

## Justification des choix

### 4- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

**MODIFICATION N°2 PPVDS**

*Extrait des pages modifiées*





Même si le meilleur point d'équilibre a été recherché pour que chaque zone réponde à l'ensemble des critères précédents, toutes les zones ne peuvent y répondre de manière optimale. Pour certaines zones, un critère a pu jouer un rôle prépondérant au détriment d'autres dans son choix de localisation au regard des enjeux et de la vocation de la zone. Par exemple, pour une zone à vocation d'activités, l'accessibilité de la zone a été un critère prépondérant alors que pour une zone d'habitat, la connexion avec une centralité existante a eu un poids plus important dans le choix de la localisation.

---

## Les zones 1AU

---

La zone 1AU correspond à la zone à urbaniser dont les voies et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante à la date d'approbation du PLU pour desservir les futures constructions à implanter dans la zone.

Trois grandes catégories de zones 1AU sont différenciées selon leur vocation :

- Les zones correspondant à des **secteurs de projets mixtes à vocation dominante d'habitat, urbanisables à court ou moyen terme**, différenciées selon l'armature urbaine du territoire et le contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent. Le choix de différencier les zones AU à vocation habitat est justifié par la volonté d'appliquer des règles différentes notamment en termes de morphologie urbaine, induisant des espaces plus ou moins denses :
  - La zone **1AUA** est l'unique zone à urbaniser sur la commune de Rouen, dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UAB.
  - La zone **1AUB1** est localisée dans les espaces urbains et les pôles de vie (Duclair). Sont classés en 1AUB1 les secteurs d'urbanisation future dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UBA1 et UBB1 (tissu d'habitat individuel moyennement dense à peu dense des cœurs d'agglomération, espaces urbains et pôles de vie).Peuvent également être concernés des secteurs situés en bourg et village où la topographie du site et/ou sa localisation à proximité du centre-bourg, nécessite une

optimisation du foncier en permettant notamment une hauteur plus importante sur la limite séparative.

- La zone **1AUB2** est localisée dans les pôles de vie et les bourgs et villages. Sont classés en 1AUB2 les secteurs d'urbanisation future dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UBA2 et UBB2 (tissu d'habitat individuel moyennement dense à peu dense des pôles de vies et bourgs et villages).
  - Les zones **1AUR(N°)** sont localisées dans les espaces urbains et le pôle de vie d'Isneauville. Sont classés en 1AUR les secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation habitat ou mixte au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.
- Les zones correspondant à des **secteurs de projets à vocation dominante d'activités économiques, urbanisables à court ou moyen terme**, différenciées selon la nature dominante des activités à y développer :
- La zone **1AUXI** est destinée à accueillir des projets de développement économique à dominante industrielle.
  - La zone **1AUXM** est destinée à accueillir des projets de développement économique mixtes.
  - Les zones **1AUXR(N°)** correspondent aux secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation économique au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUXR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.
- Ces zones sont en très grande partie localisées dans les espaces urbains, et s'inscrivent pour la plupart en continuité de zones d'activités économiques existantes, notamment des zones portuaires.
- La zone **1AUL**, correspondant à un **secteur de projet à vocation dominante de loisirs, urbanisation à court ou moyen terme**. Est classé en 1AUL l'unique secteur ayant vocation à accueillir des constructions en lien avec les activités de loisirs (Tourville-la-Rivière), en lien avec les activités environnantes déjà existantes.

De manière générale, qu'il s'agisse des zones 1AU à vocation dominante d'habitat, d'activités ou de loisirs, les choix de localisation des zones ont été réalisés de manière à :

- Assurer un développement urbain équilibré entre les territoires, dans le respect des objectifs de développement des différents niveaux de l'armature urbaine définis.
- Assurer une continuité des futurs secteurs d'urbanisation avec le tissu urbain existant : l'ensemble des zones AU est localisé en continuité ou au sein du tissu urbain existant. Afin de maintenir les coupures urbaines entre les communes, aucune zone AU n'est positionnée dans les coupures d'urbanisation. Aussi, afin de contenir le développement urbain, toutes les zones AU sont en contact avec au moins une zone U.
- Préserver les hameaux dans leurs contours actuels : aucune zone AU n'est localisée en extension d'un hameau.
- Maintenir les coteaux non urbanisés dans leur état naturel : aucune zone AU n'est localisée sur un coteau resté à l'état naturel.
- Tenir compte de la présence de risques et contraintes : les études menées notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU ont mis en évidence la présence de certains risques (cavités, axes de ruissellement...) qui ont soit conduit à exclure les secteurs soumis au risque de la zone, soit à intégrer ces secteurs soumis au risque afin de le gérer dans le cadre de l'aménagement de la zone notamment pour les axes de ruissellement. Dans ce cas, la prise en compte de ce risque se fait par le règlement associé à la Planche 3 du règlement graphique et peut être précisée dans l'OAP qui couvre la zone AU.
- Limiter l'atteinte aux espaces naturels et agricoles et générer un moindre impact sur l'environnement et les paysages : les surfaces des zones AU impactant ces espaces ont été réduites et les OAP définissent des orientations permettant de garantir l'insertion paysagère et la préservation de la trame verte et bleue.

La redélimitation des zones AU existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur dans les communes avant l'approbation du PLU se sont faites selon les principes suivants :

- Ajustement des périmètres des zones partiellement urbanisées : un certain nombre de zones AU existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur n'ont été que partiellement urbanisées. Sous réserve de la pertinence de conserver en zone à urbaniser les parties non urbanisées de ces zones au

regard de l'analyse quantitative et qualitative, les parties urbanisées de ces zones ont été classées en U et les parties non urbanisées en AU.

- Protection des espaces présentant des enjeux naturels ou agricoles importants : l'analyse qualitative a mis en évidence que certaines zones AU existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur étaient entièrement ou partiellement situées sur des espaces naturels et agricoles dont les enjeux en font des espaces à préserver ou valoriser (cœurs de nature en ville du SCOT, réservoirs de biodiversité, siège d'exploitation agricole ...). Un certain nombre de zones ont ainsi été réduites afin d'exclure de leurs périmètres des secteurs à préserver. Néanmoins, dans certains cas, le périmètre des zones AU n'exclut pas entièrement ces secteurs à préserver, mais la protection de ces derniers est assurée soit par les orientations définies dans l'OAP, soit par la mise en place de trames de protection spécifiques.
- Prise en compte de la connaissance des risques : certaines zones AU ont été redélimitées pour tenir compte des nouvelles connaissances en la matière.
- Ajustement des périmètres pour faciliter la couture urbaine des futurs quartiers avec les tissus urbains existants : la délimitation des zones 1AU s'est faite au regard du tissu urbain environnant afin de garantir l'insertion paysagère du futur projet, leur accessibilité et leur perméabilité (intégration dans le périmètre de la zone des futures voies d'accès le reliant au tissu environnant), leur intégration paysagère (intégration dans le périmètre de la zone d'éléments paysagers existants à maintenir permettant d'assurer une transition paysagère avec les zones naturelles ou agricoles limitrophes), la valorisation d'éléments de patrimoine bâti ou naturel existants (intégration dans le périmètre de la zone de ces éléments à valoriser dans le cadre d'un projet), etc.
- Ajustement des périmètres pour répondre de manière plus adéquate aux besoins : des zones existantes dans les documents ont vu leur périmètre évoluer et ont été redimensionnées afin de calibrer le foncier urbanisable par rapport aux besoins, notamment de production de logements.

Le choix de délimitation des zones AU a également été guidé par un critère de surface. Ainsi, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, des zones 1AU à vocation dominante d'habitat ont été délimitées lorsqu'elles représentaient une parcelle ou un ensemble de parcelles dont la surface totale est supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

Aucun critère de seuil n'a été appliqué pour délimiter les zones AU à vocation économique. Les zones 1AUX ont été délimitées au regard des projets prévus sur ces zones, faisant l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble. Ainsi, de grandes

parcelles non occupées au sein de zones d'activités déjà existantes et aménagées n'ont pas été délimitées en zones 1AUX, mais constituent bien un potentiel de densification des zones d'activités.

Afin de tenir compte des réalités de terrains (topographie, présence d'un axe de ruissellement, etc), le choix de la délimitation ne s'est pas systématiquement porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires existantes.

Les zones de type 1AU sont toutes couvertes par une OAP définissant les principes de leur urbanisation. Les OAP viennent compléter les règles de la zone en prenant en compte les particularités de chaque secteur.