

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2 AU

ZONE A URBANISER A LONG TERME

Il s'agit d'une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera donc conditionnée à une procédure de modification du P.L.U.

La zone 2AU se décline en plusieurs secteurs, et sous-secteurs :

- **Le secteur 2AUa à vocation principale d'activités :**

Il s'agit de la partie du secteur de reconversion dit Seine Sud située sur le territoire de la commune, donnant lieu à un projet d'ensemble conduit par la C.R.E.A. et dont l'aménagement est prévu pour s'opérer dans le cadre d'une Z.A.C.

- **Le secteur 2AUh à vocation principale d'habitat, comprenant 2 sous-secteurs distincts :**

- **2AUh1 : Il s'agit du secteur Marc Seguin, situé en partie basse de la ville, à proximité du carrefour des rues de Paris et Coquelicots. Il s'agit d'un secteur de reconversion industrielle, avec d'anciennes emprises désaffectées de la S.N.C.F. et des entreprises industrielles déjà fermées ou en voie de transfert.**

Ce secteur de rénovation urbaine suppose une intervention publique pour procéder aux acquisitions immobilières, aux démolitions et aux aménagements qui constituent un préalable à ré urbanisation du site.

- **2AUh2 : Il s'agit de la plus grande partie du futur quartier Claudine Guérin, destiné à constituer le principal territoire de développement urbain de la commune à moyen et long termes.**

- **Le secteur 2AUm à vocation principale mixte ou non définie, comprenant 4 sous-secteurs distincts :**

- **2AUm1 : Il s'agit de l'ex Hippodrome des Bruyères, désaffecté depuis de nombreuses années et qui a une vocation de principe, en tout ou partie, à l'implantation d'un parc urbain d'agglomération, dont le contenu, le programme et les modalités de réalisation restent à déterminer.**

- **2AUm2 : Il s'agit de terrains situés en limite Ouest du Centre Hospitalier du Rouvray. Ces terrains sont en état de réserves foncières et propriété du C.H.R. Leur vocation définitive n'étant pas totalement définie, il convient de leur conserver dans l'immédiat ce caractère de réserve foncière.**

- **2AUm3 : Il s'agit d'un secteur situé sur le plateau du Madrillet, à l'interface entre la Cité du Château Blanc, les lotissements pavillonnaires du Madrillet,**

l'ensemble commercial Leclerc, le Technopôle du Madrillet et la zone de petites industries du Madrillet.

Cette situation fait de ce secteur un territoire stratégique de liaison et d'enjeux, donc toutes les implications ne sont pas encore identifiées et dont la vocation ne peut dès lors être arrêtée de manière précise et définitive.

- 2AUm4 : Il s'agit de la partie Ouest du secteur de la Vente Olivier Sud compris entre la R.D. 18E et la limite communale avec Oissel. Ces terrains sont en état de friches avec quelques constructions à usage d'habitat et de caractère plus ou moins précaire en bordure du Chemin de la Folie.**

La vocation de ce secteur, situé entre de grandes zones d'activités économiques (secteur de reconversion Seine Sud et Parc d'activités de la Vente Olivier), proche de grands ensembles d'habitat sur Oissel et en bordure d'un grand d'axe d'entrée de l'agglomération (R.D. 18^E), n'est pas totalement définie.

Elle comprend un secteur 2AUa_{IR} et 2AUm4_{IR} 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.

ARTICLE 2AU-1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Dans la zone 2AU et en dehors des secteurs 2AUa_{IR} et 2AUm4_{IR}

1.1 Sont interdits :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article 2AU-2
- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, les exploitations de carrière.
- Le camping et le stationnement des caravanes (à l'exclusion du simple garage de caravane individuel et des aires d'accueil publiques spécifiquement aménagées et expressément validées par la Ville comme intégrables à leur environnement urbain et paysager).
- L'implantation des constructions d'habitation légères (mobil home...) et en général de toutes constructions à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements publics.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.
- Toute construction quelle qu'en soit la destination.

1.2 Dans les secteurs 2AUa_{IR} et 2AUm4_{IR} sont interdits :

- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés au point 2.5 de l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU-2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone 2AU et en dehors des secteurs 2AUa_{IR} et 2AUm4_{IR}

2.1 Dans l'ensemble de la zone :

Les ouvrages purement techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 Dans le secteur 2AUh :

Les extensions ponctuelles d'habitation existante à caractère non précaire, visant à l'amélioration de l'hygiène (extensions limitées à l'aménagement de sanitaires et salle d'eaux).

2.3 Dans le secteur 2AUm :

Les extensions ponctuelles d'habitation existante à caractère non précaire, visant à l'amélioration de l'hygiène (extensions limitées à l'aménagement de sanitaires et salle d'eaux).

Les extensions limitées d'activités existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sous réserve qu'elles ne soient génératrices d'aucune nuisance supplémentaire et respectent les règles édictées pour la zone UX.

Dans le secteur 2AUm4, les affouillements et exhaussements liés à des travaux d'infrastructures routières.

2.4 Dans le secteur 2AUa :

Les affouillements et exhaussements liés à des travaux d'infrastructures routières.

2.5 Dans les secteurs 2AUa_{IR} et 2AUm4_{IR} 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 2AU-3 : Accès et voirie

Sans objet

ARTICLE 2AU-4 : Desserte par les réseaux

Sans objet

ARTICLE 2AU-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE 2AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

ARTICLE 2AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

ARTICLE 2AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE 2AU-9 : Emprise au sol

Sans objet

ARTICLE 2AU-10 : Hauteur des constructions

Sans objet

ARTICLE 2AU-11 : Aspect extérieur

En attente de leur urbanisation toutes dispositions doivent être prises pour assurer la propreté et le bon aspect des terrains et des immeubles bâtis déjà existants, afin qu'ils ne créent aucune nuisance à la sécurité, à l'hygiène et à l'environnement. Une obligation de clôture pourra être éventuellement prescrite à ces fins.

11.1 Clôtures

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les clôtures, y compris les portillons et portails, doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte ne portant pas atteinte à l'environnement de rue ou de quartier.

En bordure de voie :

Les clôtures seront établies à l'alignement ou à défaut à l'alignement de fait de la voie.

Les grillages et treillis soudé devront avoir une rigidité (section minimale des fils métalliques) suffisante pour garantir la pérennité de leur aspect et prévenir tout danger pouvant résulter de leur dégradation.

Les haies plantées en doublement ou en place des clôtures, devront être de manière préférentielle composée d'essences figurant sur la liste des végétaux recommandés jointe en annexe. Elles devront être régulièrement entretenues et n'avoir aucun débord sur la voie.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2m

En limites séparatives :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2m 50.

ARTICLE 2AU-12 : Stationnement des véhicules

Sans objet

ARTICLE 2AU-13 : Espaces libres et plantations

En attente de leur urbanisation les terrains ou parties de terrains libres de toute utilisation ou occupation du sol doivent être traités en espaces verts. Ils ne pourront être occupés, même à titre temporaire, par des dépôts ou stockages de quelque nature que ce soit.

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

ARTICLE 2AU-14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

