



UNE RIVIERE ENFERMEE SUR SON PARCOURS

Un parcours en trois séquences

■ Le Cailly "urbain"

Des espaces de qualité : la promenade de l'Abbé Grégoire ...



Des espaces indigents sur les arrières de la zone d'activités du Moulin à Poudre



■ Le Cailly "industriel"

Une rivière inaccessible et cachée



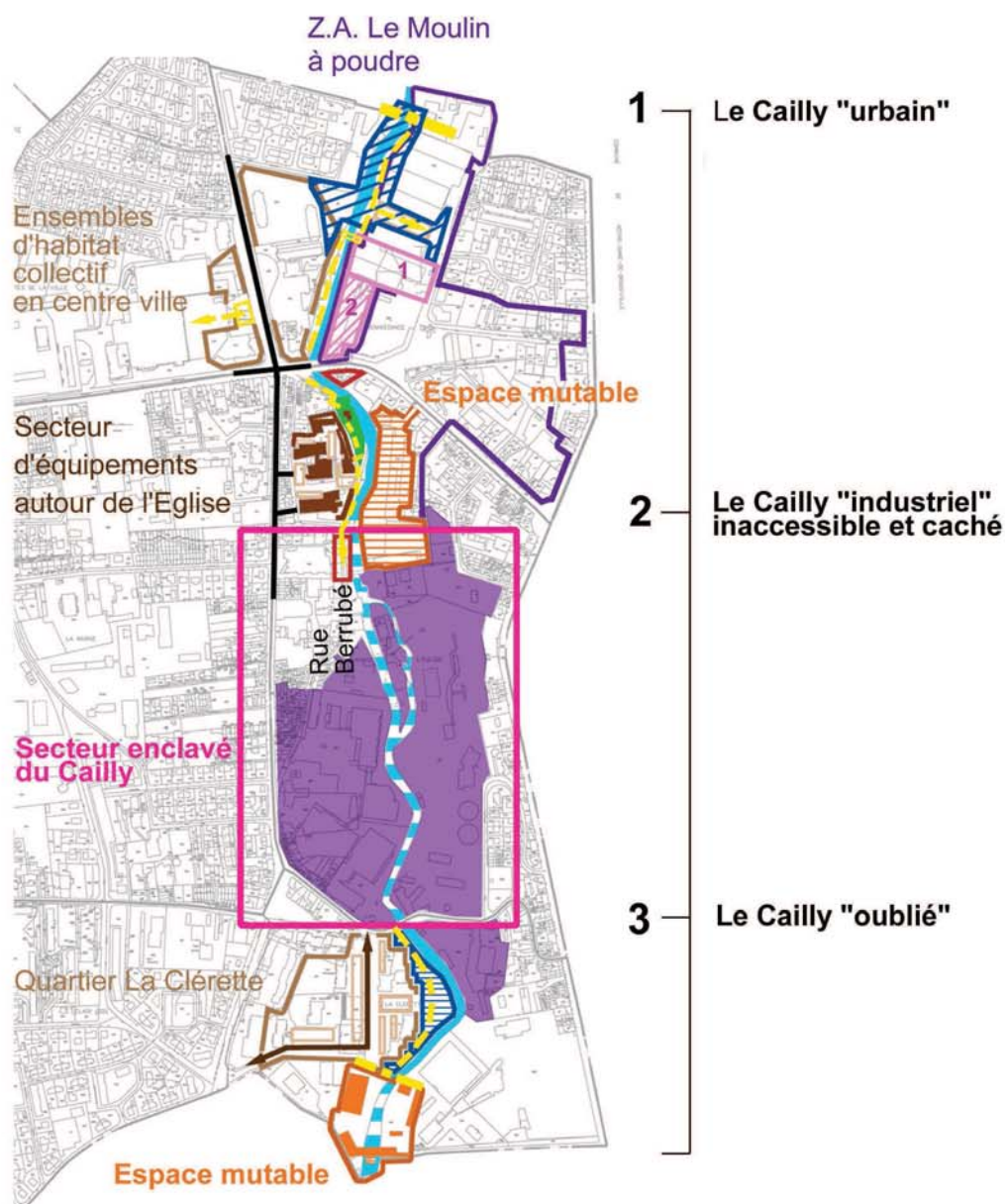
■ Le Cailly "oublié"

Propriété en "friche", patrimoine bâti en ruine, espaces délaissés, espaces verts indigents, ...



● Des espaces A revaloriser
A reconquerir
A requalifier

● Mettre en réseau
les différents espaces



LEGENDE

- Z.A. du Moulin à poudre
- Activités économiques
- Cheminements piétons
- Qualité du traitement de l'espace public en question
- Promenade de l'Abbé Grégoire le long du Cailly
- Axes principaux de communication du centre ville
- Le Cailly
- Espaces mutables
- Ensembles d'habitat collectif
- 1. - 2. 1. Foncier appartenant à la ville - 2. Devenir de l'activité en question / potentiel foncier à envisager
- Caractère public des berges du Cailly à reconquérir

DES ESPACES REMARQUABLES NATURELS ET VERTS

- **Les coteaux naturels et les bois forment le cadre vert de la ville**



- **Des espaces publics et verts**
Peu accessibles et perceptibles dans l'image de la ville

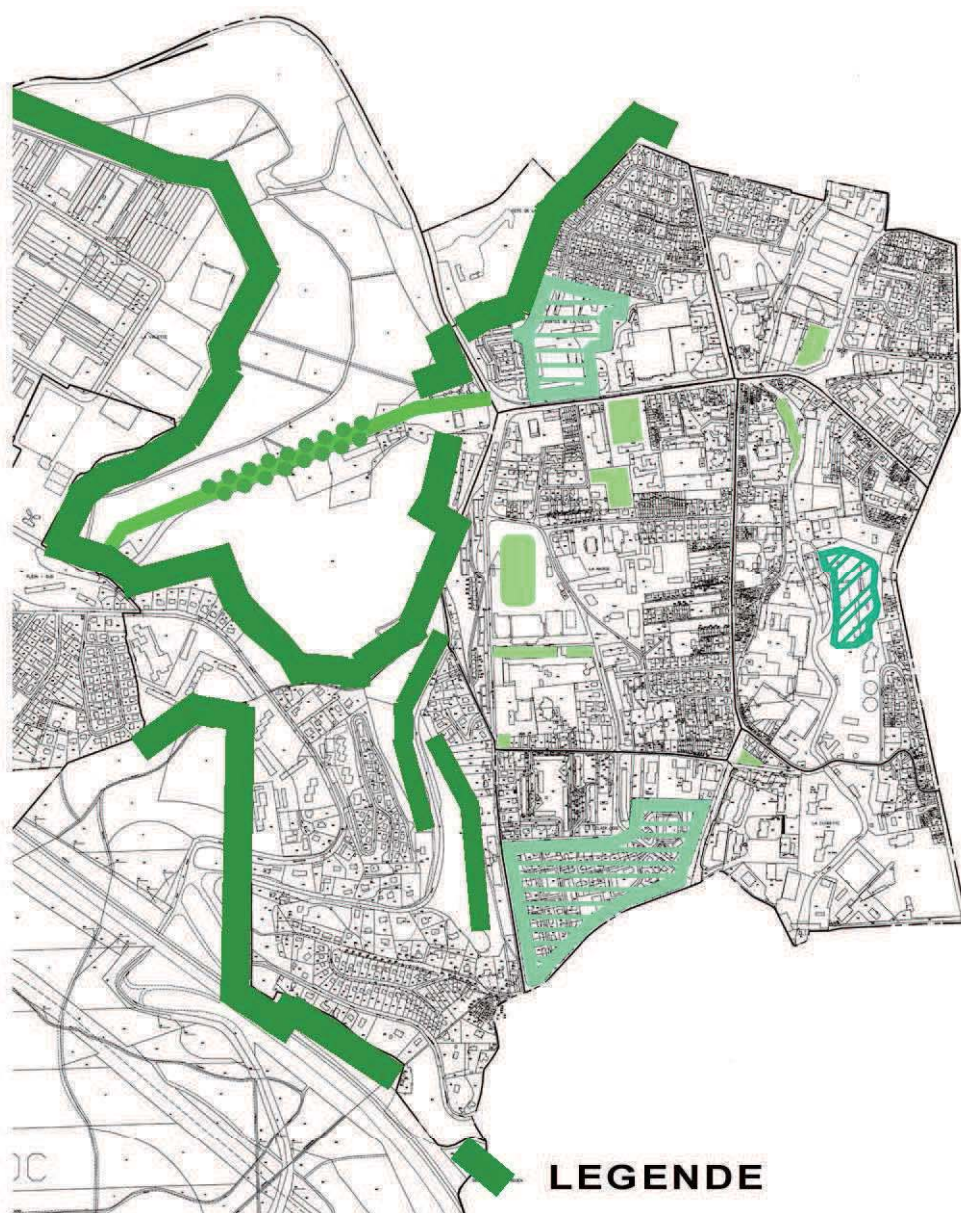


- **Des espaces verts d'accompagnement des logements collectifs**




Des qualités ponctuelles mais qui participent à la qualité du cadre de la ville



- Protéger les espaces naturels
- Poursuivre la qualité de traitement des espaces d'accompagnement aux logements
- Créer un réseau de cheminements faisant le lien entre les quartiers, les espaces publics et verts et les espaces naturels



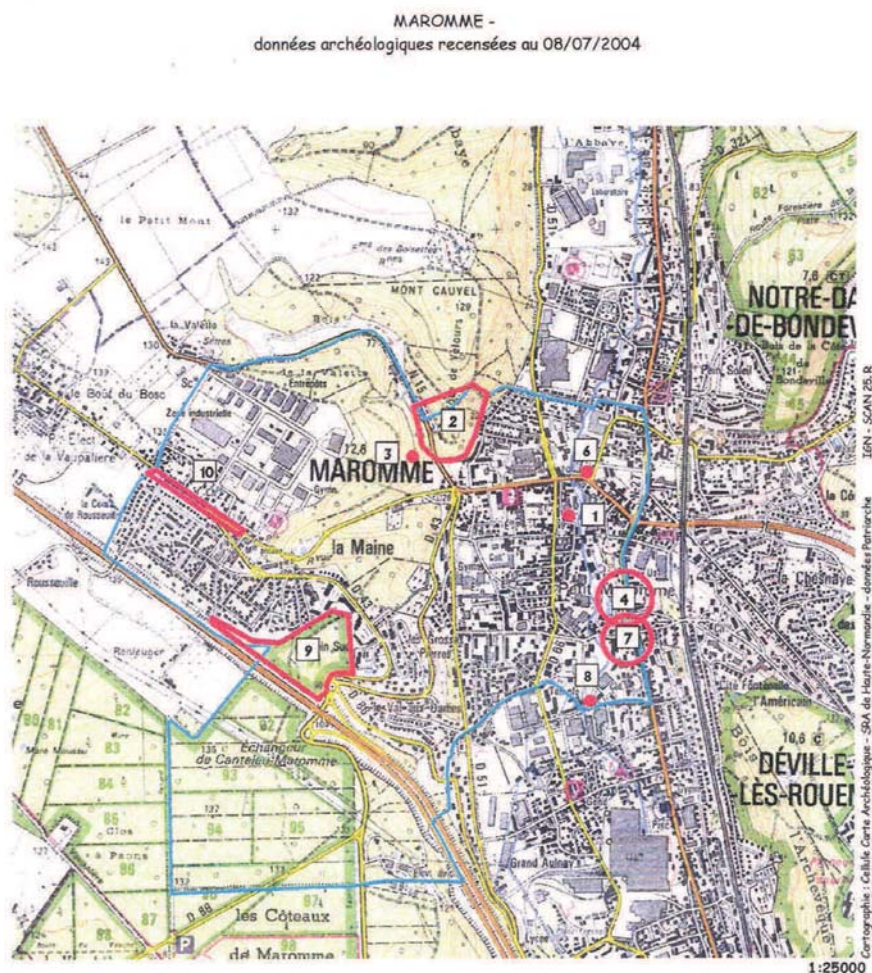
LEGENDE

-  Cadre vert et naturel des coteaux et des bois
-  La cote de Garstedt
-  Espaces publics et verts
-  Secteurs d'habitat dont les espaces verts d'accompagnements participent à la qualité du cadre de la ville
-  Espace vert privatif inaccessible qui constitue néanmoins une aération dans le tissu urbain

3.2.3 Le patrimoine archéologique

La commune de Maromme se situe dans un secteur encore peu documenté dans le domaine archéologique. Les informations cartographiées ne représentent pas un inventaire exhaustif du patrimoine archéologique de la commune. D'autres sites non localisés dont la documentation est trop partielle peuvent ne pas avoir été mentionnés.

Des découvertes fortuites sont donc possibles.



Zones de sensibilité archéologique :

- 1 - Eglise Saint-Martin et enclave du cimetière médiéval- attestés au 12^e siècle reconstruite au 19^e siècle.
- 2 - Côte de Velours - Néropole du Haut Moyen Age.
- 3 - Bois Brad - Occupation médiévale : bâtiment (maison-forte) fouillé entre 1988 et 1992.
- 4 - Chapelle Saint-Sulpice - attestée dans le premier 1/3 du 18^e siècle (détruite).
- 6 - Moulin à poudre - Ancienne poudrière du 17^e siècle transformée en filature (actuel centre Pelissier).
- 7 - Le Petit-Maromme : Nécropole du Haut Moyen Age.
- 8 - Ancien moulin à papier du 15^e siècle, occupant probablement le même emplacement que l'ancienne fonderie établie en 1789 ; elle même remplacée par les établissements Lifine.
- 9 - La Maine : Station préhistorique (209 pièces de débitage néolithique, 17 du paléolithique).
- 10 - Passage présumé d'une voie gallo-romaine.

Sites non localisés, pour information :

- Ancienne léproserie - attestée au 13^e siècle et supprimée au 15^e siècle.
- "La Mare Grand-Camp", bâtiment gallo-romain.
- Manoir Tôt-Frontin et chapelle Saint-Grogon, Moyen Age/ Epoque Moderne.
- Chapelle Saint-Goulfrand.

A noter, qu'un courrier du service Régional de l'Archeologie, en date du 17 avril 2009, nous indique qu'au vu des textes du XIX^e siècle, une ancienne carrière implantée sur le site dit de la Côte de Velours ou Côte de la Valette, aurait détruit tout ou partie du site et qu'en l'état actuel, aucune suite archéologique ne sera donnée sur de dossier.

3.3 CONTRAINTES ET ENVIRONNEMENT

3.3.1 Les servitudes d'utilité publique

Les SUP recensées intéressant le territoire communal sont répertoriées dans le tableau suivant :

Type	Intitulé	Servitude	Institution
I4	lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV.	Ligne aérienne 90 KV CAILLY - VAUPALIERE	DUP du 08.10.1958
I4	lignes électriques. Seules sont reportées a plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV.	Lignes aérosouterraines 2x225 KV HOTEL DIEU - LA VAUPALIERE 1 et 2	*
PT1	Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	station hertzienne	Décret du 07.03.1991
PT2	protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.	MAROMME - Central téléphonique	Décret du 07.03.1991
PT2	protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.	MAROMME - le Val aux Dames	Décret du 07.03.1991
PT3-4	réseau de télécommunication. Seuls sont reportés au plan des servitudes les câble nationaux ou régionaux	câble TRN 157/4 ROUEN - SAINT-VALERY-EN-CAUX	

Le plan des SUP figurant dans le POS actuellement opposable en vigueur précise la localisation des différentes SUP.

Les servitudes « A1 » (servitude de protection soumise au régime forestier et instituée en application des articles L.151-1 à L.151-6 du code forestier) ont été supprimées. L'article R.123-14 du code de l'urbanisme demande néanmoins que les bois ou forêts soumis au régime forestier soient reportées en tant qu'annexe dans le PLU (service ressource : DDAF).

Les servitudes « A5 » attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement ne figurent ni dans le tableau ci-dessus, ni dans le plan des SUP annexés au POS en vigueur. Elles sont matérialisées dans une carte annexe du POS : les annexes sanitaires (service gestionnaire de la servitude A5 : DDASS).

Les copies des courriers et tableaux des gestionnaires des servitudes (PT1, PT2, I4) figurent en annexe, complétant et modifiant le cas échéant le tableau ci-avant.

Les servitudes d'utilité publique inscrites sur le territoire de Maromme n'engendrent pas de contrainte pour le développement de la commune.

3.3.2 Les risques naturels et technologiques

3.3.2.1 Les risques liés à la présence de cavités souterraines

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a fait réaliser par la BET ingetec, un recensement des vides naturels et artificiels sur le territoire communal.

La méthodologie mise en œuvre.

Les archives départementales de Seine-Maritime (ADSM).

À partir de 1853 les exploitations souterraines ont été soumises à déclaration lors de l'ouverture, de l'extension des travaux et de l'abandon d'une exploitation. Ces déclarations figurent sur des registres. Ces indications peuvent permettre de définir les parcelles ayant fait l'objet d'extraction, sans toutefois pouvoir la localiser précisément en raison de l'absence de plan joint.

Au total 34 déclarations ont été répertoriées. Toutes les déclarations n'ont pu être reportées du fait de l'imprécision ou l'absence et/ou de numéro de parcelle.

Les archives communales.

Les archives communales, notamment les anciennes déclarations d'ouverture d'exploitations souterraines de matériaux, présentent souvent un plan sur lequel figure la localisation de l'exploitation. Malheureusement, ces déclarations ont parfois disparu de la mairie ou ne sont pas retrouvées.

Les études existantes.

Les dossiers du CETE, de la Banque de Sous-Sol (BSS) du BRGM ainsi que l'inventaire des indices de cavités souterraines effectué en 1995 à la demande de la préfecture ont été consultés.

Études de plans et cartes

Le cadastre Napoléonien disponible aux Archives Départementales de la Seine-Maritime a été consulté. Les cartes au 1/25 000 de l'IGN ainsi que les cartes géologiques de la zone d'étude sont également étudiées afin de recenser d'éventuels indices de vide.

Le cadastre Napoléonien disponible aux Archives Départementales ne mentionne pas la présence d'anciennes exploitations souterraines sur la commune de Maromme.

Photo-interprétation stéréoscopique

Des anciennes campagnes aériennes de l'IGN ont été analysées pour mettre en évidence les indices de cavité.

L'analyse des clichés de 1963 et 1978 n'a pas permis de déceler la présence d'anomalies topographiques pouvant indiquer la présence potentielle d'anciennes carrières souterraines.

Consultation publique

Une permanence en mairie a été organisée dans le but de prévenir la population qu'une étude est en cours et afin de recueillir les témoignages des anciens, des propriétaires, des exploitants agricoles quant à la présence de vides ou indices de vides.

Cette permanence a été programmée le 12 avril 2006. Aucun habitant ne s'est déplacé pour apporter un témoignage à propos de l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Reconnaissance de terrain

La phase de terrain consiste d'une part à valider les différentes informations collectées et rechercher de nouveaux indices, particulièrement au niveau des lieux habités.

Lors des prospections, aucune anomalie suspecte n'a été détectée hormis la présence de la carrière de la Valette et d'excavations superficielles situées dans les bois en limite communale avec Canteleu.

Conclusion

Dans le cadre de cette étude, 32 fiches signalétiques ont été rédigées. Elles correspondent à des indices d'archives anciennes consultées aux archives départementales. La plupart sont certainement des carrières à ciel ouvert.

RECENSEMENT DES INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES

N°	LIEU	ORIGINE	NATURE	SUIVI
1	SECTION A PARCELLE n°1	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
2	SECTION A PARCELLE n°2	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
3	SECTION A PARCELLE n°3	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
4	SECTION A PARCELLE n°4	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
5	SECTION A PARCELLE n°5	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
6	SECTION A PARCELLE n°6	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
7	SECTION A PARCELLE n°7	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
8	SECTION A PARCELLE n°8p	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
9	SECTION B PARCELLE n°293 (commune de Déville)	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
10	SECTION C PARCELLE n°1	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
11	SECTION C PARCELLE n°9	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
12	SECTION C PARCELLE n°9	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
13	SECTION C PARCELLE n°10	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
14	SECTION C PARCELLE n°12	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
15	SECTION C PARCELLE n°12	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
16	SECTION C PARCELLE n°13	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
17	SECTION C PARCELLE n°13p	archives départementales	CARRIERE A CIEL OUVERT (cadastre napoléonien)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
18	non localisable	archives départementales	matière probablement extraite : caillou	néant
19	non localisable	archives départementales	matière probablement extraite : marne - Carrière souterraine. Chute d'une personne dans un puit de marnière	néant
20	non localisable	archives départementales	INDETERMINEE . Accident dans la carrière de la Valette	néant
21	LA MAINE (Baticoop)	archives départementales	CARRIERE SOUTERRAINE (cadastre napoléonien)	localisation de la marnière (rapport Ingétec janv.2008) 60 m de protection
22	voir plan	BRGM (31 12 1997)	INDETERMINEE . Peut être bétouille sur la Vaupalière.	localisation du puisard (rapport Ingétec janv.2008)
23	voir plan		CARRIERE A CIEL OUVERT. Ancienne carrière remblayée située sur le parking	PAS DE RISQUE PARTICULIER
24	voir plan	archives départementales	INDETERMINEE. ZONE DE DEPOT DES ORDURES MENAGERES	Indice non retenu (rapport Ingétec juillet 2009)
25	voir plan		CARRIERE A CIEL OUVERT	PAS DE RISQUE PARTICULIER
26	voir plan	commune (1995)	CARRIERE SOUTERRAINE (entrée d'une galerie au pied de la cote de la Valette)	Sondages réalisés - Périmètre de protection précisé (rapport Ingétec juillet 2009)
27	SECTION A PARCELLE n°8	archives départementales	INDETERMINEE (cadastre napoléonien)	Indice non retenu (rapport Ingétec janv.2008)
28	voir plan		ANCIENNE CARRIERE (certainement à flanc de coteau actuellement boisé)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
29	voir plan		ANCIENNE CARRIERE (certainement à flanc de coteau actuellement boisé)	PAS DE RISQUE PARTICULIER
30	voir plan		CARRIERE A CIEL OUVERT	PAS DE RISQUE PARTICULIER
31	voir plan	archives départementales	INDICE KARSTIQUE	Indice non retenu (rapport Ingétec 3/4/2008)
32	cote de l'ancien four à chaux		CARRIERE A CIEL OUVERT	PAS DE RISQUE PARTICULIER

Le tableau récapitulatif sur l'ensemble des informations collectées sur les indices de cavités souterraines.

A l'échelle du sous-bassin versant du bas Cailly

Les problèmes d'inondation et de ruissellements qui affectent le territoire du Cailly Aval sont dus à la conjugaison de facteurs naturels – climat, sol, précipitations, géomorphologie et géologie et de facteurs anthropiques aggravants – développement de l'urbanisation (imperméabilisation des surfaces liées à l'urbanisation), pratiques culturelles, régression progressive des freins hydrauliques naturels (l'arrachage de haies, la disparition des mares, la disparition progressive des zones humides) – La commune de Maromme est située dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) des bassins du Cailly, de l'Aubette et du Robec approuvé le 23 décembre 2005. L'inventaire détaillé des problèmes figure dans le SAGE. Ce secteur est très urbanisé (logements, voiries, zones artisanales ... etc). Un réseau pluvial important est en place et plusieurs ouvrages ont été réalisés ces dernières années (bassins pluviaux de Maromme, ...).

Les axes de ruissellements principaux sont aménagés et plusieurs autres aménagements sont en cours ou en projet dans les zones posant encore quelques problèmes).



Les talwegs sont aménagés dans leur partie aval (bassin de Déville-lès-Rouen, etc) comme dans leur partie amont (bassins sur Isneauville, etc). Cependant, ces aménagements ne sont pas toujours suffisants et ne règlent pas tous les problèmes. En effet, les ouvrages de lutte contre les

ruissellements sont dimensionnés pour un épisode pluvieux de période de retour donnée (10 ans à l'origine et 20 ans depuis l'approbation du SAGR). Ainsi pour des épisodes pluvieux beaucoup plus intenses, le risque d'inondation perdure à l'aval.

Les courts talwegs de l'Ouest se rejettent dans le réseau pluvial puis rejoignent le cours d'eau du Cailly. Ces talwegs ont un temps de concentration faible naturellement, mais les aménagements anthropiques jouent leur rôle.

Les sous-bassins versants situés à l'Est semblent connaître plus de problèmes aujourd'hui sur leur partie amont.

L'ensemble des sous-bassins Est/Ouest vont générer des ruissellements qui sont drainés par le réseau pluvial urbain puis le Cailly ou l'un de ses affluents. Le comportement et le diagnostic de la plupart de ces zones dépendent de la dynamique d'hydraulique urbaine.

Les débordements constatés sur le Cailly à Déville-lès-Rouen entre la rue Fresnel et l'ouvrage à l'entrée du MIN sont dus à la conjugaison des apports latéraux et de la côte de la Seine. A cela s'ajoutent les limites de capacité du débit de l'ouvrage de traversée du MIN.

En effet, l'un des événements majeurs de l'anthropisation du cours d'eau et l'assainissement de l'ancien marais qui existait à la confluence avec la Seine, fut lié à la construction du MIN (Marché d'Intérêt National), qui nécessita la canalisation du Cailly sur un linéaire d'environ 500 mètres. Cette réalisation a eu deux conséquences néfastes. D'une part, elle a fortement pénalisé le Cailly sur le plan piscicole, l'isolant de la Seine. D'autre part, en supprimant un champ d'expansion des crues, elle génère des inondations récurrentes à l'amont immédiat.

De nouveaux aménagements devraient endiguer à terme ces problèmes d'inondations et notamment celui de remettre le cours d'eau du Cailly en surface sur le secteur du MIN (source CAR).

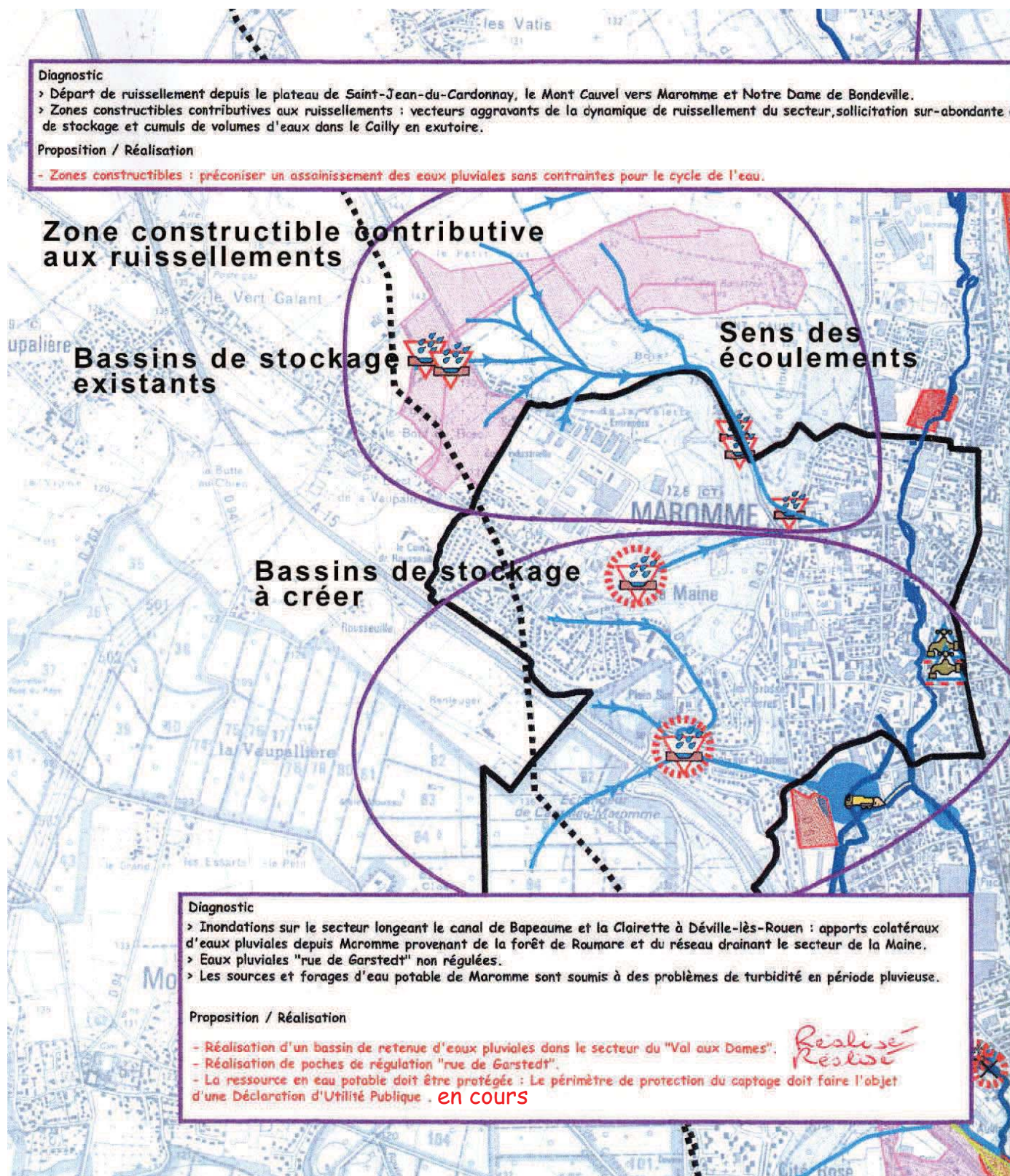
A l'échelle de Maromme

Le diagnostic des études réalisé pour le compte du SAGE apporte les éléments particuliers suivants pour le cas du territoire de Maromme. Le diagnostic se décline par entités géographiques. Le premier sur le plateau et le deuxième concerne le secteur des coteaux et fond de vallée :

1. Le diagnostic fait état d'un départ de ruissellement depuis le plateau de Saint-Jean-du-Cardonnay, le Mont-Cauvel vers Maromme et Notre-Dame-de-Bondeville. Les zones dites 'zones constructibles' (cartographiées en rose) sont des zones recensées par le SAGE comme étant potentiellement constructibles à terme par les communes ou déjà urbanisées depuis. Dans le cas d'urbanisation, ces zones contribuent aux ruissellements et développent alors :
 - a. des vecteurs aggravants de la dynamique de ruissellement du secteur ;
 - b. augmente la sollicitation de manière surabondante les bassins de stockage ;
 - c. et augmente par conséquent, le cumul de volumes d'eaux et dans le Cailly, en exutoire.

Au regard de ces zones, le SAGE préconise, dans le cas d'urbanisation, « un assainissement des eaux pluviales sans contrainte pour le cycle de l'eau ».

■ **Extrait de l'atlas cartographique du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des bassins du Cailly, de l'Aubette et du Robec.**



2. Le diagnostic fait également état :

- a. d'inondations longeant le canal de Bapeaume et la Clérette à Déville-lès-Rouen. Ce sont des apports collatéraux d'eaux pluviales qui viennent depuis Maromme et proviennent en particulier de la forêt de Roumare et du réseau drainant le secteur de la Maine ;
- b. des eaux pluviales 'rue Garstedt' non régulées ;
- c. les sources et forages d'eau potable de Maromme sont soumis à des problèmes de turbidité en période pluvieuse.

En conséquence de quoi et à la suite de ce diagnostic, les ouvrages :

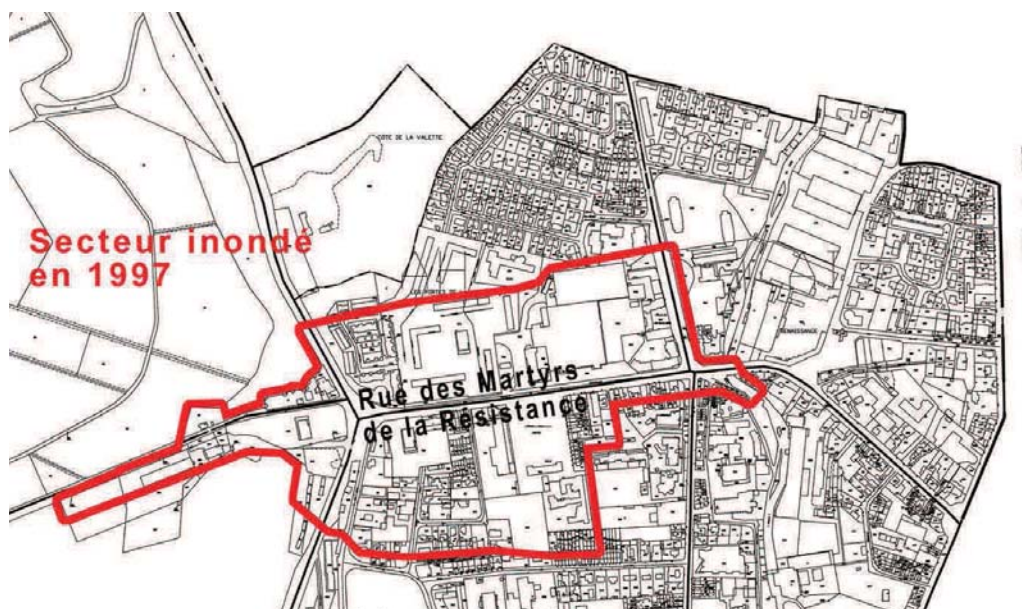
- de bassins de retenue d'eaux pluviales dans le secteur du Val aux Dames ;
- de poches de régulation 'rue Garstedt' ;
- deux poches de régulation côte de la Valette.

ont été réalisés afin d'endiguer ces phénomènes. D'autre part, la ressource en eau potable fait l'objet actuellement d'une déclaration d'utilité publique (en cours de procédure), en vue de protéger le périmètre du captage (Source DDASS)

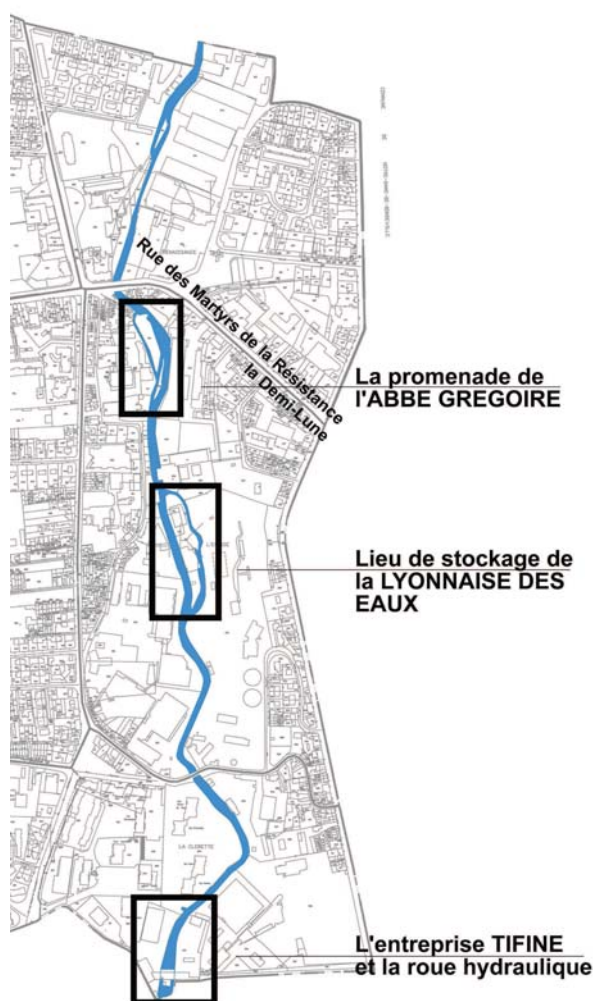
A partir des données du SAGE précédemment développées, il est indispensable de venir préciser certaines informations et de signaler que :

1. la commune de Maromme n'envisage pas, dans l'échéance du PLU, d'urbaniser les 'zones constructibles' recensées dans le diagnostic du SAGE. Il n'est donc pas question d'aggraver la dynamique de ruissellement existante sur le secteur des plateaux ;
2. la ville a été exposée au risque inondation par ruissellement lors des événements de 1997 (violent orage). Une partie du centre ville de Maromme a subi des inondations par ruissellement provenant des plateaux – risque dont le diagnostic fait état –

A la suite de cet événement, le secteur inondé avait fait l'objet d'un classement dans le POS de 1999. Depuis, le bassin de retenue des eaux pluviales du 'Val aux Dames' et les poches de régulation 'rue Garstedt' ont été réalisés. Toutefois, le PLU maintiendra et reportera ce secteur inondé du centre ville sur les plans graphiques (zone d'expansion des ruissellements) ;



3. le territoire de Maromme n'a jamais été soumis au risque inondation par débordement de rivière. La seule inondation connue concerne l'îlot au pigeonnier, à côté de l'impasse des Moulins. Mais à partir du moment où l'urbanisme s'est développé dans le lit majeur de la rivière, le risque existe. A ce titre, le futur PPRI, dont le périmètre a été arrêté par le Préfet le 29 décembre 2008 et qui est en cours d'élaboration, risque de faire évoluer les règles d'urbanisme dans ces secteurs. Les points sensibles pourraient être les suivants :
- les aménagements du Cailly de la 'promenade de l'Abbé Grégoire' en centre-ville, ont permis de palier aux problèmes d'inondation de ce secteur. Ils sont situés sur les arrières de la rue des Martyrs de la Résistance, au niveau du pont de l'impasse des Deux Moulins (réaménagement des berges et du passage du cours d'eau, ...). Seul l'îlot au pigeonnier a déjà été inondé ; une zone de protection contre le débordement du Cailly a de ce fait été reportée au plan de zonage ;
 - la partie située dans l'emprise foncière de la 'LYONNAISE DES EAUX' (dont la configuration est celle d'une petite île), qui fait actuellement l'objet de lieu de stockage pour la société (rue Berrubé, sur les arrières de l'ancienne filature, aujourd'hui réhabilitée en équipement social pour la ville) ;
 - le secteur de la roue hydraulique de l'entreprise TIFINE n'a pas non plus subi d'inondation par débordement de rivière, mais constitue une zone sensible par sa topographie. Le problème recensé est celui de l'entretien qu'il serait bon de réaliser de manière plus satisfaisante. Cela améliorerait les écoulements de la rivière au niveau de la roue et de limiter au maximum les envasements sur cette partie du Cailly.



Repérage des points sensibles sur le parcours du Cailly. Ville & Paysage

En conséquence, le risque inondation sur la commune de Maromme existe :

1. la quasi-inexistence de débordements du Cailly sur la commune de Maromme semble indiquer que le risque d'inondation lors des crues de la rivière est faible ;
2. le risque par ruissellement est authentifié (diagnostic du SAGE, secteur inondé du centre ville du POS de 1999 reporté au PLU), des ouvrages importants ont été réalisés (bassins de rétention, poches de régulation, ...) ;
3. aucun développement n'est prévu sur les plateaux dans l'échéance du PLU ;
4. Il est également très important de signaler que les données de la préfecture de la Seine-Maritime (notice informative sur les risques majeurs élaborée par commune par le SIRACED-PC 76) concernant les zones inondées lors de l'orage de 1997, identifie l'un des secteurs, celui de 'la Commune/Binche' sur la commune de Maromme, comme 'zone inondable'. Or, au vu des données avancées par les études du diagnostic du SAGE, par la connaissance empirique qu'ont les élus du terrain et de l'évènement et, du report de la zone affectée par les inondations lors des évènements de 1997 au POS de 1999, ce secteur n'a pas été soumis au risque inondation.
5. **le risque d'inondation sur la commune pourrait être revu lorsque le PPRI du Cailly qui vient d'être prescrit sera élaboré.**

Les secteurs potentiels de développement futur de la ville

Les secteurs à urbaniser envisagés sur la commune, se situent dans le fond de vallée et sont pour la plupart des secteurs de reconversion de la ville. Ils pourront offrir la possibilité à de nouvelles opérations de se développer autour des équipements structurants du centre-ville :

1. le secteur de la zone d'activités du Moulin à Poudre est le premier qui offre cette opportunité. Il renferme une partie qui se trouve le long du Cailly bien qu'il offre surtout des disponibilités le long des rues du 'Moulin à Poudre' et des Martyrs de la Résistance ;
2. de petits sites qui donnent le long de la rue de la République ;
3. le site de l'entreprise TIFINE en limite de territoire.

La prévention

Ces sites seront principalement destinés à l'habitat.

Ces secteurs prendront en compte, au titre de la prévention, le risque inondation par débordement de rivière. Le règlement du PLU comportera des dispositions constructives, en particulier :

- les constructions et clôtures devront observer un recul d'un minimum de 4 mètres par rapport aux rives du Cailly (servitudes de passage sur les berges des cours d'eau) ;
- les clôtures ajourées seront imposées dans le cas d'opération aux abords du Cailly ;
- toute mutation de l'espace et en particulier les opérations d'urbanisme devront comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

En terme de dispositions générales, le remblaiement dans le lit majeur de la rivière est interdit.

Le règlement comportera des dispositions particulières en terme d'assainissement, suite à la définition du schéma d'assainissement qui est mis en place en parallèle du zonage du PLU et en collaboration avec les services de la CAR.

Les états de catastrophes naturelles :

Il a été constaté l'état de catastrophes naturelles à plusieurs reprises par arrêté interministériel des 7/10/1988, 6/12/1994, 1/07/1997 pour les inondations et coulées de boue respectivement des 7/05/1988, 19/07/1994, 16/06/1997 et 29/12/1999.

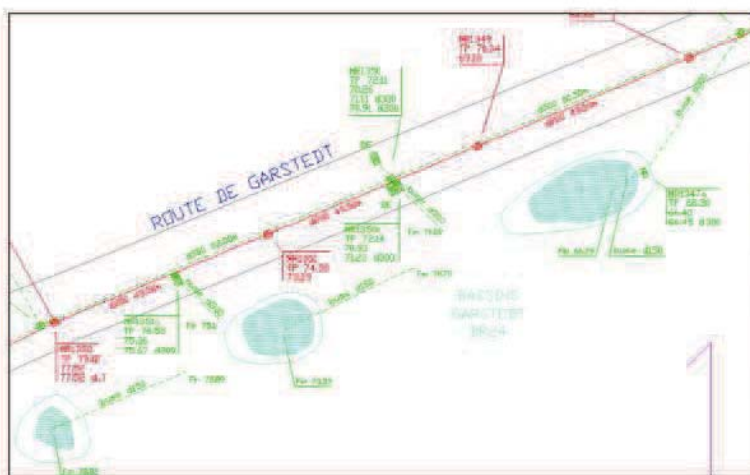
À la suite de ces évènements, des dispositions règlementaires ont été prises dans le POS et des bassins de rétention ont été réalisés notamment par la CAR.

Les bassins de rétention pluviale exploités par la CAR :

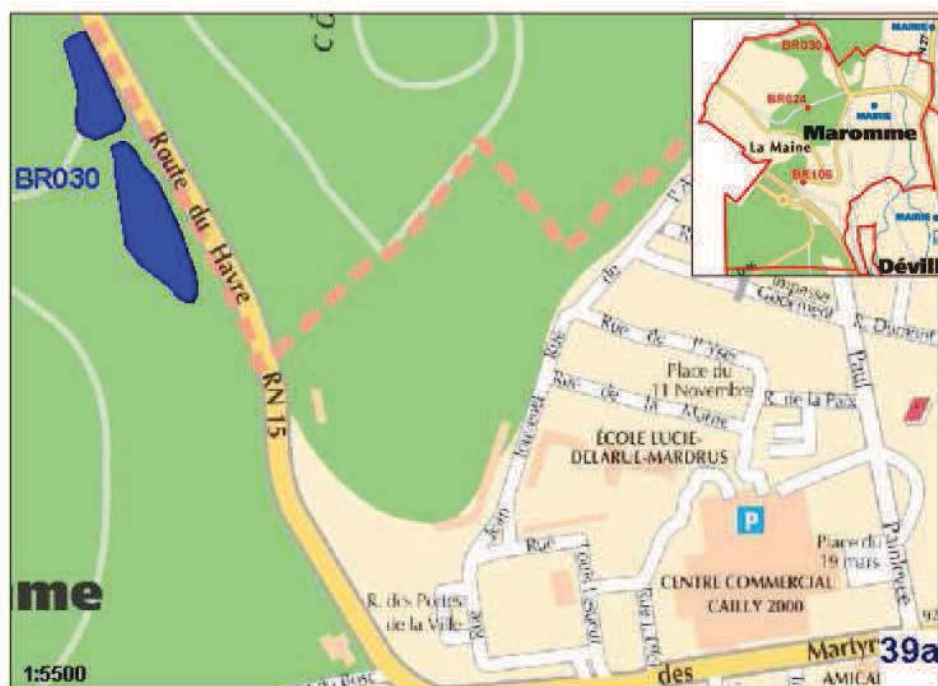
- BR024 rue de Garstedt : 3 poches, 450 m³, construit en 2001



SCHEMA / PHOTO



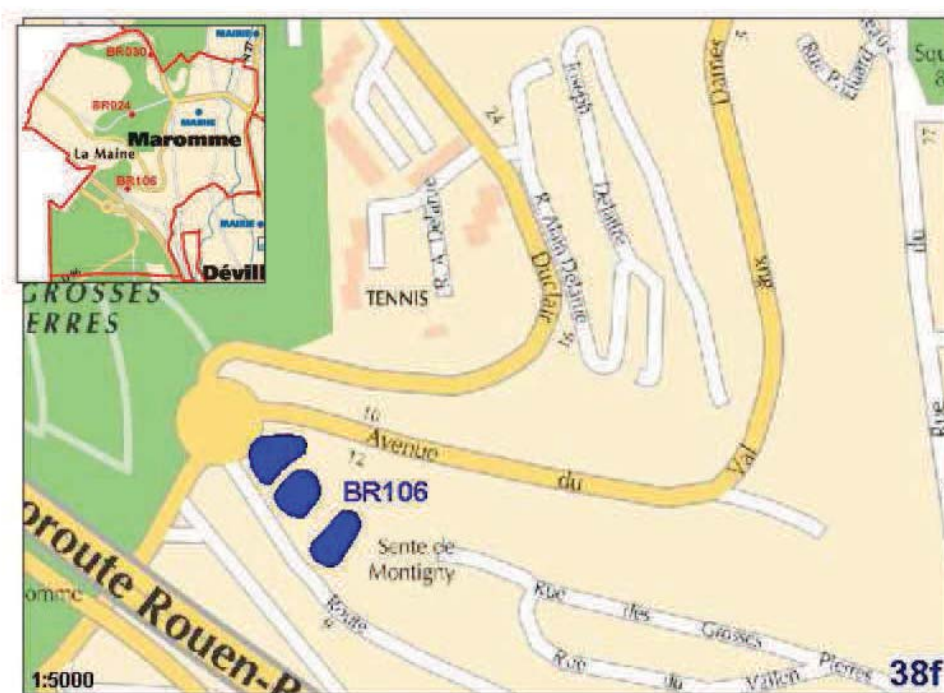
- BR030 côte de la Valette : 2 poches, 29000 m³, construit en 1999-2000 (169 ha de bassin versant)



SCHEMA / PHOTO



- BR106 Val aux Dames, route de Duclair : 3 poches, construit en 2002



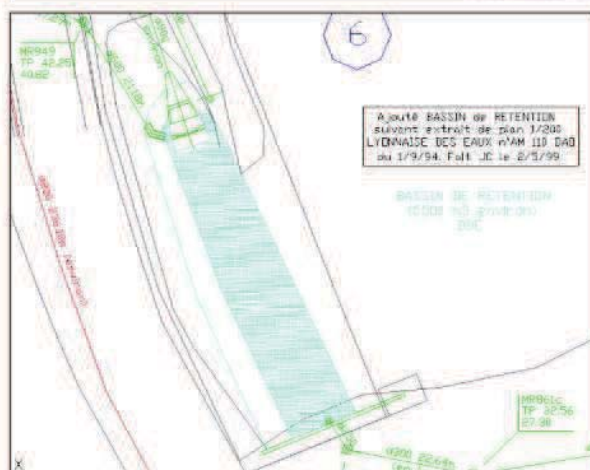
SCHEMA / PHOTO



- BR122, côte de la Valette (bas) : 1 poche, construit probablement en 1994 (date des plans Lyonnaise), repris en exploitation en 2005 par l'agglomération, capacité estimée à 3500 m³



SCHEMA / PHOTOS



3.3.2.2.1 *La ceinture verte d'agglomération, atout environnemental contre les risques naturels liés à l'eau*

De grands principes fondent la politique de protection et de mise en valeur de la ceinture verte d'agglomération du SCOT de l'agglomération :

- maintenir les grandes continuités paysagères, écologiques et biologiques ;
- protéger et valoriser le patrimoine naturel ;
- assurer la pérennité des espaces boisés ;
- valoriser la qualité des vallées, de leurs rivières, de leurs versants et de leurs continuités vertes.

Maromme renferme :

- des espaces boisés qui contribuent aux continuités paysagères de l'Ouest de l'agglomération. Le patrimoine naturel de ces espaces boisés classés en ZNIEFF joue les rôles de protection de la faune, de la flore et de régulation des facteurs climatiques ;
- des zones boisées situées sur les versants pentus qui contribuent à la maîtrise des ruissellements et à la protection de la ressource en eau potable.

La ceinture verte d'agglomération a un impact positif sur le cycle de l'eau et notamment en matière de ruissellement. Ces milieux naturels jouent le rôle de frein hydraulique.

En complémentarité de la ceinture verte périphérique, vient se greffer la trame verte et bleue dont l'objectif majeur est de prendre en compte l'eau dans une stratégie globale d'aménagement. Cette trame s'appuie sur le rôle structurant des cours d'eau afin de créer un 'réseau maillé' reliant les espaces verts au cours d'eau.

La rivière le Cailly est une des composantes fortes des sites de la rive droite, riches d'un passé industriel et artisanal. Il faut réaffirmer sa présence dans le paysage urbain, également requalifier les espaces délaissés.

Cette rivière doit faire partie du réseau de liaisons vertes constitués de lieux de promenade, de parcours vélo, de parcs, d'espaces verts d'intérêt local ou d'agglomération.

Ces actions auront un impact positif sur les milieux, à condition que l'on en profite pour renaturer les berges en remplaçant, quand cela est possible, les murets par des berges naturelles végétalisées.

3.3.2.2.2 *Les structures compétentes*

L'entretien de la rivière le Cailly est assuré par le syndicat mixte de la vallée du Cailly. Pour la réhabilitation des berges et des ouvrages transverses, ils relèvent de la responsabilité des propriétaires riverains. Actuellement, aucune structure communale ne possède la compétence 'travaux'.

Pour ce qui est de la gestion des ruissellements, la communauté de l'agglomération de Rouen Elbeuf Austreberthe a pris en charge la compétence « *création et entretien d'ouvrages de lutte contre les ruissellements et les inondations* ».

3.3.2.3 Les risques technologiques

La commune de Maromme est concernée par les zones d'effet de l'entreprises GPN sis au Grand-Quevilly. Ces zones d'effet ne sont pas aujourd'hui à retenir comme périmètre de contrainte pour l'urbanisation. En effet, ces zones sont actuellement retenues pour le dimensionnement du **Plan Particulier d'Intervention** qui est le plan de secours que les services préfectoraux doivent préparer.

Toutefois, la loi 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages prévoit la mise en œuvre de plans de prévention des risques technologiques (PPRT) autour de tous les établissements SEVESO 2 seuil haut.

Ces plans seront susceptibles de modifier les zones aujourd'hui retenues au titre de la maîtrise de l'urbanisation.

3.3.3 Les usages et les activités liés à l'eau

3.3.3.1 La gestion et la protection de l'eau

3.3.3.1.1 *Organisme en charge de la gestion de l'eau*

La communauté d'agglomération avait en charge l'alimentation en eau potable de la région de Maromme. C'est désormais la CREA.

3.3.3.1.2 *Le captage de l'eau*

Le captage situé sur la commune de Maromme est dédié à l'alimentation en eau potable. Actuellement, sur le plan réglementaire, le captage d'eau fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) définissant ses différents périmètres de protection et comportant des prescriptions à respecter.

3.3.3.2 L'assainissement

La communauté de l'agglomération Rouennaise (CAR) qui couvre 45 communes, dont 23 sont en tout ou partie sur le territoire du SAGE a en charge l'assainissement collectif. Cette compétence est aujourd'hui reprise par la CREA.

3.3.3.2.1 *Les réseaux de collecte*

Sur la commune il existe un réseau séparatif. Les eaux usées sont collectées puis traitées à la station d'épuration Émeraude située à Petit-Quevilly dont la capacité de traitement est de 550 000 Équivalents Habitants. Les Eaux pluviales sont en partie collectées par un réseau spécifique qui se rejette au Cailly en de multiples endroits.

3.3.3.3 Les activités liées à l'eau

3.3.3.3.1 *L'activité piscicole*

La pêche est une des activités pratiquées sur les cours du Cailly et de la Clérette dans le cadre des associations agréées pour la pêche et la protection du milieu aquatique – l'AAPPMA des vallées du Cailly et de la Clérette créée en 1982. Il existe deux lots de pêche sur Maromme.

Le SAGE stipule que les activités piscicoles restent assez marginales car elles nécessitent des conditions hydrobiologiques (faune et flore associées) favorables à la vie piscicole.

La forte artificialisation des cours d'eau (ouvrages, berges maçonnées, et canalisation, ...) contraint à l'empoisonnement en truite d'élevage faute de possibilités suffisantes pour assurer le succès de la reproduction de la truite sauvage.

3.3.3.3.2 *La qualité des cours d'eau*

L'importante réduction des pollutions, notamment industrielles, a permis une amélioration globale de la qualité des cours d'eau. D'après les données du SAGE, l'objectif de qualité pour le Cailly est 'Qualité bonne' (IB).

Cependant, la qualité hydrobiologique et les habitats des cours d'eau (les milieux, l'eau, les fonds avec les ouvrages faisant barrage) restent très dégradés.

Les pressions polluantes restent fortes notamment dû à l'insuffisance globale de l'assainissement par temps de pluie.

3.3.4 Pollutions et nuisances diverses

3.3.4.1 La protection contre les nuisances sonores liées aux voies bruyantes

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique afin de se protéger contre le bruit des transports.

L'article 13 définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux. Les infrastructures de transports 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 dépend de la catégorie.

La commune de Maromme est concernée par le classement des voies bruyantes.

Les bâtiments à construire dans le secteur affecté par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Seuls sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Les voies concernées figurent dans le tableau ci-dessous :

VOIE	Tronçon débutant	Tronçon finissant	CATEGORIE
Voie ferrée : ligne Paris – Le Havre	-	-	Catégorie 1
Route Nationale : N 15	-	-	Catégorie 3
Route Nationale : N 27	-	-	Catégorie 3
Route Départementale : D 43	RD 143	N 15	Catégorie 3
Route Départementale : D 43	RN 15	RD 66	Catégorie 3
Route Départementale : D 43	RD 66	RD 3	Catégorie 2
Route Départementale : D 51	RD 66	Rue des Belges	Catégorie 4
Route Départementale : D 51	Rue des Belges	Rue E. Danet	Catégorie 3
Route Départementale : D 51	Rue E. Danet	Rue de Lorraine	Catégorie 4
Route Départementale : D 51	Rue de Lorraine	Rue Martyrs de la Résistance	Catégorie 3
Route Départementale : D 51	Rue Martyrs de la Résistance	Rue de la Fontaine	Catégorie 3
Route Départementale D 66	RD 286	RD 51	Catégorie 3

3.3.4.2 Les sols pollués et les sites industriels

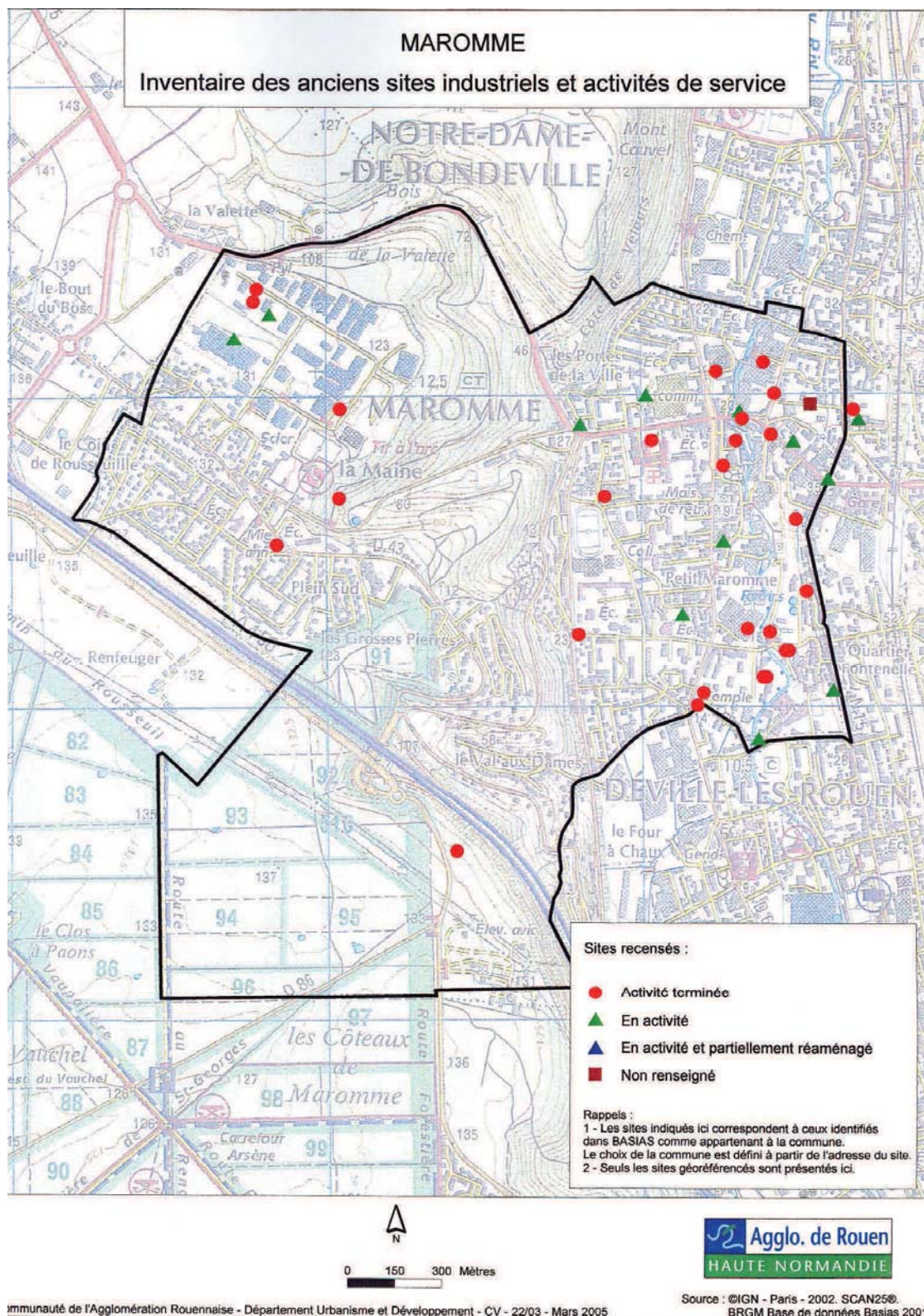
Un site pollué est un site dont le sol, le sous-sol ou les eaux souterraines ont été pollués par d'anciens dépôts de déchets ou l'infiltration de substances polluantes. Ces pollutions sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou des épandages accidentels de produits chimiques.

Il a été recensé un site pollué sur la commune (source BASOL fichier du MATE ministère de l'aménagement, du territoire et de l'environnement du 29.01.2002) :

- TIMKEN France SA – 7 rue Ampère – zone industrielle de la Maine (réservé à l'usage industriel et surveillance des eaux souterraines).

Également, il a été recensé plusieurs sites susceptibles d'être pollués. (source BASIAS – Base des anciens sites industriels et activités de service – Ministère de l'Aménagement, du territoire et de l'Environnement).

Sur ces sites, avant toute nouvelle utilisation, et en cas de pollution avérée, il conviendra d'en vérifier le niveau et de le rendre compatible avec l'usage prévu.



Base de Donnée BASIAS

Commune : MAROMME

Indice	Raison sociale	Adresse
HNO-I-76 0138	CHOULLON Eugène / ex- Lefrançois / ex- ETS Pinel	Moulin à Poudre, rue du
HNO-I-76 0139	CONTAMINE ET DESESPRINGOLLE	Eglise, 29 rue de l'
HNO-I-76 0140	SAHEURS Albert	Sente aux Loups
HNO-I-76 0142	MAUCHRETIEN	Cailly, Bordure du
HNO-I-76 0783	DISTAR SA	Dieppe, 103-107 route de
HNO-I-76 0784	SIRR : Sté Industrielle de Récupération et de Réemploi / ex Ecco verre	Marconi, rue ; ZI
HNO-I-76 0785	TRANSPORTS COULIER / ex DUPARC CAYRON	Marconi, rue ; ZI
HNO-I-76 0786	SENARD (ETS)	République, 13 Rue de la
HNO-I-76 0787	DESPREUX SERGE	République, 71 route de la
HNO-I-76 0788	NOËL / ex Fortin	Marthys de la Résistance, 118 rue des
HNO-I-76 0789	COOPERATEURS DE NORMANDIE (STE DES)	Jean Eiffel, rue ; angle avenue des marthys de la résistance
HNO-I-76 0790	QUILLERY ST-MAUR	Painlevé, rue
HNO-I-76 0791	SVI : Société de Véhicules Industriels	Marconi, rue ; ZI
HNO-I-76 0792	TEINTURERIE DE MAROMME - Roudière	Moulin à Poudre, 3 rue du
HNO-I-76 0793	HAMON Claude	Marthys de la Résistance, 1 rue des ; RN 15, côte de la Valette
HNO-I-76 0794	ESSO STANDARD (SA)	Duclair, rue de ; et avenue Jean Millet (angle)
HNO-I-76 0795	NADELLA (SA)	Ampère, 7 rue ; ZI de la Maine, en bordure de la RN 13bis (RN 15)
HNO-I-76 0796	TECHNIQUES INDUSTRIELLES / Ex Wakefield, ex tissage Lainé	Painlevé, 42 rue
HNO-I-76 0797	GARCIA Jean (STE URBAINE DES PETROLES, point de vente)	Zone d'aménagement concerté de la Maine, voie n°5
HNO-I-76 0798	INTERNATIONAL CELOMER	Duflot, 36 rue
HNO-I-76 0799	CLASTOT	Belges, 72 rue des
HNO-I-76 0800	DUBOC RAYMOND	Dieppe, 187 route de (RN 27)
HNO-I-76 0801	PLASTIQUES SGV ou LE VITREX / ex Everitube, ex De Fougy	Marthys de la Résistance, 141 rue des
HNO-I-76 0804	MARSAT PNEUS / ex Réparpneu	Aristide Briand, 141- 143 place ; Carrefour de la demi-lune
HNO-I-76 0805	LABORATOIRES CHOAY	Duflot, 33 rue
HNO-I-76 0807	GABRIELLE (ETS)	Berrubé, 31 rue
HNO-I-76 0808	SEMINEL R.	Jean JAURES, 21 bis place
HNO-I-76 0809	JULIEN AUTOMOBILES	Dieppe, 17 route de
HNO-I-76 0810	OILANDER / ex ANTAR	Aristide Briand, place ; Demi-lune ; Relais du Cailly
HNO-I-76 0812	FERBECK ET VINCENT	Ampère, rue ; ZI de la Maine
HNO-I-76 0813	DURET (ETS)	Duflot, rue
HNO-I-76 0814	FACTICE NORMAND (STE LE)	Jean Besselièvre, 32 rue
HNO-I-76 0815	POIROT	Jean Besselièvre, 43 rue
HNO-I-76 0816	CORROIERIE NORMANDE (SA LA)	Jean Besselièvre, 34 rue
HNO-I-76 0817	MOLLET ET CIE	Moulin à Poudre, 7 rue du
HNO-I-76 0818	DORAY ALBERT	Leclerc, 21-23 impasse
HNO-I-76 0819	BOCQUET ALBERT	Jean Besselièvre, rue
HNO-I-76 0820	CURE	à côté de la gare de Maromme (1856)
HNO-I-76 0821	ARIANEX	Denis Papin, Rue ; ZI
HNO-I-76 0824	RIGUET CLAUDE	Dieppe, 30 route de
HNO-I-76 0023		Canteleu-Maromme, bord de l'échangeur
HNO-I-76 0893	TIFINE / ex filature Pinel	Loups, 1 sente aux
HNO-I-76 0811	DAEWOO/ FERE	Marthys de la Résistance, 94 rue des

HNO-I-76 0802		côte de Garstedt Bois de la valette, en bordure de la route
HNO-I-76 0933	IMPRIMERIE FERE	Marthys de la Résistance, 125 rue des
HNO-I-76 4777	BOUTTE	PAUL, rue Marcel
HNO-I-76 4919	FERRER Pierre	Dieppe, 63 route de
HNO-I-76 5197	GENERALE ULTRA FRAIS	République (19, rue de la) BP 1089
HNO-I-76 5198	MF PRODUCTIONS	Berthelot (rue)

3.3.5 La collecte et le traitement des déchets

La compétence relative à la collecte et au traitement des déchets ménagers et assimilés a été transférée des communes et des syndicats vers la communauté de l'agglomération rouennaise (CAR) à compter du 1^{er} janvier 2002.

La CAR a transféré la partie traitement, tri et valorisation au SMEDAR (Syndicat Mixte d'Elimination des Déchets de l'Arrondissement de Rouen).

S'inscrivent également dans les compétences de l'agglomération de Rouen, la construction et l'exploitation d'un réseau de déchetteries ouvertes à l'ensemble des habitants de l'agglomération rouennaise.

Aussi, un règlement de collecte communautaire est élaboré. Ce règlement fixe le type des déchets admis, les conditions de présentation de ceux-ci à la collecte et les modalités de réalisation de celle-ci.

Système d'élimination des déchets

- Collecte des ordures ménagères et assimilés ;
- Collecte des déchets recyclables ;
- Collecte des encombrants ;
- Collecte des gravats et des déchets issus des pharmacies ;
- Collecte des déchets végétaux.

Pour tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles collectifs, ou pour tout projet d'aménagement d'une nouvelle zone d'habitation, les constructeurs et les aménageurs devront se conformer aux prescriptions du règlement spécialement lorsqu'elles définissent les caractéristiques des locaux réservés au stockage des déchets et des voies d'accès, notamment en impasse, afin de permettre des conditions d'accès optimisés aux véhicules de collecte.

Le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés figure dans les annexes du PLU.

IV. LES CHOIX FONDANT LE PADD

4.1 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

4.1.1 Les atouts et les contraintes du territoire

Le territoire de Maromme offre un tissu urbain complexe, parfois décousu, marqué par les étapes de son histoire, qui à un moment donné, a fait table rase de son passé. Elle possède également les atouts et les contraintes d'une ville établie entre les plateaux de la Maine et le fond de la vallée du Cailly. La cohérence de son espace se situe à l'échelle de la vallée même si dans le contexte actuel de l'agglomération, les plateaux de la Maine offrent des opportunités foncières et un positionnement géographique facilitant un nouveau développement économique à l'image de la porte Ouest de l'Agglomération.

Le diagnostic urbain s'est donc attaché plus particulièrement aux dysfonctionnements et aux problématiques du territoire de fond de vallée sans perdre de vue, une réflexion globale sur l'ensemble du territoire.

Les orientations issues de la planification territoriale

Le territoire de Maromme est rattaché à l'entité géographique que constitue la vallée du Cailly. Ce secteur joue un rôle important dans le développement de l'agglomération. A partir des orientations prévues dans le cadre de la planification territoriale, le secteur de Maromme représente :

- un potentiel pour le développement économique (SIDERO) ;
- un potentiel en matière d'habitat pour la relance du logement en parallèle à celui de l'amélioration du cadre de vie (renforcement des centres urbains, ...).

Il met aussi l'accent sur la réhabilitation du patrimoine de la vallée industrielle.

Les objectifs environnementaux du SCOT insistent sur la nécessité de :

- protéger les ressources en eau potable ;
- améliorer la qualité des eaux superficielles du Cailly ;
- assurer la maîtrise des eaux de ruissellement ;
- conforter la ceinture verte d'agglomération (protection des vallons, coteaux, forêts et leurs lisières) ;
- mettre en valeur le Cailly et ses abords ;
- prendre en compte les risques et la gestion des nuisances (risques naturels et technologiques).

Ces dernières mesures sont reprises et développées dans le cadre du SAGE, d'une manière générale tout d'abord, pour ensuite s'attacher au cas particulier de chaque territoire en ce qui concerne les risques naturels.

Les contraintes liées au territoire

Le territoire du fond de vallée est sujet à deux contraintes. La première, celle inhérente aux flux de circulation. Ils proviennent des déplacements Nord/Ouest de l'agglomération vers la vallée de l'Austreberthe, le Havre et Dieppe. L'allègement de la circulation ne pourra se faire qu'au terme de la réalisation de la rocade Nord-ouest permettant les jonctions A150 (A15) – RN15 et RN15 – RD43. Cette rocade en liaison avec la RD43 et franchissant la vallée permettra à terme, notamment, de réorganiser le réseau de transports collectifs et les espaces centraux de Maromme.

A ce jour, ces flux de circulation occasionnent une fracture continue dans le centre ville.

La deuxième, la contrainte qu'occasionne le risque d'inondation par ruissellement et la maîtrise des eaux pluviales. Ce sont les deux éléments à prendre en considération dans le PLU. Le SAGE précise que la partie Ouest du bas-Cailly est extrêmement urbanisée : **« un réseau pluvial important est en place et plusieurs ouvrages de bassins pluviaux ont été réalisés ces dernières années afin de prévenir les risques d'inondation. Les axes de ruissellement principaux sont aménagés et plusieurs autres aménagements sont en cours ou en projet dans les zones posant encore quelques problèmes ».**

Le secteur pouvant être soumis au risque inondation par ruissellement est le secteur du centre ville. Le périmètre sera clairement identifié sur les plans graphiques du PLU.

Les secteurs de développement futur sont situés principalement dans le fond de vallée autour des équipements structurants du centre ville et toute mutation de l'espace devra comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération.

Le règlement du PLU comporte des dispositions constructives particulières afin de prendre en compte le risque éventuel par débordement du Cailly.

Pour ces raisons, il est essentiel de prêter une attention particulière à la protection et à la gestion des espaces boisés et forestiers inscrits sur le territoire de la ville. Ils contribuent aux continuités forestières de l'ouest de l'agglomération. Ces milieux naturels créent un impact positif sur le cycle de l'eau et sur les ruissellements. Ils jouent un rôle de frein hydraulique. En complémentarité, le développement de la trame verte et bleue est une action qui crée un impact positif en matière de ruissellements et de milieux.

Économie, emploi, habitat et équilibres sociaux

Comme la plupart des communes de l'agglomération et, même de la zone d'emploi, la structure démographique de Maromme vieillit.

La particularité de la structure de l'habitat de Maromme se caractérise par un poids relativement élevé de collectifs comparés à l'ensemble de l'agglomération et une proportion importante de locatifs sociaux.

Le parc de logements est relativement récent mais la proportion très récente de logements s'y révèle plus faible que dans l'agglomération ou la zone d'emploi. Le taux de logements vacants reste à un niveau très convenable.

En terme de logement, les orientations du PLH visent à garantir les besoins en logement et à assurer une répartition diversifiée et équilibrée de l'offre en logement.

Notons également que le SCOT fixe le nombre de logements neufs par an à environ 70 logements, pour la commune de Maromme.

A l'échelle de Maromme et, au vu de la configuration de son parc de logements actuel, les deux enjeux majeurs sont :

- le besoin de développer une offre locative adaptée dans le parc privé ;
- la diversification de l'offre en développant une offre en accession sociale et en accession libre.

Rappelons aussi, le cadre du PDU en matière de cohérence entre urbanisme et transport en commun et plus particulièrement sur le développement de nouvelles opérations de logements. Il préconise :

- une ouverture limitée des territoires à l'urbanisation au plus près des équipements existants ;
- la production de quartiers équilibrés en terme de programmes de logements, d'activités de services et d'espaces verts.

Ces orientations visent à privilégier le développement à proximité des axes de transports structurants.

Ces dernières années, le taux d'emploi est resté à peu près stable et la diminution de la population active (lié au vieillissement de la structure démographique) a amené une légère amélioration du taux d'emploi. Ce taux d'emploi est cependant relativement faible comparativement à l'agglomération. Ce qui donnerait à penser que la ville, malgré un taux d'emplois locaux plus important qu'auparavant, afficherait un caractère partiellement résidentiel.

A peine 20% des actifs de Maromme travaillent sur le territoire de Maromme. Le taux d'équipement en grandes surfaces alimentaires est conforme à la moyenne, comparativement aux autres villes de la région Haute Normandie.

Les catégories sociales et professionnelles de la commune font apparaître une part plus importante d'ouvriers et d'employés que dans l'agglomération et la zone d'emploi.

Également, la proportion de retraités est plus élevée que dans les zones environnantes.

Malgré un taux d'emploi local plus important ces dernières années, le taux de chômage a augmenté. Il reste préoccupant et de manière plus élevée que sur l'ensemble de l'agglomération.

L'état initial de l'environnement

Le territoire communal, de par son relief, développe trois entités paysagères qui sont – la vallée du Cailly au caractère urbain très dense à vocation mixte, les coteaux boisés et résidentiels et, le plateau de la Maine, industriel et résidentiel –

Le domaine forestier (forêt domaniale de Roumare, bois communal de la Valette et bois privé de l'Abbaye) couvre plus d'un tiers du territoire, du nord au sud de la ville. Il apporte une transition paysagère entre la vallée du Cailly et les plateaux de Maromme-la-Maine. Il renferme deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Notons également, la présence continue de plantations et d'alignements d'arbres le long de la rivière le Cailly.

Rappelons que ce patrimoine naturel vient en appui de la ceinture verte et de la trame verte et bleue de l'agglomération.

Six thématiques se sont dégagées de la lecture urbaine :

1. Les grands ensembles d'habitat. Ils représentent l'image de marque de la ville et sont porteurs de l'image de la qualité urbaine de Maromme. Les espaces d'accompagnement des logements constituent les espaces publics de la ville.
Au-delà des problématiques de renouvellement urbain et de requalification urbaine de quartier, il s'agit d'aborder la question de l'image de l'espace public en général, particulièrement dans certains secteurs stratégiques comme le centre ville.
2. Les réseaux de déplacements. Les déplacements dans la ville sont difficiles et peu identifiés. Le centre ville de Maromme subit le flux de circulation incessant des déplacements est/ouest de l'agglomération. La résorption ne peut s'envisager qu'au terme de la réalisation du franchissement de la vallée du Cailly.
En outre, l'amélioration du réseau de déplacements automobiles inter-secteur, du stationnement et le développement des modes de déplacements doux sont des sujets à développer et du ressort de la ville.
3. Un centre ville 'en pointillés'. Le centre ville offre des lieux et des espaces qui confirment la vitalité du centre de Maromme. Toutefois, le centre ville ne dispose pas d'espace de référence autour duquel pourrait s'organiser l'espace centre urbain. Les pôles d'équipements s'organisent en coeur d'îlot, sur les arrières de la rue principale et commerçante.
Aussi, se posent les questions relatives à la lisibilité et à la fonction urbaine des places J.Jaurès (place de la mairie) et Saint Just (marché).

4. Un patrimoine fragmenté. Maromme est une ville qui s'est reconstruite sur elle-même. Le tissu ancien a cédé la place, après guerre et surtout à partir des années 1970, aux tours et aux barres des logements collectifs. L'organisation spatiale du fond de vallée s'en trouve fortement bouleversée perdant ainsi la structure urbaine de la ville issue du développement du XIXème siècle et l'essentiel de son patrimoine bâti ancien.
Aujourd'hui, la ville renferme des fragments de tissu ancien pour lesquels il faut faire des choix de conservation, préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti d'intérêt architectural, les caractéristiques urbaines et architecturales de certains secteurs, ruelles et, s'attacher à la qualité des espaces publics d'accompagnement de ce bâti.
5. La rivière le Cailly est un élément fondamental de la qualité des espaces centre urbain. Elle présente des espaces qu'il convient de revaloriser, de requalifier voire de reconquérir. Une bonne partie du Cailly fait partie intégrante des emprises foncières des activités économiques.
La rivière est potentiellement le support d'espaces publics de qualité et du réseau de déplacement doux. D'ores et déjà, certains espaces mutables pourraient permettre une valorisation et une reconquête partielle.
6. Les espaces naturels remarquables et verts de la ville. La ville bénéficie d'un cadre naturel formé par les forêts, les bois, les coteaux boisés. Elle renferme aussi des espaces publics de qualité mais peu perceptibles dans l'image globale de la ville. La qualité des espaces verts d'accompagnement des logements reste souvent trop ponctuelle. Il s'agit donc de mettre l'accent sur la protection du patrimoine naturel, d'améliorer la qualité des traitements, de renforcer les espaces publics et verts, de développer un réseau de cheminements faisant le lien entre ces différents espaces.

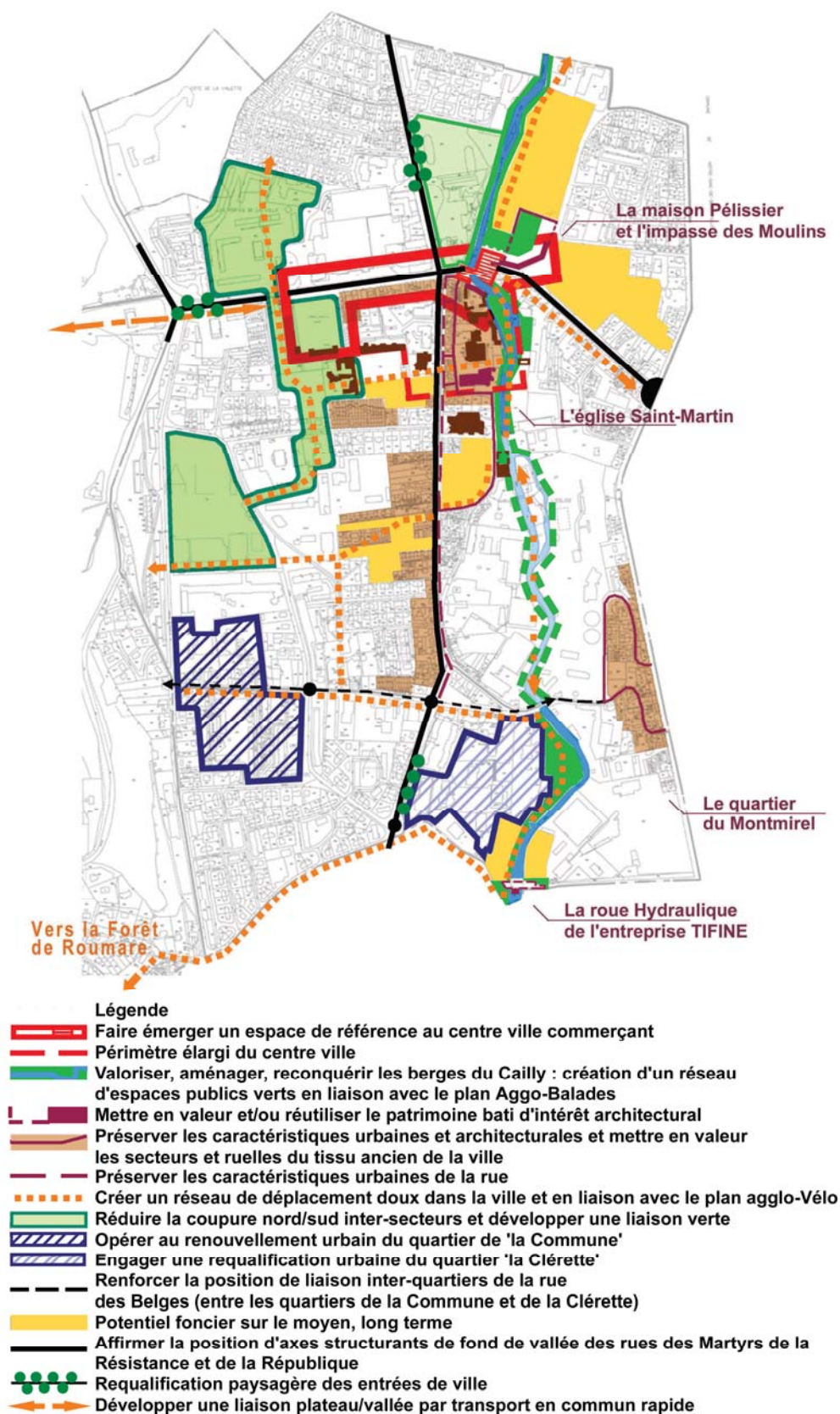
4.1.2 DES ENJEUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les objectifs supra-communaux, l'analyse sociale, urbaine, architecturale et paysagère du territoire mettent en évidence des enjeux d'aménagement qui s'inscrivent dans **une perspective d'évolution et de transformation de la ville sur elle-même**.

Ce sont :

- Faire émerger un espace de référence au centre urbain ;
- Valoriser, aménager, reconquérir les berges du Cailly ;
- Réutiliser et/ou mettre en valeur le patrimoine bâti d'intérêt architectural et leur espace d'accompagnement ;
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des secteurs les plus significatifs de l'histoire de la ville ;
- Développer une liaison verte entre les secteurs Nord d'habitat et les équipements structurants au Sud de la ville ;
- Développer les modes de déplacements doux ;
- Engager une requalification urbaine du secteur '*la Clérette*' ;
- Opérer au renouvellement urbain du secteur de '*la Commune*' ;
- Affirmer la position d'axes structurants de fond de vallée des rues des Martyrs et de la République ;
- Améliorer et clarifier les déplacements automobiles inter-secteurs ;
- Offrir la possibilité à de nouvelles opérations de logements de se développer autour des équipements structurants de la ville ;
- Protéger les espaces naturels et remarquables du territoire communal.

■ Schéma de synthèse des enjeux



4.2 LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A partir des objectifs communaux, de l'analyse thématique architecturale et urbaine, des atouts et des contraintes du territoire, il en a été retenu des orientations d'aménagement qui s'inscrivent dans une perspective d'évolution et de transformation de la ville tout en prenant en compte l'identité urbaine et le contexte environnemental de la commune.

La ville de Maromme, entre patrimoine et modernité, possède les espaces propices à valoriser une image nouvelle. Les espaces mutables sont les lieux privilégiés de transformation de la ville et de croissance de la commune.

C'est dans le respect de mixité sociale et de diversité des fonctions, à l'intérieur de l'espace urbain et en favorisant une approche environnementale, que la Ville souhaite développer son projet.

La présence d'un patrimoine bâti, témoin d'une riche histoire industrielle, ponctue les espaces urbains de centre-ville. Sa protection et sa valorisation permettront de réconcilier les époques de mutation de la ville, notamment par la réutilisation des friches industrielles et la réhabilitation de l'habitat.

Les orientations qui ont été retenues s'inscrivent dans une perspective d'évolution et de transformation de la ville qui prend en compte son identité urbaine et son contexte environnemental. Le diagnostic urbain et socio-économique a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités.

Le projet de territoire s'attache à s'inscrire dans les objectifs de développement durable dans le fait de :

- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'espace urbain ;
- Permettre la réalisation de nouvelles opérations de constructions sur le territoire communal, qui tiennent compte de la démarche de **Haute Qualité Environnementale** ;
- Protéger et valoriser l'identité de la ville en réconciliant les lieux et leur histoire ;
- Orienter le développement et la croissance de la ville vers l'utilisation de friche urbaine, d'espace en mutation, ..., plutôt que vers l'exode en périphérie, en prévoyant des capacités de constructions ou de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs, en tenant compte des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Réduire l'impact du transport privé dans les zones urbaines en faveur du transport collectif et des modes non polluants ;
- Protéger les espaces naturels et le paysage - Garantir une qualité des espaces publics et verts.

Le PADD s'appuie sur deux axes stratégiques d'aménagement, à savoir :

1. **la vallée** comme site fondamental de reconquête et de revalorisation urbaine de la ville visant :

- à la reconquête d'espaces identitaires ou en mutation ;
- au confortement de la vocation d'habitat ;
- à la valorisation du cadre de vie ;
- à favoriser le développement des modes de déplacements doux ;

2. **un axe environnemental et paysager** :

- par la protection, le maintien et la valorisation des éléments naturels et remarquables participant au confortement de la ceinture verte d'agglomération (vallons, coteaux, forêts, lisières, ...) ;
- par la réhabilitation du Cailly, de ses abords ou de ses espaces délaissés (friches, berges, espaces ouverts,...), contribuant ainsi au développement de la trame verte et bleue d'agglomération ;
- par la valorisation de l'espace public et du cadre de vie.

Plus particulièrement, ces orientations générales se déclinent à partir de six objectifs :

1. **Conforter et requalifier le centre urbain de Maromme autour de ses fonctions et de son histoire ;**
2. **Protéger le bâti d'intérêt architectural lié à l'histoire de la ville ;**
3. **Engager la reconquête urbaine et la transformation de l'espace urbain en mutation pour répondre aux besoins en logements ;**
4. **Engager une opération de rénovation urbaine sur le quartier La Commune ;**
5. **Valoriser l'espace public – Protéger, maintenir le patrimoine naturel ;**
6. **Faciliter les déplacements dans la ville.**

4.3 LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Liées dans une certaine mesure à l'évolution des emplois dans l'agglomération rouennaise et plus globalement dans la zone d'emploi de Rouen, ces perspectives constituent, pour une large part des objectifs en termes de construction de logements neufs.

En effet, la réponse à l'inévitable décohérence (moins de personnes par logement) et celle visant à satisfaire les besoins résultant du solde naturel, en évitant un solde migratoire négatif (plus de partants que d'entrants) amènent à envisager un rythme de constructions neuves plus soutenu qu'au cours de la période récente.

Trois scénarios, plus ou moins volontaires, peuvent être envisageables :

4.3.1 Scénario 1 : stabilisation de la population

L'objectif est de limiter la décroissance et de stabiliser la population au niveau constaté en 2004 (environ 12.100 à 12.200 habitants).

Les besoins de logements neufs pour la période 2007 – 2013 (période du PLH) sont de l'ordre de :

250, soit une moyenne de 42 logements par an

La seule stabilisation de la population conduit à un vieillissement accentué de la population, se traduisant par une diminution sensible des tranches d'âges jeunes (moins de 14 ans, moins de 39 ans), pouvant poser des problèmes en termes d'équipements (scolaires ou autres).

Par contre, la population active devrait sensiblement diminuer, améliorant de ce fait le taux d'emploi (emplois locaux / population active) de la commune, si les emplois actuels sont maintenus.

4.3.2 Scénario 2 : retour au niveau de population de 1999

L'objectif est de retrouver le niveau de population de 1999, soit environ 12.400 habitants.

Le besoin de logements neufs sur 6 ans est de l'ordre de :

340, soit une moyenne de 57 logements par an

La structure démographique continue de vieillir, mais dans une moindre mesure, et le solde migratoire, toujours négatif, s'améliore nettement.

4.3.3 Scénario 3 : respect des objectifs de croissance du PLH

Plus volontariste, ce scénario rejoint les objectifs de croissance moyenne défini dans le P.L.H.

Le solde migratoire est ramené à 0, et la population retrouve son niveau constaté en 1990 (environ 12.700 habitants).

Dans ce scénario, le besoin de logements neufs, sur la période du PLH, est de :

440 logements, soit en moyenne 73 logements par an

C'est ce dernier scénario 3 qui a été retenu. Il s'agit d'un scénario ambitieux en raison des disponibilités foncières limitées. L'objectif de construction d'environ 73 logements par an, doit pouvoir être atteint sur les prochaines années, mais est fortement dépendant des mutations à l'intérieur du tissu urbain, qui représentent des opérations lourdes et complexes, qu'il faut porter dans la durée. Il sera en outre recherché un équilibre entre la production d'une offre individuelle et collective dans un objectif de mixité sociale.

4.4 LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

Aujourd'hui, rappelons que le parc locatif social à Maromme représente 51,96% du parc de logements total, alors que la moyenne sur le secteur Ouest Cailly est de 42,03%. Il faut noter que le parc locatif représente 64,63% des logements. La capacité actuelle du parc de logements locatifs ne suffit plus pour accueillir une nouvelle population étant donnée le peu de vacance et de rotation qui s'opère actuellement.

Les deux enjeux majeurs de la commune reposent donc sur :

- le besoin de développer une offre locative adaptée dans le parc privé ;
- une diversification de l'offre en développant une offre en accession sociale et en accession libre.

Les espaces retenus pour la création de ces logements répondent à deux logiques qui sont :

- rationaliser l'occupation des espaces urbains existants au travers de reconversion de sites (espaces mutables, site à recomposer, ...) ;
- utiliser les poches non bâties du tissu urbain existant.

4.5 LES SITES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT FUTUR

La ville de Maromme a connue au fil des ans, des mutations contrastées laissant des sites à reconvertir, des secteurs à recomposer. Les périodes de l'après-guerre et des années 70, aux constructions parfois médiocres, ont nuit à l'image d'ensemble de la ville et en particulier à celle du centre ville.

C'est également le cas, de certaines activités économiques dont on peut penser qu'elles ne resteront pas à terme, dans le cœur de la ville. Pour ces sites, il convient d'envisager leur mutation.

Ils peuvent être l'opportunité d'évolution et de recomposition de certains secteurs. Ces opportunités foncières permettront pour une grande part de répondre aux besoins et à la demande en logements, d'assurer une répartition diversifiée et de rééquilibrer l'offre.

Des sites potentiels de développement résidentiel ont été identifiés :

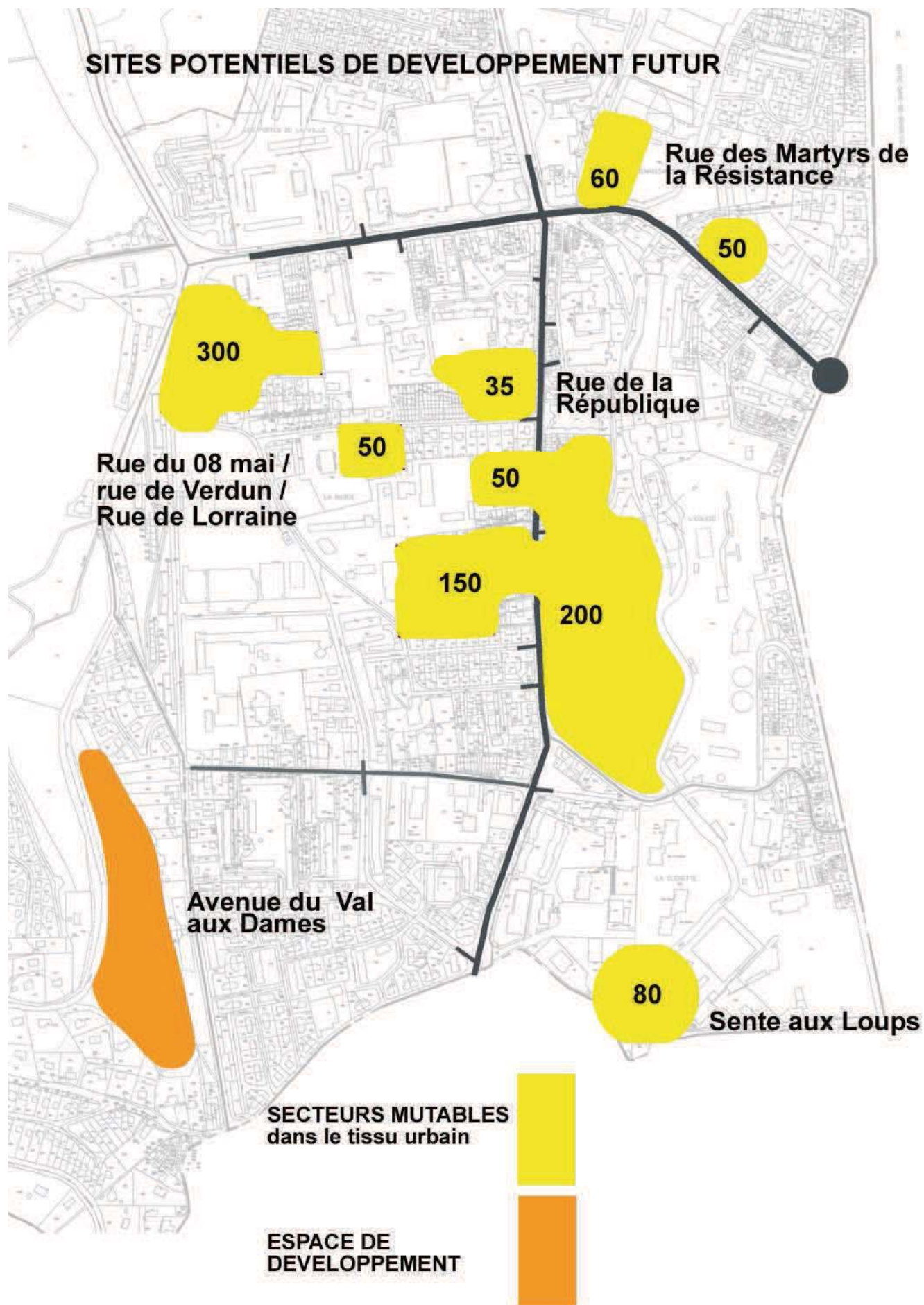
- 1. La rue des Martyrs de la Résistance** où il s'agit de réutiliser des terrains pour le développement de programmes de logements, de services, de commerces et d'équipements. Cela permettra également de réaliser un travail sur la façade urbaine de la rue des Martyrs de la Résistance (hauteur du bâti, implantation par rapport aux emprises publiques, limites séparatives, COS, CES, ...) ;
- 2. Les rues de la République, du 08 mai, de Verdun, de Lorraine** où il s'agit de permettre la réalisation d'opérations allant du petit collectif, à la maison de ville et maison individuelle.
- 3. Le site de l'entreprise TIFINE, sente aux Loups**, qui interviendra pour partie à la requalification du secteur permettant l'opportunité de créer un espace public et vert de qualité autour du Cailly, du patrimoine lié à l'eau et la réalisation de logements en lien avec le quartier La Clérette (habitat individuel jumelé ou groupé).
- 4. le terrain de l'Avenue du Val aux Dames** pour lequel l'objectif est d'envisager un projet d'aménagement et de mise en valeur de ce site sur lequel serait intégrée une opération d'habitat résidentiel. Compte tenu du caractère de ce site (topographie, cadre naturel, orientation du site, accessibilité, ...), la démarche de projet mettra en avant des préoccupations environnementales dans une logique de développement durable. En conséquence de quoi, le projet d'ensemble sera envisagé selon la démarche d'accompagnement « d'approche environnementale sur l'urbanisme » (HQE²R) et de prescriptions « Haute Qualité Environnementale » (HQE) pour les futurs bâtiments.

Cette démarche visera donc :

- à maîtriser les différentes étapes de définition et de programmation du projet ;
- à définir des exigences en matière d'environnement et de construction ;
- à traduire ces exigences au terme de la phase opérationnelle.

La 'qualité urbaine durable' du projet est l'enjeu et la condition de la réussite du projet.

SITES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT FUTUR



Estimation des logements potentiels à créer au sein de l'espace urbain, dans le cadre de mutations.

Compte tenu des règles de hauteurs, de densités, stationnements et espaces verts, le nombre de logements pourrait être estimé à :

Rue des Martyrs de la Résistance : **100** logements en collectifs ;

Rue du 08 mai / rue de Verdun / rue de Lorraine : **350** logements en collectifs et individuels groupés ;

Rue de la République : **470** logements en collectifs et individuels groupés ;

Sente aux Loups : **100** logements en collectifs.

Ce sont plus de 1000 logements qui potentiellement pourraient s'inscrire à l'intérieur du tissu existant, dans le cadre notamment de mutation ou de déplacement d'entreprises et activités présentent au cœur de l'espace urbain. Compte tenu de la dureté opérationnelle de certaines de ces opérations et des aléas conjoncturels, on peut fixer à 15 - 20 ans l'échéance de ce programme.

L'opération qui pourrait prendre place sur le terrain de l'Avenue du Val aux Dame (3,5ha), dans un futur relativement proche, présente un enjeu tout différent. Les 40-50 maisons individuels groupés seront réalisés de façon exemplaire du point de vue du développement durable, l'objectif étant de produire une offre différente (belle exposition, en surplomb sur la ville, mixité sociale et habitat durable...), de façon à diversifier l'offre sur le territoire communal.

Sur une dizaine d'années, et compte tenu des incertitudes liées aux évolutions du tissu urbain existant, il paraît donc raisonnable d'envisager la réalisation des objectifs du PLH (environ 70 logements par an).

V - DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES

5.1. LE CONTEXTE DE LA REVISION

5.1.1 – Les documents d'urbanisme des communes voisines

SAINT JEAN-DU-CARDONNAY

Date approbation du POS : 14/11/89

Modifié en : 1985, 1993, 2003.

Pas de révision POS/PLU en cours.

Secteur limitrophe du POS : NC – Zone agricole.

NOTRE DAME DE BONDEVILLE

Date approbation du POS : 20/11/85

Modifié en : 1986, 2005.

Révision simplifiée en : 2006

Révision POS/PLU prescrite le 18 septembre 2001, approuvée le 25 novembre 2008.

Secteur limitrophe du PLU :

- Nb : zone consacrée à la décharge contrôlée des déchets verts
- N : zone naturelle protégée et inconstructible
- Ua : zone urbaine de forte densité
- Ub : zone urbaine de densité moyenne.

DEVILLE-LES-ROUEN

Approbation du PLU : 22/06/2006

Secteurs limitrophes :

- UY : zone d'activités industrielles
- UD : zone d'habitat collectif
- UA : zone d'habitat, de commerces et d'équipements
- NF : zone naturelle forestière

CANTELEU

Approbation du PLU : 14/12/2007

Secteurs limitrophes (PLU) :

- NF : zone naturelle à protéger
- NFe : correspond à l'enclave bâtie
- UCb : zone mixte de moyenne densité

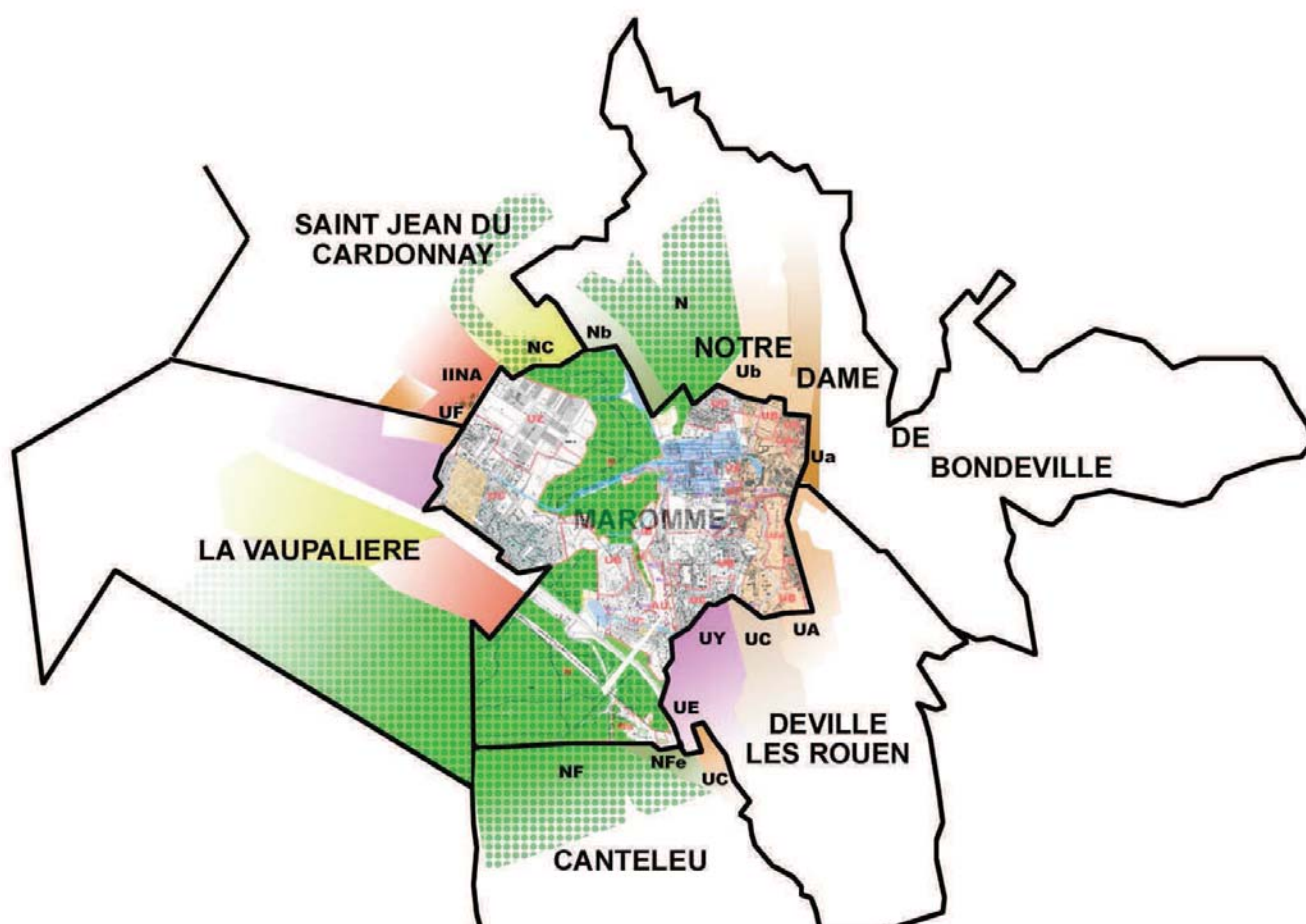
LA VAUPALIERE

Le POS a été approuvé en 1975.

Approbation du PLU : 10/12/2008

Secteurs limitrophes (PLU) :

- UH : zone d'habitat individuel de faible densité
- AUL : zone à urbaniser, à vocation économique
- UZ : zone à vocation industrielle et artisanale
- N : zone naturelle
- A : zone agricole



La carte fait apparaître une certaine cohérence des affectations. L'Est de Maromme, correspond au fond de vallée du Cailly, historiquement urbanisé et regroupant à la fois, activités, commerces, habitat et services. Les espaces boisés au centre de la carte correspondent à la ceinture verte d'agglomération et la frange Ouest de la Forêt Verte qui bénéficient quelques soient les communes d'une protection en classement en zone N et au titre des Espaces Boisés Classés.

A l'Ouest, sur les plateaux, les affectations des zones sont plus diversifiées avec des vocations résidentielles qui s'affirment au fur et à mesure que l'on s'approche de la Seine, alors que les zones d'activités côtoient les espaces agricoles et naturels au Nord.

5.1.2 – Les documents d'urbanisme antérieurs

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols	a été prescrite	le 28 novembre 1983
	a été approuvée	le 19 janvier 1987
Sa première révision	a été approuvée	le 16 mai 1991
Sa deuxième révision	a été prescrite	le 20 novembre 1995
	a été arrêtée	le 25 mai 1998
	a été approuvée	le 25 octobre 1999
Une première modification	a été approuvée	le 18 décembre 2000
Une deuxième modification	a été approuvée	le 28 mars 2002
Une troisième modification	a été approuvée	le 3 mars 2003

La révision de 1999 portait essentiellement sur la création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage. Situé en NAa, ce secteur en pleine zone naturelle a été abandonné au profit d'une localisation plus proche des espaces urbains centraux pour une meilleure accessibilité aux équipements publics.

L'objet était également l'adaptation du règlement pour permettre la mutation de certains secteurs.

5.1.3 – Les motifs de la révision

La révision du PLU a offert l'occasion de réaliser un bilan de la commune tant sur le plan de son espace et de son occupation que sur celui de ses besoins et de ses objectifs. Cette réflexion a permis de constituer l'outil réglementaire permettant pour les 5 à 10 ans à venir, de conduire la politique d'aménagement de la ville et d'annoncer aux habitants, aux acteurs de la ville ses actions sur le court, moyen et long terme.

Cette révision a permis au travers notamment du diagnostic, de porter un regard critique sur toutes les composantes de la ville ; économie, patrimoine, habitat, équipements, environnement, commerce etc....

Comme nombre de communes des vallées industrielles de l'agglomération rouennaise, Maromme offre un tissu urbain complexe parfois même décousu mais, qui au travers des soubresauts de son histoire, des contraintes de son territoire, possède une identité et des atouts qui constituent les supports d'un projet urbain dont les termes principaux seraient : « recomposer », « recoudre », « valoriser ».

Comme ses voisines, la cohérence de son espace, se situe plus à l'échelle de la vallée qu'à celle de son territoire. Mais, dans le contexte de l'agglomération, Maromme c'est aussi le plateau ouest qui offre, aux portes de celle-ci, de nouvelles opportunités.

En s'appuyant sur les grandes orientations d'agglomération, le contexte environnemental du site de la vallée du Cailly (atouts et contraintes) et l'état des lieux urbains et patrimonial, le Plan Local d'Urbanisme a eu pour objet d'édifier le cadre réglementaire pour conduire le projet urbain municipal dans le respect des équilibres sociaux et environnementaux.

5.2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le territoire de la ville de Maromme, sur sa partie centrale, présente une diversité urbaine et architecturale du fait de son histoire et à l'imbrication des fonctions. L'urbanisme contemporain de la ville, les quartiers Binche, de la Clair-joie, de la Commune, de la Clérette etc..., est le résultat de la poussée démographique d'après guerre, jusqu'à la fin des années 80 et de l'activité industrielle présente dans l'ensemble de la vallée du Cailly. La ville de Maromme s'est développée comme pôle résidentiel pour une population ouvrière trouvant sur place l'activité industrielle en pleine évolution. Le rapport entre les entreprises et la vie locale a été tel que les entreprises ont fondamentalement dominé les structures de la vie et de l'urbanisme local.

Aujourd'hui, les traces de cette imbrication des fonctions sont encore visibles dans le tissu urbain. L'objectif du PLU est de concilier les rapports parfois conflictuels entre les fonctions résidentielles et économiques. Il est donc proposé un découpage qui permette d'identifier des territoires aux caractéristiques homogènes, l'évolution des fonctions étant rendue possible et même favorisée par des règles assouplies pour les changements d'usage. Le développement résidentiel sur l'ensemble du territoire, mais principalement à proximité du centre-ville sera l'objectif prioritaire des mutations à venir, tout en renforçant le niveau d'équipements, et en encourageant les activités tertiaires et commerciales dans le centre-ville.

5.2.1 – Le découpage du territoire en zones

Les zones urbaines peuvent se répartir en deux catégories :

➤ **Les zones urbaines à caractère central**

La zone **UA** ; quartiers route de Dieppe / Martyrs de la Résistance

Le secteur **UAv** ; aire d'accueil des gens du voyage

La zone **UB** ; quartiers Binche / Clérette

➤ **La zone urbaine périphérique**

La zone **UC** ; quartiers de la Maine, Clair Joie et de la Cote de Velours

➤ **La zone urbaine à vocation d'activités**

La zone **UZ** ; Zone d'Activités de la Maine et site de la Lyonnaise

Les zones naturelles sont principalement constituées des espaces forestiers. Une zone naturelle de taille et de capacité limitée, a été instaurée pour le groupe d'habitations situé à l'extrême Sud de la commune, en limite de Canteleu :

➤ **Les zones naturelles forestières**

La zone naturelle **N** ; principalement les espaces forestiers de la commune

Le secteur naturel urbanisé **Na** ; au Sud de la commune en limite de Canteleu.

La zone à urbaniser est la zone naturelle de la commune destinée à être urbanisée.

➤ **La zone de développement résidentiel**

La zone **AU** ; à l'Est de l'Avenue du Val aux Dames

La détermination de ces zones a été réalisée dans une optique de compatibilité avec l'occupation des sols et les typologies constatées sur les communes limitrophes de Maromme. La spécificité de chacune de ces zones se traduit par l'adoption de nuances au-travers des règles qui leurs sont appliquées : les densités et hauteurs par exemple, évoluant de façon décroissante au fur et à mesure de l'éloignement du centre-ville.

La vocation respective de ces zones est la suivante :

LES ZONES URBAINES À CARACTÈRE CENTRAL

Elles ont vocation à accueillir l'habitat, les équipements, les services à la population, les commerces et activités économiques.

Le développement présent et les perspectives envisagées pour la ville, ont permis de retenir les découpages tels que définis ci-après :

La zone UA : *La zone UA est une zone urbaine de forte densité, ayant un caractère de centre. Elle a pour principale vocation l'habitat. Elle correspond aux grands ensembles de logements collectifs. Elle comprend un secteur UAv, destinée à l'accueil des gens du voyage.*

Cette zone autorise la mixité des fonctions. Elle correspond à l'hyper-centre de la ville de forte densité et permet donc l'édification de constructions de grande hauteur. Elle renferme un nombre important d'équipements publics (écoles, équipements culturels, équipements administratifs...). Elle englobe également une partie de la Route de Dieppe, afin d'affirmer le caractère de boulevard urbain de cet espace. Dans le but de développer un projet cohérent sur ce secteur d'enjeux, il a été défini une orientation d'aménagement, sur les terrains jouxtant le concessionnaire Renault.

La zone UB : *La zone UB est une zone urbaine, limitrophe avec le centre-ville. De densité inférieure à la zone UA, elle est à vocation principale d'habitat collectif.*

La zone UB correspond à des quartiers mixtes où l'habitat pavillonnaire côtoie les grands ensembles. Cette diversité des typologies d'habitat sera encouragée. Des constructions à usage industriel y sont présentes. Leur maintien, voir leur extension, mais aussi leur mutation pour une reconversion à vocation d'habitat sera possible, cette zone autorisant la diversité des fonctions.

LA ZONE URBAINE PÉRIPHÉRIQUE

Situés aux extrémités Sud, Nord et Ouest de la ville, ces quartiers renferment un habitat principalement composé de maisons de ville et maisons individuelles :

La zone UC : *La zone UC est une zone urbaine, de densité moyenne à vocation principale d'habitat. Elle correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune. Elle a vocation à accueillir également petits collectifs et habitat groupé.*

La zone UC, principalement pavillonnaire, n'a pas vocation à subir de fortes évolutions. La typologie fortement marquée de ses habitations et de son urbanisme, le taux d'occupation élevé des parcelles et le peu d'ancienneté de ses constructions, n'autorisent pas de mutations importantes. L'objectif de maintien du caractère résidentiel de ces espaces est affirmé, notamment par le fort pourcentage d'espace vert obligatoire.

LA ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITÉS

La zone d'activités de la Maine constitue l'espace prioritaire de développement économique. Elle est intercommunale et son évolution doit conduire à une amélioration qualitative de ses espaces :

La zone UZ : *La zone UZ est une zone urbaine destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou de bureaux. Elle comprend un secteur UZa, recouvrant les installations d'exploitations des captages d'eau du syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de Maromme.*

Ces espaces concentrent l'essentiel de l'activité industrielle de la commune. Représentant en surface environ 60% de la zone UA de centre-ville, la zone UZ couvre une part importante de l'espace urbanisé de la ville et l'évolution de son emprise comprise entre l'espace forestier du Bois Garstedt et la zone pavillonnaire de la Maine n'est pas envisageable sur le territoire communal.

LA ZONE NATURELLE

Constituées pour l'essentiel du Bois de Garstedt et de la Forêt de Roumare, elles sont en grande partie inscrites en Espaces Boisés Classés. L'imbrication avec l'espace urbain donne à ces zones naturelles un caractère de « poumon vert » qu'il convient de protéger.

La zone N : *La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique et écologique. Elle comprend un secteur Na, urbanisé sous forme de hameau.*

Cette zone n'autorise aucune construction, à l'exception des extensions mesurées des constructions existantes, dans le secteur Na. Afin de permettre l'ouverture de la forêt à la population, les aménagements légers destinés à l'accueil et/ou l'information du public, sont autorisés.

LA ZONE À URBANISER

Cette zone, située sur un site difficile (déclivité importante, étroitesse), constitue la seule ressource foncière vierge de toute occupation sur le territoire de Maromme (elle était dans le POS, déjà affectée à un développement résidentiel à moyen et long terme).

La zone AU : *La zone AU est une zone naturelle destinée à l'urbanisation de la commune. Elle a pour principale vocation l'habitat ainsi que les équipements et activités nécessaires à l'intérieur de la zone. Elle sera urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

Afin de ne pas compromettre le projet d'ensemble souhaité par la commune, qui devra intégrer des préoccupations environnementales, cette zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'à l'issue d'une révision ou modification du présent PLU, quand les réseaux et voiries auront été réalisés et renforcés à proximité de la zone.

5.2.2 – La justification des règles d'urbanisme

La capacité des réseaux des zones de développement futur.

« 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 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 ».....

« 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. »

Article R.123-6 du CU.

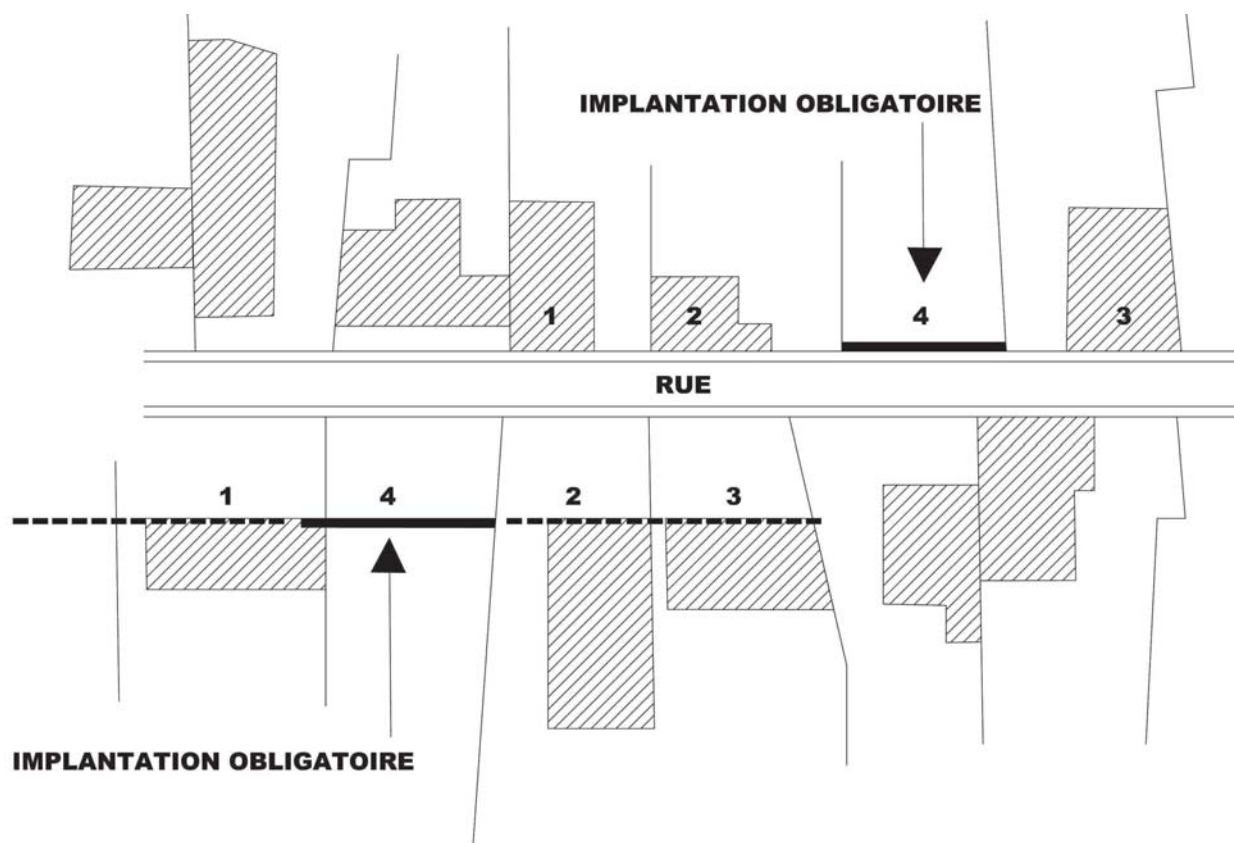
Sur la commune de Maromme, il n'existe qu'une seule zone à urbaniser. La zone AU bien que situé sur un terrain pentu, bénéficie de la proximité des zones urbanisées UC. Sa desserte par les voies publiques sera assurée grâce aux Emplacements Réservés ER n°16, 17 et 18. Sa desserte par les réseaux publics sera réalisée de la façon suivante :

- le réseau d'eaux usées traverse la partie Nord du terrain depuis l'Avenue du Val aux Dames et descend jusqu'à la rue du Huit Mai.
- le réseau d'eaux pluviales se trouve sur la rue du Val aux Dames.
- il faudra prolonger le réseau d'eau potable existant, présent sur la rue Joseph Delattre.

Le renforcement des réseaux, notamment d'eau potable et la réalisation des voies publiques nécessaires à la desserte de la zone (qui seront réalisées par le biais des emplacements réservés à cet effet), devront être réalisés pour permettre, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU.

➤ Définition de certaines notions ou termes employés dans le règlement

1. **Un minimum parcellaire est imposé en cas de recours à l'assainissement autonome.** La taille des parcelles ne peut être inférieure à 1000 m² afin de permettre l'installation du système d'assainissement ou le remplacement de celui-ci, dans le cas d'une mise aux normes et/ou de changement d'implantation par rapport au premier.
2. La notion '**d'alignement de fait**' qui figure au règlement écrit, se définit par la succession sur un même côté de la voie, de plus de quatre constructions qui observent la même implantation par rapport à la limite d'emprise publique. Les constructions concernées sont celles situées sur des parcelles en cadrées de chaque côté latéral par des constructions alignées. Il s'agit d'éviter l'effet « dent creuse ».



3. **Le terrain naturel** est la partie apparente ou superficielle du sol avant toute transformation correspondant à une possibilité de construction.
4. **Les toitures de forme libre**, sont les toitures de forme courbe, à pans multiples ou en terrasse qui ne sont pas concernées par les règles de pente maximum. Ces toitures sont autorisées sous réserve de respecter, par leur volumétrie et leur aspect une bonne insertion dans le paysage.

Zones Urbaines à vocation résidentielle

- Les zones **UA, UB et UC**, correspondent aux zones urbanisées équipées. Elles possèdent un certain nombre de caractéristiques communes.

- Elles ont vocation d'accueillir une mixité de fonctions (constructions d'intérêt collectif, services, commerces, activités et habitat). Les occupations et activités susceptibles de nuire de façon significative à la qualité résidentielle y sont proscrites.

- S'agissant de secteurs équipés, les conditions de desserte des terrains par la voirie et les réseaux y sont similaires.

Il est demandé lors de la réalisation d'un garage en sous-sol, une surface plane d'un minimum de 3 mètres mesurés par rapport à la limite de l'emprise publique pour assurer des sorties et des entrées de manière sécurisée sur la voie publique.

- Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire en zone urbaine équipée. En tout état de cause, les dispositions du règlement d'assainissement de la CREA et pour la lutte contre les ruissellements et inondations devront être respectées. Il est notamment exigé, afin de permettre une meilleure gestion des eaux pluviales, de dimensionner les dispositifs de telle sorte que le rejet soit limité à 10L/s/ha pour un événement d'occurrence vicennale.

- Une règle exceptionnelle d'implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives pour la réalisation des extensions mesurées et annexes jointives ou non, qui pourront s'implanter avec des retraits réduits par rapport aux règles générales du fait de leur faible importance et du faible impact qu'elles ont sur le tissu urbain constitué. Cette règle permet également de gérer l'existant et de ne pas « geler » l'évolution des parties déjà urbanisées de la commune.

- Afin d'assurer la protection des biens et des personnes, il est imposé un retrait minimum (qui sera planté et/ou enherbé) le long du Cailly.

- Il est demandé d'assurer les continuités de la trame viaire dans le cas de création d'impasse afin d'assurer les liaisons inter-quartiers.

- Dans le cas de site pentu, la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel et ceci, en vue de limiter l'impact visuel des constructions sur des sites dont la topographie est particulière par rapport à la situation générale.

- L'accent est porté également sur l'aspect extérieur des constructions en particulier pour la rénovation et la restauration des constructions anciennes au travers de la conservation, en façade et en toiture, des matériaux traditionnels, d'éléments particuliers d'architecture ou bien de décors de façades afin de maintenir l'architecture du bâti ancien. Il est précisé dans le texte « chaque fois que cela est techniquement possible », c'est-à-dire qu'en cas de suppression d'éléments patrimoniaux, par démolition ou recouvrement, il devra être envisagée l'option alternative pour permettre la comparaison.

Également, les différents points visent la bonne intégration à la construction, des éléments de superstructure ou autres dans le paysage ou donnant directement sur le domaine public et, notamment à en limiter l'impact.

- Les toitures peuvent être de forme libre, c'est-à-dire que les toitures terrasses, toitures courbes ou de forme différente de la toiture à pente traditionnelle sont autorisées dans la seule condition (c'est le principe général de bonne intégration du bâtiment), que l'architecture ne porte pas atteinte à son environnement.

- De façon générale dans les zones U, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services et doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation. Certaines catégories font l'objet de prescriptions précises. Ce sont l'habitat, l'hébergement hôtelier, les commerces et les bureaux. Afin de favoriser l'usage des transports en communs, cette dernière catégorie, dans le cas d'une construction située dans le cercle représenté au document graphique et matérialisant le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, doit plafonner son offre en stationnement (au plus 1 place pour 60 m² de SHON), afin d'organiser « une pénurie incitative ». Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de règle de stationnement. Il devra être apprécié au cas par cas le

nombre de place nécessaire et suffisant, dans l'intérêt des usagers, du voisinage et du renforcement de l'usage des transports en commun.

- En matière d'espaces pour les stationnements vélo, les catégories 'habitat, activités de bureaux/établissement d'enseignement et constructions d'intérêt collectif' sont sujettes à des prescriptions précises afin de prendre en compte la pratique et l'utilisation des modes doux.
- Les plantations doivent être maintenues ou remplacées ; les fossés, talus doivent être conservés. Il est annexé au règlement écrit, une liste de références d'essences locales, qu'il est préconisé d'utiliser.
- En zone U (comme pour l'ensemble des zones), il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols. L'occupation des parcelles, est gérée par le coefficient d'emprise au sol, la hauteur des bâtiments, les autres règles de prospect et les exigences en matière de stationnement. L'objectif étant de mieux appréhender les rapports entre les pleins et les vides dans l'espace urbain

Zone UZ à vocation économique

- La zone **UZ** et son secteur **UZa**, correspondent aux zones urbanisées équipées et à vocation économique.
- Elle a vocation à accueillir des activités économiques. Les seules constructions à usage d'habitation qui sont autorisées doivent être indispensables pour l'exercice des activités admises. Il s'agit par exemple des logements de gardien ou de Direction en liaison avec l'entreprise sur le site.
- S'agissant de secteurs équipés, les conditions de desserte des terrains par la voirie et les réseaux y sont similaires. Il est notamment demandé que les voies en impasse et les carrefours soient aménagés pour permettre les manœuvres des véhicules de collecte des déchets et de sécurité incendie.
- Afin de permettre un traitement qualitatif et sécurisé des espaces publics sur ces sites à vocation économique, il est demandé de concevoir les voies publiques et privées de telle sorte qu'elles permettent une circulation sécurisée des véhicules par leur dimensionnement. Elles ne pourront être inférieures à 3,50m sans stationnement latéraux et de 6,00m dans la cas de stationnement des deux côtés de la voie.
- Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire en zone urbaine équipée. En tout état de cause, les dispositions du règlement d'assainissement de la CREA et pour la lutte contre les ruissellements et inondations devront être respectées.
- Une règle exceptionnelle d'implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives pour les extensions mesurées, annexes jointives ou non ainsi que pour les constructions à usage d'habitation, qui par nécessité technique ou efficacité de fonctionnement doivent être implantés différemment que la règle donnée.
- Pour assurer les continuités piétonnes inter-quartiers, et éviter l'enclavement de ces secteurs, il est demandé d'assurer une possibilité de continuité dans la cas de création de voies en impasse..
- Dans le cas de site pentu, la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel et ceci, en vue de limiter l'impact visuel des constructions sur des sites dont la topographie est particulière par rapport à la situation générale.
- Pour éviter les constructions de qualité médiocre, les matériaux conçus pour recevoir un parement extérieur, tels que les briques creuses ou les parpaings, ne sont pas autorisés s'ils ne sont pas recouverts.
- Les toitures peuvent être de forme libre, c'est-à-dire que les toitures terrasses, toitures courbes ou à pente sont autorisées dans la seules condition (c'est le principe général de bonne intégration du bâtiment), que l'architecture ne porte pas atteinte à son environnement.
- Compte tenu des grandes disparités du nombre de personnes accueillies dans les établissements des zones à vocation économique, des règles particulières de stationnement sont mises en place selon qu'il s'agit de surfaces de bureaux (gros consommateur de stationnement) ou d'ateliers de production et de stockage qui nécessitent un nombre moindre de places.
- Afin de limiter l'impact visuel de ces secteurs, situés en limite de zones naturelles (pour la zone UZ), et enclavés dans le tissu urbain (secteur UZa) il est imposé un traitement paysager qui consiste en un minimum d'espaces verts (20% de la surface non bâtie) ainsi que pour les parcs de stationnement supérieurs à 8 emplacements qui doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- Les arbres de haute tige doivent être maintenues ou remplacées et un nombre minimal d'arbre à haute tige est imposé pour les aires de stationnement.

Zone naturelle

- La zone **N** et son secteur **Na**, sont des secteurs non équipés qui possèdent un certain nombre de caractéristiques communes.
 - En raison du caractère de la zone, les possibilités constructives sont limitées strictement à l'activité exercée ou aux aménagements qui participent à la valorisation des lieux et des sites. Les occupations et activités susceptibles de nuire de façon significative à la qualité de l'environnement et du paysage y sont proscrites.
 - Dans ces secteurs naturels, aucun obstacle ne doit contraindre le ruissellement des eaux pluviales. Les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont proscrites.
 - Dans le règlement du secteur Na, l'expression utilisée relative aux « **extensions et annexes mesurées** » signifie que ce sont des constructions qui n'excèdent pas 20% de la SHOB, ou de la SHON, et de l'emprise au sol d'une construction principale. Ce sont les seules constructions autorisées dans le secteur Na, où des constructions sont déjà présentes et où l'objectif est de limiter l'extension de l'urbanisation.
 - Dans ce secteur, la règle d'implantation (article 6) vise à réduire l'impact visuel des constructions dans le paysage. Des reculs de 25 m de l'axe des routes départementales et 15 m de l'axe des autres voies permettront de minimiser la visibilité de ces constructions depuis l'espace public.
 - Les règles édictées pour les accès, voies et réseaux visent le bon fonctionnement des secteurs, tout en respectant le caractère naturel du site, notamment en interdisant les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux.
 - Le raccordement au réseau d'assainissement n'est pas obligatoire. Les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés, mais ils doivent pouvoir en cas d'amené des réseaux, être mis hors circuit pour s'y raccorder. Pour les nouvelles constructions, il est demandé que les eaux pluviales soient traitées à l'intérieur du terrain afin de limiter les rejets dans les réseaux ou de causer des ruissellements vers les fonds. En tout état de cause, les dispositions du règlement d'assainissement de la CAR et celles pour la lutte contre les ruissellements et inondations devront être respectées.
 - Le recourt à l'assainissement autonome a conduit à imposer un minimum parcellaire de 1000 m² pour qu'un terrain puisse être constructible. Il pourra être demandé que cette surface, dans le cas de configurations de terrains particulières, ou de qualité des sols, soit supérieure afin de garantir une parfaite efficacité de l'installation.
 - Il est demandé d'assurer les continuités piétonnes pour permettre les cheminements piétonniers au-travers les espaces naturels de la commune. Les sentes et chemins piétonniers ne doivent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, faisant obstacle à la libre circulation au –travers ces espaces.
 - Afin de préserver le caractère diffus de ces secteurs, l'emprise au sol des constructions ne doit dépasser 15% pour le secteur Na.
 - L'accent est porté également sur l'aspect extérieur des constructions afin de limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage. Également, les différents points visent la bonne intégration à la construction, des éléments de superstructure ou autres dans le paysage ou donnant directement sur le domaine public et, notamment à en limiter l'impact.
- Aussi, l'accent est porté sur l'aspect extérieur des constructions en particulier pour la rénovation et la restauration des constructions anciennes au travers de la conservation, en façade et en toiture des matériaux d'origine, d'éléments particuliers d'architecture ou bien de décors de façades qui visent à maintenir l'architecture du bâti ancien.
- Les arbres de haute tige doivent être maintenues au titre de la préservation du paysage et du bon fonctionnement hydrologique de ces espaces naturels. Les essences locales sont préconisées, leur liste figure à la fin du règlement.

ZONE UA -Secteurs UAv

L'objectif, d'une part, est de permettre l'évolution de ce secteur dans un contexte bâti et foncier relativement ancien et d'autre part, de prendre en compte et respecter les qualités architecturales et urbaines héritées de l'histoire de la ville (Maisons en bande, patrimoine industriel, matériaux traditionnels, ...). L'objectif est de préserver les qualités résidentielles, maintenir et soutenir la mixité des fonctions et permettre une relative évolution de ces secteurs notamment en affirmant le caractère urbain des constructions le long de la Route de Dieppe. En effet, ils sont sujets à des renouvellements de population. La volonté est de donner un cadre aux évolutions du bâti existant afin de permettre la construction, sous certaines conditions, d'extensions, annexes nécessaires à l'amélioration des habitations et de leur confort. La zone UA renferme un secteur UAv destiné à l'accueil des gens du voyage. Les règles sont les mêmes à l'exception des règles de stationnement.

➤ Règles d'occupation et d'utilisation du sol — Articles 1 et 2 —

Dans cette zone, sont notamment interdites les occupations ayant pour objet l'accueil des caravanes, habitations légères de loisirs et autres équipements mobiles de loisirs, incompatibles avec la vocation de centralité de la zone. Une exception à la règle générale est introduite pour le secteur AUv, afin de permettre l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Cette zone multifonctionnelle, autorise les constructions à usages diversifiés.

➤ Règles d'implantation des bâtiments — Articles 6, 7 —

Le principe qui guide la règle d'urbanisme est le respect de l'ordonnancement urbain existant et le renforcement de « l'urbanité » des constructions. La première règle consiste donc à s'implanter à l'alignement de l'emprise publique. Si la rue présente un front ou un rythme régulier bâti, il devra en être tenu compte. En conséquence, le respect de l'alignement de fait s'impose par le règlement. Il exprime l'obligation de tenir compte du contexte urbain dans lequel s'inscrit la construction. Si l'alignement de fait n'est pas avéré, un recul de 2,50 mètres minimum est imposé par rapport à la limite de l'emprise publique afin de permettre une « respiration » devant la construction.

L'implantation des constructions se fait soit en limite de propriété soit avec un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($H/2$) avec un minimum de 3.00 mètres. La diversité des implantations permet une utilisation optimisée des terrains. En revanche, l'implantation en bordure du Cailly doit respecter une règle particulière (voir ci-dessus).

➤ Hauteur des bâtiments — Article 10 —

Il s'agit de rester dans une silhouette urbaine et un ensemble de constructions cohérent sur l'ensemble des voies afin d'imprimer des typologies bâties par un alignement à dimension urbaine affirmée. Le long des voies existantes, les constructions ne pourront avoir une hauteur supérieure à la distance séparant cette construction de l'alignement opposé. Ce secteur central est destiné à accueillir les constructions les plus hautes (habitat collectif) ; dans tous les cas, la hauteur maximum ne pourra dépasser 10 mètres pour les activités artisanales, industrielles et commerciales et 18 mètres pour les autres.

➤ Emprise au sol maximum, Espaces libres et plantations, Stationnement — Articles 9,13 et 11 —

Les coefficients d'emprise au sol et le pourcentage d'espaces libres et plantations visent à maintenir et renforcer la vocation centrale de ce quartier. Le coefficient d'emprise au sol fixé à 60% et le pourcentage minimum d'espaces libres n'étant pas imposé, une densification de ces espaces sera réalisée.

Les règles de stationnement sont les mêmes pour l'ensemble de la zone U, et diversifiées selon la destination des constructions. Par ailleurs, une disposition particulière est apportée, en respect au Plan de Déplacements Urbains, pour le nombre de places de stationnement requis dans le cas de réalisation de bureaux ou d'équipements publics situés à moins de 400 mètres d'une station de transports collectifs structurants. Pour ces constructions un maximum de place de stationnement est requis afin d'inciter à l'utilisation des transports

collectifs. Dans le secteur UAv, il n'est pas édictée de règle de stationnement, afin de permettre le libre stationnement des caravanes et véhicules sur ce secteur.

Zone UB

La zone UB est une zone qui abrite à la fois de l'habitat intermédiaire groupé, des constructions d'intérêt collectif et à vocation d'activités économiques. L'objectif est de faire évoluer ce secteur qui est contigu aux espaces centraux de la ville en permettant la réalisation d'opérations de logements ou de commerce en alignement de l'emprise public et dans des formes et densités proches de celles de la zone UA.

➤ Implantation des bâtiments — Articles 6,7 —

Tout comme dans la zone UA, le renforcement de l'implantation à proximité des emprises publiques est recherché. Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique soit sur un retrait minimum de 2,50 m.

L'objectif est de constituer un ensemble dense, plus urbain, tout en permettant certains aménagements en bordure du domaine public pouvant contribuer au renouvellement des formes urbaines par une mixité des typologies d'habitat individuel/habitat collectif.

Tout comme pour la zone UA, l'implantation en limite séparative est autorisée ou doit se faire en observant un recul minimum de la moitié de la hauteur de la construction soit $H/2$ avec un minimum de 3.00 mètres. Cette règle permet de maintenir la situation générale actuelle du secteur avec une diversité des implantations par rapport aux limites séparatives.

➤ Hauteur des bâtiments — Article 10 —

Il s'agit de permettre, en s'éloignant du centre ville, de marquer un abaissement progressif des hauteurs qui ne devront pas excéder 10 mètres hors tout pour les constructions à vocation économique, et 20 mètres pour les constructions à vocation d'habitat de bureaux, d'équipements publics. Cette hauteur relativement proche de la hauteur maxi en zone UA doit permettre le développement de typologies d'habitat diversifiées.

➤ Emprise au sol maximum, Espaces libres et plantations — Articles 9 et 13 —

L'instauration d'un coefficient d'emprise au sol de 50% permet de renforcer l'occupation du sol existante (densification des parcelles construites) et en cas de mutation la construction imiter la densité bâtie au sol dans la même ambition que précédemment. Les espaces libres seront donc plus importants qu'en centre-ville et ne devront pas être inférieurs à 30% de la surface de l'unité foncière.

ZONE UC

Situés aux extrémités Sud, Nord et Ouest du territoire communal, avec des occupations de l'espace différentes des zones centrales, cette zone à vocation principale d'habitat individuel, marque une rupture forte avec les espaces de centre-ville. Plus aérés (plus faible hauteur des constructions, forte proportion d'espaces verts en partie privative, homogénéité des typologies ...), l'objectif est de maintenir et renforcer ce statu particulier. Cette zone n'a pas vocation à évoluer de façon significative, il s'agit donc de gérer l'existant et permettre la mixité des constructions pour une meilleure mixité sociale et des fonctions.

➤ Implantation des bâtiments — Articles 6,7 —

Afin de conserver le caractère identitaire de cette zone, l'implantation des constructions vis-à-vis de l'emprise publique devra respecter l'alignement constaté des habitations environnantes (alignement de fait), dans les autres cas, un retrait minimum de 2,50 mètres est imposé pour permettre la végétalisation le long de l'espace public. En limite séparative, l'implantation est autorisée en limite (afin de permettre les constructions groupées, très présentes sur ces quartiers) ou observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres. Ces dispositions visent à maintenir le rapport plein/vide du tissu urbain existant. Ces reculs pourront permettre l'aménagement des espaces d'accompagnement des constructions et de l'espace public favorisant l'aération du tissu urbain.

Afin de permettre la gestion des constructions existantes, les extensions, annexes jointives ou non, pourront s'implanter soit à l'alignement soit sur un retrait minimum de 1 mètres (au lieu de 2,50 mètres pour la construction principale).

De même, pour ces constructions, l'implantation en limite séparative ou à 1,90 mètres minimum, est autorisée afin de permettre la densification de ces quartiers.

➤ Hauteur des bâtiments — Article 10 —

Afin de maintenir les proportions des bâtiments existants, les nouvelles constructions ne pourront être supérieures à 12,50 mètres hors tout pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et 10,00 mètres maximum pour les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et de commerce. Ainsi l'évolution de ce secteur vers une diversité volumétrique, de nouvelles typologies bâties et de fonctions donnant ainsi l'occasion d'apporter au secteur, sur les sites disponibles des échelles variées de constructions sera possible.

➤ Stationnement, Espaces libres et plantations — Articles 11,13 —

Les dispositions qui sont apportées en matière de stationnement, sont les mêmes pour l'ensemble des secteurs de la zone U. La surface aménagée en espaces verts est de 60% minimum de la surface non bâtie afin de maintenir la trame verte sur le secteur et une qualité des espaces d'accompagnement des bâtiments.

➤ Emprise au sol maximum — Articles 9 —

L'instauration d'un coefficient d'emprise au sol de 40% en Uc permet de limiter la densité bâtie au sol afin de maintenir un tissu urbain 'aéré' avec des aménagements extérieurs en accompagnement du bâti.

ZONE UZ, Secteur UZa

La zone UZ représente un site à vocation économique qui accueille des constructions à vocation industrielle, artisanale et de bureaux. La qualité des constructions nouvelles, des aménagements paysagers et des espaces publics futurs sera recherchée, pour permettre une bonne intégration dans le paysage, compte tenu de la proximité avec le Bois de l'Abbaye. La zone UZ renferme un secteur UZa où sont implantées les installations de captage d'eau.

➤ Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol — Articles 1,2 —

- Les occupations et activités autorisées sur ce secteur sont limitées aux seules activités économiques.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles ont un lien direct avec l'activité admise. Il s'agit par exemple des logements de gardiens ou de direction.

➤ Implantation des bâtiments — Articles 6,7 —

L'implantation sur un recul minimum de 5.00 mètres par rapport à l'emprise publique est imposée. Il vise à permettre l'aménagement d'espaces extérieurs de qualité pour accompagner les constructions à venir et favoriser une bonne transition visuelle du secteur avec les coteaux boisés en arrière plan.

Le retrait en limites séparatives égal à 5 mètres minimum, contribue à la création d'espaces paysagers d'accompagnement. Le recul permettra ainsi de limiter l'impact des constructions vis-à-vis des secteurs naturels environnants. Pour les constructions à usage d'habitation, l'implantation à l'alignement de l'emprise publique est autorisé, de façon à permettre le gardiennage ou la surveillance en entrée de site par exemple.

➤ Hauteur des bâtiments — Article 10 —

Toujours dans l'objectif de limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage, la hauteur maximum sera limitée à 15 mètres hors tout. La particularité de certains process industriels peut amener à la mise en place d'installation nécessitant des hauteurs supérieures à la hauteur autorisée. Dans ce cas, les bâtiments principaux devront respecter cette règle de 15 mètres, et il pourra exceptionnellement et ponctuellement, sur dossier motivé, être dérogé à la règle par un dépassement de hauteur.

➤ Emprise au sol maximum, Espaces libres et plantations — Articles 9, 12 et 13 —

Pour permettre l'évolution du site tout en maintenant une qualité des espaces extérieurs, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée, mais les surfaces aménagées en espaces libres paysagés ne pourront être inférieures à 20% de la surface non bâtie de la parcelle. Les plantations sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 200 m² d'espace vert et d'un arbuste par tranche de 50 m², afin de constituer une trame verte structurée au-travers cette zone d'activités.

Afin d'éviter l'encombrement des espaces publics par des stationnements mal gérés, des règles sont imposées selon la destination des constructions. Les bâtiments de stockage nécessitant peu de personnel, il n'est demandé qu'une place pour 400 m² de SHON. Les bâtiments à vocation production, une place de stationnement sera aménagée pour 100 m² de locaux de production. Les bureaux, qu'en à eux renferment les activités nécessitant généralement le plus de personnel. La règle impose dans ce cas une place pour 40 m² de bureaux.

Les poids lourds, qui nécessitent des aires de stationnement et de retournement particuliers, devront être comptabilisés en plus des stationnements réglementaires.

ZONE AU

Ce secteur AU, situé en frange des espaces urbanisés de la commune, ne possède pas une capacité de réseaux et voiries suffisante à sa périphérie immédiate, pour desservir les constructions à implanter.

Comme le permet l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra donc être autorisée qu'à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle est subordonnée, à une révision ou une modification du PLU, à l'issu de son raccordement aux réseaux et voiries. Dans cette attente, une simple gestion de l'existant est autorisée.

➤ Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol — Articles 1,2 —

Toute occupation tendant à nuire à la réalisation d'un projet global est interdite. La vocation mixte de la zone permettra d'accueillir les constructions à usage d'habitation (vocation principale), de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service public ou d'intérêt collectif. Pour ne pas compromettre le futur aménagement global par une occupation mal maîtrisée, les seules extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées.

➤ Conditions de desserte des terrains — Articles 3,4 —

Dans l'attente d'un projet d'ensemble, il n'est pas permis la création de voie nouvelle. De cette façon, l'intérieur de la zone ne pourra être desservi sans projet d'ensemble

➤ Implantation des bâtiments — Articles 6,7 —

Les constructions nouvelles (extensions des constructions existantes), devront respecter un retrait de 5 mètres vis-à-vis de l'emprise publique. La distance par rapport aux limites séparatives doit être au minimum supérieure ou égale à 5 mètres sans être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction. Ces distances d'implantation, relativement importantes, ont pour objet de contraindre fortement les nouveaux projets, particulièrement pour les parcelles privatives présentes sur la zone. En effet, leurs configurations en lanières étroites (largeurs inférieures à 15 mètres) ne permettent que des constructions modestes.

➤ Hauteur des bâtiments — Article 10 —

Dans un souci de continuité avec les constructions environnantes, constituées principalement d'habitat individuel et individuel groupé, la hauteur est limitée à 10,00 mètres hors tout.

➤ Stationnement — Article 12 —

Les nouvelles constructions autorisées sur la zone, n'auront qu'un impact très faible sur les besoins en stationnement. Il n'est donc pas précisé de règle particulière, autre que celle de ne pas encombrer les voies publiques.

ZONE N secteur Na

La zone N, en raison de la qualité des sites, est une zone de protection où seuls sont autorisés les aménagements destinés à l'accueil et/ou l'information du public. Aucune construction n'est autorisée. Un secteur Na, petit hameau à l'extrême sud de la commune, par son enclavement au sein de la zone naturelle, est également zone de protection, c'est-à-dire, où la préservation de l'état initial doit être recherchée, mais où les constructions de taille et de capacités limitées sont autorisées mais, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

➤ Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics— Article 4 —

Pour les nouvelles constructions, il est demandé que les eaux pluviales soient traitées à l'intérieur du terrain afin de limiter les rejets dans les réseaux ou de causer des ruissellements vers les fonds. Les dispositifs devront être réalisés sur la base d'un volume de stockage dimensionné pour une pluie d'occurrence vicennale et les rejets devront être limités à 10 litres seconde à l'hectare.

En tout état de cause, les dispositions du règlement d'assainissement de la CAR ou pour la lutte contre les ruissellements et inondations devront être respectées.

Pour préserver le caractère naturel du paysage, les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

➤ Caractéristiques des terrains— Article 5 —

Le Secteur Na ne fait pas partie de la zone d'assainissement collectif. En conséquence, la taille des parcelles ne peut être inférieure à 1000 m² afin de permettre l'installation du système d'assainissement autonome. Pour des raisons techniques, une surface supérieure pourra être exigée.

➤ Implantation des bâtiments — Articles 6,7 et 8 —

Les possibilités d'implantation des constructions vis-à-vis des limites d'emprise publique, des limites séparatives et les unes par rapport aux autres, visent à permettre dans un contexte paysager de qualité, la constitution de parcelles aérées sur le côté et à l'arrière des constructions et de dégager ainsi le maximum d'espace libre sur les parcelles.

➤ Emprise au sol maximum— Articles 9

Pour limiter l'impact des constructions dans le paysage, l'emprise au sol ne pourra excéder 15% de l'unité foncière.

➤ Hauteur des bâtiments — Article 10 —

Les hauteurs imposées visent également à minimiser l'impact des constructions dans le paysage. Les seules constructions autorisées, extensions mesurées, annexes jointives ou non, ne pourront avoir une hauteur hors tout supérieure à 4,00 mètres. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée et la hauteur initiale doit être respectée.

➤ Espaces libres et plantations — Article 13 —

Pour préserver le caractère naturel de la zone, les arbres à haute tige seront conservés ou remplacés. Il faut noter que l'essentiel de la zone N et du secteur Na, est classé en Espace Boisé Classé, et tout déboisement est interdit en l'absence d'autorisation préalable.

5.3. LES PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES A CERTAINS SECTEURS

5.3.1 – Les Espaces Boisés Classés

Article L.130-1 du Code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier [qu'ils relèvent ou non du régime forestier], enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre I livre III du Code forestier (...).».

La présence d'un relief boisé avant d'accéder au plateau, caractérise le paysage Maronnais. Le Bois de l'Abbaye, le Bois de Garstedt et le début de la forêt de Roumare, vaste territoire forestier de l'Ouest de l'agglomération rouennaise, font l'objet de protection au titre de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique . Il est important, dans le cadre du présent PLU, de préserver ces espaces boisés, en raison de leur valeur écologique et paysagère.

5.3.2 – Les Emplacements Réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont reportés sur le document graphique (plan de zonage) et représentés par une trame spécifique ainsi qu'un numéro les identifiant.

Ils sont décrits dans les paragraphes qui suivent :

Certains emplacements réservés du POS ont été soit réalisés :

- ER n°1(du POS) : les terrains ont été acquis, en partie, pour y réaliser l'extension des services techniques municipaux,
- ER n°2 (du POS) : l'ensemble des terrains a été acquis et l'aménagement de la Place Saint-Just a été réalisé,
- ER n°4 (du POS) : les terrains ont été acquis par le Département qui a créé une déviation de la RD 43,

Certains emplacements réservés au POS, le seront à nouveau dans le PLU :

- ER n°3 (du POS) : les terrains ne sont toujours pas acquis et l'aire de retournement rue des Grosses Pierres, n'est donc pas réalisée et devient **ER n°15** (au PLU),

Un emplacement réservé du POS est maintenu, mais change de destination :

- ER n°6 : initialement prévu pour sécuriser les abords de l'espace culturel Beaumarchais, ces terrains, complétés par d'autres mitoyens, sont aujourd'hui destinés à accueillir la reconstruction de l'Établissement pour Personnes Âgées Dépendantes. Il devient **ER n° 10** (au PLU).

Un emplacement réservé du POS est supprimé :

- ER n°5 (du POS) : la création d'une voie nouvelle entre la rue de la République et la rue Ernest Danet, n'est plus à l'ordre du jour, le cheminement piéton existant étant considéré comme suffisant.

D'autre part, au travers des objectifs du PADD (conforter et requalifier le centre urbain de Maromme et faciliter les déplacements dans la ville), des emplacements nouveaux ont été réservés dans le PLU. Il s'agit :

- **ER n°1** : aménagement d'un passage piétonnier le long du Cailly
- **ER n°2** : aménagement d'un passage piétonnier le long du Cailly
- **ER n°3** : création d'un cheminement piéton entre la rue E. Fort et la rue Berrubé
- **ER n° 4** : création d'un équipement public rue Berrubé
- **ER n°5** : création d'un jardin public
- **ER n°6** : aménagement d'un passage piétonnier le long du Cailly
- **ER n°7** : aménagement d'un passage piétonnier le long du Cailly
- **ER n°8** : création d'un maillage piéton paysager entre la Mairie et le passage piétonnier le long du Cailly avec l'aménagement d'un parvis devant l'Eglise
- **ER n°9** : Création d'un passage piétonnier le long du Cailly et de la rue Raymond Duflo
- **ER n°10** : Reconstruction de l'Etablissement pour Personnes Agées Dépendantes (EPAD)
- **ER n°11** : Élargissement de l'accès à l'impasse Grébauval depuis la rue de la République
- **ER n°13** : création d'une voie d'accès depuis la rue Paul Eluard
- **ER n°14** : création d'une voie d'accès depuis la rue du 8 Mai 1945
- **ER n°15** : Aménagement d'une aire de retournement rue des Grosses Pierres
- **ER n°16** : Création d'une voie publique entre la rue M. Paul et la rue des Longs Vallons

En application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, un emplacement a été réservé pour la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale :

- **ER n°12** : cette parcelle de 2876 m², permettra la réalisation d'environ 40 logements. De petits immeubles collectifs prendront place sur la partie Nord, alors que des maisons de ville seront réalisées en continuité du tissu urbain voisin, le long de la rue des Pélissiers.

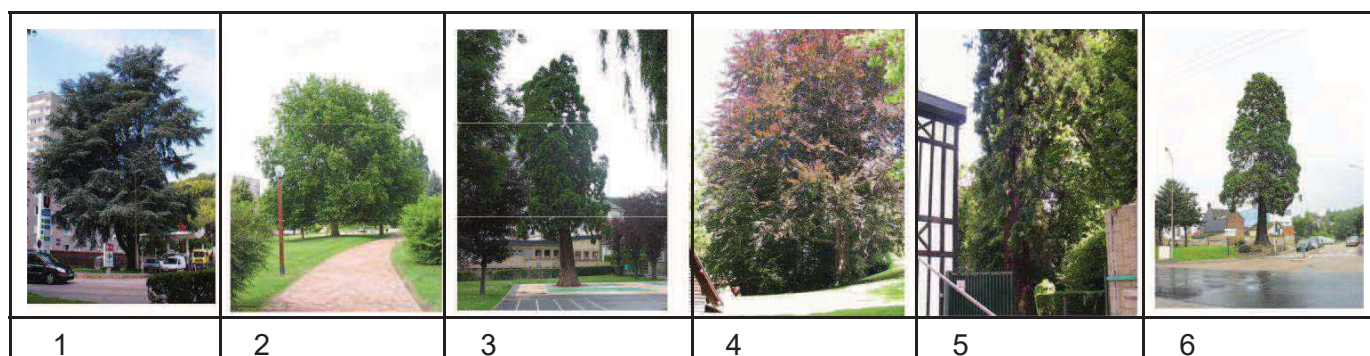
Liste des emplacements réservés

	Objet	Bénéficiaire	Section	Parcelle	zone/secteur du PLU	Surface approximative
ER1	Aménagement d'un passage piétonnier le long du Cailly	VILLE	AI	521-35	UC	1111 m ²
ER2	Aménagement d'un passage piétonnier le long du Cailly	VILLE	AK	120	UA	277 m ²
ER3	Création d'un cheminement piéton entre la rue E. Fort et la rue Berrubé	VILLE	AK	214-626-627-631-632-633-634-635-636-637	UA	2 907 m ²
ER4	Création d'un équipement public rue Berrubé	VILLE	AK	219	UB	408 m ²
ER5	Création d'un jardin public	VILLE	AK	326-230-231	UB	4000 m ²
ER6	Aménagement d'un passage piétonnier le long du Cailly	VILLE	AK	638-639	UAa	496 m ²
ER7	Aménagement d'un passage piétonnier le long du Cailly	VILLE	AM	434	UB	753 m ²
ER8	création d'un maillage piéton paysager entre la Mairie et le passage piétonnier le long du Cailly avec l'aménagement d'un parvis devant l'Eglise	VILLE	AK	73-74	UA	293 m ²
ER9	Création d'un passage piétonnier le long du Cailly rue Raymond Duflo	VILLE	AK	503	UB	350 m ²
ER10	Reconstruction de l'Etablissement pour Personnes âgées Dépendantes (EPAD)	VILLE	AL	163-164-165-166-167-168-169-170-526	UA	4 061 m ²
ER11	Élargissement de l'accès à l'impasse Grébauval depuis la rue de la République	VILLE	AL	248	UA	31 m ²
ER12	Réalisation d'un progr. de logements dans le respect de mixité sociale	VILLE	AM	692-693-694-695-696-697	UC	2876 m ²
ER13	Création d'une voie d'accès depuis la rue Paul Eluard	VILLE	AE	105-107-728-729-651-652-653	AU	1 709 m ²
ER14	Création d'une voie d'accès depuis la rue du 8 Mai 1945	VILLE	AE	110-114-619	UB - AU	796 m ²
ER15	Aménagement d'une aire de retournement rue des Grosses Pierres	VILLE	AE	211	UC	514 m ²
ER16	Création d'une voie publique entre la rue M. Paul et la rue des Longs Vallons	VILLE	AI	365-169	UAg	175 m ²
TOTAL				20757 m²		

5.3.3 – Les éléments du paysage et immeubles à protéger

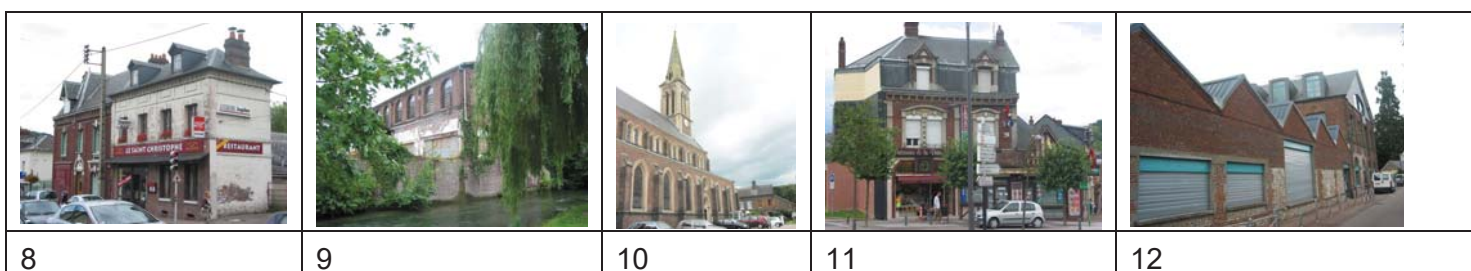
En application de l'Article L.123-11, alinéa h/, du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître : les éléments de paysage et immeubles à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Sur la commune de Maromme, des arbres isolés remarquables participant à la qualité paysagère de l'espace urbain, ont été identifiées. Ils sont indiqués au document graphique par triangle numéroté, en tant que « éléments de paysage à conserver et protéger ».



Également des immeubles identifiés pour leur intérêt du point de vue historique et patrimonial, ont été repérés d'un carré numéroté comme « patrimoine architectural à conserver et protéger ».





Les dispositions particulières figurent au titre III du règlement « prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique ».

5.3.4 – Les risques liés au sous-sol

Le Plan Local d'Urbanisme, doit en application de l'Article L. 121-1 du CU doit assurer « la prévention des risques naturels prévisibles », qui doit donner lieu à l'identification de secteurs faisant apparaître l'existence de risques naturels justifiant qui soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.

En septembre 2006, le bureau d'Études Ingetec (Infrastructure - Environnement) a réalisé une études sur la commune faisant l'inventaire des vides et indices de vides sur le territoire communal.

Le PLU tient compte de l'ensemble de ces informations recueillies à l'occasion de cette étude, mais dans la mesure où il est impossible de mener des investigations plus approfondies sur un périmètre aussi vaste, il se positionne en chaque lieu en fonction de ces incertitudes.

Les zones de risques sont identifiées par des périmètres signalant la probabilité du risque. Là, où il y a présence de risque de cavité, les terrains sont inconstructibles sur un rayon de 60 mètres, pour les marnières déclarées ou suspectées et sur un rayon de 35 mètres pour les karsts déclarés ou suspectés autour de l'indice, sauf si une étude de sol atteste de l'absence du risque. La réglementation du secteur s'applique alors pleinement.

Dans le cadre de cette étude, 32 fiches signalétiques ont été rédigées. Seules 8 ont fait l'objet d'un report de périmètres de sécurité sur les documents graphiques et de prescriptions particulières au règlement.

Le titre III du règlement indique les restrictions d'urbanisme sur les secteurs inscrits dans ces périmètres.

5.3.5 – Le Droit de Prémption Urbain

Le droit de préemption urbain constitue l'outil privilégié d'intervention et de maîtrise foncière pour les communes. Il permet d'agir sur la nature et le rythme du développement urbain souhaité par la commune. Le périmètre et le champ d'application du Droit de Prémption Urbain sur Maromme sont entrés en vigueur à la suite d'une délibération du Conseil Municipal du 23 janvier 1989. Cette mesure a été mise en place sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser du territoire communal. Le périmètre de préemption urbain est reporté sur le document graphique intitulé « Périmètre de Zone de Droit de Prémption Urbain ».

Article L 211-1 du Code de l'urbanisme – « *Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur toutes ou parties des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan [...] lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.* »

5.3.6 – Les Servitudes d'Utilité Publique

Article L.126-1 – Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexes, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et, qui figurent sur une liste dressée par décret en conseil d'État. Le plan local d'urbanisme prend en compte les servitudes d'utilité publique. Elles figurent sur les plans graphiques en annexes et dans les pièces écrites au document intitulé « liste des servitudes d'utilité publique ». Ce document présente les fiches correspondant à chacune des servitudes en indiquant notamment :

- le ministère ou service gestionnaire,
- les indemnités éventuelles prévues,
- les prérogatives de la puissance publique,
- les limitations au droit d'utiliser le sol.

Ces servitudes sont :

A5 : la servitude relative aux canalisations d'eau potable et d'assainissement (cf. annexes sanitaires)

I3 : la servitude relative aux canalisations de gaz. Seules sont reportées au plan des servitudes, les canalisations de transport de gaz.

I4 : la servitude relative aux lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes, les lignes de tension supérieure ou égale à 63 KV.

PT2 : la servitude relative à la protection contre les obstacles des transmissions radioélectriques.

PT3-4 : la servitude relative au réseau de télécommunication. Seuls sont reportés au plan des servitudes, les câbles nationaux et régionaux.

T7 : la servitude relative aux installations particulières situées hors des zones de dégagement des aérodromes (cette servitude s'applique sur tout le territoire national).

VI - MESURES MISES EN ŒUVRE POUR PRESERVER, PROTEGER OU METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT

6.1. L'AMÉLIORATION DE LA PROTECTION DES PERSONNES ET DES BIENS

6.1.1 – La réduction des nuisances sonores

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore (Article 12 de la loi bruit, décret 95-22 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1995) ;
- les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996).

L'article 13 de la loi bruit définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux. Les infrastructures de transports 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 la catégorie.

La catégorie 1 qui est la plus bruyante engendre un secteur d'une largeur maximale de 300 m de part et d'autre du bord, de la chaussée pour une route, ou du rail extérieur pour une voie ferrée.

En catégorie 2, cette largeur passe à 250 m.

En catégorie 3, elle passe à 100 m.

En catégorie 4, elle passe à 30 m.

En catégorie 5, elle passe à 10 m.

La commune de Maromme est concernée par le classement de voies bruyantes. Les bâtiments à construire dans le secteur affecté par le bruit, représenté dans le document graphique « voies bruyantes » par une trame grise, doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Seuls sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique. Les voies concernées figurent à titre d'information sur le tableau ci-après :

VOIE	Tronçon débutant	Tronçon finissant	CATEGORIE
Voie ferrée : ligne Paris – Le Havre	-	-	Catégorie 1
Route Nationale : N 15	-	-	Catégorie 3
Route Nationale : N 27	-	-	Catégorie 3
Route Départementale : D 43	RD 143	N 15	Catégorie 3
Route Départementale : D 43	RN 15	RD 66	Catégorie 3
Route Départementale : D 43	RD 66	RD 3	Catégorie 2
Route Départementale : D 51	RD 66	Rue des Belges	Catégorie 4
Route Départementale : D 51	Rue des Belges	Rue E. Danet	Catégorie 3
Route Départementale : D 51	Rue E. Danet	Rue de Lorraine	Catégorie 4
Route Départementale : D 51	Rue de Lorraine	Rue Martyrs de la Résistance	Catégorie 3
Route Départementale : D 51	Rue Martyrs de la Résistance	Rue de la Fontaine	Catégorie 3
Route Départementale D 66	RD 286	RD 51	Catégorie 3

Les prescriptions d'isolement acoustique pour les secteurs affectés par le bruit, situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, sont définies dans des arrêtés préfectoraux au regard du classement de la voie (Route Nationale, Route Départementale, Voie ferrée, ...). Ces arrêtés sont consultables sur le site www.haute-normandie.equipement.gouv.fr sous le chapitre 'Environnement' et le sous chapitre 'lutte contre le bruit des infrastructures'.

Une autre mesure contre le bruit à proximité des voies bruyantes consiste à inciter les riverains à utiliser d'autres moyens de déplacement que la voiture en favorisant les cheminements piétons / vélos et les transports en commun. Ceci afin de permettre de diminuer le trafic routier sur les grands axes, mais aussi les voies résidentielles, notamment en centre ville, et par conséquent les nuisances sonores et la pollution atmosphérique. Il a été pris un certain nombre de mesures tendant à faciliter les déplacements doux (Emplacements Réservés pour création de cheminements dans le centre-ville) et pour pousser à l'utilisation des transports en commun (limitation des places de stationnement pour les bureaux à proximité des stations de métro).

6.1.2 – La prise en compte des risques naturels

Comme vu précédemment, des prescriptions complémentaires au règlement, viennent s'imposer aux règles générales. Des trames particulières figurant au règlement graphique, limitent le droit à construire sur les espaces où des risques, d'inondations ou de cavité souterraines ont été identifiés.

Les risques de cavités :

Pour les secteurs où la présence d'une cavité souterraine est suspectée, à l'intérieur d'un périmètre représenté au document graphique « plan de zonage », seul sont autorisés :

- les réhabilitations de constructions existantes y compris leurs extensions, jointives ou non, pour l'amélioration du confort et de la sécurité des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement. Cette mesure vise à permettre le fonctionnement des constructions existantes dans des bonnes conditions de sécurité et de confort, sans aggraver le risque par une augmentation du nombre de logements (et donc de personnes) sur la zone ;
- la reconstruction après sinistre sauf si le sinistre a pour origine un problème géologique, il faut pouvoir permettre à une famille ayant subi un préjudice, de reconstruire leur domicile dans les mêmes conditions que précédemment, si le sinistre n'a pas de rapport avec le risque géologique de la zone ou un autre ;
- la mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants afin de ne pas porter atteinte au confort et à la sécurité des personnes présentes dans la zone.
- Suivi du risque : ces prescriptions réglementaires sont inapplicables en cas de levée du risque. Par ailleurs, en cas de nouveaux indices non reportés au PLU, il sera appliqué l'article R111-2 du code de l'urbanisme, dans le cas où à l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'absence de risque n'aurait pu être démontrée.

Les risques liés aux ruissellements et inondations :

Il a été constaté sur la commune de Maromme l'état de catastrophe naturelle à plusieurs reprises par arrêté interministériel du 7/10/1988, 6/12/1994, 1/07/1997 et 29/12/1999 pour les inondations et coulées de boue suivantes :

- Le 7 mai 1988 notamment aux 3 et 5 bis rue du 8 mai, 183 Route de Dieppe, 4 et 16 rue Hector Malot) ;
- Le 19 juillet 1994 et le 16 juin 1997 sur le secteur des « Portes de la Ville » par débordement du bassin situé sur la parcelle n°1 section AB cote de la Valette ;
- Entre le 25 et le 29 décembre 1999, des inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues.

Les inondations de juin 1997, consécutives à des phénomènes de ruissellement, ont été les plus dommageables. En effet, l'orage du 16 juin 1997 a généré un niveau de précipitations extrêmement important puisque les pluviomètres ont très largement affiché plus de 100 mm de pluie sur 3 heures environ et même 120 mm sur les zones les plus touchées. La zone inondée a été localisée de part et d'autre de la rue des Martyrs de la Résistance, avec des hauteurs d'eau moyenne de 20 à 30 cm. Les venues d'eau se sont produites par la RN 15 (Côte de la Valette, en provenance des terres agricoles du plateau) et la rue de Garstedt.

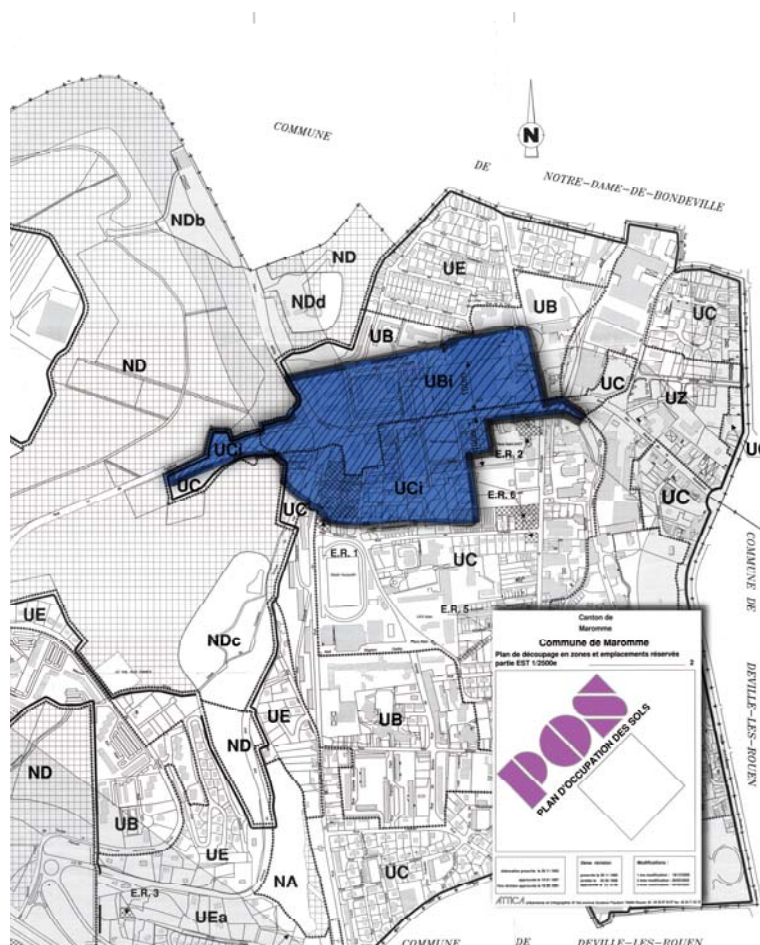
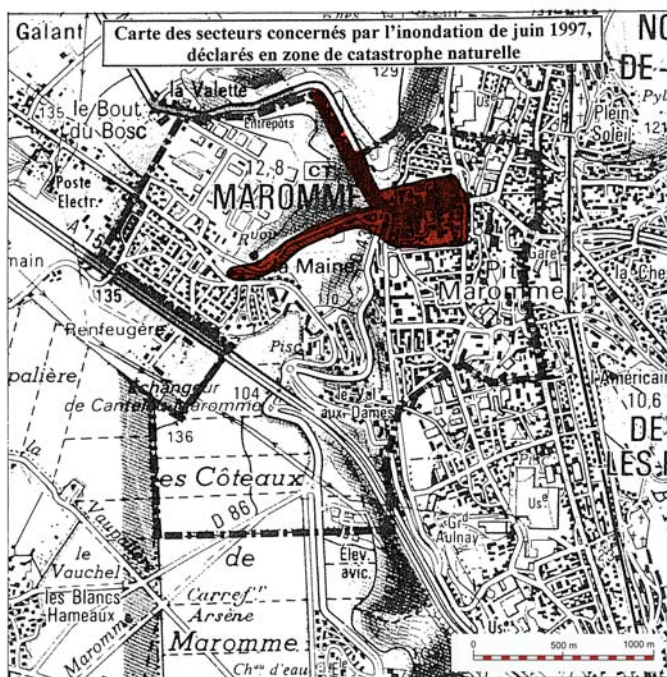
À la suite de ces événements, des études hydrologiques ont été menées. Elles ont conduit à la réalisation des deux bassins situés en amont dans la cote de la Valette (sur la parcelle n°541 section AH réalisés en 1999), de trois poches le long de la rue de Garstedt d'une capacité de 450 m³ (parcelle n°632 section AE) en 2001 et de trois autres bassins de rétention situés Route de Duclair d'une capacité de 8000 m³ sur la parcelle n°239 section OC, en 2002.

Cette étude a également conduit à la mise en place d'un zonage particulier dans le POS, pour les secteurs touchés par le risque d'inondation (secteurs indicés i au POS), établi et validé en Conseil Municipal le 19 avril 1999. Il est issu d'un relevé précis réalisé par les services municipaux, des espaces touchés par les inondations du 16 Juin 1997. Un rapport daté du 17 juin 1997, liste ces différentes localisations :

- RN 15, sur environ 500 mètres ;
- Rue des Martyrs de la Résistance, sur toute l'entrée de ville, sur environ 500 mètres ;
- Quartier des Portes de la Ville : rues Jouvenet, Lesueur et des Portes de la Ville ;
- Rue des Grosses Pierres ;
- Rue Garstedt, sur environ 1000 mètres ;
- Passage souterrain rue Paul Painlevé ;

Inondation des bâtiments des Services Techniques rue André Pican. Par ailleurs, de nombreux sous-sols privés ont également été inondés.

L'ensemble de ces informations, a permis de délimiter un périmètre de risque inondation (tenant compte des ouvrages hydrauliques), et validé en Conseil Municipal, à l'occasion de la réalisation du Plan d'Occupation des Sols, arrêté le 25 mai de 1998.

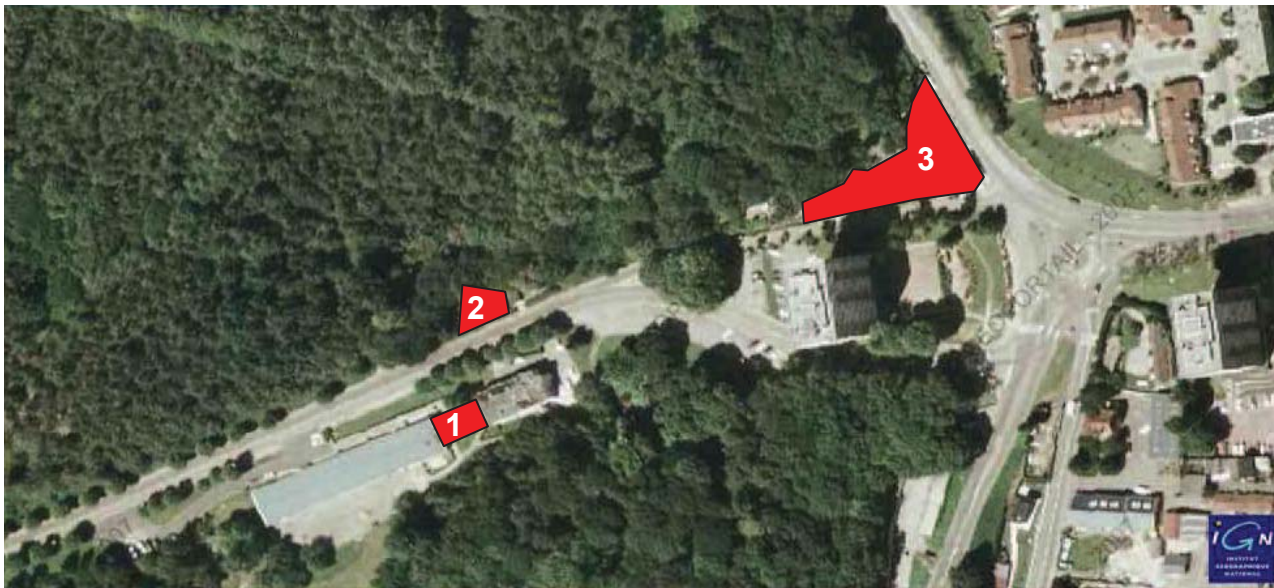


Avec l'appui des services de la CAR et l'analyse topographique des terrains, sa délimitation a été très légèrement modifiée :

1. Entre les deux bâtiments du « Foyer des Fougères », rue de Garstedt, en considérant l'absence d'entrave au ruissellement, les deux constructions étant en continuité l'une de l'autre et dans le sens de l'écoulement (suppression d'une surface d'environ 248 m²).

En outre, il a été constaté deux erreurs manifestes d'appréciation. Elles ont conduit à rectifier le périmètre initial, par la suppression des terrains (2 et 3) de la zone inondable :

2. En face du « Foyer des Fougères », rue de Garstedt sur le terrain cadastré section AB n°18. Ce terrain est situé en surplomb par rapport à l'axe de ruissellement, et ne risque donc pas d'être inondé.
3. De la même façon, les terrain à l'angle des rues du Bout du Bosc et de la cote de la Valette situés section AB aux n°7, 225 et 226. Ils sont en léger s surplomb par rapport à ces deux voies.



Sur la commune, trois zones à risques d'inondation peuvent donc être identifiées par une trame spécifique au plan de zonage :

- Les « zones de ruissellement » : elles correspondent aux axes de ruissellement concentrés et sont situées sur les versants et pour l'essentiel au niveau des voiries. Sur ces secteurs, en l'absence de données complémentaires, il est prévu d'interdire les nouvelles constructions et de limiter strictement leur extension. Lorsque la voirie constitue l'axe de ruissellement, il n'y a pas d'inconstructibilité, mais la constructibilité des terrains limitrophes est liée à leur accès et desserte, qui peut donner lieu à des préconisations au moment de l'instruction du droit des sols.
- La « zone d'expansion des ruissellements » : elle est située en aval et correspond à la partie relativement plate du centre ville ayant déjà été inondée. Sur cette zone, les ruissellements s'expansent largement. Différentes dispositions ont été dictées pour que les constructions prennent en compte ce risque. Notamment, le niveau de rez de chaussée des constructions devra se trouver 30 centimètres au dessus du niveau des plus hautes eaux, si celles-ci sont connus (voir annexe au présent rapport de présentation), si tel n'est pas le cas, il devra se situer 30 centimètres au-dessus du terrain naturel.
- La « zone de débordement du Cailly » pour laquelle les règles sont les mêmes que pour le « zones de ruissellement.

Ces périmètres font l'objet de prescriptions particulières figurant aux articles 1 et 2 des différentes zones concernées.

6.2. LA PROTECTION DES RESSOURCES

6.2.1 La protection de l'eau

La loi n°92.3 du 03 janvier 1992 sur l'eau a modifié le code des communes en instituant un article L.372.3 ainsi rédigé :

« Les communes et leurs groupements délimitent, après enquête publique :

1. Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
2. Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et si elles le décident, leur entretien ;
3. Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement ;
4. Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique, risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

La CREA est compétente pour définir les zones relevant de l'assainissement collectif ou de l'assainissement non collectif. La délimitation du zonage d'assainissement, sous maîtrise d'ouvrage d'agglomération de Rouen est réalisée en parallèle de l'étude du PLU.

Le zonage d'assainissement constitue l'une des annexes à caractère informatif du PLU (article R.132-14 du code de l'urbanisme).

La réalisation d'un schéma d'assainissement des eaux usées et pluviales dans le cadre du PLU ainsi que la prise en compte des orientations du SAGE permettent :

1. de lutter contre une érosion des sols et des inondations par ruissellements importants ;
2. de permettre une protection efficace des captages d'eau potable ;
3. de maintenir et améliorer la qualité des eaux.

Le captage de l'eau

Le captage situé sur le site de la Lyonnaise des Eaux entre le Cailly et la rue Raymond Duflo est dédié à l'alimentation en eau potable. Actuellement, sur le plan réglementaire, le captage d'eau fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) définissant ses différents périmètres de protection et comportant des prescriptions à respecter.

6.3 LA REDUCTION DES ATTEINTES A L'ENVIRONNEMENT

Le parti d'aménagement de la Ville de Maronne, au-travers la mise en œuvre de son PLU, affiche clairement un objectif de maîtrise de son développement. La thématique de la ville qui se reconstruit sur elle-même est présente de façon transversale en intégrant les principales recommandation de la loi SRU :

- **La densité** : dans un contexte d'une ville constituée, il est essentiel de permettre l'évolutivité de la constructibilité des parcelles. Ainsi, la suppression des COS (compris entre 0,7 et 1 dans les zones centrales), et l'application de CES de 0,4 à 0,6 auront concrètement pour effet de permettre une densification des parcelles construites. De la même façon, en généralisant les règles de hauteurs à 25 et 12 mètres pour l'habitat et le tertiaire, des densités plus fortes devront pouvoir être atteintes pour les constructions futures.
- **La limitation de l'étalement urbain** : comme indiqué précédemment (voir carte p.88), il semble envisageable à plus ou moins long terme, selon la dureté opérationnelle rencontrée, d'atteindre les objectifs du PLH, par le seul renouvellement urbain. C'est la raison pour laquelle, seule la parcelle du Val aux dames (déjà inscrite en zone à urbaniser dans le POS), a été retenue comme zone d'urbanisation future, sans réduction des Espaces Boisés Classés, envisagée dans un premier temps. Le développement résidentiel de ce territoire, répond à un objectif de mixité sociale (offre nouvelle d'habitat individuel). La faible densité qui sera en outre mise en œuvre au sein de cette opération, aura pour effet de limiter l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement.
- **Les déplacements** : afin de favoriser l'implantation de constructions à vocation d'activité, des périmètres d'attractivité des transports collectifs structurants ont été mis en place. Ils imposent une limitation des places de stationnement, favorisant ainsi le recours à l'usage de la ligne TEOR. Afin de désenclaver le quartier de La Maine, la « ville haute », qui n'était pas desservie, une nouvelle ligne de transport urbain a été mise en place. Par ailleurs, de nombreux emplacements réservés ont été instaurés, pour permettre une meilleure accessibilité piétonne en direction des stations de TC.
- **La mixité fonctionnelle** : l'essentiel des changements au niveau du plan de zonage, est l'intégration de la zone UZ « basse », à l'exclusion de UZa, zone de captage, en zone UA et UB. Ainsi, la mixité des fonctions à l'intérieur de ces zones sera effective (notamment à l'occasion d'opérations de renouvellement). Commerces, constructions à vocation d'artisanat et de bureaux pourront côtoyer les opérations de logements. La zone d'activités de la Maine, éloignée des équipements, commerces et transports collectifs, demeurera monofonctionnelle.
- **Réduction des gaz à effet de serre** : un chauffage urbain est en cours d'étude. L'implantation d'une chaufferie bois, est envisagée sur le terrain en partie basse de la cote de la Valette. Il est également instauré dans l'article 11 la possibilité de déroger ou d'adapter les règle de cette partie de règlement (si elles rendent l'opération impossible), en cas de recours aux techniques de construction bioclimatiques.

6.3.1 L'urbanisation le long des voies classées

La législation relative à la protection de l'environnement a été renforcée notamment par la loi BARNIER du 02 février 1995. Un des objectifs de cette loi est d'éviter les désordres urbains constatés aujourd'hui, le long des voies routières et autoroutières, d'éviter l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères.

La loi BARNIER a ainsi modifié l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme rédigé comme suit :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies rapides et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation et au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans un plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur la commune de Maromme, 3 voies routières sont concernées par cet article. Il s'agit de l'autoroute A150, de la Route Nationale N15 (classée à grande circulation) et de la Route Nationale N27 (également classée à grande circulation). La zone d'urbanisation future AU, est située à plus de 300 mètres de l'autoroute A150, et n'est donc pas concernée par cette disposition.

6.3.2 Le tri sélectif, le traitement des déchets

La réduction des atteintes à l'environnement se mesure notamment dans la gestion des déchets par la mise en place du tri sélectif et de déchetteries par la communauté de l'Agglomération Rouennaise.

La CAR a délégué la partie traitement, tri, et valorisation au SMEDAR. Elle met en place un réseau de déchetteries à l'ensemble des habitants de l'agglomération.

Egalement, un règlement de collecte communautaire a été élaboré. Ainsi, il convient d'en tenir compte pour tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles collectifs ou de tout projet d'aménagement d'une nouvelle zone d'habitation.

Comme le prévoit l'article R.123-14 du code de l'urbanisme, le règlement de collecte communautaire et les fiches techniques font parties des annexes du PLU.

6.3.3 La prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués

Un site pollué est un site dont le sol, le sous-sol ou les eaux souterraines ont été pollués par d'anciens dépôts de déchets ou l'infiltration de substances polluantes. Ces pollutions sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou des épandages accidentels de produits chimiques.

Le PLU mentionne sur les documents graphiques les sites dont le sous-sol est pollué selon le recensement BASOL. Il a été recensé sur la commune de Maromme un site pollué au titre du recensement BASOL (source BASOL fichier du MATE, Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement du 29/01/2002) :

- TIMKEN France SA : 7, rue ampère – zone industrielle de la Maine (réservé à l'usage industriel et surveillance des eaux souterraines).

La base de donnée BASIAS (Base de donnée des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) indique quant à elle 51 sites susceptibles d'être pollués. A titre d'information, cette liste figure en annexe du présent rapport de

présentation. Avant toute nouvelle utilisation de ces sites, et en cas de pollution avérée, il conviendra d'en vérifier le niveau et de le rendre compatible avec l'usage prévu.

6.3.4 La protection des sites d'intérêt écologique

La commune de Maromme est concernée par une ZNIEFF de type 2 n°0232 « Forêt de Roumare », et par une ZNIEFF de type 1 n°0223.0000 « Bois de l'Abbaye ».

La ZNIEFF dite Forêt de Roumare est située au Sud de l'autoroute, à l'extrême Sud de la commune. Le PLU inscrit l'ensemble de ce massif forestier en Espace Boisé Classé afin d'interdire son urbanisation, même limitée. Pourtant, le piétinement des promeneurs risque de produire un appauvrissement floristique. Un effort doit être fait pour améliorer sa gestion.

Située au sein de « la cote de velours », au Nord de la commune, le « Bois de l'Abbaye » est principalement localisé sur Notre Dame de Bondeville. Ce bois humide possède de réelles potentialité pour renfermer une flore et une faune remarquable, qu'il convient de préserver. Il est inscrit au PLU en Espace Boisé Classé.

6.4 ÉVALUATION DE L'INCIDENCE DES TERRAINS RETENUS A L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Le seul site naturel qui fera l'objet d'un projet d'aménagement, sera à vocation résidentielle. Cet espace constitue une enclave au sein des espaces urbanisés de la ville de Maromme. A terme, il participera à la continuité urbaine entre la rue du Huit Mai en contrebas, et l'Avenue du Val aux Dames. Ce site aura une vocation principale d'habitat individuel et d'habitat groupé.

Nécessitant au préalable le renforcement de sa desserte (réseaux et voiries), cette zone AU, ne peut être urbanisée immédiatement. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure d'évolution du PLU, lors de laquelle les incidences de l'urbanisation de la zone seront finement appréciées. Un règlement spécifique et adapté aux conditions particulières du site, sera à cette occasion mis en œuvre.

Du fait des contraintes inhérentes à la pente des terrains, à sa situation privilégiée en surplomb par rapport à la ville, à sa bonne exposition EST/OUEST, – la démarche liée à l'aménagement de ce secteur mettra en avant des préoccupations environnementales. Dans la perspective de l'urbanisation de ces terrains, et compte tenu des risques d'impact sur le paysage et en terme de ruissellement, les points critiques ci-après devront être appréciés :

- la conception du plan de masse, limitant l'impact visuel et les risques de ruissellement ;
- la Qualité Environnementale des constructions, limitant les déblais/remblais ;
- les choix énergétiques, limitant le recours aux énergies fossiles ;
- une réflexion autour de la gestion de l'eau (eau potable, traitement des eaux usées, récupération et recyclage des eaux pluviales, ...). - la gestion des déchets ;
- le maintien d'une couverture végétale massive, pour limiter l'érosion des sols ;
- une réflexion autour de la densité bâtie, l'organisation et l'équilibre entre espaces construits, espaces verts, voiries et stationnements ;
- les déplacements doux en direction des commerces et équipements (emplacement réservé (n°17) pour la création d'un accès piéton depuis la zone en direction du centre-ville).

La qualité de traitement des espaces publics et le traitement architectural des constructions (faibles hauteurs, choix des matériaux, implantations par rapport à la pente...), contribueront à réduire l'impact de ce nouvel espace urbanisé sur l'environnement et le paysage.

Sur l'îlot « Renault », secteur de renouvellement urbain, il a été instauré une zone de gel, afin de limiter son évolution dans l'attente d'une étude qui permettra d'envisager la bonne intégration des projets futurs dans le tissu urbain existant.

En effet, du fait de la situation de ce territoire, dans le centre-ville, sur un axe commerçant au trafic de transit important et en entrée de ville, il apparaît clairement que la transformation de ce secteur est d'un enjeu déterminant pour le bon fonctionnement de l'espace urbain.

La qualité des aménagements, l'intégration architecturale des constructions et l'amélioration du fonctionnement urbain du secteur, contribueront à la qualité de l'image de la ville.

VII. COMPATIBILITES AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

7.1 COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'AGGLOMERATION ROUEN-ELBEUF

Le plan local d'urbanisme participe à la mise en œuvre des orientations du schéma directeur au travers de :

- le développement des capacités d'accueil en logements au travers des espaces potentiels de mutation, rendu possibles par le changement de vocation des zones d'activités devenues à vocation mixte, et d'un nouveau secteur de développement qui renforce le centre urbain à proximité des transports collectifs structurants ;
- l'amélioration et la valorisation du cadre de vie, par la protection d'un patrimoine naturel et bâti ;
- la gestion de l'eau et des ruissellements ;
- le maintien et le confortement de la ceinture verte d'agglomération ;
- la protection et la mise en valeur du Cailly et de ses abords ;
- la prise en compte des risques naturels liés aux ruissellements et ceux relatifs aux cavités souterraines.

7.2 COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS

Le plan local d'urbanisme participe à la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains au travers de :

- La gestion du stationnement à proximité des stations de Transports Collectifs Structurants
- La prise en compte du stationnement des deux roues dans les constructions nouvelles
- La création d'Emplacements Réservés pour l'aménagement de voies piétonne et cyclables au travers les différents quartiers en direction, notamment des stations TEOR ;
- En favorisant le développement résidentiel à l'intérieur même de l'espace urbain existant, et à proximité des transports collectifs.

7.3 COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le plan local d'urbanisme participe à la mise en œuvre des orientations du SAGE au travers de :

- la prescription de mesures et dispositifs obligeant la gestion des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement et de construction ;
- la prescription de mesures relatives à l'assainissement des eaux pluviales, eaux usées et eau potable ;
- la possibilité de réaliser des ouvrages permettant la lutte contre les ruissellements et inondations ;
- le recul imposé des constructions vis-à-vis du Cailly ;
- le classement en zone N ou en EBC des éléments naturels, boisements, structures arborées qui jouent un impact positif sur le cycle de l'eau.

7.4 COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le plan local d'urbanisme prend en compte les servitudes d'utilité publique. Elles sont annexées au PLU (Plans graphiques et documents écrits).

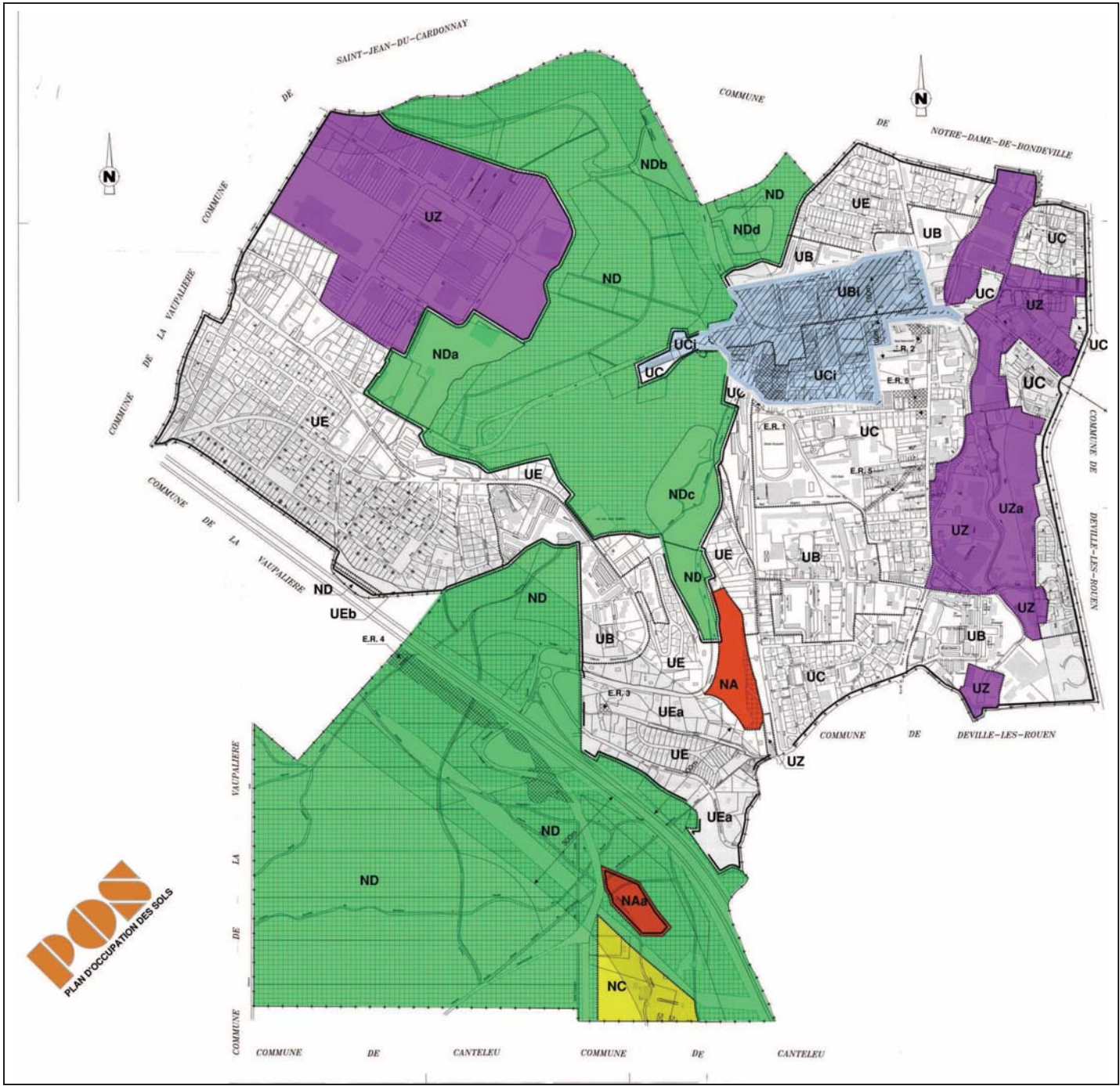
7.5 COMPATIBILITE AVEC LA DTA

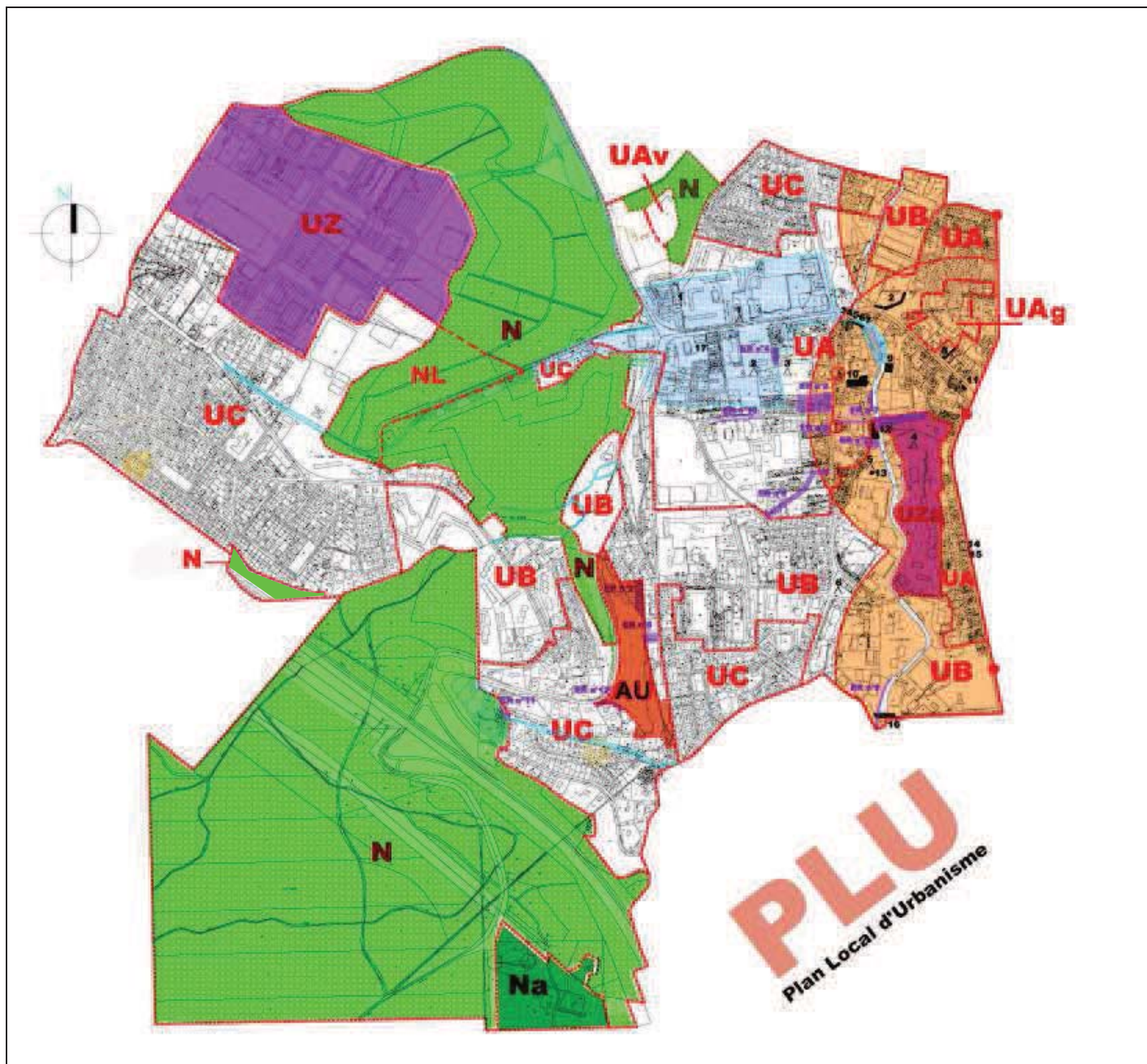
Le plan local d'urbanisme est compatible avec les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement en protégeant les espaces boisés, facteur de la biodiversité, conformément à l'objectif 2. Sur ces espaces, une protection forte a été mise en place, par leur classement en zones naturelles et en Espaces Boisés Classés.

L'objectif 2 se traduit également par la prévention des risques naturels (cf. prescriptions complémentaires du règlement).

VIII. DU POS AU PLU, LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTES

8.1. COMPARAISON DU DECOUPAGE EN ZONES DU POS DE 1998 ET DE CELUI DU PLU.





Principales évolutions POS/PLU

Réduction des espaces à vocation exclusive d'activités

OBJECTIF : mixité des fonctions à l'intérieur de l'espace urbain

Réduction des zones d'urbanisation future

OBJECTIF : limitation de l'étalement urbain

Repérage d'éléments du patrimoine bâti et végétal

OBJECTIF : renforcement de la protection du patrimoine

Traduction graphique et réglementaire des risques naturels

OBJECTIF : renforcement de la protection des biens et des personnes

Mise en place d'une zone de gel

OBJECTIF : préparer les espaces centraux en mutation

8.2. CORRESPONDANCES ENTRE LES ZONES DU POS ET CELLES DU PLU

POS	PLU
Les zones urbaines résidentielles	
UB UC UE	UA, UB UA,UC UC
Les zones urbaines économiques	
UZ UZa	UZ, UB UZa
Les zones d'urbanisation future	
NA NAa	AU N
Les zones naturelles	
NC ND NDa NDb NDc NDd	Na N UC, NL N UB UA

Les nouvelles définitions des zones urbaines et naturelles :

La loi SRU a modifié la dénomination des zones. L'article L. 123-1 évoque désormais quatre catégories de zones : zones urbaines, à urbaniser (et non plus d'urbanisation future) et naturelles ou agricoles et forestières à protéger, que les PLU délimitent.

Le décret du 27 mars 2001 substitue ainsi aux anciennes zones U, NA, NB, NC et ND, les nouvelles zones U, AU, A et N.

Au-delà des changements d'appellation, le PLU de Maromme introduit une évolution forte en terme de zonage. En effet, l'objectif de densification recherché notamment dans le centre ville, conduit à étendre la zone centrale UA qui reprend en partie l'ancienne zone UC du POS.

La Zone UZ a été quant à elle considérablement réduite. Elle est en effet en partie, intégrée aux zone UA et UB de façon à favoriser la mixité des fonctions et permettre les mutations d'anciens bâtiments d'activités devenus obsolètes.

La zone NC n'existe plus, elle est en totalité occupé par des constructions à vocation d'habitat, s'en rapport avec une activité agricole. Elle est donc transformée en zone Na, pour permettre les évolutions mesurées des constructions existantes, sans permettre de constructions nouvelles, préjudiciables à la qualité du site.

Les zones NDa, occupée par des équipements socio-culturels, la zone NDc, renfermant le cimetière et NDd consacrée à la chaufferie communale, ont été intégrées aux zones urbaines, plus en rapport avec leurs

occupations. La zone NDb, quant à elle, correspond au bassin de rétention réalisé par la CAR et est intégrée aux zones naturelles.

8.3. COMPARAISON DES REGLES D'URBANISME POS / PLU

Les changements sont principalement intervenus dans les variations au niveau du plan de découpage en zones. On peut, par un tableau synthétique, faire état des évolutions en terme de règles d'urbanisme, en comparant zone à zone les articles principaux :

Au titre de la gestion de l'existant :

Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m² de SHOB., de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.

Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de SHOB., de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.

La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'industrie), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

	P.O.S.		P.L.U.	
	UB	UC	UA	UB
vocations principales	habitat, activités non nuisantes		habitat, activités non nuisantes	habitat, activités non nuisantes
minimum parcellaire	150 m ² (maisons en bande) 350 m ² (les autres)		Ø	1000 m ² si assainissement ind.
implantat°/emprises pub.	à l'alignement ou à 2,50 m minimum		alignement de fait à l'alignement ou à 2,50 m minimum	alignement de fait à l'alignement ou à 2,50 m minimum
implantat°/limites	limites aboutissant aux voies : en limite ou à H/2 (3m mini) limites n'aboutissant pas aux voies : H/2(3m mini)		en limite ou à H/2 (3m mini) recul de 4m / Cailly	en limite ou à H/2 (3m mini) recul de 4m / Cailly
emprise au sol	Ø		0,6	0,5
hauteurs maxi	activités,commerces, tertiaire : 10m habitat : 7 niveaux (28m) habitat : 5 niveaux (20m)		activités,commerces : 10m tertiaire, équipements, habitat : 18 m	activités,commerces : 10m tertiaire, équipements, habitat : 20 m
stationnement	habitat : 2 places en individuel et 1,5 places en collectif		habitat : 1,5 places 1m ² /logt pour les 2 roues	habitat : 1,5 places 1m ² /logt pour les 2 roues
esp. libres et plantations	traitement paysager, EBC, essences locales		30% de la surf. non bâtie	50% de la surf. non bâtie
C.O.S.	1	0,8	Ø	Ø

Une plus grande densité

Sur le plan de la forme urbaine, la gestion de la densité se fera non plus par le Coefficient d'Occupation des Sols, mais par l'indication d'une Emprise au Sol et d'une hauteur maximum. La combinaison de ces deux paramètres a pour effet de mieux maîtriser l'occupation du sol en surface et en volume. Il a donc été recherché une évolution vers une plus grande densité, pour une gestion économe de l'espace. À titre d'exemple, pour une construction à vocation d'habitat, sur une parcelle de 500 m² en zone UB :

POS : avec un COS de 0,8 et une hauteur correspondant à 5 niveaux, la surface hors œuvre nette constructible s'établit à moins de 400 m² (SHON).

PLU : avec un CES de 0,5 et une hauteur correspondant à 5 niveaux, la surface hors œuvre nette constructible s'établit ainsi :

$500 \times 0,5 = 250 \text{ m}^2$ d'emprise au sol de la construction sur 5 niveaux soit 1250 m² de SHOB soit environ 1000 m² de surface hors œuvre nette.

Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m² de SHOB., de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.

Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de SHOB., de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.

La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'industrie), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

	P.O.S.	P.L.U.
	UE	UC
vocations principales	habitat, activités non nuisantes	habitat, activités non nuisantes
minimum parcellaire	500 m ² (maisons en bande) 600 m ² (les autres)	1000m ² si assainissement ind.
implantat°/emprises pub.	à 2,50 m minimum	alignement de fait à l'alignement ou à 2,50 m minimum
implantat°/limites	limites aboutissant aux voies : en limite ou à H/2 (3m mini) limites n'aboutissant pas aux voies : H/2(3m mini)	en limite ou à H/2 (3m mini)
emprise au sol	Ø	0,4
hauteurs maxi	activités,commerces, tertiaire : 8m habitat : 3 niveaux (12m)	activités,commerces : 10m tertiaire, équipements, habitat : 12 m
stationnement	habitat : 2 places en individuel et 1,5 places en collectif	habitat : 1,5 places 1m ² /logt pour les 2 roues
esp. libres et plantations	traitement paysager, EBC, essences locales	60% de la surf. non bâtie
C.O.S.	0,7	Ø

	P.O.S.	P.L.U.
	UZ	UZ
vocations	industrie, artisanat, commerce, bureaux	industrie, artisanat, commerce, bureaux, hôtels
minimum parcellaire	Ø	Ø
implantat°/emprises pub.	à 5,00 m minimum	à 5,00 m minimum
implantat°/limites	en limites de zone : à H/2 (6m mini) autres limites : à H/2 (3m mini)	en limites de zone : à H/2 (6m mini) autres limites : à H/2 (3m mini)
emprise au sol	Ø	Ø
hauteurs maxi	15 m	15 m
stationnement	1/40m² de bureaux, 1/100m² de production, 1/400m² de stock	1/40m² de bureaux, 1/100m² de production, 1/400m² de stock
esp. libres et plantations	traitement paysager, EBC, essences locales	20% de la surf. non bâtie
C.O.S.	Ø	Ø

	P.O.S.	P.L.U.	
	ND	N	Na
vocations	ouvrages techniques, reconst., réhabilitation	aménagements légers, ouvrages techniques	extensions mesurées, annexes, reconst.,
minimum parcellaire	1500m² si ANC	Ø	1000m² si assainissement ind.
implantat°/emprises pub.	Ø	Ø	à 25m de l'axes des RD, à 15m des autres
implantat°/limites	Ø	Ø	à H/2 (5m mini)
emprise au sol	Ø	0,15	0,15
hauteurs maxi	4,50m	Ø	4m
C.O.S.	Ø	Ø	Ø

8.4. SUPERFICIES DES ZONES ET EVOLUTIONS

POS modifié mars 2003		PLU 2010	
superficies en ha	superficies en ha	superficies en ha	superficies en ha
UB	42,85	UA	56,40
UC	49,16	UAv	0,70
UE	63,68	UAg	2,17
UEa	10,3	UB	53,73
UEb	0,79	UC	82,44
UZ	50,5	UZ	30,20
UZa	5,34	UZa	5,17
Total zones urbaines	222,62	Total zones urbaines	230,81
NA	2,81	AU	4,08
NAa	1,58		
NAb	4,09		
Total zones à urbaniser	8,48	Total zones à urbaniser	4,08
ND	156,5	N,NL	160,60
NDa	5,42	Na	5,26
NDb	1,95		
NDc	4,26		
NDd	1,52		
Total zones naturelles	169,65	Total zones naturelles	165,86
TOTAL	400,75	TOTAL	400,75
<i>dont EBC</i>	<i>151,78</i>	<i>dont EBC</i>	<i>139,70</i>

On constate très peu d'évolution de surface entre le POS de 2003 et le présent PLU.

Certaines zones naturelles à vocations très spécifiques (le cimetière, les bassins d'orage, équipements de sport et de loisirs), ont été intégrées aux zones urbaines, plus proches de leur destination. Ce rééquilibrage, profite donc aux zones urbaines qui progressent d'une dizaine d'hectares. Les EBC subissent une légère baisse, due à l'espace consacrée à la chaufferie communale dont l'extension s'avère nécessaire. La superficie consacrée aux zones à urbaniser est comparable à celle du POS (4,04 ha pour 4,39 ha dans le POS). Ceci traduit la priorité portée au renouvellement urbain. La ville trouvera ses espaces de développement, à l'intérieur du tissu urbain existant. La seule zone agricole du POS (NC 4,09 ha), n'est pas maintenue, l'activité agricole n'étant plus présente sur ce secteur. La zone NC devient Na au PLU, avec possibilité de gérer l'existant sans possibilité de constructions nouvelles, du fait de l'éloignement avec les zones urbaines.

IX. ANNEXES.

LES ESSENCES LOCALES

Arbres de haut-jets

Arbres en cépée

Arbustes buissonnants



LES ESSENCES LOCALES

(extrait des « Albums du CAUE » - La Haie . Plantation et taille de formation. CAUE de la Seine Maritime)

Il est important de privilégier les haies constituées de plantes régionales et d'éviter l'utilisation de certains résineux ou persistants (lauriers, cyprès, thuyas...) trop répandus et inadaptés au paysage traditionnels. Les essences locales ont en effet de nombreux avantages :

- intérêt technique : adaptées au climat et au sol de la région, elles sont rustiques, ont une bonne croissance et nécessitent peu de soin.
- Intérêt esthétique : variées et intéressantes d'un point de vue ornemental, elles se développent et évoluent au fil des saisons et des ans, et demeurent en harmonie avec l'écologie et le paysage.

Arbres de haut jet – Grands brise-vent

LES ARBRES DE HAUT-JET OFFRENT UNE PROTECTION HAUTE AINSI QU'UNE EVENTUELLE PRODUCTION DE BOIS D'ŒUVRE.

Hêtre – *Fagus sylvatica*

Chêne pédonculé – *Quercus robur*

Châtaigner – *Castanea sativa*

Aulne Glutineux – *Alnus glutinosa*

Frêne commun – *Fraxinus excelsior*

Merisier – *Prunus avium*

Érable sycomore – *Acer pseudoplatanus*

Tilleul à petites feuilles – *Tilia cordata*

Arbustes – Essences de bourrage

Les essences de bourrage vont former un sous-étage par rapport aux arbres de haut-jet et ainsi permettre une protection brise-vent intermédiaire.

Arbres en cépée : les arbres taillés en cépée vont fournir une protection intermédiaire jusqu'à une dizaine de mètres de haut et permettront la production de bois d chauffage et de piquets. Coupés près du sol à la fin de la première ou de la seconde année de végétation pour générer de nouvelles pousses, ces arbres vont prendre la forme d'une touffe à plusieurs brins.

Charme – *Carpinus betulus*

Coudrier – *Corylus avella*

Saule marsault – *Salix caprea*

Érable champêtre – *Acer campestre*

Arbustes buissonnants

Complétant l'étagement de la haie, les arbustes buissonnants apportent une protection basse et fournissent abri et nourriture pour la faune. Certains produisent des baies comestibles. Les fleurs et fructifications de ces arbustes en font des espèces à usage ornemental.

Cornouiller mâle – *Cornus mas*

Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea*

Prunellier (épine noire) – *Prunus spinosa*

Aubépine (épine blanche) – *Crataegus monogyna*

Houx – *Ilex aquifolium*

Viorne obier – *Viburnum opulus*

Fusain d'Europe – *Euonymus europea*

GLOSSAIRE

Activités

Sont regroupés sous ce terme générique toutes les activités économiques de fabrication, de transformation, de conditionnement de produits, les activités de réparation et d'entretien, les activités portuaires et logistiques, les activités de recherche (laboratoires). Sont aussi concernées de manière générale toutes les activités économiques qui ne peuvent être qualifiées de commerce, de bureau ou d'équipement d'intérêt général : il en est ainsi des activités culturelles (telles que cinémas) ou sportives (telles que salles de sport).

La notion d'activités englobe aussi les activités hospitalières, quand bien même les bâtiments afférents sont par ailleurs qualifiables d'équipements d'intérêt général.

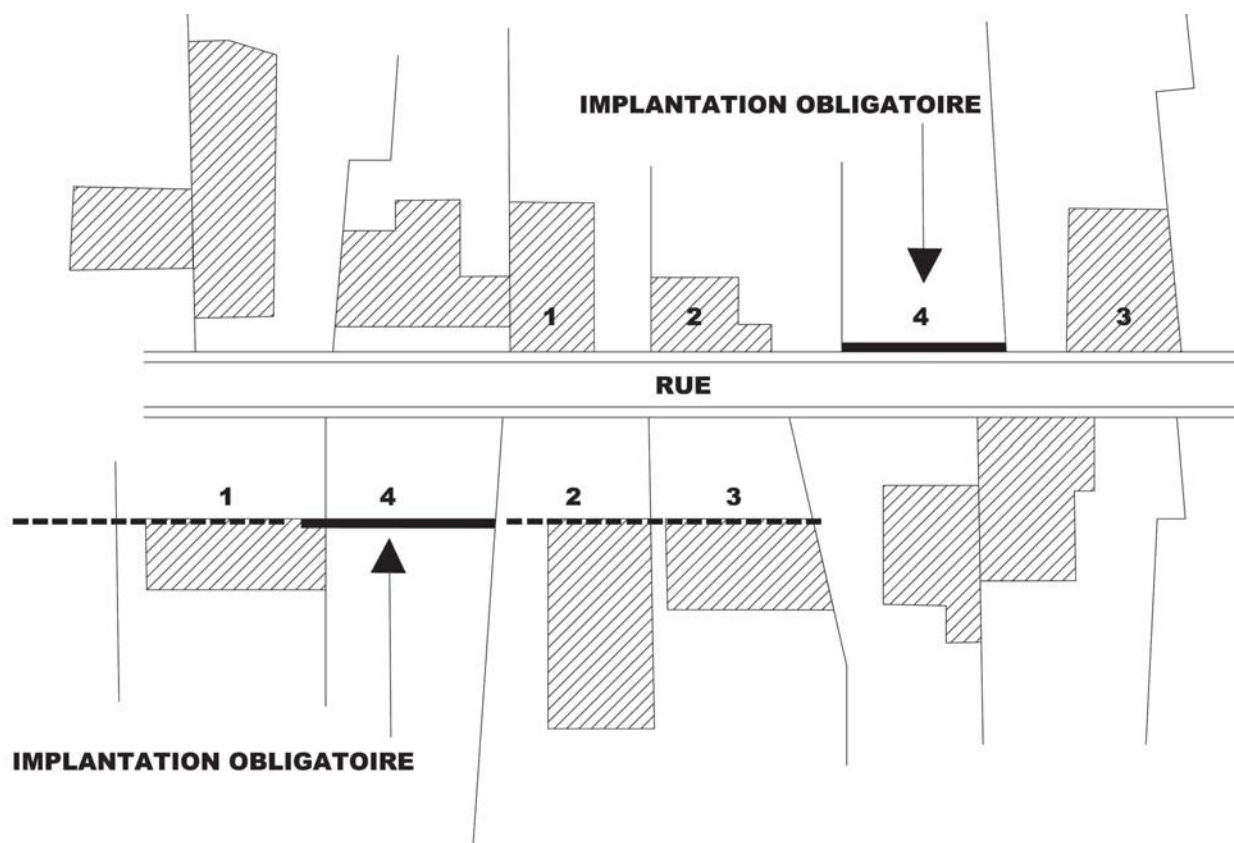
Les activités s'exercent le plus souvent dans des bâtiments à usage d'activités : ateliers, entrepôts, salles...

Acrotère

Extrémité supérieure d'une façade d'un bâtiment couvert d'une toiture-terrasse. Dans le règlement, la référence à l'acrotère sert à déterminer la hauteur maximale (parfois aussi minimale) des bâtiments. Lorsqu'un étage en retiré est réalisé, n'est jamais considéré comme acrotère l'extrémité supérieure de la façade de cet étage.

Alignement

Limite actuelle ou future (résultant alors d'un emplacement réservé) entre une voie publique et les terrains riverains. La notion '**d'alignement de fait**' qui figure au règlement écrit, se définit par la succession sur un même côté de la voie, de plus de quatre constructions qui observent la même implantation par rapport à la limite d'emprise publique. Les constructions concernées sont celles situées sur des parcelles en cadrées de chaque côté latéral par des constructions alignées. Il s'agit d'éviter l'effet « dent creuse ».



Alignement d'arbres

Arbres plantés en continu le long des voies publiques ou en limite de parcelle.

Annexe

Bâtiment à rez de chaussée, en lien fonctionnel avec un bâtiment principal, implanté sur le même terrain que celui-ci, de faible volume par rapport à celui-ci, et en constituant une dépendance à fonction spécialisée (local à ordures, abri de jardin, chaufferie, atelier non professionnel, passage couvert, garage, dépôt de bois de chauffage...).

Les locaux d'habitation ou professionnels (bureaux, locaux d'activité) ne peuvent en aucun cas être qualifiés de locaux annexes.

Arbre à haute tige

Espèce d'arbre dont la hauteur atteint au moins 15 mètres à l'âge adulte.

Bureaux

Activités économiques d'administration et de gestion, d'études (sauf recherche en laboratoire), d'ingénierie et de conseil.

Le terme bureaux désigne aussi les locaux destinés à ces activités.

Changement de destination

Constitue un changement de destination la modification d'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. Un changement de destination s'accompagne ou non de travaux. (art. R123-9 du CU)

Les changements de destination avec travaux sont assujettie soit à une déclaration préalable soit à un permis de construire.

Clôture

Délimitation physique d'un terrain à l'égard d'un autre terrain ou d'une voie. La clôture est généralement une construction (mur, grille...). Elle peut aussi prendre la forme d'une haie. Sont assimilées aux clôtures les murs de soutènement implantés en limite de terrain ou de voie. Les travaux de création ou de modification de clôtures non-végétales sont assujettis à une autorisation d'urbanisme : l'autorisation de travaux.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale hors-œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

Coefficient d'Occupation du Sol

L'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme donne la définition suivante : le Coefficient d'Occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. C.O.S. =
$$\frac{\text{Surface de plancher Hors-Œuvre Nette}}{\text{Surface du terrain}}$$

La surface du terrain à prendre en compte pour le calcul du Coefficient d'Occupation du Sol est celle du terrain faisant l'objet de la demande. Toutefois, lorsque ce terrain est issu d'une division, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division. (Cf. article L 111-5 du Code de l'Urbanisme). De même, si une cession gratuite a eu lieu, la superficie cédée gratuitement doit être prise en compte.

Exemple de calcul du Coefficient d'Occupation du Sol

Construction dont la surface Hors Œuvre-Brute est égale à 250 mètres carrés et comprenant un garage en rez-de-chaussée d'une surface de 38 mètres carrés, des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 m d'une surface de 42 mètres carrés, une cave et une chaufferie située en sous-sol d'une surface de 20 mètres carrés.

La surface Hors Œuvre Nette de cette construction est donc :

$$250 - (38 + 42 + 20) = 150 \text{ m}^2$$

Si la surface du terrain sur lequel la construction est édifiée est égale à 500 mètres carrés, le Coefficient d'Occupation du Sol sera :
$$\frac{150}{500} = 0,30$$

Comble

Volume d'un bâtiment sous une toiture à versants. Un comble peut comporter un ou deux niveaux. Lorsque cette toiture repose sur un mur en surcroît de plus d'un mètre de hauteur, le niveau considéré est assimilé à un véritable étage.

Commerce

Sont désignés sous ce terme les activités économiques consistant à titre principal en la vente au détail de produits.

Sont assimilées aux commerces les activités économiques de prestation de services de proximité. Le terme commerce désigne aussi les locaux destinés à ces activités.

Coupe d'arbre

Suppression totale d'un arbre.

Est assimilé à une coupe un élagage drastique (« ravalement » et/ou « étêtage ») modifiant considérablement l'aspect de l'arbre (et donc son intérêt dans le paysage) et réduisant souvent sa durée de vie (pénétration d'agents pathogènes par les cicatrices).

Crue de référence

Selon la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondables, la crue de référence est la plus forte crue connue ou, si cette crue était plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière. Les cotes altimétriques (différentes d'amont en aval de la Seine) exprimant la crue de référence sont à demander au Service de Navigation de la Seine (Anfreville sous les Monts).

Destination

La destination correspondant à l'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. (art. R123-9 du CU)

Les principales destinations différenciées par le règlement du PLU sont les suivantes :

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Industrie
- Artisanat
- Entrepôts
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La destination actuelle d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment correspond à celle indiquée dans l'autorisation d'urbanisme. À défaut (bâtiment ancien), la destination correspond à son usage actuel ou, s'il n'a plus actuellement d'usage, à son dernier usage.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface de terrain occupé par la projection verticale d'un bâtiment, sous-sol exclu et non compris les éléments de modénature.

Entrepôt

Bâtiment utilisé pour le stockage de substances, matériaux et objets divers.

Équipements d'intérêt général

Sont désignés par cette expression les bâtiments affectés à des services publics, notamment les services publics administratifs, judiciaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, de loisirs et de détente, d'enseignement, de sécurité, pénitentiaires, ferroviaires, portuaires, de distribution d'énergie, de stationnement public...

La notion d'équipement d'intérêt général est indifférente au statut des gestionnaires de ces services publics. Il peut donc s'agir de personnes publiques (commune, département, région, Etat, établissements publics) ou de personnes publiques (organisme privés investis d'une mission de service public ou associés à un service public).

Espace boisé classé

Selon l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés sont des « bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer ». Ce même article précise que « le 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 ».

Espace libre

Sur un terrain bâti, les espaces libres sont les surfaces sur lesquelles ne s'exerce pas l'emprise au sol de ou des bâtiments.

Espace vert

Espace libre présentant une couche de terre végétale, engazonnée et ou accueillant des plantations ornementales diverses. Il peut s'agir d'un espace en pleine terre, mais aussi d'une dalle couverte de terre végétale. Dans ce dernier cas, la couche de terre végétale doit être d'au moins 0,60 mètres.

Les espaces verts ont deux fonctions : d'une part, ils concourent à la qualité du cadre de vie ; d'autre part, ils favorisent la rétention des eaux de pluie et contribuent en cela à éviter la saturation du réseau d'assainissement ainsi qu'à réduire le risque d'inondation et de ruissellement urbain.

Établissement recevant du public

Selon l'article R 123-2 du code de la construction et de l'habitation, un établissement recevant du public est tout bâtiment, local ou enceinte dans lequel des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lequel sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Espace inondable

Espace dont le sol naturel est susceptible d'être couvert par les eaux en cas de survenance d'une crue au moins équivalente à la crue de référence.

Étage

Niveau d'un bâtiment situé au-dessus du rez de chaussée et en dessous, s'il existe, du comble ou de l'étage en retiré.

Étage en retiré

Étage supérieur d'un bâtiment, réalisé au dessus de l'acrotère, et dont les murs extérieurs sont en retrait par rapport aux murs extérieurs des niveaux inférieurs.

Extension

L'extension d'une construction (notamment d'un bâtiment) consiste en l'augmentation horizontale ou verticale de son volume.

S'agissant d'un bâtiment, l'extension consiste à l'agrandir soit par accroissement de son emprise au sol, soit par création d'un ou plusieurs niveaux en surélévation ou en sous sol.

Sauf exceptions, les extensions sont assujetties à autorisation d'urbanisme : permis de construire ou autorisation de travaux.

Façade

Plan vertical ou quasi-vertical correspondant à une des parois externes en sur-sol d'un bâtiment. Sont considérées comme partie intégrante des façades les baies et les saillies (modénatures, balcons...) qui les animent. Les façades latérales, qui sont peu ou prou perpendiculaires aux voies, sont couramment appelées « pignons ».

Garage

Local destiné au stationnement de véhicules automobiles. Un garage est qualifiable de local annexe d'une habitation lorsqu'il est en lien fonctionnel.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment ou d'une clôture correspond à son ampleur verticale. La hauteur des bâtiments (article 10) n'est pas dissociable de celle de l'implantation des bâtiments par rapport aux voies (article 6), par rapport aux limites séparatives (article 7) et par rapport aux bâtiments en vis-à-vis sur un même terrain (article 8). En effet, ces articles mettent souvent en rapport hauteur et distance d'implantation.

Hôtel

Ensemble de logements à occupation temporaire : sont concernés les hôtels de tourisme et résidences hôtelières ainsi que les hôtels meublés.

Limite séparative

Limite entre deux terrains contigus. Selon le code civil, « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous », ce qui permet d'en déduire qu'une limite séparative n'est pas une ligne au sol mais un plan vertical passant par cette ligne.

La qualification de limite séparative est applicable quel que soit le statut des terrains contigus : propriété privée, domaine privé ou domaine public. Toutefois, les règles d'implantation des bâtiments n'étant pas les mêmes, n'est pas considérée comme limite séparative la limite entre un terrain et une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique (la limite est alors qualifiable « d'alignement » ou de limite de la voie privée ouverte à la circulation publique »).

Logement

Usage pour l'habitation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. Dans ce sens, on dira qu'un bâtiment a pour destination le logement.

Le terme de logement désigne aussi le local d'habitation. Dans ce sens, on dira qu'un bâtiment comporte tant de logements. Lorsqu'un bâtiment comporte plus d'un logement, on parle de « logements collectifs ».

Logement locatif social

Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.

Lucarne

Baie formant un ouvrage en saillie sur une toiture à versant et permettant d'éclairer le comble.

Maison

Bâtiment à usage d'habitation caractérisé par une faible emprise au sol (150 mètres carrés au maximum) et une faible hauteur (un rez de chaussée + un étage + un comble ou un étage en retiré), et comportant de un à trois logements.

En cas de réalisation sur un terrain d'un ensemble de maisons de ville, est considérée comme maison chaque module doté d'une entrée distincte et répondant aux conditions ci-dessus.

Marge de recul

Retrait que doivent observer les bâtiments en bordure de certaines voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique. Dans certains cas, les marges de recul ont pour seul objet d'imposer une « aération » du tissu bâti. Dans d'autres cas, elles ont en outre pour objet de rendre possible dans l'avenir un élargissement ou une rectification d'une voie publique.

Modénature

Ensemble des éléments décoratifs en saillie sur une façade, tels que corniches, bandeaux, moulures, pilastres.

Niveau

Dans un bâtiment, un niveau est un volume entre plancher et plafond.

Les différents niveaux d'un bâtiment sont le rez de chaussée, les sous-sols, les étages ainsi que le ou les niveaux de comble.

Nuisance importante

Doit être considéré comme générant une nuisance importante une utilisation du sol qui occasionne pour les habitants et utilisateurs des terrains alentour un trouble grave dans leurs conditions de jouissance de ces terrains. Il pourra notamment s'agir de graves troubles acoustiques, esthétiques ou olfactifs subis par les occupants de logements, à condition toutefois que la zone où ils sont situés ait bien vocation à accueillir de l'habitat.

Réfection

La réfection d'une construction (notamment d'un bâtiment) consiste en des travaux de remise en état sans transformation (ou avec transformation très modérée) de sa structure (gros œuvre).

En fonction de leurs caractéristiques, les réfections peuvent être assujetties à autorisation d'urbanisme : permis de construire ou autorisation de travaux.

Retrait

Un bâtiment est implanté en retrait par rapport à l'alignement d'une voie publique ou par rapport à la limite d'une voie privée ouverte à la circulation publique (article 6), ou par rapport à une limite séparative (article 7) lorsqu'une certaine distance le sépare de ces limites.

Le retrait imposé par les articles 6 concerne le sur-sol comme le sous-sol des bâtiments. Le retrait exigé par les articles 7 ne concerne que le sur-sol.

Le retrait est dit « partiel » lorsque seules certaines parties du bâtiment sont implantées en retrait. Le retrait peut concerner notamment une ou plusieurs travées ou parties de travées, ou encore un ou plusieurs niveaux ou parties de niveaux.

Rez de chaussée

Dans la bande de constructibilité, est considéré comme rez de chaussée le niveau d'un bâtiment dont la cote altimétrique du placher est la plus proche de la cote altimétrique de la voie publique ou de la voie privée ouverte à la circulation publique.

Hors de la bande de constructibilité, est considéré comme rez de chaussée le niveau d'un bâtiment dont la cote altimétrique du plancher est la plus proche de la cote altimétrique du point le plus élevé du sol naturel sur lequel s'exerce l'emprise de ce bâtiment.

Lorsqu'un bâtiment exerce à la fois son emprise dans la bande de constructibilité et hors de la bande de constructibilité, la qualification de rez de chaussée doit être appréciée indépendamment pour chaque partie. Ainsi, sur un terrain en pente, un même niveau peut être qualifié de rez de chaussée dans la bande de constructibilité et d'étage au-delà de la bande de constructibilité.

Les niveaux d'un bâtiment qui ne sont pas qualifiables de rez de chaussée sont soit des étages, soit des combles, soit des sous-sols.

Terrain naturel

Est considéré comme terrain « naturel » le niveau réel d'un terrain avant réalisation de constructions ou autres travaux immobiliers. Il est toutefois fais abstraction, pour l'appréciation du terrain naturel, des accidents de relief au regard de la forme générale du terrain.

Le terrain naturel est la référence altimétrique pour le calcul de la hauteur des bâtiments et des clôtures. Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent donc comporter des cotes altimétriques avant travaux suffisamment nombreuses et précises. L'indication volontaire de cotes erronées constitue une fraude.

Sous-sol

Niveau d'un bâtiment situé au-dessous du rez de chaussée.

Surface Hors-Œuvre Brute (SHOB)

D'après la circulaire: n°90/80, la Surface Hors-Œuvre Brute est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- l'épaisseur de tous les murs ;
- les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives ;
- les constructions non fermées de murs comme les hangars ;
- les niveaux intermédiaires telles que mezzanines et galeries ;
- les combles et les sous-sols aménageables ou non ;
- les toitures terrasses, accessibles ou non.

Toutefois ne sont pas comptées les surfaces correspondantes :

- aux constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage (citernes, silos), et les auvents ;
- aux terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez-de-chaussée ;
- aux éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ;

- aux vides, notamment ceux occasionnés par les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charges ;
- aux marches d'escalier, cabines d'ascenseur et rampes d'accès.

Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

La Surface Hors Œuvre Nette s'obtient en déduisant de la Surface Hors-Œuvre Brute un certain nombre de surfaces de plancher, correspondant :

- aux combles et aux sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, en raison :
 - d'une hauteur sous toiture ou sous-plafond inférieure à 1,80 m ;
 - pour les combles : de leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité, d'une part, de l'encombrement de la charpente, d'autre part.
 - de leur affectation particulière tels que les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, etc.) et les caves des habitations comportant des prises d'air pour seules ouvertures ;
- aux toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée ;
- aux parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- aux locaux affectés au logement des récoltes, de animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production ;
- à 5% des surfaces hors-œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus ;
- pour ce qui concerne la réfection d'immeubles à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, aux surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et à celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Terrain

Unité foncière :

- composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant à une même personne ou à un même groupe de personnes,
 - ou composée d'une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne ou un même groupe de personnes détient un titre (promesse de vente, autorisation d'occupation du domaine public...) l'habilitant à demander une autorisation d'urbanisme.
 - Ou encore constituée d'une combinaison des deux hypothèses précédentes.
- Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique ne sont pas considérées comme des terrains.

Toiture

Partie supérieure d'un bâtiment assurant sa protection contre les intempéries. On distingue les toitures à versants et les toitures-terrasses. **Les toitures de forme libre**, sont les toitures de forme courbe, à pans multiples ou en terrasse qui ne sont pas concernées par les règles de pente maximum. Ces toitures sont autorisées sous réserve de respecter, par leur volumétrie et leur aspect une bonne insertion dans le paysage.

Voie

Espace affecté à la circulation des véhicules et/ou des piétons. Les voies en milieu urbain, appelées aussi rues, comportent le plus souvent une chaussée et des trottoirs.

Voie de desserte

Voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique permettant d'arriver à un terrain.

Voie interne

Voie située à l'intérieur d'un terrain et permettant de relier une partie de ce terrain (notamment un bâtiment) à une voie de desserte.

Est assimilée à une voie interne, une voie externe au terrain sur laquelle le propriétaire du terrain (ou la personne détenant un titre l'habilitant à demander une autorisation d'urbanisme) justifie d'un droit de passage, soit en tant qu'indivisaire de cette voie, soit en tant que titulaire d'une servitude de passage.

Voie privée

Voie appartenant :

- soit en propriété divise à une personne privée voire à une personne publique (dans ce dernier cas, la voie relève du « domaine privé » de la personne publique et n'est pas qualifiable de voie publique) ;
- soit en propriété indivise à plusieurs personnes privées et/ou publiques.

Voie publique

Voie appartenant à la Commune, au Département ou à l'État et affectée à la circulation publique. Pour l'application du PLU, les passages très étroits et très spécialisés (cheminement piétonnier ou cyclable) ne sont pas assimilés à des voies publiques mais à des terrains.

Voie privée ouverte à la circulation publique

Voie privée ouverte actuellement à la circulation publique des véhicules et des piétons par volonté expresse ou tacite du (ou des) propriétaire(s). Pour l'application du PLU, les passages très étroits et très spécialisés (cheminement piétonnier ou cyclable) ne sont pas assimilés à des voie privée ouverte à la circulation publique mais à des terrains.

Zone de risque technologique

Les zones de risque technologique sont des périmètres établis autour des installations industrielles présentant des risques importants pour la santé et la sécurité des populations voisines. Des dispositions tendant à maîtriser l'urbanisation sont donc prises. Les catégories de zones sont les suivantes :

- les zones Z1 correspondant à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer des effets létaux ;
- les zones Z2 correspondant à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer des effets significatifs ou irréversibles pour la santé ;
- les zones Z3 correspondant à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer un phénomène à cinétique lente : le « boil-over ».