

I- GLOSSAIRE

Activités

Sont regroupées sous ce terme générique toutes les activités économiques de fabrication, de transformation, de conditionnement de produits, les activités de réparation et d'entretien, les activités portuaires et logistiques, les activités de recherche (laboratoires). Sont aussi concernées de manière générale toutes les activités économiques qui ne peuvent être qualifiées de *commerce*, de *bureau* ou de *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Les activités s'exercent le plus souvent dans des *bâtiments* à usage d'activités : ateliers, entrepôts, salles... Pour l'application des articles 1, sont assimilés à des *bâtiments* d'activités les *bureaux* et autres locaux en lien avec ces *activités* et les *logements* nécessaires à leur exploitation et à leur gardiennage.

Acrotère

Extrémité supérieure d'une *façade* d'un *bâtiment* couvert d'une *toiture*-terrasse. Dans le règlement, la référence à l'acrotère sert à déterminer la *hauteur* maximale (parfois aussi minimale) des *bâtiments*. Dans ce cas, il désigne alors l'intersection entre le nu extérieur de la *façade* et le plancher du dernier *niveau* ou de la terrasse de couverture.

Lorsqu'un *étage en retiré* est réalisé, n'est jamais considérée comme acrotère l'extrémité supérieure de la *façade* de cet étage.

Adaptation

L'adaptation d'une *construction* (notamment d'un *bâtiment*) consiste en des travaux de transformation de sa structure (gros œuvre) sans modification (ou avec modification très modérée) de son volume.

En fonction de leurs caractéristiques, les adaptations peuvent être assujetties à *autorisation d'urbanisme* : autorisation préalable, permis de construire ou permis de démolir.

Alignement

Limite actuelle ou future (résultant alors d'un *emplacement réservé*) entre une *voie publique* et les *terrains* riverains.

Arbre à grand développement

Espèce d'arbre dont la hauteur atteint au moins 15 mètres à l'âge adulte.

Lorsque le règlement impose la plantation d'arbres à grand ou moyen développement, leur tronc doit avoir, à 1 mètre au-dessus du sol, un diamètre d'au moins 10 centimètres. S'ils sont réalisés sur dalle, ils doivent être plantés dans une cuve d'au moins 1,50 mètre de profondeur.

Lorsque le règlement restreint la possibilité de couper un arbre à grand développement, ne sont concernés que les arbres de plus de 10 mètres de hauteur.

Arbre à moyen développement

Espèce d'arbre dont la hauteur atteint entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte.

Lorsque le règlement impose la plantation d'arbres à grand ou moyen développement, leur tronc doit avoir, à 1 mètre au-dessus du sol, un diamètre d'au moins 10 centimètres. S'ils sont réalisés sur dalle, ils doivent être plantés dans une cuve d'au moins 1,50 mètre de profondeur.

Arbre protégé

Arbre à grand développement protégé individuellement par le PLU en raison de sa situation valorisante pour le paysage urbain. En tant qu'« élément de paysage identifié par le PLU », la *coupe* d'un tel arbre est soumise à autorisation préalable (article R. 421-23, h) du Code de l'urbanisme), qui

Les mots ou expressions *en italique* sont définis dans le glossaire (annexe I du présent règlement écrit).

ne sera accordée que pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité dûment justifiées, et moyennant la plantation d'un arbre de même espèce ou de même qualité paysagère (conifère ou feuillu, hauteur à l'âge adulte, feuilles caduques ou persistantes, volume du houppier...).

Arbres alignés

Arbres plantés en continu de long des *voies publiques*. L'expression « arbres alignés » a été préférée, dans le règlement du PLU, à l'expression usuelle « arbres d'alignement », le mot *alignement* y ayant un sens très différent (limite entre *voie publique* et *terrain riverain*).

Autorisation d'urbanisme

Autorisation requise préalablement à certaines utilisations du sol, prévue par le Code de l'urbanisme, et dont la délivrance est, sauf exceptions, de la compétence du maire.

Depuis la réforme du Code de l'urbanisme issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et de son décret d'application du 5 janvier 2007 (entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007), il n'existe plus que quatre catégories d'autorisations d'urbanisme : l'autorisation préalable (que le Code appelle : « décision de non-opposition à la déclaration préalable »), le permis de construire, le permis de démolir et le permis d'aménager.

Les autorisations d'urbanisme peuvent contenir des *prescriptions spéciales*.

Baie principale

Fenêtre ou porte-fenêtre assurant l'éclairage d'une pièce destinée à être occupée de manière fréquente et durable pour le travail (bureau, atelier...) ou l'habitation (salon, chambre, grande cuisine...).

Bande de constructibilité renforcée

Bande d'une largeur de 15 ou 20 mètres en bordure des *voies publiques* et des *voies privées ouvertes à la circulation publique*, dans laquelle les dispositions du règlement favorisent une continuité bâtie caractéristique du tissu urbain traditionnel. La réalisation de *bâtiments* au-delà de la bande de constructibilité renforcée n'est pas exclue mais est limitée.

La largeur de la bande de constructibilité renforcée est comptée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la *voie privée ouverte à la circulation publique*, ou, le cas échéant, à compter de l'*emplacement réservé* pour élargissement de voie ou de la *marge de recul*.

La bande de constructibilité renforcée n'existe que dans les secteurs UAa et UBa.

Bâti environnant

Voir : Caractères dominants du bâti environnant.

Bâtiment

Construction en sur-sol et/ou en sous-sol comportant des volumes fermés (locaux) dans lesquels l'homme peut se mouvoir et se protéger et protéger ses biens, au moins partiellement, contre les agressions des éléments naturels extérieurs. Ainsi, une maison, un immeuble d'habitation, un immeuble de *bureaux*, un atelier, un entrepôt, un garage, un parking souterrain, une chaufferie collective, une école... sont des bâtiments.

Un bâtiment « en bon état » est un bâtiment dont la *démolition* ne paraît pas inévitable en raison de sa vétusté et de l'impossibilité technique ou économique de sa *réfection*.

Pour l'application de l'article 8 (implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même terrain), sont assimilés à des « bâtiments » les corps d'un même bâtiment se faisant face (par exemple les ailes d'un *bâtiment* en U).

Bâtiment d'intérêt patrimonial

Le PLU assure la préservation de certains *bâtiments* remarquables par leurs qualités architecturales, leur originalité, leur rareté, leur position dans le tissu urbain, ou leur valeur de témoin du passé portuaire et industriel de Rouen.

Précisons que la liste des *bâtiments d'intérêt patrimonial* comporte marginalement certaines *constructions* qui ne sont pas des *bâtiments* répondant à la définition ci-dessus : statues monumentales, portails isolés, ruines...

Bureaux

Activités économiques d'administration et de gestion, d'études (sauf recherche en laboratoire), d'ingénierie et de conseil.

Le terme bureaux désigne aussi les locaux destinés à ces activités.

Caractères dominants du bâti environnant

Plusieurs dispositions du règlement invitent celui qui entend réaliser un *bâtiment* nouveau ou procéder à des travaux de modification d'un *bâtiment* existant à tenir compte des « caractères dominants du bâti environnant ». Il convient donc de raisonner au-delà du seul *terrain* d'assiette du bâtiment et de réfléchir à la qualité de l'insertion du *bâtiment* nouveau ou du *bâtiment* modifié dans son contexte bâti. Le « volet paysager » de la demande de permis de construire ou du permis d'aménager, et notamment les documents graphiques et photographiques qu'il doit contenir, est donc appelé à jouer un rôle majeur, car s'il est insuffisant, l'autorité administrative ne pourra pas apprécier la conformité du projet au règlement du PLU.

Bien entendu, il peut arriver que le bâti environnant le *bâtiment* à construire ou à modifier ne présente aucun caractère dominant (c'est le cas notamment dans certaines rues des quartiers ouest de la rive droite comme de la rive gauche). Dans ce cas, les dispositions du règlement du PLU utilisant cette notion ne sont pas applicables.

La prise en compte des caractères dominants du bâti environnant ne signifie pas qu'il faille pasticher l'architecture traditionnelle, ni qu'il faille procéder à un lissage volumétrique rigoureux.

Cela signifie qu'il faille comprendre les « principes » du tissu bâti environnant (rythme induit par le parcellaire, modalités d'implantation par rapport aux voies et aux autres *bâtiments*, caractéristiques et articulation des volumes, forme des baies, teintes dominantes...) et s'en inspirer afin que le bâtiment nouveau ou modifié soit un élément de continuité et non de rupture disgracieuse dans le paysage bâti. Cette approche « sensible » du tissu urbain est préférée à une approche « métrique », inadaptée à la diversité des cas à résoudre. Au contraire, la seule contrainte de la prise en compte des caractères dominants du bâti environnant offre une heureuse souplesse : ainsi, un *retrait* bien pensé pourrait à priori être admis dans une rue où la plupart des bâtiments sont à l'alignement ; de même pourrait à priori être admis un élément architectural en sur-hauteur si cela permet de composer la perspective depuis une rue perpendiculaire...

La méthode d'analyse des caractères dominants du bâti environnant consiste :

- à ne prendre en considération que les bâtiments qui sont en covisibilité du *bâtiment* à réaliser ou à modifier ;
- à accorder une importance décroissante aux *bâtiments* en fonction de leur éloignement du *bâtiment* à réaliser ou à modifier ;
- à ne prendre comme référents que les *bâtiments en bon état* et non ceux dont la *démolition* paraît inévitable en raison de leur vétusté et de l'impossibilité technique ou économique de leur *réfection* ;
- à ne pas prendre comme référents les *bâtiments* morphologiquement atypiques (par exemple un bâtiment plus haut que tous les autres), sauf s'ils apparaissent comme structurants dans le paysage (par exemple un bâtiment d'angle) ;
- à ne pas prendre comme référents les *bâtiments*, même en bon état, qui paraissent voués à disparaître à terme compte tenu de la vocation urbaine du secteur (par exemple un entrepôt dans un secteur urbain dense).

Cette liste de critères n'est pas exhaustive.

Changement de destination

Constitue un changement de *destination* la modification d'usage d'un *bâtiment* ou d'une partie de *bâtiment*. Un changement de destination s'accompagne ou non de travaux.

Les changements de *destination* entre les neuf *destinations* énumérées à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) nécessitent toujours une *autorisation d'urbanisme* : autorisation préalable en cas de changement de destination sans travaux ou en cas de changement de destination avec travaux qui ne modifient ni la structure porteuse ni les façades du *bâtiment* ; permis de construire en cas de changement de destination avec travaux modifiant la structure porteuse ou les façades du bâtiment.

Clôture

Délimitation physique d'un terrain à l'égard d'un autre *terrain* ou d'une *voie*. La clôture est généralement une construction (mur, grille...). Elle peut aussi prendre la forme d'une haie.

Sont assimilées aux clôtures les murs de soutènement implantés en limite de *terrain* ou de *voie*.

Les travaux de création ou de modification de clôtures non-végétales sont assujettis à une *autorisation d'urbanisme* : l'autorisation préalable.

Comble

Volume d'un *bâtiment* sous une *toiture* à versants. Un comble peut comporter un ou deux *niveaux*.

Lorsque cette *toiture* repose sur un mur en surcroît de plus d'un mètre de hauteur, le niveau considéré est assimilé à un véritable *étage*.

Commerce

Sont désignées sous ce terme les activités économiques consistant à titre principal en la vente au détail de produits.

Sont assimilées aux commerces les activités économiques de prestation de *services de proximité*.

Le terme commerce désigne aussi les locaux destinés à cette activité économique.

Pour l'application des articles 1, sont assimilés aux locaux de commerce les *bureaux* et autres locaux en lien avec l'activité commerciale et les *logements* nécessaires à leur exploitation et à leur gardiennage.

Dans le règlement du PLU, commerces et *services de proximité* sont soumis aux mêmes dispositions, sous l'appellation « commerces et services de proximité ».

Construction

Ouvrage réalisé avec des matériaux rapportés et assemblés. Les *bâtiments* sont des constructions, mais aussi les murs et grilles de *clôture*, les pylônes, les monuments commémoratifs, les voies...

La reconstructions est assimilée à une construction : il s'agit d'une construction réalisée à l'emplacement d'une construction préexistante dont la totalité ou une grande partie de la structure (gros œuvre) a été préalablement détruite.

Sauf dispenses, la réalisation de constructions est assujettie à *autorisation d'urbanisme* : il s'agit selon les cas d'une autorisation préalable ou d'un permis de construire.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Sont désignés par cette expression les *bâtiments* affectés au fonctionnement des services publics ou à des missions et des usages destinés au bénéfice collectif de catégories spécifiques de population.

La notion de *construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif* est indifférente au statut des gestionnaires de ces services. Il peut donc s'agir de personnes publiques (commune, département, région, Etat, établissements publics) ou de personnes privées (organismes privés investis d'une mission de service public ou associés à un service public).

Pour l'application des articles 1, sont assimilés à des *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* les *bureaux* et autres locaux en lien avec ces équipements et les *logements* nécessaires à leur exploitation et à leur gardiennage.

Parmi les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le PLU distingue les « grands équipements ». Il s'agit d'équipements dont les dimensions inhérentes à leur fonction (palais de justice, médiathèque, palais des sports, lycée, etc.) justifient que soient écartées certaines dispositions du PLU relatives à l'insertion des bâtiments dans leur environnement bâti, notamment celles qui imposent une prise en considération des *caractères dominant du bâti environnant*.

A titre d'exemple, et de manière non exhaustive, les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* recouvrent les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ainsi que les locaux administratifs et techniques afférents au fonctionnement de ces services ;
- les constructions et installations administratifs et techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ainsi que les locaux administratifs et techniques y afférents ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, les établissements d'enseignement supérieur et les locaux administratifs et techniques y afférents ;
- les établissements judiciaires et pénitentiaires ainsi que les locaux administratifs et techniques y afférents ;
- les établissements de santé et résidences gériatriques : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, maisons de retraite, les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ainsi que les résidences proposant des services mutualisés avec ces établissements, etc ;
- les *résidences sociales* et établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations artistiques ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte et les locaux associatifs à caractère cultuel ;
- les parcs d'exposition et centres de congrès ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les locaux abritant des institutions supérieures de l'État.

Coupe d'arbre

Suppression totale d'un arbre.

Est assimilée à une coupe un élagage drastique (« ravalement » et/ou étêtage) modifiant considérablement l'aspect de l'arbre (et donc son intérêt dans le paysage) et réduisant souvent sa durée de vie (pénétration d'agents pathogènes par les cicatrices).

« Cour commune » :

Partie de *terrain* grevée d'une servitude d'inconstructibilité.

L'article 7 du règlement fixe la distance minimale d'implantation des *bâtiments* par rapport aux *limites séparatives*. Si un propriétaire souhaite réaliser un bâtiment à une distance moindre, il devra obtenir l'établissement d'une servitude de « cour commune » qui, en compensation, grèvera d'inconstructibilité une partie du *terrain* de son voisin.

La servitude de cour commune est en principe établie par convention. A défaut de convention, elle peut être établie par ordonnance du président du tribunal de grande instance qui statue en tenant compte des intérêts des parties en cause (articles L. 471-1 et suivants et R. 471-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Notons qu'en dépit de son appellation, l'établissement d'une « cour commune » n'engendre pas un usage commun de la partie de terrain considérée (sauf bien sûr accord exprès des deux voisins).

Voici un modèle de convention établissant une servitude de cour commune :

<p>MODÈLE DE CONVENTION ETABLISSANT UNE SERVITUDE DITE « DE COUR COMMUNE »</p>
<p>L'an _____, le _____ à _____ Me _____, notaire à _____ soussigné a reçu le présent acte authentique constatant la création d'une servitude dite « de cour commune ».</p>
<p>Parties de l'acte a) Propriétaire du fonds bénéficiaire (fonds dominant) : A (<i>identité, capacité, domicile ou siège, représentant</i>) b) Propriétaire du fonds grevé (fonds servant) : B (<i>identité, capacité, domicile ou siège, représentant</i>)</p>
<p>Désignation des biens concernés I. – Fonds dominant, propriété de A : (<i>désignation</i>) II. – Fonds servant, propriété de B : (<i>désignation</i>)</p>
<p>Références de publicité foncière Le propriétaire du fonds dominant tient son droit de propriété sur son immeuble d'un acte (<i>préciser</i>) reçu par Me _____, notaire à _____, le _____, publié au bureau des hypothèques de _____, le _____, volume _____, numéro _____ et le propriétaire du fonds servant possède celui-ci en vertu d'un acte (<i>préciser</i>) reçu par Me _____, notaire à _____, le _____, publié au même bureau des hypothèques le _____, volume _____, numéro _____.</p>
<p>Exposé préalable A a le projet d'édifier sur son fonds un bâtiment (<i>décrire et faire référence à un plan de masse et/ou un plan d'exécution</i>). Mais en application des dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de Rouen, et notamment de son article UA7 relatif à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives, la délivrance du permis de construire est subordonnée à l'établissement sur une partie du fonds voisin appartenant à B d'une servitude dite « de cour commune » consistant en une interdiction de bâtir en sur-sol et destinée à assurer une distance minimale entre les bâtiments implantés ou à implanter de part et d'autre de la limite séparative. En conséquence, A a sollicité de B l'établissement sur une partie de son fonds d'une telle servitude. B ayant acquiescé à cette demande, les parties au présent acte ont convenu ce qui suit :</p>
<p>Création d'une servitude dite « de cour commune » Après avoir pris connaissance du plan de masse (<i>et/ou du plan d'exécution</i>) relatif(s) à la construction du bâtiment projeté par A, B accepte de grever irrévocablement, au profit du fonds de A, la partie ci-après désignée du fonds lui appartenant d'une servitude dite « de cour commune ». L'assiette de cette servitude consistera en une bande de terrain contiguë au fonds de A (<i>décrire précisément à l'aide de cotes métriques, indiquer la superficie, renvoyer éventuellement à un plan de géomètre annexé</i>). Les parties à la présente convention stipulent que la servitude dite « de cour commune » ainsi créée sur la partie de fonds de B ci-dessus désignée a pour conséquence d'interdire à B ou à ses</p>
<p style="text-align: center;"><small>Les mots ou expressions <i>en italique</i> sont définis dans le glossaire (annexe I du présent règlement écrit).</small></p>

futurs ayants-droit toute construction en sur-sol (*ajouter éventuellement : et toute plantation excédent X mètres, sans préjudice du respect des dispositions de l'article 671 du code civil*). La présente convention ne fait cependant pas obstacle à la réalisation, entre les fonds dominant et servant, d'une clôture (préciser hauteur maximale et éventuellement caractéristiques).

Cette (Ces) prohibition(s), acceptée(s) par B à titre de servitude(s) perpétuelle(s), constitue(nt) la (les) seule(s) restriction(s) de jouissance qu'auront à supporter B et ses futurs ayants-droit.

Indemnités

La servitude dite « de cour commune » ci-dessus concédée sur une partie de son fonds par B au

1° Exploitation agricole et forestière ;

2° Habitation ;

3° Commerce et activités de service ;

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. profit du fonds de A, est consentie et acceptée moyennant une indemnité globale, forfaitaire et définitive de euros que A a payé à l'instant même, en moyens légaux de paiement, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné (*ou : directement, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné*) à B qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance sans aucune réserve.

Dont quittance

Formalités

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent.

(*ajouter éventuellement :*)

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au conservateur des hypothèques compétent les justifications qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la publicité foncière du présent acte sont consenties à :

M. , cleric de notaire, demeurant à

Frais

Les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes, en ce compris ceux de publicité foncière et de toutes autres formalités ainsi que ceux qui pourront en être la suite, s'il y a lieu, seront supportés et acquittés par A.

Affirmation de sincérité

Les parties affirment que le présent acte exprime l'intégralité de l'indemnité convenue ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexécution de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation de l'indemnité convenue.

Crue de référence

Selon la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables, la crue de référence est la plus forte crue connue ou, si cette crue était plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière. Les cotes altimétriques (différentes d'amont en aval de la Seine) exprimant la crue de référence sont indiquées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Vallée de Seine – Boucle de Rouen annexé au PLU.

Débouché

Est désignée ainsi l'entrée-sortie d'un garage ou d'un parc de stationnement sur une *voie de desserte*, ainsi que la jonction d'une *voie interne* avec une *voie de desserte*.

Démolition

Travaux ayant pour objet de supprimer la totalité d'une *construction* ou une partie de la structure (gros œuvre) de celui-ci. Sont assimilés à une *démolition* les travaux ayant pour effet de rendre l'utilisation d'une *construction* impossible ou dangereuse.

Lorsque s'appliquent des mesures de protection du patrimoine (*constructions* situées dans le champ de visibilité des monuments historiques, *constructions* protégées par le PLU...) et dans les périmètres

délimités par le conseil municipal, les *démolitions* sont assujetties à une *autorisation d'urbanisme* : le permis de démolir.

Destination

La destination correspond à l'usage d'un *bâtiment* ou d'une partie de *bâtiment*.

Se basant sur la liste de destination proposée par l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, le PLU distingue les destinations suivantes :

- 1° Habitation ;
- 2° Hébergement hôtelier ;
- 3° Bureaux ;
- 4° Commerce ;
- 5° Artisanat ;
- 6° Industrie ;
- 7° Exploitation agricole ou forestière ;
- 8° Entrepôt ;
- 9° Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La destination actuelle d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment correspond à celle indiquée dans l'autorisation d'urbanisme. À défaut (bâtiment ancien), la destination correspond à son usage actuel ou, s'il n'a plus actuellement d'usage, à son dernier usage.

Dépôt et stationnement

Usage du sol consistant à stocker en plein air des substances, matériaux et objets divers. Ils sont assimilés dans le PLU à des *travaux immobiliers*.

Devanture

Façade sur rue d'un *commerce* ou de tout autre local destinée à être vue par le public..

Égout de toiture

Point de jonction d'une *façade* et du versant d'une *toiture*, abstraction faite de l'éventuelle corniche ou débord de *toiture*.

Emplacement réservé pour équipement public

Terrains ou parties de *terrains* réservés dans le PLU par la commune en vue de la réalisation d'équipements publics déterminés. Des précisions complémentaires et la liste des emplacements réservés sont fournies ci-après (V. Annexe II du règlement).

Emprise au sol (Art. R420-1 Code de l'Urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances ...

Ensemble bâti d'intérêt patrimonial (ensemble bâti cohérent – ensemble bâti homogène)

Ensemble de *bâtiments* contigus ou proches offrant une harmonie globale qu'il importe de maintenir voire d'améliorer.

Le règlement distingue les ensembles bâtis « cohérents » et les ensembles bâtis « homogènes » :

-Les ensembles bâtis cohérents sont composés de *bâtiments* différents les uns des autres, résultat d'une accumulation historique plus ou moins encadrée et plus ou moins rapide. Au delà de cette diversité apparaît pourtant une cohérence, tenant au volume des bâtiments, au rythme parcellaire et au vocabulaire architectural. Cette cohérence subtile doit être préservée, ce qui n'exclut pas nécessairement la *démolition* de certains éléments, ni la réalisation d'*extensions*.

-Les ensembles bâtis homogènes sont le résultat d'opérations d'urbanisation publiques ou privées qui ont conféré aux *bâtiments* une grande homogénéité. On distingue deux types d'ensembles bâtis homogènes : d'une part les ensembles de *bâtiments* en série, contigus ou non (il s'agit le plus souvent de séries de *bâtiments* à usage de *logement*) ; d'autre part les ensembles complexes religieux, hospitaliers militaires ou d'enseignement. Ce n'est pas simplement la cohérence des différents éléments de l'ensemble qui doit être maintenue, mais véritablement leur homogénéité originelle. Toutefois, peuvent être admises les *démolitions* d'adjonctions de faible qualité architecturale ou les *démolitions* partielles qui pourraient s'avérer nécessaires dans le cadre d'une *restauration-réutilisation*. De même, des *extensions* qui ne nuiraient pas à l'homogénéité de l'ensemble sont envisageables.

Espace arboré protégé

Groupe d'*arbres à grand développement* protégé par le PLU en raison de sa situation valorisante pour le paysage urbain. En tant qu'« élément de paysage identifié par le PLU », la coupe d'un ou plusieurs arbres de l'*espace arboré* est soumise à autorisation préalable, qui ne sera accordée que pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité dûment justifiées, et moyennant la plantation d'arbres de même espèce ou de même qualité paysagère (durée de vie similaire, feuilles caduques ou aciculaires, volume de la frondaison...).

Espace boisé classé

Selon l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés sont des « bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer ». Ce même article précise que « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

Dans le PLU de Rouen, les espaces boisés classés correspondent aux grands jardins publics.

Espace libre

Sur un terrain bâti, les espaces libres sont les surfaces sur lesquelles ne s'exerce pas l'*emprise au sol* du ou des bâtiments.

Espace vert

Espace libre présentant une couche de terre végétale, engazonnée et ou accueillant des plantations ornementales diverses. Il peut s'agir d'un espace en pleine terre, mais aussi d'une dalle couverte de terre végétale. Dans ce dernier cas, la couche de terre végétale doit être d'au moins 0,60 mètre.

Les espaces verts ont deux fonctions : d'une part, ils concourent à la qualité du cadre de vie ; d'autre part, ils favorisent la rétention des eaux de pluie et contribuent en cela à éviter la saturation du réseau d'assainissement ainsi qu'à réduire le risque d'inondation et de ruissellement urbain.

Etablissement

Au sens de la directive du 9 décembre 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs (dite directive Seveso II), est désignée sous l'appellation « établissement » l'ensemble de la zone placée sous le contrôle d'un exploitant où des *substances dangereuses* se trouvent dans une ou plusieurs *installations*.

Etablissement recevant du public

Selon l'article R 123-2 du code de la construction et de l'habitation, un établissement recevant du public est tout *bâtiment*, local ou enceinte dans lequel des personnes sont admises, soit librement, soit

moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lequel sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Espace inondable

Espace dont le *sol naturel* est susceptible d'être couvert par les eaux en cas de survenance d'une crue au moins équivalente à la *crue de référence*.

Étage

Niveau d'un *bâtiment* situé au-dessus du *rez-de-chaussée* et en-dessous, s'il existe, du *comble* ou de l'*étage en retiré*.

Étage en retiré

Etage supérieur d'un bâtiment, réalisé au dessus de l'*acrotère*, et dont les murs extérieurs sont en *retrait* par rapport aux murs extérieurs des *niveaux* inférieurs.

Lorsqu'un *étage en retiré* est réalisé dans la *bande de constructibilité*, le retiré doit exister par rapport à la *façade* sur voie comme à la *façade* arrière du *bâtiment*. En revanche, il peut ne pas exister par rapport aux *façades* latérales.

Au-delà de la *bande de constructibilité*, ou lorsque celle-ci n'existe pas, le retiré doit être prévu par rapport à toutes les *façades*.

Extension

L'extension d'une *construction* (notamment d'un *bâtiment*) consiste en l'augmentation horizontale ou verticale de son volume.

S'agissant d'un *bâtiment*, l'extension consiste à l'agrandir soit par accroissement de son *emprise au sol*, soit par création d'un ou plusieurs niveaux en surélévation ou en sous-sol.

Lorsque le règlement n'admet que l'extension « limitée » d'un *bâtiment*, l'augmentation de la surface de plancher ne doit pas dépasser de plus de 20 % la surface de plancher initiale (c'est-à-dire la surface existante à la date de l'approbation du PLU) ni être supérieure à 200 mètres carrés de surface de plancher.

Sauf exceptions, les extensions sont assujetties à *autorisation d'urbanisme* : autorisation préalable ou permis de construire.

Façade

Plan vertical ou quasi-vertical correspondant à une des parois externes en sur-sol d'un *bâtiment*. Sont considérées comme partie intégrante des façades les baies et les saillies (modénatures, balcons...) qui les animent. Les façades latérales, qui sont peu ou prou perpendiculaires aux *voies*, sont couramment appelées « pignons ».

Pour l'application des articles 8, n'est pas considérée comme une « façade comportant des *baies principales* », une façade dont les baies éclairent des pièces d'habitation ou de travail lorsque ces pièces comportent d'autres baies s'ouvrant sur d'autres façades répondant aux distances d'implantation requises.

Pour l'application des articles 11, sont considérées comme « façades anciennes » les façades ayant gardé l'essentiel de leurs matériaux anciens (colombage, brique...) et dont la restauration selon des règles précises contribuera donc à améliorer le paysage urbain. Ces règles ne concernent donc pas des vestiges de façades anciennes qui pourraient subsister çà et là sur des bâtiments très remaniés et ayant définitivement perdu leur intérêt patrimonial.

Fraude

Il y a fraude lorsqu'une demande d'*autorisation d'urbanisme* contient des indications erronées ou des imprécisions destinées à tromper l'autorité administrative relativement à la conformité du projet aux règles d'urbanisme.

La découverte d'une fraude permet à l'autorité administrative de retirer l'autorisation à tout moment. La *régularisation* s'impose alors.

Garage

Local destiné au stationnement de véhicules automobiles. Un garage est qualifiable de *local annexe* lorsqu'il constitue un *bâtiment* distinct d'un *bâtiment* principal auquel il est en lien fonctionnel.

Gêne importante

Doit être considéré comme présentant une gêne importante pour la circulation publique un *débouché* qui, compte tenu de ses caractéristiques techniques et/ou de sa localisation, perturbe gravement la circulation sur les *voies de desserte*, situation à laquelle il ne pourrait être porté remède que par la réalisation de travaux publics d'aménagement de la voirie (y compris la coupe d'arbres) ou par la modification du plan de circulation.

Grands équipements

Voir : *Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Hauteur

La hauteur d'un *bâtiment* ou d'une *clôture* correspond à son ampleur verticale. Plusieurs types de dispositions se combinent dans le PLU :

- Certains dispositions du PLU encadrent la hauteur en termes généraux de bonne insertion dans l'environnement

- D'autres dispositions déterminent le nombre de *niveaux* des bâtiments.

- D'autres, plus précises encore, définissent la hauteur en mètres.

Dans cette dernière méthode, la hauteur est la différence d'altimétrie entre un point en sur-sol d'un *bâtiment* ou d'une *clôture* (en pratique, ce sont les points élevés qui importent) et un point de référence.

Le point de référence est selon les cas :

- le sol de l'alignement d'une *voie publique* ou de la limite d'une *voie privée ouverte à la circulation publique* ;

- le *sol naturel*.

La question de la hauteur des *bâtiments* (régie principalement par les articles 10) n'est pas dissociable de celle de l'implantation des *bâtiments* par rapport aux *voies* (articles 6), par rapport aux *limites séparatives* (articles 7) et par rapport aux *bâtiments* en vis-à-vis sur un même *terrain* (articles 8). En effet, ces articles mettent souvent en rapport hauteur et distance d'implantation.

Hôtel

Bâtiment destiné à l'hébergement temporaire et proposant des services physiquement présents au sein de l'établissement (à minima accueil et restauration,...) : sont concernés les hôtels de tourisme et résidences hôtelières ainsi que les hôtels meublés.

Installation

Au sens de la directive du 9 décembre 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs (dite directive Seveso II), est désignée sous l'appellation « installation » une unité technique à l'intérieur d'un *établissement* où des *substances dangereuses* sont produites, utilisées, manipulées ou stockées.

Ligne d'implantation obligatoire

Ligne représentée sur le document graphique, correspondant soit à l'*alignement*, soit à une *marge de recul*, sur laquelle doivent obligatoirement s'implanter —et sur toute leur hauteur— les *façades* des *bâtiments*.

Une ligne d'implantation obligatoire est toujours associée à une hauteur minimale et maximale, à une bande de constructibilité d'une largeur de 20 mètres et à des règles d'implantation et de hauteur favorables aux *bureaux*.

Les voies concernées sont celles qui nécessitent une restructuration vigoureuse et ordonnée, notamment l'axe Libération-Jean-Rondeaux, l'avenue de Caen et l'avenue du Mont-Riboudet.

Limite séparative

Limite entre deux *terrains* contigus. Selon le code civil, « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous », ce qui permet d'en déduire qu'une limite séparative n'est pas une ligne au sol mais un plan vertical passant par cette ligne.

La qualification de limite séparative est applicable quel que soit le statut des terrains contigus : propriété privée, domaine privé ou domaine public. Toutefois, les règles d'implantation des bâtiments n'étant pas les mêmes, n'est pas considérée comme limite séparative la limite entre un *terrain* et une *voie publique* ou une *voie privée ouverte à la circulation publique* (la limite est alors qualifiable d'« *alignement* » ou de « limite de la *voie privée ouverte à la circulation publique* »).

Les « limites séparatives de fond de terrain » sont les limites qui n'aboutissent pas à une voie (c'est-à-dire qui, abstraction faite des angles très obtus ou des faibles décrochements, rejoignent une voie).

Dès lors qu'une limite séparative n'aboutit pas à une voie du point de vue d'un *terrain* mais aboutit à une voie du point de vue d'un *terrain* contigu, elle ne peut pas être considérée comme « limite de fond de terrain ».

Local annexe

Bâtiment à *rez-de-chaussée*, en lien fonctionnel avec un *bâtiment* principal, implanté sur le même *terrain* que celui-ci, de faible volume par rapport à celui-ci, et en constituant une dépendance à fonction spécialisée (local à ordures, abri de jardin, chaufferie, atelier non professionnel, passage couvert, garage, dépôt de bois de chauffage...).

Les locaux d'habitation ou professionnels (*bureaux*, locaux d'*activité*) ne peuvent en aucun cas être qualifiés de locaux annexes.

Localisation prévue pour équipement public

Terrains ou parties de *terrains* délimités dans le PLU comme pouvant être nécessaires à la réalisation d'équipements publics. Des précisions complémentaires et la liste des localisations prévues sont fournies ci-après (V. Annexe III du règlement).

Logement

Usage pour l'habitation d'un *bâtiment* ou d'une partie de *bâtiment*. Dans ce sens, on dira qu'un *bâtiment* a pour destination le logement.

Le terme de logement désigne aussi le local d'habitation. Dans ce sens, on dira qu'un *bâtiment* comporte tant de logements. Lorsqu'un *bâtiment* comporte plus d'un logement, on parle de « logements collectifs ».

Un *programme de logements* est une opération consistant à créer un ou plusieurs *logements* par construction d'un nouveau *bâtiment*, par changement de destination d'un *bâtiment* ou par division d'un *logement* existant.

Logement locatif social

Sont considérés comme logements locatifs sociaux entrant dans le champ d'application de l'article 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (P.L.A.I., P.L.U.S. et P.L.S.)
- les logements locatifs conventionnés avec l'ANAH (logements conventionnés sociaux et très sociaux avec travaux, logements conventionnés sociaux et très sociaux sans travaux dont la durée de conventionnement est supérieure ou égale à 9 ans.)

Dans ces deux catégories précitées, les logements sont donc soumis à des conditions de ressources des locataires et à un niveau de loyer n'excédant pas les plafonds du Prêt Locatif Social révisés chaque année par l'Etat en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

En application des articles 2 du règlement du PLU, lorsqu'il est exigé la production de 15% de logements locatifs très sociaux, sont pris en compte les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration ou les logements très sociaux conventionnés avec l'ANAH sans travaux et avec travaux.

Les mots ou expressions *en italique* sont définis dans le glossaire (annexe I du présent règlement écrit).

Logement en accession à coût maîtrisé

Les logements en accession à coût maîtrisé sont des logements destinés à être cédés à des ménages aux revenus modestes et intermédiaires dont les ressources équivalent au maximum au plafond des ressources du « Prêt à Taux Zéro » (PTZ). Dans ce cas, les logements retenus sont ceux dont le prix ne dépasse pas les prix plafonds du dispositif PTZ.

Logement-foyer

Logement destiné à une catégorie particulière de population (jeunes travailleurs, étudiants, handicapés, travailleurs migrants, personnes âgées...) et bénéficiant d'un certain nombre de services communs (restauration, entretien, blanchissage, loisirs...).

Lucarne

Baie formant un ouvrage en saillie sur une *toiture* à versants et permettant d'éclairer le comble.

Marge de recul

Retrait que doivent observer les bâtiments en bordure de certaines *voies publiques* ou *voies privées ouvertes à la circulation publique*. Dans certains cas, les marges de recul ont pour seul objet d'imposer une « aération » du tissu bâti. Dans d'autres cas, elles ont en outre pour objet de rendre possible dans l'avenir un élargissement ou une rectification d'une *voie publique*.

Modénature

Ensemble des éléments décoratifs en saillie sur une façade, tels que corniches, bandeaux, moulures, pilastres.

Niveau

Dans un bâtiment, un niveau est un volume entre plancher et plafond.

Les différents niveaux d'un bâtiment sont le *rez-de-chaussée*, les *sous-sols*, les *étages* ainsi que le ou les niveaux de *comble*.

Nuisance importante

Doit être considérée comme générant une nuisance importante une utilisation du sol qui occasionne pour les habitants et utilisateurs des *terrains* situés alentour un trouble grave dans leurs conditions de jouissance de ces *terrains*. Il pourra notamment s'agir de graves troubles acoustiques, esthétiques ou olfactifs subis par les occupants de *logements*, à condition toutefois que le zone où ils sont situés ait bien vocation à accueillir de l'habitat.

Perspective monumentale

Champ visuel, le plus souvent resserré latéralement, dirigeant le regard vers un élément prégnant et valorisant du paysage urbain

Périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants

Périmètre correspondant à l'intégralité du centre-ville rive droite *intra muros* ainsi qu'à tous les terrains situés à 400 mètres à pied au maximum d'une station de transport collectif structurant. Ce périmètre, représenté à titre indicatif sur un plan accompagnant le document graphique, tient compte des stations actuelles (ou projetées à court terme) de Métrobus et de TEOR. En cas d'imprécision du plan ou en cas de modification de la localisation d'une station, la réalité de la distance de 400 mètres l'emporte sur les indications du plan.

Périmètre de surplomb de tunnel ferroviaire

Périmètre situé au-dessus d'un tunnel ferroviaire, où les *travaux immobiliers* font l'objet, en vertu du PLU, d'un contrôle particulier afin de prévenir les dommages aux ouvrages ferroviaires et les nuisances au fonctionnement du service public ferroviaire.

En pratique, sera sollicité l'avis du gestionnaire du réseau ferré lors de l'instruction des demandes d'*autorisation d'urbanisme* dans l'un des périmètres de surplomb des tunnels ferroviaires. Les dispositions du PLU en la matière pallient l'absence de règles nationales (« servitude d'utilité publique »).

Prescription spéciale

Contrainte particulière incluse dans une *autorisation d'urbanisme*, le plus souvent en application d'une disposition du PLU fixant des conditions exigeant du service chargé d'instruire la demande d'autorisation de procéder à une appréciation au cas par cas du respect de ces conditions.

Programme de logement

Voir *Logement*.

Reconstruction à l'identique

Action consistant à rebâtir, à surface de plancher équivalente, un *bâtiment* qui a été détruit, et/ou à reconstituer tout ou partie des éléments de sa structure initiale (clos et couvert).

Pour la reconstruction à l'identique d'un *bâtiment d'intérêt patrimonial*, la construction nouvelle tendra à respecter fidèlement l'emprise au sol, le gabarit et la hauteur du *bâtiment* d'origine, ainsi que le rythme et la dimension de ses ouvertures, la composition, la texture et la teinte de ses *façades*, ou encore ses éléments de modénature (corniche, cheminée,...) afin de reconstituer les caractéristiques architecturales et paysagères sur lesquelles fut fondé son intérêt patrimonial. Il conviendra alors de réutiliser dans la mesure du possible les matériaux d'origine du *bâtiment* ; en cas d'impossibilité technique, les matériaux utilisés devront être de même nature ou de teinte et de texture équivalente.

La *reconstruction à l'identique* d'un *bâtiment* est soumise à *autorisation d'urbanisme*.

Réfection

La réfection d'une *construction* (notamment d'un *bâtiment*) consiste en des travaux de remise en état sans transformation (ou avec transformation très modérée) de sa structure (gros œuvre).

En fonction de leurs caractéristiques, les réfections peuvent être assujetties à *autorisation d'urbanisme* : autorisation préalable ou permis de construire.

Régularisation

Lorsqu'une *construction* a été irrégulièrement réalisée ou a fait l'objet irrégulièrement d'*adaptation*, *réfection*, *extension* ou *changement de destination* (absence d'*autorisation d'urbanisme*, méconnaissance de l'*autorisation d'urbanisme* obtenue, *autorisation d'urbanisme* obtenue par *fraude*, méconnaissance des règles d'urbanisme dans le cas où aucune autorisation d'urbanisme n'est requise – par exemple *changement de destination* sans travaux ou subdivision d'un logement-), la régularisation consiste :

- dans la forme : à obtenir une *autorisation d'urbanisme* de régularisation de la construction ou partie de construction irrégulière ;
- au fond : à rendre la construction conforme aux règles d'urbanisme actuellement applicables (si ce n'est pas le cas).

La régularisation ne couvre pas l'infraction pénale et ne met pas automatiquement fin aux poursuites.

Résidence sociale

Programme de *logements-foyers* conventionnés ou financés avec un prêt aidé de l'Etat, soumis à un plafond de loyer ou une minoration de coûts, auxquels s'ajoutent des conditions de revenus. Pour l'application des différentes dispositions du PLU, les *résidences sociales* sont considérées comme des *constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*.

Restauration-réutilisation

Travaux consistant à donner un nouvel usage à un *bâtiment d'intérêt patrimonial* ou à un *ensemble bâti homogène d'intérêt patrimonial*, en mettant en valeur ses principales qualités architecturales. De tels travaux n'excluent pas une restructuration intérieure, voire la *démolition* d'adjonctions de faible qualité architecturale ou –s'agissant des *ensembles bâtis homogènes*– des *démolitions* partielles.

Retrait

Un *bâtiment* est implanté en retrait par rapport à l'*alignement* d'une *voie publique* ou par rapport à la limite d'une *voie privée ouverte à la circulation publique* (articles 6), ou par rapport à une *limite séparative* (articles 7) lorsqu'une certaine distance le sépare de ces limites.

Le retrait imposé par les articles 6 concerne le sur-sol comme le sous-sol des *bâtiments*. Le retrait exigé par les articles 7 ne concerne que le sur-sol.

Le retrait est dit « partiel » lorsque seules certaines parties du bâtiment sont implantées en retrait. Le *retrait* peut concerner notamment une ou plusieurs travées ou parties de travées, ou encore un ou plusieurs *niveaux* ou parties de *niveaux*.

Rez-de-chaussée

Dans la *bande de constructibilité renforcée*, est considéré comme rez-de-chaussée le *niveau* d'un *bâtiment* dont la cote altimétrique du plancher est la plus proche de la cote altimétrique de la *voie publique* ou de la *voie privée ouverte à la circulation publique*.

Hors de la *bande de constructibilité renforcée*, ou lorsqu'il n'y a pas de telle bande, est considéré comme rez-de-chaussée le *niveau* d'un *bâtiment* dont la cote altimétrique du plancher est la plus proche de la cote altimétrique du point le plus élevé du *sol naturel* sur lequel s'exerce l'*emprise* de ce *bâtiment*.

Lorsqu'un *bâtiment* exerce à la fois son *emprise* dans la *bande de constructibilité renforcée* et hors de cette bande, la qualification de rez-de-chaussée doit être appréciée indépendamment pour chaque partie. Ainsi, sur un terrain en pente, un même niveau peut être qualifié de rez-de-chaussée dans la *bande de constructibilité renforcée* et d'*étage* au-delà de la *bande de constructibilité renforcée*.

Les niveaux d'un *bâtiment* qui ne sont pas qualifiables de rez-de-chaussée sont soit des *étages*, soit des *combles*, soit des *sous-sols*.

Risque d'affaissement

Risque tenant à la présence possible, sous un terrain, de cavités souterraines artificielles (marnières notamment) ou naturelles. Une description des risques d'affaissement recensés sur le territoire de Rouen est consultable dans le rapport de présentation du PLU.

Risque d'éboulement et de coulée

Risque encouru par un terrain situé en contrebas d'une falaise ou de terrains en forte déclivité, d'où peuvent tomber des blocs de pierre ou couler des matériaux meubles (boues notamment). Une description des risques d'éboulement ou de coulée de la colline Sainte-Catherine est consultable dans le rapport de présentation du PLU.

Risque important

Doit être considérée comme générant un risque important une utilisation du sol qui occasionne pour les habitants et utilisateurs des *terrains* situés alentour une grave mise en péril de leur santé ou de l'intégrité de leurs biens. Il pourra notamment s'agir de graves risques d'accidents auxquels seraient exposés les occupants de *logements*.

En ce qui concerne spécifiquement les *débouchés* sur les *voies de desserte*, un *débouché* doit être considéré comme présentant un risque important pour ses utilisateurs ou pour les usagers des *voies de desserte* si, compte tenu de ses caractéristiques techniques et/ou de sa localisation, il est fortement susceptible d'occasionner des accidents de la circulation, situation à laquelle il ne pourrait être porté remède que par la réalisation de travaux publics d'aménagement de la voirie (y compris la coupe d'arbres) ou par la modification du plan de circulation.

Secteur d'aménagement et de renouvellement urbain

Secteur au sein duquel sont mises en œuvre une ou plusieurs interventions initiées ou étroitement encadrées par une ou plusieurs personnes publiques, en vue de la réalisation d'un programme de constructions par démolition de tout ou partie des bâtiments existants, et en vue de répondre à des objectifs d'aménagement ou de renouvellement de la ville.

Le caractère global et concerté de ces interventions, s'inscrivant dans des objectifs communs à l'échelle d'un espace cohérent, justifie qu'elles soient considérées comme un projet d'ensemble et que les terrains inscrits à l'intérieur de ces secteurs bénéficient par conséquent de dispositions réglementaires adaptées (article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

Ces secteurs sont identifiés au document graphique par le plan des Périmètres des conditions particulières aux programmes de logements. Par exemple, la réalisation du nouvel écoquartier Luciline, la restructuration des îlots "Dambourney" et "Pépinières" ou le futur écoquartier Flaubert sur la rive gauche sont des secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain.

Secteur d'animation commerciale

Secteur commercial existant qu'il convient de soutenir voire de développer afin de favoriser l'animation de certains quartiers, notamment les quartiers éloignés du centre ville, qui jouent le rôle de « lieux de centralité ». En offrant aux habitants des commerces et des services de proximité, les secteurs d'animation commerciale tendent aussi à réduire, pour les besoins quotidiens, les déplacements vers le centre ville ou vers les centres commerciaux de périphérie.

Service de proximité

Sont désignées par cette expression les activités économiques de prestation de services répondant aux besoins réguliers et fréquents des personnes habitant ou travaillant dans le quartier ou le fréquentant pour l'agrément (tourisme, loisir), et concourant ainsi à l'animation de la rue (agences bancaires, cabinets médicaux, salles de jeu, agences de voyages, restaurants et débits de boissons, salons de coiffure, pressings...).

Dans le règlement du PLU, les *commerces* et les *services de proximité* sont soumis aux mêmes dispositions, sous l'appellation « commerces et services de proximité ».

Sol naturel

Est considéré comme sol « naturel » le niveau de sol réel d'un terrain avant réalisation de *constructions* ou autres *travaux immobiliers*, notamment avant affouillements. Il est toutefois fait abstraction, pour l'appréciation du sol naturel, des accidents de relief au regard la forme générale de ce terrain.

Le sol naturel est la référence altimétrique pour le calcul de la *hauteur* des *bâtiments* et des *clôtures*. Les demandes d'*autorisation d'urbanisme* doivent donc comporter des cotes altimétriques avant travaux suffisamment nombreuses et précises. L'indication volontaire de cotes erronées constitue une *fraude*.

Sous-sol

Niveau d'un *bâtiment* situé au-dessous du *rez-de-chaussée*.

Substance dangereuse

Au sens de la directive du 9 décembre 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs (dite directive Seveso II), sont désignées sous l'appellation « substances dangereuses » les substances, préparations ou mélanges énumérés à l'annexe I partie 1 ou répondant aux critères fixés à l'annexe I partie 2 de la directive, et présents sous forme de matières premières, de produits, de sous-produits, de résidus ou de produits intermédiaires, y compris ceux dont il est raisonnable de penser qu'ils sont générés en cas d'accident.

Surface de plancher (Art. R112-2 Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Unité foncière :

- composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant à une même personne ou à un même groupe de personnes,
- ou composée d'une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne ou un même groupe de personnes détient un titre (promesse de vente, autorisation d'occupation du domaine public...) l'habilitant à demander une *autorisation d'urbanisme*,
- ou encore constituée d'une combinaison des deux hypothèses précédentes.

Les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique ne sont pas considérées comme des terrains. En revanche, sont assimilés à des terrains les passages très étroits et très spécialisés (cheminement piétonnier ou cyclable).

Lorsqu'un terrain a fait l'objet d'une division en volumes, avec imbrication verticale de volumes de propriété appartenant à des propriétaires distincts (en particulier le Centre Saint-Sever), les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent au terrain initial sans considération de sa division en volumes. Ainsi, les dispositions relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives (articles 7) sont applicables à l'égard des limites du terrain initial mais non entre volumes. En revanche, les dispositions relatives à l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même terrain (articles 8) s'appliquent entre volumes physiquement détachés ».

Toiture

Partie supérieure d'un bâtiment assurant sa protection contre les intempéries.

On distingue les toitures à versants et les toitures-terrasses.

Dans le centre historique, le respect des *caractères dominants du bâti environnant* suppose en principe la réalisation de toitures en ardoise ou en tuiles plates à versants accusés.

Transition volumétrique

Assurer la transition volumétrique consiste à déterminer la *hauteur* de tout ou partie d'un *bâtiment* à construire de manière à ne pas créer d'importantes différences de hauteur par rapport aux *bâtiments* en bon état implantés sur les terrains contigus, dans le but notamment de ne pas laisser apparentes d'importantes *façades* latérales aveugles.

Lorsque cela est possible, il convient de faire en sorte que la différence de *hauteur* ne dépasse pas un *niveau de bâtiment*.

Travaux immobiliers

Travaux consistant à transformer un bien immobilier. La réalisation de *constructions* nouvelles (notamment de *bâtiments*), ainsi que l'*adaptation*, la *réfection*, l'*extension* et, s'il s'accompagne de travaux, le *changement de destination* des *constructions* existantes, sont des travaux immobiliers. Sont aussi des travaux immobiliers les démolitions, les affouillements et exhaussements du sol, les plantations et les coupes d'arbres, ainsi que la réalisation d'ouvrages non qualifiables de *constructions* tels que les voies, les canalisations souterraines, les terrasses à même le sol, les terrains de sport...

Typologie

Répartition des *logements* d'un programme en fonction de leur taille. La taille d'un *logement* s'exprime par le nombre de pièces qu'il comporte, hors pièces d'eau et *locaux annexes* (T1 : 1 pièce principale ; T2 : 2 pièces principales ; etc...). Pour l'application de la règle relative à la taille des logements, les logements de catégorie « T1 bis » ou « T2 bis » ne peuvent être assimilés à des *logements* de la catégorie immédiatement supérieure.

Voie

Espace affecté à la circulation des véhicules et/ou des piétons. Les voies en milieu urbain, appelées aussi rues, comportent le plus souvent une chaussée et des trottoirs.

Voie de desserte

Voie publique ou *voie privée ouverte à la circulation publique* permettant d'arriver à un *terrain*.

Voie interne

Voie située à l'intérieur d'un *terrain* et permettant de relier une partie de ce *terrain* (notamment un *bâtiment*) à une *voie de desserte*.

Est assimilée à une voie interne une *voie* extérieure au *terrain* sur laquelle le propriétaire du *terrain* (ou la personne détenant un titre l'habilitant à demander une *autorisation d'urbanisme*) justifie d'un droit de passage, soit en tant qu'indivisaire de cette *voie*, soit en tant que titulaire d'une servitude de passage.

Voie privée

Voie appartenant :

- soit en propriété divisée à une personne privée voire à une personne publique (dans ce dernier cas, la voie relève du « domaine privé » de la personne publique et n'est pas qualifiable de *voie publique*) ;
- soit en propriété indivise à plusieurs personnes privées et/ou publiques.

Voie publique

Voie appartenant à la Commune, au Département ou à l'Etat et affectée à la circulation publique.

Bien qu'inclus dans la circonscription du Port Autonome de Rouen, le boulevard Maritime et le boulevard de l'Ouest, parce qu'appartenant à l'Etat et affectés à la circulation publique, sont qualifiables de voies publiques. Il n'en est pas de même des *voies internes* du port.

Voie privée ouverte à la circulation publique

Voie privée ouverte actuellement à la circulation publique des véhicules et des piétons par volonté expresse ou tacite du (ou des) propriétaire(s).

Zone de risque technologique

Les zones de risque technologique sont des périmètres établis autour des *installations* industrielles présentant des risques importants pour la santé et la sécurité des populations voisines. Des dispositions tendant à maîtriser l'urbanisation sont donc prises.

Les catégories de zones sont les suivantes :

- les zones des premiers effets létaux (Z_{PEL}) correspondent à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer des effets létaux ; Cette dénomination recouvre l'ancienne dénomination Z1.
- les zones des effets irréversibles (Z_{EI}) correspondent à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer des effets significatifs ou irréversibles pour la santé ; Cette dénomination recouvre l'ancienne dénomination Z2.
- les zones des effets irréversibles Boil Over ($Z_{EI\ Boil\ Over}$) correspondent à des périmètres dans lesquels un accident pourrait provoquer des effets significatifs ou irréversibles pour la santé dus à un phénomène à cinétique lente : le « boil-over » ; Cette dénomination recouvre l'ancienne dénomination Z3.