

## Justification des choix

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

**Projet de modification n°2-PPVDS  
Dossier soumis à enquête publique**

*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.