

393480

Vu à la Section des Travaux Publics  
du Conseil d'État

26 SEP. 2017

Le Rapporteur



## Annexe

Règlement écrit des zones UB, UC, UX, UZ, 1AU,  
2AU et N

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

|         |   |   |
|---------|---|---|
| Zone UB |   | <p><b>ZONE D'HABITAT A DOMINANTE INDIVIDUEL</b></p> <p>La zone UB correspond à des secteurs déjà très largement bâtis et à vocation d'habitat, avec une forte prédominance de l'habitat individuel. Elle inclut ponctuellement des ensembles d'habitat collectif, dont certains déjà engagés dans le processus de renouvellement urbain (cités Hartmann, Thorez, Verlaine) et certains grands équipements implantés sur la commune (Parc Omnisports Gagarine, Centre Hospitalier du Rouvray).</p> <p>Cette zone incorpore notamment la bande bâtie composée entre le bourg ancien et le grand axe Croizat/Val l'Abbé, Bic Aubert, le centre du quartier Houssière/Vente Olivier, le nouveau quartier des Cateliers et la bordure des grands axes du quartier Madrillet.</p> <p>Le règlement qui s'y applique vise à préserver la vocation d'habitat à dominante individuel, tout en facilitant une densification mesurée, par la construction de logements individuels ou individuels superposés plus denses et la possibilité de petits immeubles collectifs ponctuels. Cette réglementation doit également permettre la poursuite du processus de renouvellement urbain déjà engagé sur les sites collectifs sensibles.</p> <p><u>Elle comprend un secteur UB<sub>IR</sub> correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement Est de Rouen-Liaison A28-A13.</u></p>   |
| Zone UB | Article UB-1<br>Types<br>d'occupation ou<br>d'utilisation des<br>sols interdits                             | <p><u>Dans la zone UB et en dehors des secteurs UB<sub>IR</sub></u></p> <p>1.1 - Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article UB-2</li> <li>- Les constructions à usage d'activités industrielles</li> <li>- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ou à des travaux d'infrastructures routières ; les exploitations de carrière.</li> <li>- 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).</li> <li>- 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.</li> <li>- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.</li> <li>- La création ou l'extension d'entrepôts non liés directement à une activité de commerce de vente au détail sur le même terrain.</li> </ul> <p><u>Dans le secteur UB<sub>IR</sub></u></p> <p>1.2 - Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés au point 2.2 de l'article UB-2</li> </ul> |
| Zone UB | Article UB-2<br>Types<br>d'occupation ou<br>d'utilisation du<br>sol soumis à<br>conditions<br>particulières | <p><u>Dans la zone UB et en dehors des secteurs UB<sub>IR</sub></u></p> <p>2.1 - Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et offrent toutes garanties de protection contre des nuisances directes ou induites.</li> <li>- L'extension des entreprises existantes comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition que celle-ci n'excède pas 20 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U., qu'elle ne soit pas de nature à aggraver les nuisances et que leur aspect</li> </ul>   |

## EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

extérieur soit compatible avec le cadre bâti environnant

- Dans les secteurs définis par le plan annexé, les constructions nouvelles destinées à l'habitation devront respecter, vis à vis des voies indiquées sur ce plan, les normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs UB<sub>R</sub>,

2.2 - 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.
- pour les constructions existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les façades et huisseries, les toitures et les clôtures.

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

|         |  |   |
|---------|--|---|
| Zone UC |  | <p><b>ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL</b></p> <p>La zone UC correspond aux quartiers d'habitat individuel à dominante pavillonnaire, situés principalement sur La Houssière/Vente Olivier, la Cité des Familles et le plateau du Madrillet.</p> <p>La réglementation qui s'y applique vise à préserver la qualité du tissu pavillonnaire existant, tout en permettant une densification modérée afin de répondre aux besoins d'extensions du bâti en place et à l'objectif général d'économie du foncier.</p> <p>Elle comprend un secteur UC<sub>IR</sub> correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement Est de Rouen-Liaison A28-A13.</p>  |
| Zone UC | Article UC-1<br>Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits                       | <p><u>Dans la zone UC et en dehors des secteurs UC<sub>IR</sub></u></p> <p>1.1 - Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article UC-2</li> <li>- Les constructions à usage d'activités industrielles</li> <li>- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ou à des travaux d'infrastructures routières ; les exploitations de carrière.</li> <li>- 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).</li> <li>- 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.</li> <li>- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.</li> <li>- La création ou l'extension d'entrepôts non liés directement à une activité de commerce de vente au détail sur le même terrain.</li> </ul> <p><u>Dans le secteur UC<sub>IR</sub></u></p> <p>1.2 - Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés au point 2.2 de l'article UC-2</li> </ul> |
| Zone UC | Article UC-2<br>Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières | <p><u>Dans la zone UC et en dehors des secteurs UC<sub>IR</sub></u></p> <p>2.1 - Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et offrent toutes garanties de protection contre des nuisances directes ou induites.</li> <li>- L'extension des entreprises existantes comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition que celle-ci n'excède pas 20 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U., qu'elle ne soit pas de nature à aggraver les nuisances et que leur aspect extérieur soit compatible avec le cadre bâti environnant</li> <li>- Dans les secteurs définis par le plan annexé, les constructions nouvelles destinées à l'habitation devront respecter, vis à vis des voies indiquées sur ce plan, les normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.</li> <li>- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</li> </ul>  |

## EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

Dans les secteurs UC<sub>IR</sub>,

2.2 - 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.
- pour les constructions existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les façades et huisseries, les toitures et les clôtures.

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

|         |   |  |
|---------|---|--|
| Zone UX |   | <p><b>ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES</b></p> <p>La zone UX correspond aux zones d'activités économiques existantes, destinées à conserver cette vocation. Elles se situent en bordure de Seine, y compris les emprises installations de triage et de maintenance ferroviaires, et sur le plateau du Madrillet.</p> <p>La zone UX comporte un secteur UXa correspondant à l'ancienne zone de petites industries du Madrillet et un secteur UXb correspondant partiellement au périmètre de captage des eaux.</p> <p>La réglementation qui s'y applique vise à permettre l'implantation et le développement d'activités économiques à faibles nuisances, compatibles avec la proximité des zones d'habitation et préservant un paysage urbain de qualité, en rapport avec leur situation en entrée d'agglomération (zones de bord de Seine) ou intégrée dans le tissu urbain (zone du Madrillet).</p> <p><u>Elle comprend un secteur UX<sub>IR</sub></u> correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement Est de Rouen-Liaison A28-A13.</p>  |
| Zone UX | Article UX-1<br>Types<br>d'occupation ou<br>d'utilisation des<br>sols interdits | <p><b>1.1 - Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les établissements et installations susceptibles de générer des nuisances importantes ou potentiellement dangereux et notamment ceux soumis à la directive SEVESO.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UX-2.</li> <li>- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ou à des travaux d'infrastructures routières ; les exploitations de carrière.</li> <li>- La création de tout stockage de déchets ménagers, autres résidus urbains ou déchets industriels, à l'exception des centres de transit ou déchetteries lorsqu'ils constituent l'accessoire nécessaire d'un établissement industriel existant ou un équipement public et qu'ils ne nuisent pas à l'environnement ni au paysage urbain.</li> <li>- Le camping et le stationnement des caravanes (à l'exclusion des aires d'accueil publiques spécifiquement aménagées et expressément validées par la Ville comme intégrables à leur environnement urbain et paysager).</li> <li>- 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.</li> <li>- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.</li> </ul> <p><b>1.2 - Dans le secteur UXa, en sus du paragraphe 1.1, sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les entreprises de transports et de manière générale les entreprises ou installations générant un flux important de véhicules poids lourds.</li> <li>- De manière générale les activités ou installations incompatibles avec l'immédiate proximité des zones d'habitation ou de nature à compromettre la bonne continuité du tissu urbain entre la ville basse et le plateau du Madrillet.</li> </ul> <p><b>1.3 - Dans le secteur UXb, en sus du paragraphe 1.1, sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières et l'ouverture d'excavations autres que carrière (à ciel ouvert), sauf pour adapter la zone à son objet et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.</li> <li>- L'implantation de décharge contrôlée ou sauvage</li> <li>- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.</li> </ul> |

## EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

|         |   |  |
|---------|---|--|
|         |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature.</li> <li>- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, sauf situé à plus de 200 m des captages et sous réserve de récupération des jus en fosse étanche.</li> <li>- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine industrielle et des matières de vidange,</li> <li>- Le stockage de fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures, sauf sur aire étanche et sous réserve de récupération des jus en fosse étanche.</li> <li>- Toute activité de culture ou d'élevage susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines</li> <li>- La création d'étang</li> </ul> <p>1.4 - <u>Dans le secteur UX<sub>IR</sub></u>, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés au point 2.4 de l'article UX-2</li> </ul>  |
| Zone UX | Article UX-2<br>Types<br>d'occupation ou<br>d'utilisation du<br>sol soumis à<br>conditions<br>particulières | <p><b>2.1 - Sous réserve des paragraphes 2.2 et 2.3, sont autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction, la surveillance, le gardiennage et généralement au fonctionnement des établissements et services de la zone.</li> <li>- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et offrent toutes garanties de protection contre des nuisances directes ou induites.</li> <li>- L'extension des entreprises existantes comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition que celle-ci n'excède pas 20 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U., qu'elle ne soit pas de nature à aggraver les nuisances et que leur aspect extérieur soit compatible avec le cadre bâti environnant</li> <li>- Dans les secteurs définis par le plan annexé, les constructions nouvelles destinées à l'habitation devront respecter, vis à vis des voies indiquées sur ce plan, les normes d'isolation acoustique prévues par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.</li> <li>- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</li> </ul> <p><b>2.2 - Dans le secteur UXa sont autorisés, sous réserve du paragraphe 2.1 ci-dessus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La restructuration et le développement limité des entreprises existantes sous réserve qu'ils s'opèrent à l'intérieur de leurs emprises foncières initiales, qu'ils ne se traduisent pas par une augmentation des nuisances de tous ordres, mais s'accompagnent au contraire d'une meilleure intégration à l'environnement et au paysage urbain.</li> </ul> <p><b>2.3 - Dans le secteur UXb, sont autorisés, sous réserve du paragraphe 2.1 ci-dessus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le forage de puits exclusivement réservé au renforcement de l'adduction d'eau potable</li> </ul> <p><b>2.4 - Dans les secteurs UX<sub>IR</sub>, sont seuls autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.</li> <li>- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.</li> <li>- 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.</li> <li>- pour les constructions existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les façades et huisseries, les toitures et les clôtures,</li> <li>- les constructions à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas</li> </ul> |

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

la réalisation du contournement Est – Liaison A28/A13.

## EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

|         |   |   |
|---------|---|---|
| Zone UZ |   | <p><b>ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES</b></p> <p>La zone UZ correspond au parc d'activités de la Vente Olivier Nord, et pour l'essentiel au périmètre de la ZAC de la Vente Olivier. Elle se situe en entrée Sud du territoire Stéphanois, en liaison avec l'axe majeur de transit que constitue la Rocade Sud.</p> <p>La réglementation qui s'y applique tend à permettre l'implantation et le développement d'activités économiques tertiaires, d'activités secondaires non nuisantes, d'équipements et services.</p> <p>La zone UZ comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UZa, destiné à recevoir ces différents types d'activités économiques, ainsi que des équipements et services liés. Ce secteur incorpore également un équipement public municipal, le centre de loisirs de La Houssière, qui préexistait à la ZAC.</li> <li>- UZb, destiné à recevoir de manière privilégiée l'ensemble des activités économiques autorisées dans la zone,</li> </ul> <p>Elle comprend un secteur <u>UZb<sub>IR</sub></u> correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement Est de Rouen-Liaison A28-A13.</p>   |
| Zone UZ | Article UZ-1<br>Types<br>d'occupation ou<br>d'utilisation des<br>sols interdits                             | <p><u>Dans la zone UZ et en dehors des secteurs UZb<sub>IR</sub></u></p> <p><b>1.1 - Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article UZ-2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les entreprises de transport ainsi que les sociétés de négoce, réparation et location de véhicules.</li> <li>- Les stockages extérieurs de matériaux.</li> <li>- Les exhaussements ou affouillements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager et hydraulique, ainsi que l'exploitation de carrières.</li> <li>- Les terrains de camping ou de parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.</li> <li>- Les habitations légères de loisirs, les abris et ensembles de garages.</li> <li>- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation.</li> <li>- Les constructions à usage de commerce, sauf d'équipements industriels.</li> <li>- De manière générale, toutes les constructions et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation, au fonctionnement et à l'environnement de la zone d'activités.</li> </ul> <p><b>1.2 - Dans le secteur UZb sont également interdits, sous réserve des dispositions de l'article UZ-2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements et services.</li> </ul> <p><b>1.3 - Dans le secteur UZb<sub>IR</sub>, sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés au point 2.2 de l'article UZ-2</li> </ul> |
| Zone UZ | Article UZ-2<br>Types<br>d'occupation ou<br>d'utilisation du<br>sol soumis à<br>conditions<br>particulières | <p><b>2.1 - Dans l'ensemble de la zone, nonobstant les dispositions de l'article UZ 1, <u>et en dehors des secteurs UZb<sub>IR</sub></u>, peuvent être autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitations, sous réserve qu'elles soient liées directement au fonctionnement de la zone et des équipements et établissements qui y sont implantés (logements de services et de gardiennage).</li> <li>- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une bonne intégration à leur environnement naturel et bâti.</li> <li>- Les établissements et activités comportant des installations classées, sous réserve qu'elles respectent les dispositions de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement de la zone d'activités et la qualité de son environnement.</li> </ul>   |

## EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

2.2 - Dans les secteurs UZb<sub>IR</sub>, 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.
- pour les constructions existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les façades et huisseries, les toitures et les clôtures,
- les constructions à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liaison A28/A13.

## EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

|          |  |  |
|----------|--|--|
| Zone 1AU |  | <p><b>ZONE A URBANISER DANS LE CADRE DU PLU</b></p> <p>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, existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.</p> <p>Cette zone est donc immédiatement urbanisable conformément à l'article 123.6 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>La zone 1AU se décline en plusieurs secteurs, et sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le secteur 1AUa à vocation principale d'activités :</b><br/>Il s'agit de terrains situés en bordure de la rue Poulmarch et du Chemin de Halage. Ces terrains sont en état de friche suite à la cessation d'activités et à la démolition d'un ancien ensemble industriel.<br/>Ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir des activités économiques, uniquement sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur.</li> <li>- <b>Le secteur 1AUh à vocation principale d'habitat, comprenant 4 sous-secteurs distincts :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>1AUh1</u> : Il s'agit de terrains situés en limite Sud Ouest du Centre Hospitalier du Rouvray. Ces terrains sont en état de réserves foncières pour partie propriété du C.H.R. et pour partie propriété de la commune.<br/>Ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir des équipements constituant une extension directe de ceux déjà existants du C.H.R. ou en vue de recevoir des constructions à usage d'habitat dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur.</li> <li>- <u>1AUh2</u> : Il s'agit de terrains situés en partie basse de la ville, entre la rue Paul Eluard et le chemin du Bic Auber, actuellement occupés par une exploitation d'horticulture.<br/>Ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir des constructions à usage d'habitat dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur.</li> <li>- <u>1AUh3</u> : Il s'agit du secteur du Val l'Abbé, correspondant à la partie Sud Est du futur nouveau quartier Claudine Guérin, en prolongement de l'urbanisation du bourg ancien et des récentes constructions de logements réalisées au carrefour des rues Val l'Abbé et Félix Faure.<br/>Ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir des constructions à usage d'habitat dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur.</li> <li>- <u>1AUh4</u> : Il s'agit du secteur situé en bordure de la rue Vexin et de la RD18E, terrains non équipés sur lesquels se sont implantées sans autorisation, au fil du temps, des constructions à usage d'habitat, de caractère plus ou moins précaires, constituant une sorte de lotissement défectueux.<br/>Ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir des constructions à usage d'habitat, ou de conforter celles qui existent déjà, dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur.</li> </ul> </li> </ul> <p>Elle comprend un secteur <u>1AUh4<sub>IR</sub></u> correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement Est de Rouen-Liaison A28-A13.</p> |
| Zone 1AU | Article 1AU-1<br>Types<br>d'occupation ou<br>d'utilisation des<br>sols interdits | <p><u>Dans l'ensemble de la zone 1AUh4 et en dehors du secteur 1AUh4<sub>IR</sub></u></p> <p><b>1.1 - Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article 1AU-2</li> <li>- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ; les exploitations de carrière.</li> <li>- 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).</li> </ul>  |

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

|          |  |  |
|----------|--|--|
|          |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.</li> <li>- Toute construction quelle qu'en soit la destination.</li> </ul> <p>1.2 - Dans le secteur 1AUh4<sub>IR</sub>, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés au point 2.3.5 de l'article 1AU-2</li> </ul>  |
| Zone 1AU | Article 1AU-2<br>Types<br>d'occupation ou<br>d'utilisation du<br>sol soumis à<br>conditions<br>particulières | <p><u>Dans l'ensemble de la zone 1AUh4 et en dehors du secteur 1AUh4<sub>IR</sub></u></p> <p><b>2.1 Dans l'ensemble de la zone :</b><br/>Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p><b>2.2 Dans le secteur 1AUa :</b><br/>Les constructions à vocation d'activités économiques, sous condition qu'elles s'opèrent dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge par l'aménageur des équipements et réseaux nécessaires à l'opération.<br/><b>Le règlement applicable sera alors celui de la zone UX</b></p> <p><b>2.3 Dans le secteur 1AUh :</b></p> <p><b>2.3.1 Dans le sous-secteur 1AUh1</b><br/>Les constructions directement liées à l'extension des équipements hospitaliers existants.<br/>Les constructions à vocation d'habitat, sous condition qu'elles s'opèrent dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble pour chaque partie homogène du secteur, avec prise en charge par l'aménageur des équipements et réseaux nécessaires à l'opération.<br/><b>Le règlement applicable sera alors celui de la zone UB.</b></p> <p><b>2.3.2 Dans le sous-secteur 1AUh2</b><br/>Les constructions à vocation d'habitat, sous condition qu'elles s'opèrent dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble pour chaque partie homogène du secteur, avec prise en charge par l'aménageur des équipements et réseaux nécessaires à l'opération.<br/><b>Le règlement applicable sera alors celui de la zone UB.</b></p> <p><b>2.3.3 Dans le sous-secteur 1AUh3</b><br/>Les constructions à vocation d'habitat, sous condition qu'elles s'opèrent dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble pour chaque partie homogène du secteur, avec prise en charge par l'aménageur des équipements et réseaux nécessaires à l'opération.<br/><b>Le règlement applicable sera alors celui de la zone UB.</b></p> <p><b>2.3.4 Dans le sous-secteur 1AUh4</b><br/>Les affouillements et exhaussements liés aux travaux d'infrastructures routières.<br/>Les constructions à vocation d'habitat, sous condition qu'elles s'opèrent dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble pour chaque partie homogène du secteur, avec prise en charge par l'aménageur des équipements et réseaux nécessaires à l'opération.<br/><b>Le règlement applicable sera alors celui de la zone UC.</b></p> |

## EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

2.3.5 - Dans les secteurs 1AUh4<sub>IR</sub>, 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.

## EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

|          |  |   |
|----------|--|---|
| Zone 2AU |  | <p><b>ZONE A URBANISER A LONG TERME</b></p> <p>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.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera donc conditionnée à une procédure de modification du P.L.U.</p> <p>La zone 2AU se décline en plusieurs secteurs, et sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le secteur 2AUa à vocation principale d'activités :</b><br/>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.</li> <li>- <b>Le secteur 2AUh à vocation principale d'habitat, comprenant 2 sous-secteurs distincts :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>2AUh1</u> : 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.<br/>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.</li> <li>- <u>2AUh2</u> : 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.</li> </ul> </li> <li>- <b>Le secteur 2AUm à vocation principale mixte ou non définie, comprenant 4 sous-secteurs distincts :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>2AUm1</u> : 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.</li> <li>- <u>2AUm2</u> : 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.</li> <li>- <u>2AUm3</u> : 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.<br/>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.</li> <li>- <u>2AUm4</u> : 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.<br/>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 (RD18E), n'est pas totalement définie.</li> </ul> </li> </ul> <p>Elle comprend un secteur 2AUa<sub>IR</sub> et 2AUm4<sub>IR</sub> correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement Est de Rouen-Liaison A28-A13.</p> |
| Zone 2AU | Article 2AU-1<br>Types<br>d'occupation ou<br>d'utilisation des<br>sols interdits | <p>Dans la zone 2AU et en dehors des secteurs 2AUa<sub>IR</sub> et 2AUm4<sub>IR</sub></p> <p><b>1.1 - Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article 2AU-2</li> </ul>  |

## EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

|          |   |  |
|----------|---|--|
|          |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, les exploitations de carrière.</li> <li>- 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).</li> <li>- 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.</li> <li>- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.</li> <li>- Toute construction quelle qu'en soit la destination.</li> </ul> <p>1.2 - Dans les secteurs 2AUa<sub>IR</sub> et 2AUm4<sub>IR</sub>, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés au point 2.5 de l'article 2AU-2</li> </ul>   |
| Zone 2AU | Article 2AU-2<br>Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières | <p>Dans l'ensemble de la zone 2AU et en dehors des secteurs 2AUa<sub>IR</sub> et 2AUm4<sub>IR</sub></p> <p><b>2.1 Dans l'ensemble de la zone :</b><br/>Les ouvrages purement techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p><b>2.2 Dans le secteur 2AUh :</b><br/>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).</p> <p><b>2.3 Dans le secteur 2AUm :</b><br/>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).<br/>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.<br/>Dans le secteur 2AUm4, les affouillements et exhaussements liés à des travaux d'infrastructures routières.</p> <p><b>2.4 Dans le secteur 2AUa :</b><br/>Les affouillements et exhaussements liés à des travaux d'infrastructures routières.</p> <p>2.5 - Dans les secteurs 2AUa<sub>IR</sub> et 2AUm4<sub>IR</sub>, sont seuls autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.</li> <li>- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.</li> <li>- 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.</li> </ul> |

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

|        |  |  |
|--------|--|--|
| Zone N |  | <p><b>ZONE NATURELLE</b><br/>                 Cette zone couvre la Forêt du Rouvray et correspond à des territoires en état naturel, boisés ou à reboiser.<br/>                 Elle couvre également divers espaces verts existants sur le territoire communal et dont il convient d'assurer la préservation.<br/>                 Elle intègre enfin les collines artificielles de phosphogypses ainsi que les bassins et installations de pompage qui en sont l'accessoire.</p> <p>La zone N comporte trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Secteur Na</b><br/>                     Il s'agit de la Forêt Urbaine de Loisirs (F.U.L.) qui comprend déjà divers équipements liés aux loisirs et accueille notamment la maison des forêts de la CREA.<br/>                     Ce secteur, outre son caractère forestier à préserver et dont il convient de poursuivre la mise en valeur, a une vocation de lieu de promenade et de loisirs pour les habitants de l'agglomération rouennaise.</li> <li>- <b>Secteur Nb</b><br/>                     Ce secteur correspond à la zone de captage des eaux du bord de Seine et aux équipements de traitement desdites eaux, en vue de la desserte publique en eau potable</li> <li>- <b>Secteur Nc</b><br/>                     Ce secteur correspond aux collines artificielles de phosphogypses ainsi que les bassins et installations de pompage qui en sont l'accessoire. La vocation à terme de ce secteur est de constituer un espace de détente et de loisirs ouvert au public, dont l'aménagement reste à définir.<br/>                     Les collines artificielles sont destinées à recevoir un aménagement paysager dense. Elles pourront accueillir des équipements de jeu, de sports, de loisirs et de détente, intégrant des constructions légères de surface nécessaires au fonctionnement de ces équipements.</li> </ul> <p><u>Elle comprend un secteur N<sub>IR</sub></u> correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement Est de Rouen-Liaison A28-A13.</p> |
| Zone N | Article N-1<br>Types<br>d'occupation ou<br>d'utilisation des<br>sols interdits | <p><u>Dans la zone N et en dehors du secteur N<sub>IR</sub></u></p> <p><b>Sous réserve des dispositions de l'article N-2, sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les établissements et installations de toute nature, classés ou non.</li> <li>- Les affouillements, exhaussements de sols, exploitations de carrière et enlèvement de terre végétale, sauf lorsqu'ils correspondent à un aménagement paysager du site, à des travaux de calibrage de la Seine, à des mesures de gestion des dépôts de phosphogypses ou à des travaux d'infrastructures routières.</li> <li>- Les défrichements</li> <li>- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes, à l'exclusion des aires d'accueil publiques spécifiquement aménagées et expressément validées par la Ville comme intégrables à leur environnement urbain et paysager.</li> <li>- L'implantation des constructions d'habitation légères (mobil home...) et en général de toutes constructions à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées pour le bon fonctionnement des équipements publics.</li> <li>- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.</li> <li>- Toute construction quelle qu'en soit la destination.</li> </ul>  |

## EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

|        |  |   |
|--------|--|---|
|        |  | <p><u>Dans le secteur N<sub>IR</sub></u>, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article N2 relatif au secteur N<sub>IR</sub>.</li> </ul>   |
| Zone N | Article N-2<br>Types<br>d'occupation ou<br>d'utilisation du<br>sol soumis à<br>conditions<br>particulières | <p><u>Dans la zone N et en dehors du secteur N<sub>IR</sub></u></p> <p>Pourront être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux et ouvrages nécessaires aux fouilles archéologiques et si nécessaire à la conservation des vestiges pouvant être mis à jour.</li> <li>- Les ouvrages publics indispensables à la satisfaction des besoins d'intérêt général, sous réserve que toutes dispositions soient prises pour leur intégration dans le site</li> <li>- Les ouvrages correspondant à l'exploitation forestière, à la fréquentation du public et à la protection contre l'incendie.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur Na :</b><br/>Les constructions et les aménagements de surface liés à l'exercice de la gestion forestière<br/>Les constructions et les aménagements de surface directement liés aux activités existantes ou au fonctionnement de la forêt urbaine de loisirs</p> <p><b>Dans le secteur Nb :</b><br/>Les constructions et installations uniquement liées au captage et au traitement de l'eau, ainsi que celles liées aux activités sportives ou de détente compatibles avec la protection de captage des eaux</p> <p><b>Dans le secteur Nc :</b><br/>Les constructions et installations nécessaires à la gestion des stockages de phosphogypses.<br/>Les constructions légères de surface et les aménagements nécessaires aux équipements de jeu, de sports, de loisirs et de détente que le secteur à vocation à accueillir</p> <p><u>Dans les secteurs N<sub>IR</sub></u>, sont seuls autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.</li> <li>- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.</li> <li>- 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.</li> </ul> |

