

# ZONE 2AU

## CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 2AU correspond aux secteurs du territoire insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur laquelle peut être envisagée un développement, à moyen ou long terme, organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU.

Elle comprend également un secteur 2AUIR correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement Est de Rouen-Liaison A28-A13.

Les zones 2AU sont à vocation non différenciée à destination mixte habitat, activités et équipements.

Une partie de la zone 2AU est concernée par les périmètres dits Seveso liés aux risques industriels figurant sur les documents graphiques. Les prescriptions liées à ces périmètres figurent au chapitre 8 du présent règlement, et s'imposent aux articles 1 et 2 suivants.

## ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2AU2.

## ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les différents secteurs de la zone 2AU et en dehors du secteur 2AUIR, sont admises sous condition :

- les constructions d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des constructions d'intérêt collectif,
- les constructions à caractère précaires et démontables (cabane de chantier, ...).

Dans les secteurs 2AUIR, sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.

## ARTICLE 2AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 2AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 2AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1- Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques principales, existantes ou projetées.

6.2- Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter, une bonne intégration dans le paysage urbain et que le retrait ne soit pas inférieur à celui des constructions existantes. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue,
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, aucun recul n'est fixé.

#### **ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1- Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2- Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,
- ou pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, un recul minimum de 3 mètres est fixé.

#### **ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.