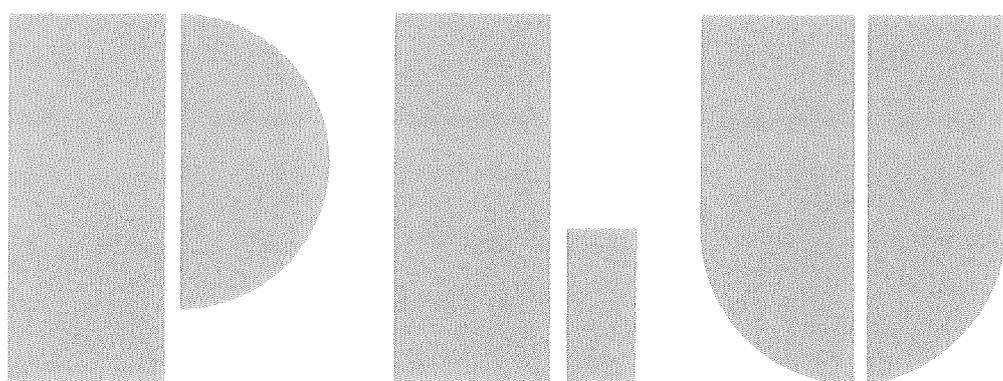




VILLE DE SAINT AUBIN EPINAY

DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME



PLAN LOCAL D'URBANISME

n°4

RAPPORT DE PRESENTATION - VOLUME 2

Elaboration du P.O.S.
approuvée le 20 juillet 1981

1ère révision du P.O.S.
prescrite le 8 septembre 1987
arrêtée le 1 juillet 1988
approuvée le 21 février 1991

REVISION DU P.L.U.

PRESCRITE LE

27 AVRIL 1999

ARRETEE LE

9 SEPTEMBRE 2004

APPROUVEE LE

30 JUIN 2005

1^{ère} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION - VOLUME 2 MODIFIE



Révision du PLU
Prescrite le : 27 avril 1999
Arrêtée le : 9 septembre 2004
Approuvée le : 30 juin 2005

1^{ère} Modification du PLU
Approuvée le :

SOMMAIRE

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	3
1.1 Justification du projet par rapport à la loi Solidarité Renouvellement Urbain	3
1.2 Justification du projet par rapport au Schéma Directeur de l'agglomération Rouen-Elbeuf	5
2. EXPLICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	6
2.1 Les zones délimitées dans le cadre du PLU.....	6
2.2 Le POS en vigueur et les modifications apportées au document	8
3. EXPLICATION DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES.....	10
3.1 JUSTIFICATION des modifications apportées aux 14 articles du règlement	10
3.2 PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	18
4. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRESERVATION / MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....	22
4.1/ INCIDENCES DU PLAN SUR LES déplacements.....	22
4.2/ IMPACT DES zones A URBANISER SUR L'ENVIRONNEMENT.....	22
4.3/ ACTIONS DE PRESERVATION ET DE mise en valeur de L'ENVIRONNEMENT ...	23

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1.1 Justification du projet par rapport à la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU)

Le plan local d'urbanisme doit respecter les principes légaux fixés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme issu de la loi SRU, principes qui précisent en matière d'urbanisme la notion de développement durable :

- ✓ « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable »,
- ✓ « la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux »,
- ✓ « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Premier principe : « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable »,

Cette volonté de renouveler l'espace urbain trouve sa traduction dans l'axe 2 du PADD "Développement maîtrisé du périmètre urbanisé" :

- ✓ Intervention en priorité sur les dents creuses en milieu urbain. L'espace disponible face à la mairie fait ainsi l'objet d'un emplacement réservé en vue de la mixité de l'habitat et d'une orientation d'aménagement (justification au chapitre 3.2 du présent document).
- ✓ Reconversion de la friche industrielle située en cœur de bourg. (Ce type de renouvellement urbain étant difficile à réaliser, une servitude a été instituée. Elle permet à la commune de réfléchir à un projet d'aménagement global qu'elle devra approuver 5 ans au plus tard après l'approbation du PLU).
- ✓ Urbanisation des parcelles libres immédiatement contiguës au tissu urbain. (5 zones à urbaniser ont ainsi été déterminées en limite de zones urbaines sur le PADD et elles font l'objet d'orientations d'aménagements expliquées dans le chapitre 2 du présent document)

La préservation des espaces naturels et des paysages est assurée par l'axe 1 du PADD « Préserver les composantes paysagères et identitaires » (coteaux boisés, coupure verte, mise en valeur de l'Aubette et de la Ravine, préservation du patrimoine bâti).

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

Dans un premier temps, la volonté communale était de porter la population à 1200 habitants environ à l'horizon du PLU. Une hypothèse de constructions a été déterminée afin de prendre en compte cet objectif mais également les objectifs énoncés par le Schéma Directeur. A l'issue du diagnostic, une hypothèse de 90 logements à construire entre 1999 et 2015 pour Saint-Aubin-Epinay a été admise.

Néanmoins, pour obtenir les besoins en logements pour Saint-Aubin-Epinay, il faut soustraire les 26 logements réalisés entre 1999 et 2004. **D'ici 2015, il sera donc nécessaire de construire entre 50 et 75 logements pour répondre aux objectifs du Schéma Directeur.**

Les phénomènes de rétention foncière souvent observés dans le marché foncier laissent supposer que tous les terrains qui ont été recensés ne seront pas mis sur le marché. Ainsi, 7 terrains représentant une capacité d'environ 45 logements étaient urbanisables dans le POS en vigueur mais n'ont jamais été vendus. De plus, une friche d'une capacité de 20 logements doit faire l'objet d'études de dépollution et de faisabilité. L'urbanisation de ce site se fera donc certainement postérieurement à 2015.

Au total, l'ensemble des zones AU et la zone ERA représentent 76 logements ce qui répond aux besoins communaux et intercommunaux

Certains espaces mutables comme la friche industrielle ou l'emplacement réservé face à la mairie devront permettre une **mixité des fonctions urbaines**. Ainsi ils pourront accueillir des logements mais également de petits commerces et des espaces publics. En effet, la commune a la volonté de faire de ces deux espaces centraux, des espaces de vie et d'animation urbaine. L'étude qui sera lancée sur la friche permettra de définir un programme pour cet espace central.

Les **besoins en matière d'équipements** sont notamment assurés par **l'inscription d'un ancien corps de ferme à Epinay en tant que futur équipement touristique et culturel**. Ainsi, la commune tient compte du fait que le site se trouve sur le réseau structurant communautaire inscrit au plan aggro-vélo et que sa situation en lisière de forêt constitue un cadre agréable. Ce site pourrait devenir un repère dans l'agglomération. La commune envisage l'extension du cimetière, le long de la RD42, étant donné la saturation des deux cimetières actuels.

En outre, l'axe 4 du PADD "Améliorer le cadre de vie des habitants" prévoit :

- **l'intégration paysagère du bassin de rétention du centre ville**, (ce bassin , agrémenté de plantations, est d'ores et déjà réalisé). Un espace public en face de la mairie viendra compléter l'aménagement.
- **la gestion des transitions entre espaces naturels et urbains** par la plantation de boisements.

Troisième principe : « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

La **gestion économe de l'espace** se traduit par des tailles des parcelles qui ont été déterminées en fonction de leur proximité par rapport au centre ville. Aussi, l'emplacement réservé ERA est projeté en vue de la réalisation de maisons de ville, économes en espaces.

zone	Superficie totale		Surface cessible	Capacité
AUC- Chemin du Moullin	6 780	30% espace public et voirie - Parcelles de 800 m ²	4800	6
ERA - Route de Lyons	18 940	5300 m ² bassin, 40% paysager- parcelles de 500m ²	8184	15
AUP- Route du Champ aux Oiseaux	9 230	25% espace public et voirie - Parcelles de 1000 m ²	6922	6
AUP - Chemin du Château	48 880	Contraintes hydrauliques :1,2ha 20% voirie – Parcelles de 900m ²	27300	30
AUH - Route du Faulx	14 200	20% espace public et voirie - Parcelles de 800 m ²	11360	15
AUH -Côte des Canadiens	12 440	30% espace public et voirie	6220	4
TOTAL	110470 m²		64 700m²	76

L'axe 3 du PADD "**Assurer les conditions de déplacements**" permet également de répondre au principe 3 de la loi SRU.

En effet, le PADD relève une volonté communale et intercommunale de favoriser les liaisons douces (réalisation en cours d'une piste cyclable le long de la RD42 et projet de piste cyclable pour rejoindre St Léger du Bourg Denis).

En outre, les projets d'aménagement de la RD42 et de dévoiement de la RD7 vont dans le sens d'une sécurisation de ces axes fortement fréquentés quotidiennement. Le projet de la RD42 concerne 2,7 km de voirie entre Saint-Aubin et Epinay. Un bourelet axial empêchera les dépassements dans les zones urbaines. L'aménagement sera accompagné de plantations et d'espaces verts. Les travaux devraient s'étaler sur 18 mois à partir d'août 2004.

L'état initial de l'environnement et les réglementations en découlant visent à **protéger à la fois la population des risques naturels et l'environnement** (préservation des ressources naturelles : eau, masses boisées).

Les mesures de protection de la population sont issues d'études menées dans le cadre du SAGE (création d'aménagement), des études menées par l'AREAS (inconstructibilité le long des axes de ruissellement) et d'INGETEC (recensement des indices de présomptions de cavités souterraines).

Des enquêtes de terrain, l'état de catastrophe naturelle et les réactions des élus ont permis de définir les périmètres des zones inondables liées aux remontées de nappes et au débordement de la ravine.

1.2 Justification du projet par rapport au Schéma Directeur de l'agglomération Rouen-Elbeuf

Les actions du PADD répondent aux orientations et parti d'aménagement énoncés dans le Schéma Directeur de l'agglomération Rouen Elbeuf.

L'ensemble des actions des axes 3 et 4 « **Améliorer les conditions de déplacements et améliorer le cadre de vie des habitants** » répondent aux orientations, « **garantir la qualité du cadre de vie** » et « **améliorer l'accessibilité** » exprimées par le Schéma Directeur.

Le PADD prend en compte le projet de contournement Est, projet inscrit au Schéma Directeur.

En outre, l'axe 4 prévoit de protéger le patrimoine bâti existant témoin de l'histoire industrielle de la commune. Cette action correspond à l'axe 7 du Schéma Directeur prévoyant notamment de **valoriser le patrimoine culturel et rural de l'entité Aubette-Robec**.

Les actions exprimées dans l'axe 1 PADD : « **préserver et valoriser les composantes paysagères** », correspond à l'orientation du Schéma Directeur qui se doit de « **garantir la qualité du cadre de vie** »

Les actions mentionnées dans le PADD consistent à :

- ✓ pérenniser la coupure verte entre St Aubin et Epinay (classement en A et N dans le plan de délimitation en zones),
- ✓ valoriser les abords de l'Aubette : piste cyclable, aménagement de la friche en centre ville...

La commune fait en outre partie des bourgs et villages ruraux qui « doivent connaître une évolution spatiale modérée et progressive, économe en espace et respectueuse de l'environnement ». C'est pourquoi, les objectifs d'urbanisation ont été définis en fonction de ces prérogatives et seulement une dizaine d'hectares est destinée à des constructions nouvelles, à proximité immédiate des zones urbaines.

Un des partis d'aménagement du Schéma Directeur vise à « **conjuguer environnement et aménagement** ».

La prise en compte des contraintes naturelles apparaît dans le rapport de présentation volume 1.

- ✓ entraver les risques d'inondation par ruissellement, remontée de nappes, débordement de rivière, conformément au SAGE.
- ✓ prendre en compte les risques d'effondrement liés aux cavités.

En outre, les orientations d'aménagements intègrent les problématiques liées à l'eau en indiquant la réalisation de noues ou de fossés le long des axes de ruissellement et prescrivent la réalisation de bassin de rétention paysager.

2. EXPLICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2.1 Les zones délimitées dans le cadre du PLU

- Appellation et affectation des zones du PLU

Les zones Urbaines

- **UC > zone Urbaine Centrale**

La zone UC correspond au **centre-bourg aggloméré traditionnel** (habitat ancien). Elle comprend également les équipements du centre ville (écoles, mairie) et un commerce.

La zone UC est destinée à recevoir de l'habitat, mais également les activités qui lui sont annexées comme des commerces et services, ainsi que des équipements publics (équipements sportifs). Conformément au PADD, c'est à l'intérieur du périmètre de cette zone qu'est favorisé le renouvellement urbain.

La zone UC comprend un secteur ERA sur lequel des orientations d'aménagement ont été définies. Celles-ci permettent de structurer la zone en indiquant le principe de création des espaces publics et des voiries. Un premier espace public est à créer en face de l'église et de la mairie afin de maintenir le point de vue sur ces édifices et de renforcer le centre-ville par un aménagement de qualité, ouvert à tous. Le deuxième espace public concerne le bassin de rétention et l'axe de ruissellement : ils sont à maintenir dans le cadre de la lutte contre les inondations et d'un paysagement du centre-ville. Le tracé de la voie n'autorise qu'un seul accès sur la RD42 et le plus à l'est de la zone pour des raisons de sécurité routière (meilleure visibilité sur une voie à fort trafic).

- **UP > zone Urbaine Pavillonnaire**

La zone UP correspond aux **secteurs agglomérés de moyenne densité localisés en périphérie de la zone centrale**.

La zone UP est destinée à recevoir de l'habitat, mais également les activités qui lui sont annexées comme des commerces et services.

Cette zone ne découle pas d'orientations ou d'actions précises du PADD. Elle correspond à une zone urbaine en périphérie du centre, vouée à évoluer vers une densité légèrement supérieure à celle qu'elle est actuellement.

- **UH > zone Urbaine des Hameaux**

La zone UH correspond à un secteur aggloméré de hameau (Epinay) de plus faible densité que St Aubin et à quelques zones d'habitat diffus localisées le long de la RD42. Ces zones sont destinées principalement à recevoir de l'habitat.

Les zones UH sont toutes desservies par les réseaux eaux usées et eau potable (contrairement aux zones NH qui ne sont pas desservies en réseau eau usée).

Les zones A Urbaniser : justification de la délimitation en zones et des orientations d'aménagement.

Les zones AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour recevoir principalement de l'habitat **dans le cadre d'opérations d'ensemble**.

Ces zones ont été repérées dans le cadre de l'analyse des espaces mutables du diagnostic et font partie des zones projetées pour l'urbanisation au PADD. Ces zones se situent soit à l'intérieur du périmètre urbanisé soit à sa proximité immédiate.

Toutes les zones AU sont concernées par des orientations d'aménagement, qui indiquent les conditions d'accès et les contraintes en terme d'aménagement (localisation des voies routières, liaisons douces à créer ou conserver, espaces publics à créer).

Les orientations d'aménagements reprennent les boisements à créer ou à préserver inscrits au plan de délimitation en zones. Ces alignements sont localisés en limite des zones naturelles afin de gérer les transitions paysagères.

Compte tenu des risques de ruissellement, pour toutes les zones AU, l'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée. Les parcelles ne devront pas générer plus de 10l/s/ha lors d'un événement pluviométrique vicennal. **Une gestion intégrée des eaux à l'échelle des opérations groupées sera donc à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.** (cf. chapitres 3.1 et 4.2).

- **La zone AUC > zone A Urbaniser Centrale**

La zone AUC correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation pour recevoir principalement de l'habitat. Cette zone était classée NB au POS approuvé en 1991. Compte tenu de sa proximité au centre, son règlement est apparenté à celui de la zone UC.

Des orientations d'aménagement ont été déterminées pour cette zone d'une superficie totale de 6780 m². Ainsi, elle aura un accès principal sur le chemin du Moulin, qui se prolongera par une liaison douce afin de conserver les chemins ruraux existants. Compte tenu de la topographie du site, des accès aux parcelles pourront être ménagés directement à partir du chemin du Moulin. Ce dernier est longé par un réseau d'assainissement collectif Ø 200 et un réseau d'eau potable Ø 125 permettant de desservir la zone. Une canalisation « eau pluviale » a récemment été installée sur le secteur limitant les risques de ruissellement sur le chemin du Moulin. La zone AUC n'est pas soumise au risque de ruissellement compte tenu de la topographie du terrain surplombant la voie.

- **Les zones AUP > Zones A Urbaniser Périphérique**

Le plan de délimitation en zones comprend deux zones AUP correspondant à deux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour recevoir principalement de l'habitat de moyenne densité. Pour ces deux terrains, situés en périphérie du centre ville, des orientations d'aménagement ont été édictées.

La première zone AUP se trouve à l'Est de Saint-Aubin, à proximité immédiate de la zone urbanisée, au Sud de la RD42. L'aménagement d'un carrefour sur la RD42 permettra d'accéder au secteur.

Cette zone d'une superficie totale de 4,8 ha est longée par un Ø 200 eaux usées et un Ø 125 eau potable. Les raccordements ont été projetés lors de l'aménagement de la piste cyclable. Une ravine longe le secteur mais les eaux pluviales ne pourront pas y être rejetées. Les orientations d'aménagement envisagent la réalisation d'un bassin de collecte des eaux pluviales dans le point bas de la zone. L'aménagement de noues et de fossés est imposé le long des axes de ruissellement. L'accès principal se réalisera par la RD42. La voie de desserte, d'orientation est-ouest, se termine en impasse, car le chemin du château constitue une voie privée, et se trouve sur un axe de ruissellement. Enfin, le PADD prévoit une possibilité d'extension de cette zone. Néanmoins, cette dernière ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une modification du PLU.

La deuxième zone AUP est accessible par la route du Champ aux Oiseaux. Cette zone d'une superficie de 0,9 ha, est desservie par un Ø 125 eau potable et par un Ø 200 eaux usées. Des aménagements pluviaux (bassin, noues ou fossés) devront être réalisés par l'aménageur afin de gérer les eaux pluviales au niveau de l'opération.

- **La zone AUH > Zone A Urbaniser des Hameaux**

Le plan de délimitation en zones comprend deux zones AUH correspondant à deux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour recevoir principalement de l'habitat de plus faible densité. Elles sont toutes les deux soumises à des orientations d'aménagement.

La première, d'une superficie de 1,2 ha, longe la côte des Canadiens. Ce terrain se situant à proximité de coteaux boisés, il a été décidé de le classer en zone AUH, de plus faible densité que la zone AUP, Deux Ø 63 eaux potable et un Ø 200 eaux usées arrivent à proximité de la zone. La zone sera accessible par deux accès le long de la RD7 afin de renforcer le maillage urbain et d'éviter les demi-tours sur ce terrain pentu. Le tracé de la liaison douce permet de réaliser un cheminement entre la commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis et le chemin du Moulin (cf. : tracé de sente sur le plan de délimitation en zones).

La seconde zone AUH, d'une superficie de 1,4 ha, se situe à l'ouest du hameau d'Epinay. Cette zone est destinée à accueillir de l'urbanisation sous forme d'habitat. Deux accès routiers sur la route du Faulx permettront d'accéder à la zone et des liaisons douces seront créées notamment le long de la route du Faulx afin de permettre aux piétons de rejoindre la RD42 dans de bonnes conditions de sécurité routière. La RD42 et la route du Faulx longeant la zone sont toutes les deux desservies par les réseaux eaux usées et potables.

- **La zone AUL > Zone A Urbaniser de Loisirs**

La vocation de la zone AUL est liée au tourisme et à la culture. En effet, l'ancien corps de ferme, d'une forte qualité patrimoniale avec ses bâtiments et son colombier, pourrait accueillir un musée ou un espace culturel. Cette zone AUL, d'une superficie de 3,8 ha, se situe à l'ouest du hameau d'Epinay, au Nord de la RD42. Sur le plan de délimitation en zones apparaissent des alignements boisés à créer en limite de l'espace naturel et un espace vert à préserver en arrière de la zone. La zone fait également l'objet d'une orientation d'aménagement : un accès existant sur la D91 permet d'accéder à la zone. Enfin, la RD42 longeant la zone est desservie par les réseaux eaux usées et potables.

Les zones Naturelles et Agricoles

- **N > zone Naturelle**

La zone N correspond aux **zones naturelles et forestières** à protéger en raison de la qualité des sites des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Les zones naturelles ont été déterminées afin de répondre à l'orientation du PADD "préservier et valoriser l'espace naturel". Aussi les coteaux boisés, une partie des parcelles se trouvant sur les coupures vertes et le périmètre rapproché du captage d'eau potable ont été classés en N.

- **NH > zone Naturelle d'Habitat Diffus**

La zone NH correspond aux **secteurs bâtis des petits hameaux et aux secteurs d'habitat diffus** non assainis à ce jour. Les hameaux du Meslay et du Parc Languet avaient été visés dans le PADD comme secteurs de développement limité. Le classement en NH affirme la volonté d'éviter l'étalement urbain.

- **A > zone Agricole**

La zone A concerne **les zones agricoles à protéger** en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. N'y sont autorisées que les constructions à usage agricole et le changement de destination pour les constructions visées au plan de délimitation en zones.

Les zones agricoles ont été déterminées dans l'optique de "pérenniser l'activité agricole" : action figurant au PADD. Ont été inscrits dans la zone A les corps de ferme en activité ainsi que les terres exploitées recensées dans le cadre de l'enquête agricole.

2.2 Le POS en vigueur et les modifications apportées au document

Les objectifs de la précédente révision consistaient à :

- La pérennité des exploitations agricoles,
- La possibilité d'accueillir des emplois nouveaux, (remarque : depuis la révision du POS, la zone IINA n'a pas fait l'objet d'urbanisation)
- Éviter l'éparpillement des constructions,
- La protection du site existant (espaces boisés, création de circuits de promenades).

Tableau de correspondance des zones POS et PLU

ZONAGE POS	ZONAGE PLU
<p>UG</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bourg de St Aubin 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ UC : zone urbaine centrale ➤ UP : zone urbaine pavillonnaire
<p>NA</p> <p>Zone non équipée urbanisable à terme au travers d'une opération groupée.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une zone était située au nord du RD 42 à l'Est du RD7 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cette zone fait l'objet d'un emplacement réservé en vue de la mixité de l'habitat. Elle est classée en UC.
<p>INA</p> <p>zone naturelle à vocation future d'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une zone le long du RD7, route des canadiens ▪ une zone le long du RD42 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ AUP : la zone est vouée à de l'habitat pavillonnaire ➤ la zone a été urbanisée depuis la révision du POS. Elle est classée en UP
<p>IINA</p> <p>zone prévue pour des activités de faible nuisance</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une zone située entre Saint Aubin et Epinay 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ A : la zone est destinée à l'agriculture.
<p>NB</p> <p>Zone à caractère rural où des constructions plus ou moins importantes existent.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le hameau d'Epinay ▪ Une zone le long du chemin du Moulin 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le hameau d'Epinay est classé en UH car il est desservi par les réseaux ➤ La zone AUC reprend une partie de la zone NB du POS
<p>NC</p> <p>Zone de protection agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les zones agricoles sont classées en A ➤ Un ancien corps de ferme chemin du moulin est classé en UP ➤ L'ancien corps de ferme, chemin du Moulin dont l'activité est terminée est classé en UH ➤ Une zone AUP est créée à l'Est de Saint Aubin ➤ Une zone AUL est créée à l'ouest d'Epinay sur un ancien corps de ferme. ➤ Une zone AUH est créée à Epinay ➤ Les secteurs d'expansion des crues (ouest de Saint Aubin) et les espaces boisés sont classés en N ➤ Les hameaux du Meslay, du Parc Languet, et les habitations diffuses sont classés en NH
<p>NCa</p> <p>Zone projetée pour accueillir un cimetière</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La zone auparavant classée en NCa est classée pour partie en A et en AUP
<p>ND</p> <p>Zone de protection de site qui recouvrait le périmètre rapproché des forages d'eau potable d'Epinay</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les espaces boisés sont classés en N ➤ Les périmètres rapprochés des captages d'eau potable sont classés en N

3. EXPLICATION DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

3.1 JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX 14 ARTICLES DU REGLEMENT

Articles 1 et 2 Occupations et utilisations des sols

Ces articles permettent d'introduire ou de soumettre à conditions les occupations du sol qui sont compatibles avec la vocation de la zone.

Ils permettent une mixité des fonctions urbaines, des restrictions sont édictées pour les activités industrielles, artisanales et les installations classées afin d'éviter tout conflit avec la fonction d'habitat.

Les terrains de camping et de caravanes y sont interdits car non compatibles avec la densité urbaine de la zone.

	Zone UC-AUC	Zone UP-AUP	Zones UH-AUH	Zones AUL
Habitat	autorisé	autorisé Condition particulière pour les constructions >300m ²	autorisé	non autorisé
Equipements	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé
Industries	extension seulement	UP : extension seulement AUP : non autorisé	non autorisé	non autorisé
Commerces	autorisé jusqu'à 100 m ² de surface de vente	UP : autorisé AUP : non autorisé	UH : autorisé jusqu'à 100 m ² de surface de vente AUH : non autorisé	non autorisé
Artisanat	autorisé à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.			
Entrepôt	non autorisé	non autorisé	non autorisé	non autorisé
Hôtel	autorisé	non autorisé	non autorisé	non autorisé
Agriculture	non autorisé	non autorisé	non autorisé	non autorisé
ICPE	Autorisé à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier			non autorisé
Décharges	non autorisé	non autorisé	non autorisé	non autorisé
Caravanes	non autorisé	non autorisé	non autorisé	non autorisé
Carrières	non autorisé	non autorisé	non autorisé	non autorisé

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. C'est pourquoi, seuls sont autorisés les travaux d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant. Aussi, les articles 3 à 14 sont sans prescriptions particulières.

Dans la zone A correspondant aux zones agricoles, la sauvegarde des terres agricoles est favorisée. La protection des espaces se traduit par une limitation des possibilités de construire aux seules nécessités des activités agricoles. (Articles 1 et 2).

Article 3 Conditions de desserte et d'accès aux voies

Cet article régleme les accès privés qui doivent desservir les parcelles à construire. Les règles de l'article 3 organisent les accès sur les voies de manière à préserver la sécurité.

Par rapport à la révision du P.O.S approuvé en 1991, les règles du PLU correspondent globalement aux principes des règles de celui ci, elles ont juste été reformulées.

Les règles des articles 3 sont presque identiques pour les zones urbaines polyfonctionnelles, une règle figurant au POS est reprise pour les zones UC et UP où les constructions peuvent être implantées à l'alignement : les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3m par rapport à l'alignement, ceci pour des raisons de sécurité routière.

Article 4 Conditions de desserte par les réseaux

Cet article détermine les conditions de raccordement aux réseaux indispensables à la constructibilité des terrains.

Par rapport à la révision du P.O.S approuvé en 1991, la rédaction des règles liées à la desserte en eau potable, et à l'assainissement des eaux usées a été modifiée, mais sans changement de fond.

Sont introduites pour les zones UC, UP, UH, AUC, AUP, AUH, NH des prescriptions liées **aux aménagements pluviaux** : « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau). Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur. Les rejets au réseau ou au milieu naturel ne devront pas être supérieurs à 10l/s/ha lors d'un événement pluviométrique vicennal. Cette limitation des rejets pourra être organisée à l'échelle des opérations groupées ». Dans le cadre d'une étude spécifique menée par l'agglomération de Rouen, ayant trait à l'aménagement de la Plaine de la Ronce (plateaux similaires à ceux rencontrés à Saint Aubin Epinay), il a été démontré que ce débit permettait de ne pas avoir d'impact en matière de débit de pointe à l'exutoire des parcelles. Cette limitation des rejets pourra être organisée à l'échelle des opérations groupées.

Pour la zone A, une règle est introduite concernant les branchements électriques afin que ceux ci ne concernent que les constructions et installations. Cette modification est liée à des motifs d'ordre technique.

Article 5 Caractéristiques des terrains

Cet article permet à certaines conditions de fixer une superficie minimale pour la constructibilité des terrains.

Dans les zones urbaines, entièrement équipées en réseau d'assainissement, (UC, UP et UH) et dont le paysage urbain ne nécessite pas la création d'un minimum parcellaire, il n'a pas été fixé de prescriptions particulières.

Les zones à urbaniser étant soumises à l'obligation de se raccorder au réseau eaux usées, il n'a pas été prescrit de minimum parcellaire.

Dans les zones NH et A, les parcelles ne pouvant pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif, doivent avoir une superficie égale ou supérieure à 1500 m² (prescription émise par la communauté d'agglomération et la DDASS) Le minimum parcellaire est lié à l'aptitude des sols à l'assainissement individuel (épandage souterrain, épandage dans un sol reconstitué ou lit filtrant drainé).

Une superficie de 450m² est nécessaire pour un assainissement individuel par épandage. Mais faut aussi prévoir le renouvellement du dispositif d'assainissement qui peut intervenir une quinzaine d'années après l'installation (d'où la mobilisation d'une superficie supplémentaire).

POS	NC	ND	NB
Article 5	2000 m ²	Sans objet	1000 m ²

PLU	A	N	NH
Article 5	1500 m ² si absence d'assainissement collectif	Pas de prescription particulière	1500 m ² si absence d'assainissement collectif

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article permet de maintenir ou de modifier les caractéristiques morphologiques des zones.

POS	UG	NA	INA	IINA
Article 6	Recul de 15 m / RD42 et RD7 ou Respect de l'alignement existant ou Dans les autres cas : recul ≥ 8m	Sans objet	Recul de 15 m / RD42 et RD7 ou Respect de l'alignement existant ou Dans les autres cas : recul ≥ 8m	

PLU	UC- AUC	UP-AUP	UH-AUH	AUL
Article 6	Soit alignement Et alignement obligatoire si construction mitoyenne à l'alignement Soit Recul ≥ 3m et implantation en alignement avec l'une des constructions voisines (en zone AUC ce recul est porté à 5m compte tenu des caractéristiques du tissu environnant).	Recul ≥ 3m Il est dérogé à cette règle lorsque la construction mitoyenne est implantée à l'alignement. Dans ce cas, l'implantation nouvelle doit être édifée à l'alignement.	Recul ≥ 3m	Recul ≥ 15 m

Dans la zone centrale, afin de préserver le paysage urbain de rue, il est favorisé l'implantation en limite de voies. Toutefois, pour intégrer plus finement la complexité de la morphologie urbaine, des implantations autres peuvent être autorisées.

Afin de préserver le paysage moins dense des zones périphériques, il est décidé de favoriser les reculs par rapport à la voie pour les zones de moyenne densité (UP) ou les zones de hameaux (UH).

POS	NC	ND	NB
Article 6	Recul de 15 m / RD42 et RD7 ou Respect de l'alignement existant ou Dans les autres cas : recul ≥ 8m	Sans objet	Recul de 15 m / RD42 et RD7 ou Respect de l'alignement existant ou Dans les autres cas : recul ≥ 8m

PLU	A	N	NH
Article 6	recul ≥ 15m	Pas de prescription particulière	recul ≥ 5m

Afin de donner un paysage moins dense aux zones NH, le recul par rapport aux emprises publiques est porté à 5m minimum.

En zone A, afin d'assurer le respect d'un paysage ouvert, les bâtiments devront être implantés avec un recul au moins égal à 15m.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article permet de maintenir ou de modifier les caractéristiques morphologiques des zones.

POS	UG	NA	INA	IINA
Article 7	Implantation en limite ou recul $\geq H/2$ avec min de 3m	Sans objet	Implantation en limite ou recul $\geq H/2$ avec min de 3m	recul ≥ 10 m ou recul ≥ 5 m dans les autres cas

PLU	UC-AUC	UP-AUP	UH-AUH	AUL
Article 7	<p><u>Dans la bande de 15 m:</u> - en limite ou - Recul $\geq H/2$ avec un min de 3m <u>Au-delà de la bande de 15m:</u> Si $H < 2,30$ m à l'égout - soit implantation en limite, - soit $R > 1/2 H$ Si $H > 2,30$ m à l'égout $R > 1/2 H$ avec min de 3m</p>	<p>Si $H < 2,30$ m à l'égout - soit implantation en limite, - soit $R > 1/2 H$ Si $H > 2,30$ m à l'égout $R > 1/2 H$ avec min de 3m</p>		Recul ≥ 10 m

L'objectif de l'article 7 est de favoriser l'implantation des constructions, à l'alignement dans la zone centrale (UC et AUC) et de créer ainsi des fronts bâtis. Dans les autres zones, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives conduisent à favoriser la discontinuité et offrent une perméabilité vers les cœurs d'îlots. ***Dans ces zones, seules les constructions inférieures à 2m30 à l'égout peuvent être édifiées en limite séparative, ceci afin de permettre la réalisation d'annexes en fond de parcelle ou en limite latérale de parcelle.***

POS	NC	ND	NB
Article 7	Implantation en limite ou recul $\geq H/2$ avec min de 3m	Sans objet	Implantation en limite ou recul $\geq H/2$ avec min de 3m

PLU	A	N	NH
Article 7	recul ≥ 5 m	Pas de prescription particulière	<p>Si $H < 2,30$ m à l'égout - soit implantation en limite, - soit $R > 1/2 H$ Si $H > 2,30$ m à l'égout $R > 1/2 H$ avec min de 3m</p>

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article permettent d'imposer un espacement entre deux bâtiments pour assurer l'éclairage des locaux.

En zone A et N, la vocation de la zone ne justifiant pas de préoccupation d'éclairage des locaux, aucune prescription n'a été formulée.

Article 9 Emprise au sol des constructions

Cette disposition permet de limiter la partie de terrain utilisée par les constructions dans le souci de maintenir le cadre de vie et les surfaces imperméabilisées.

POS	UG	NA	INA	IINA
Article 9	30% en cas d'assainissement collectif 20% en cas d'assainissement individuel	Sans objet	30% en cas d'assainissement collectif 20% en cas d'assainissement individuel	50%

PLU	UC-AUC	UP-AUP	UH-AUH	AUL
Article 9	40%	30%	25%	20%

L'emprise au sol est décroissante au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre ville, ceci dans un souci de rendre les zones urbaines des hameaux moins denses et de donner plus d'emprise aux espaces verts.

Dans la zone A, compte tenu de la structure du foncier agricole, il n'est pas apparu pertinent du point de vue de la maîtrise du paysage de fixer d'emprise maximum.

En zone N, la nature des constructions autorisées et la configuration du foncier de la zone rendent inefficace la recherche d'une maîtrise de paysage par une règle d'emprise, c'est pourquoi il n'en a pas été fixé. (Une emprise au sol a toutefois été inscrite pour les zones NH afin de maintenir un caractère rural à ces zones d'habitat diffus).

POS	NC	ND	NB
Article 9	Sans objet	Sans objet	30% en cas d'assainissement collectif 20% en cas d'assainissement individuel

PLU	A	N	NH
Article 9	Pas de prescription particulière	Pas de prescription particulière	20%

Les maximums fixés ci-dessus sont augmentés de 10% pour les zones U, AUL, A et NH en vue de permettre la réalisation d'agrandissements de constructions existantes et d'annexes. Cette règle n'est pas de nature à contrarier la qualité du cadre de vie des différents quartiers.

Enfin, pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximum est augmentée de 50% en zone U afin de permettre la création de repères urbains.

Article 10 Hauteur maximale des constructions

La limitation de la hauteur des constructions permet de s'assurer de l'harmonie des silhouettes bâties avec le cadre environnant.

POS	UG	NA	INA	IINA
Article 10	Habitat : R+1+C (6m) Activité : 7m à l'égout	Sans objet	Habitat : R+1+C (6m) Activité : 7m à l'égout	Habitat : R+1+C activités : 10m

PLU	UC-AUC	UP-AUP	UH-AUH	AUL
Article 10	Habitat : R+2+C (10m)	Habitat : R+1+C (7m)	Habitat : R+1+C (7m)	11m à l'égout

Autres : 11m à l'égout	Autres : 4,50 m à l'égout	Autres : 4,5 m à l'égout	
------------------------	---------------------------	--------------------------	--

Pour la zone UC, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 10 m afin d'être en cohérence avec les volumétries des constructions avoisinantes et de permettre une différenciation avec la zone UP. Pour les autres zones, il n'y a pas eu de modification significative des règles de hauteur.

Pour les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles ci-dessus, des hauteurs supérieures à ces valeurs sont autorisées sans toutefois pouvoir excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

Enfin, pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum autorisée est augmentée de 3m en zone UC, AUC, UP, AUP, UH, AUH de afin de permettre la création de repères urbains dans les zones urbaines.

La limitation de hauteur en zone A ou NH répond au souci de ne pas permettre de constructions qui, par leur importance, porterait atteinte au cadre environnant. Cette limite a été fixée à 7 m pour les constructions à usage d'habitation. Pour les autres constructions cette hauteur est fixée à 10 m au faîtage en zone A et à 7m en zone ND.

POS	NC	ND	NB
Article 10	- Habitat : R+1+C (6m) - Autres : 7m à l'égout	Sans objet	- Habitat : R+1+C (6m) - Autres : 7m à l'égout

PLU	A	N	NH
Article 10	- Habitat : R+1+C (7m) - Autres : 10m à l'égout	Pas de prescription particulière	Habitat : R+1+C (7m)

Article 11 Aspect extérieur des constructions

Les règles sont destinées à harmoniser l'aspect des bâtiments entre eux

Par rapport à la révision du P.O.S approuvé en 1991, le règlement édicte des prescriptions d'aspect (matériaux à utiliser), au stade du règlement. Les règles sont beaucoup plus nombreuses que dans le POS : elles portent sur les façades, les toitures, les clôtures et les saillies et concernent des bâtiments principaux, les agrandissements et annexes, les clôtures.

Les règles ne s'opposent pas à la recherche d'une architecture de qualité pour laquelle une souplesse de normes est introduite.

Dans les zones UC, AUC, UP, AUP, UH, AUH, NH des règles particulières, favorisent la construction de maisons construites partiellement en brique et en bois. Cette réglementation est liée à la volonté communale inscrite dans le PADD qui consiste à préserver et valoriser les composantes paysagères.

Article 12 Aire de stationnement

Le nombre de place de stationnement exigé par cet article est fonction de la destination de la construction.

Des dérogations sont prévues par l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Class POS	P.O.S	P.L.U	Class PLU
UG	Habitat : 2 places Autres : 1place pour 40m ² de SHON	habitat : 2 places /logement activités artisanales et industrielles : -1 place pour 40 m ² de SHON pour la partie bureau -1 place pour 100 m ² de SHON pour la partie stockage et/ou production	UC-AUC

		<u>activités de bureaux :</u> -1 place pour 40 m ² de SHON <u>commerces :</u> -jusqu'à 600 m ² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité. - au delà de 600 m ² de surface de vente, il sera exigé 1 place pour 40 m ² de surface de vente. <u>hôtels :</u> 1 place pour 4 chambres <u>habitat :</u> 2 places de stationnement par logement.	UP-AUP
NB	<u>Habitat :</u> 2 places <u>Autres :</u> 1/40m ² de SHON	<u>habitat :</u> 2 places de stationnement par logement.	AUH-UH
NC	Stat en dehors des voies de circulation	Stat. en dehors des voies publiques.	A
ND	Sans objet	Pas de prescription particulière	N
NB	<u>Habitat :</u> 2 pl/ logement <u>Autres :</u> 1/40m ² de SHON	<u>habitat :</u> 2 places / logement	NH

Par rapport au P.O.S approuvé en 1991 :

- l'exigence de place de stationnement pour les vélos est introduite pour les zones UC et AUC.
- en zone UC, UP, UH, AUC, AUP, AUH, l'exigence de place de stationnement pour les constructions à usage d'habitat est de 2 places par logements et pour les autres destinations, les places ont été précisées en fonction de la destination des constructions.
- les besoins de stationnement liés aux restructurations et changements d'affectation font l'objet de précisions.

Article 13 Espaces libres et plantations

Cet article impose aux constructeurs :

- la préservation des plantations existantes,
- le traitement paysager des espaces libres,
- une superficie minimum d'espaces verts,
- un nombre minimum de plantation d'arbres de tige en proportion de la superficie du terrain,
- un nombre minimum de plantation d'arbres de tige en proportion de la surface affectée au stationnement.

En zone N, la motivation de cet article est la préservation et la valorisation du cadre paysager du secteur.

Contrairement au POS, un pourcentage d'espaces verts a été affecté selon les zones :

Class POS	P.O.S	P.L.U	Class PLU
UG	-	30%	UC
		40%	UP
NB	-	45%	UH
NC	-	30%	AUC
NC	-	40%	AUP
NC	-	45%	AUH
NC	-	-	AUL
NC	-	-	A
ND	-	-	N
NB	-	50 %	NH

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

Cet article fixe le nombre maximum de m² de SHON constructibles en fonction de la superficie de l'unité foncière.

Par rapport à la révision du P.O.S approuvé en 1991, les changements de règles par rapport à chacune des zones correspondantes sont les suivantes :

POS	UG	NA	INA	IINA
Article 14	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet

PLU	UC-AUC	UP-AUP	UH-AUH	AUL
Article 14	0,5	0,4	0,25	Pas de prescription particulière

Un COS de 0,5 est indiqué pour les zones UC et AUC car il permet une forte densité dans le secteur central. Toutefois pour les zones UP et AUP où la silhouette urbaine recherchée est moins haute et moins dense que dans la zone UC, un C.O.S. de 0,40 a été retenu. Dans les zones UH et AUH, il s'avère important de préserver l'ambiance végétale donc le COS prévu est plus faible (0,25).

Enfin, pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'occupation du sol maximum est porté à 0,7 en zone UC et AUC, 0,6 en zone UP et AUP, 0,3 en zones UH et AUH. Cette augmentation du COS correspond à la volonté d'accorder une densité légèrement supérieure pour les équipements collectifs plus consommateur en SHON et ayant une fonction de repères urbains.

POS	NC	ND	NB
Article 14	Sans objet	Sans objet	Sans objet

PLU	A	N	NH
Article 14	Pas de prescription particulière	Pas de prescription particulière	Pas de prescription particulière

Les règles de constitution de la forme urbaine ; c'est-à-dire les articles 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 12 et 13 sont jugées suffisamment précises pour conduire à la réalisation de la forme urbaine retenue pour les zones A et NH. En conséquence, il n'est pas fixé de prescriptions particulières à l'article 14.

3.2 PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques font en outre apparaître des secteurs où les réglementations se superposent aux règles édictées dans le chapitre précédent :

- **les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés** délimités en application du L130-1 et du R123-11a du code de l'urbanisme ;

Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.

Par rapport à la révision du P.O.S approuvé en 1991, les espaces boisés classés ont été ajustés par rapport à l'état des boisements figurant sur la photographie aérienne datant de 1999.

Des alignements boisés existants ont été ajoutés dans les hameaux du Meslay et du Parc Languet ainsi que le long de la RD7. Des alignements à créer ont été inscrits en limite des zones à urbaniser avec les zones naturelles afin de créer des transitions paysagères (zone AUP à l'Est de St Aubin, zones AUH et AUL à Epinay).

Enfin, quelques arbres remarquables sont inscrits au sein du foyer du Val d'Aubette, et de la zone AUP : cèdres et hêtres pourpres.

- **les espaces publics et/ou paysagers à protéger en application du R123-11.h du code de l'urbanisme ;**

Les espaces publics visés au plan de délimitation de zone concernent le parc du château, deux jardins privés et une partie du corps de ferme localisé dans le hameau d'Epinay (zone AUL) pour lesquels tout travaux est soumis à autorisation. Ces jardins privés permettent de conserver une image rurale à la commune c'est pourquoi leur préservation a été décidée.

- **le tracé des sentes piétonnes à conserver ou à créer** en application de l'article L123-1-6 du code de l'urbanisme ;

Sont concernés les liaisons piétonnes à créer au sein des coteaux boisés au Nord de la vallée mais aussi celles localisées dans le centre ville reliant la friche, la ravine...

- **le tracé des voies cyclables à créer** en application du L123-1-6 du code de l'urbanisme ;

Dans la commune, plusieurs tracés de voies cyclables sont inscrits : piste en cours de création le long de la RD42 et piste à créer afin de rejoindre St Léger du Bourg Denis.

- **les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme.

	Destination	Bénéficiaire
ER1	aménagement de voirie	commune
ER2	création d'un espace public	commune
ER3	création d'un parking	commune
ER4	aménagement de voirie	commune
ER5	création de cheminement piéton	commune
ER6	création de cheminement piéton	commune
ER7	création de cheminement piéton	commune
ER8	Création d'un cimetière	Commune

Les emplacements réservés 1 à 8 correspondent aux projets de création d'équipements ou d'espaces publics figurant dans le PADD.

Les emplacements réservés 2 et 3 doivent permettre de valoriser un espace où se situe un important patrimoine rural : ancien corps de ferme du chemin de la source.

Les emplacements réservés 5 à 7 permettront de créer de nouveaux cheminements piétons accessibles aux habitants.

Les emplacements 1 et 4 correspondent à des aménagements de voirie en vue d'élargir une voie (ER1) et de permettre un dévoiement de la RD7 (ER4).

L'emplacement réservé n°8 répond aux besoins futurs en terme de sépultures.

- **les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logement** ; délimités en application du L123-2c du code de l'urbanisme.

Un emplacement réservé (ERA) est inscrit en bordure de la RD42, face à la mairie afin d'accueillir une opération d'initiative publique.

Il s'agira de réaliser des espaces publics (jardin face à la mairie et bassin paysager) mais aussi une quinzaine de logements locatifs et de logements destinés à l'accession afin de continuer le rééquilibrage en terme de mixité de l'habitat. Les potentialités indiquées à titre d'exemple dans le diagnostic se portent à 8200 m² destinés à des logements, à 5300 m² réservés au bassin paysager. Les 5400 m² restant étant destinés à l'espace public et aux voiries.

Une orientation d'aménagement précise les contraintes à respecter pour l'aménagement de la zone (localisation des accès, principe d'implantation des voies et des espaces publics).

- **les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir** ; délimités en application du R123-11h du code de l'urbanisme.

Quelques constructions figurant au plan de délimitation ont été recensées en raison de leur architecture témoin du passé industriel et agricole de la commune. L'instauration du permis de démolir s'applique donc à l'ensemble de ces constructions.

- **le secteur de limitation de la construction, délimité en application du L123-2a du code de l'urbanisme.**

Le secteur de la friche industrielle constitue un secteur à enjeux compte tenu de sa situation à proximité du centre ville. Néanmoins, compte tenu des nombreuses études à mener sur ce secteur (étude sur la pollution des sols, étude sur le caractère inondable du site, étude de faisabilité) la commune a préféré instituer une servitude de limitation de la construction afin de se donner un temps de réflexion plus important que ne le permettent les études de PLU. Ainsi, la commune dispose de 5 ans dès l'approbation du PLU pour mener à bien ces études. Pendant cette période, le règlement interdit les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m² de SHON afin de permettre une adaptation des bâtiments aux usages d'activités sans compromettre le projet futur.

- **zone non aedificandi**

Deux secteurs d'interdiction de la construction ont été identifiés au plan de délimitation en zones.

Dans la zone AUP le long de la RD42, il a été identifié le long du chemin du château une partie qui semblait relativement basse par rapport à la ravine. Il a été décidé que ce secteur serait non constructible compte tenu des risques de ruissellements et/ou d'inondations.

Le deuxième secteur se situe entre la RD42 et un jardin privé. Ce secteur de transition, aujourd'hui utilisé pour le stationnement et en espace vert ne doit pas faire l'objet de construction compte tenu de sa situation et de son usage actuel. Ces deux secteurs ne pouvaient pas faire l'objet de prescriptions en application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme : une zone non aedificandi a donc été inscrite.

- **les bâtiments agricoles** qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, conformément à l'article 15 de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Deux bâtiments constituant des ensembles bâtis patrimoniaux (briques et pans de bois) ont été repérés dans le hameau du Meslay. Leur reconversion en habitation peut être envisagée.

Ces 2 constructions ne sont pas situées dans des périmètres de protections autour des installations agricoles et sont localisées de manière à ne pas compromettre l'activité agricole.

- **les mares à protéger, en application de l'article R123-11-h du code de l'urbanisme.**

Quelques mares sont localisées dans les hameaux, notamment dans le hameau du Meslay. Elles constituent non seulement des éléments paysagers mais également des sites de récolte des eaux pluviales et des moyens de lutte contre les incendies. C'est pourquoi, le PLU les protègent : tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application du R123-11.h et, non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

- **les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements** délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;

Les axes de ruissellements ont été recensés à partir des cartes du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) complétés par une étude plus fine menée par l'AREAS. Cette étude a conduit à l'inscription de nombreux axes de ruissellements d'une largeur moyenne de 25m provenant des plateaux et des communes de Montmain, Saint-Jacques-sur-Darnétal et Franqueville-Saint-Pierre. La prescription entraîne l'inconstructibilité des terrains concernés par l'indication d'axes de ruissellement. L'objectif de cette prescription est de ne pas faire barrage aux eaux de ruissellement et de protéger les habitants de tout risque liés aux phénomènes de ruissellement. (cf chapitre 4.3 du présent document et annexe au rapport de présentation - volume1).

Pour le talweg n°10, l'AREAS mentionne dans son rapport, que les eaux ruisselées tendent à s'infiltrer dans la parcelle agricole en amont des habitations. En cas de pluies exceptionnelles, les eaux s'écoulent en limite des parcelles urbanisées. Au point bas du Chemin du Coffre, un avaloir collecte les eaux ruisselées jusqu'au bassin de régulation, le long de la RD42, ce qui explique la modification de l'emprise inconstructible. De même, pour le talweg 11, le rapport de l'AREAS justifie la variation de l'emprise inconstructible : un bassin a été réalisé en amont puis un réseau pluvial collecte les eaux ruisselées et les achemine jusqu'à la ravine.

- **les secteurs de risques naturels liés aux inondations** par débordement de rivière délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;

Des secteurs inondables (déjà inondés) sont identifiés au plan de délimitation de zones. Ils ont été déterminés d'après des entretiens avec les élus, des visites de terrains et des réunions techniques avec les techniciens du SAGE et de l'AREAS. Ce recensement a été effectué à partir de l'arrêté de catastrophe naturelle en date du 29/08/2001 concernant Epinay (habitations inondées par ruissellement et/ou remontée de nappe) et des plus hautes eaux connues (foyer du Val D'Aubette, habitations chemin du château, habitations dans Epinay, secteurs en zone agricole figurant au plan de délimitation en zones).

Ces zones sont inscrites dans un principe de précaution afin de ne pas augmenter le nombre de constructions dans les zones à risque.

Cependant, si un PPRI est mis en place par les services de l'Etat, le PLU devra les prendre en considération. Les prescriptions associées sont l'inconstructibilité des zones concernées et l'interdiction des remblais non destinés aux ouvrages hydrauliques.

- **les secteurs liés aux champs potentiels d'expansion des crues** délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;

Les zones d'expansion des crues ont été répertoriées d'après la carte du SAGE déterminant les secteurs potentiels d'expansion des crues. En outre, des analyses de terrains supplémentaires ont été effectuées par les techniciens du SAGE afin de définir les zones d'expansion des crues potentielles en zones N et A.

Elles concernent essentiellement un vaste secteur situé au nord de la RD42 à Saint Aubin en limite de Saint Léger du Bourg Denis. Ces secteurs seront à préserver dans leur état naturel, ceci dans un principe de

précaution. Ces zones sont inscrites afin de trouver des champs d'expansion des crues et d'éviter de soumettre toute population nouvelle au risque de débordement de la rivière.

La trame entraîne les mêmes prescriptions que pour la zone inondable.

- **les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines** délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;

Autour des indices de présomptions de cavités souterraines, des périmètres d'un rayon de 60m (pour les indices liés à la présence de marnières) ou de 35m (pour les indices liés aux cavités karstiques) ont été indiqués au plan de délimitation de zones. Lorsque des indices n'ont pu être localisés au sein de parcelles, un périmètre regroupant l'ensemble de la parcelle plus un périmètre de 60 m est inscrit au plan. Le plan et le tableau récapitulatif de ces cavités figure dans le volume 1 du rapport de présentation.

Ces différents périmètres entraînent l'inconstructibilité des zones visées en raison du risque d'effondrement inhérent au secteur.

Les cavités sont essentiellement localisées sur les plateaux (ou étaient exploitées les marnières) et quelques unes sont situées sur les coteaux au Sud de Saint Aubin. Signalons que les périmètres d'inconstructibilité ne concernent pas de constructions existantes.

Dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seules sont autorisées :

- dans les zones **U, AU, N** :
 - la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
 - la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.
- dans la zone **A** :
 - la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées et leurs annexes jointives ou non, pour la mise en conformité des installations agricoles et pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements.
 - la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

4. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRESERVATION / MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Les réflexions engagées dans le cadre de l'élaboration du PLU et leur mise en œuvre à travers le PADD auront de toute évidence des incidences sur l'environnement. Les répercussions négatives sont induites principalement par la création de zones bâties à la périphérie des zones urbanisées mais elles apparaissent compensées par l'instauration de prescriptions réglementaires et d'orientations d'aménagement.

4.1/ INCIDENCES DU PLAN SUR LES DEPLACEMENTS

Dans le PADD, un axe vise à améliorer les conditions de déplacements. Il indique les projets prévus le long de la RD42 et le long de la RD7 visant notamment à améliorer la sécurité routière. Concernant le dernier point la commune a inscrit un emplacement réservé le long de la voie en vue d'en permettre l'aménagement et de réduire la vitesse des véhicules.

Une place considérable est donnée aux liaisons douces permettant de découvrir le patrimoine bâti et naturel. La commune sera désormais jalonnée de nombreux axes voués aux piétons ou aux vélos permettant de rejoindre St Aubin et Epinay mais également Saint-Léger-du-Bourg-Denis et les coteaux boisés situés de part et d'autres de la vallée.

Ces actions issues d'une forte volonté municipale répondent aux orientations du Schéma Directeur de l'agglomération Rouen Elbeuf et du Plan de Déplacement Urbain.

Le PDU préconise de « préserver l'environnement et optimiser le partage de l'espace, en favorisant les modes moins consommateurs d'espaces (marche, vélo, TC) et en luttant contre la pollution les nuisances et les accidents ».

Le Schéma Directeur préconise de « consolider l'identité du secteur Aubette-Robec en facilitant les déplacements par différents modes de transports »

4.2/ IMPACT DES ZONES A URBANISER SUR L'ENVIRONNEMENT

Les zones AUC, AUP, AUH sont destinées à la réalisation d'habitations. Certaines dispositions sont indiquées dans les orientations d'aménagement et dans le règlement afin de conserver le caractère verdoyant de la commune :

- création d'alignements boisés en bordure des zones AUP et AUH afin de gérer les transitions entre espaces urbanisés et naturels
- règles d'implantation imposées aux constructions
- emprise au sol maximale fixée à 40 % en zone AUP et 30% en zone AUH
- hauteur maximale fixée à 7m en zone AUP et AUH et 10m en zone AUC
- règles concernant les espaces libres : les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales, chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de surface de parcelle, un pourcentage minimum d'espace vert par unité foncière

La **zone AUC**, de 0,67 ha, est occupée par une prairie recensée comme zone agricole. La zone se situant en amont du chemin du Moulin, elle n'est pas impactée par l'axe de ruissellement figurant au plan de délimitation en zones.

Les **zones AUP** représentent une superficie totale de 3,4 ha imputés principalement à des prairies recensées comme zone agricole par la chambre d'agriculture. La zone située au Sud de la RD42 est traversée par deux axes de ruissellement. C'est pourquoi, des orientations d'aménagement visent à la création de noues ou de fossés le long de ces axes.

La **zone AUH** située dans le hameau d'Epinay, de 1,4 ha est destinée à une quinzaine de logements. Elle est occupée actuellement par une prairie. Cette zone représente 10% du hameau d'Epinay, ce qui constitue une évolution modérée du hameau tout comme le préconise le Schéma Directeur de

l'agglomération Rouen Elbeuf. Quant au contournement Est, il ne devrait pas générer de grosses nuisances sonores et il ne sera pas visible depuis la zone AUH, (le viaduc projeté se situant à environ 500m à l'ouest du hameau d'Epinay).

Concernant la zone à urbaniser située le long de la cote des canadiens, la proximité de coteaux boisés a conduit à classer ce terrain en zone à urbaniser de plus faible densité (zone AUH) que le classement initialement envisagé. Ce terrain correspond à des prairies ne présentant pas d'intérêt écologique particulier.

Signalons enfin que sur l'ensemble des zones à urbaniser, la chambre d'agriculture n'a pas émis d'observation quant à d'éventuelles conséquences négatives de ces urbanisations sur la pérennité des exploitations.

L'emplacement réservé A

Sur cet espace de 1,9 ha, il est prévu de mettre en place une opération permettant la mixité des fonctions urbaines (logements, espaces publics voir commerces). Il se trouve dans le centre de Saint Aubin, face à la mairie. Il est actuellement occupé par des prairies recensées dans le cadre de l'enquête agricole.

Une partie de ce terrain a déjà fait l'objet d'un aménagement hydraulique : un bassin de rétention créé par la communauté d'agglomération (bassin qui pourra en partie gérer les eaux pluviales de la zone). Le souhait de la municipalité est de créer un espace public face à la mairie. En outre, un axe de ruissellements recensé par l'AREAS a conduit à l'inconstructibilité d'une bande de terrain (la canalisation située en dessous ne permettant pas de gérer totalement les eaux en cas d'orage exceptionnel).

Enfin, la **zone AUL** est destinée à un équipement touristique ou culturel, le patrimoine végétal et bâti sera préservé car des prescriptions particulières sont inscrites dans le règlement.

4.3/ ACTIONS DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

4.3.1 La préservation et la mise en valeur des paysages

- Le PLU inscrit le classement de 502 ha en espaces boisés classés. Ces espaces ont été ajustés par rapport aux boisements apparaissant sur une photographie aérienne récente (mission 1999). En outre, de nombreux arbres isolés ont été recensés dans la commune notamment dans le foyer du Val d'Aubette et au sein de la zone AUP : cèdres et hêtres pourpres. Ces arbres, visés au plan de délimitation en zones, sont protégés tout comme les espaces boisés classés par une prescription dans le règlement.
- Les mares et les haies existantes ont été recensées dans le cadre du diagnostic et elles figurent dans le PADD dans l'objectif de permettre leur préservation. Aussi, les mares et les alignements boisés présents principalement dans les hameaux du Meslay et du Parc Languet font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.
- Des espaces paysagers ont été inscrits au plan de délimitation en zones : il s'agit du parc du château, de 2 jardins privatifs et d'une partie de l'ancien corps de ferme classé en AUL. Des prescriptions sont inscrites au règlement afin que les propriétaires préservent ces espaces verts. De même, les constructions témoins de l'histoire communale ont été visées au plan de délimitation en zones (colombier, château, moulin,...) afin d'y prescrire le permis de démolir et d'éviter une dénaturer de ces sites pittoresques.
- Afin que les habitants de Saint-Aubin-Epinay puissent profiter des nombreux atouts paysagers de la commune, une liaison cyclable entre Epinay et St Aubin a été créée et de nombreux cheminements piétons seront restaurés (inscription de leur tracé et des emplacements réservés 5 à 7 sur le plan de délimitation en zones).

4.3.2 La protection contre les risques naturels

Les zones d'expansion des crues, zones inondables et axes de ruissellement sont indiqués sur le plan de délimitation en zones dans un objectif de précaution.

Des prescriptions réglementaires visant à l'inconstructibilité de ces zones ont été ajoutées dans le règlement.

L'évolution de l'urbanisation programmée par le plan intègre les conclusions et les prescriptions du schéma d'assainissement eaux usées.

En outre, le rapport de présentation (volumes 1 et 2) dresse un état des lieux lié aux risques d'inondation en fond de vallée et reprend les données du SAGE approuvé le 9 juillet 2003.

Les axes de ruissellement figurant au SAGE, ont été repris et ajustés par des visites de terrain réalisées par l'AREAS. Un rapport joint en annexe du rapport de présentation-volume1 précise le contenu de cette étude. La réglementation érigée dans le cadre du PLU conduit à interdire les nouvelles constructions dans les zones inondables et dans une bande déterminée par l'AREAS le long des axes de ruissellement.

Les préconisations suivantes, indiquées dans le cadre du SAGE, ont ainsi été prises en considération :

« Afin de limiter les ruissellements, notamment au niveau des plateaux et des talwegs latéraux, la gestion des eaux pluviales lors d'opérations d'urbanisme doit être basée au minimum sur les événements pluviométriques vicennaux. Cependant, la définition à l'horizon 2006 du zonage pluvial réglementaire pourra le cas échéant modifier cette exigence. Le PLU devra le prendre en considération.

Le règlement préconise que les aménagements réalisés sur les terrains à urbaniser garantissent l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés cours d'eau).

Tout raccordement doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur. En particulier, l'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée. Les parcelles ne devront pas générer plus de 10l/s/ha lors d'un événement pluviométrique vicennal. Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle des opérations groupées sera donc à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ces dispositions pourront être précisées suite à la définition d'un zonage pluvial imposé par la réglementation (art. L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales). »¹

Pour ce qui est des **inondations par débordement de rivière**, les plus hautes eaux connues sont prises en considération (prise en compte de l'arrêté de catastrophe naturelle et inscription de nombreux terrains déjà inondés : foyer du val d'Aubette, habitations à Epinay et St Aubin...). Cependant, si un PPRI est mis en place par les services de l'Etat, le PLU devra le prendre en considération.

Des **zones d'expansion des crues** ont été inscrites sur le plan de délimitation de zone dans un principe de protection de ces sites naturels (afin d'être conforme avec le SAGE).

¹ Art. 2224-10 du CGCT : Les communes ou leurs établissements publics de coopération 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 seules 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 de ruissellement

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique le risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement

Les périmètres liés aux risques d'effondrement de cavités souterraines ont été délimités sur le plan de délimitation en zones. Ces secteurs sont tous situés en zone naturelle ou agricole. Seul un périmètre touche légèrement une zone UH. Dans un principe de précaution, toute nouvelle construction est interdite sur ces secteurs.

4.3.3 La protection des ressources en eau

Les périmètres rapprochés liés aux **captages d'eau potable** sont inscrits en zone N afin que l'utilisation des sols ne compromette pas la qualité des eaux (les installations agricoles n'y sont pas autorisées).

