

TITRE VI - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent ci dessous, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

- a) **Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer**, délimités en application du R123-11i du code de l'urbanisme ;

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

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans les espaces boisés identifiés sur le plan de délimitation en zones sont soumis à déclaration préalable, et le pétitionnaire peut être soumis à plantation d'une essence locale en remplacement.

- b) **Les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver, à protéger ou à créer**, en application du R123-11i du code de l'urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans les espaces boisés identifiés sur le plan de délimitation en zones sont soumis à déclaration préalable, et le pétitionnaire peut être soumis à plantation d'une essence locale en remplacement.

- c) **Les zones humides à protéger en application de l'article L121-1 du code de l'urbanisme**

1 Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1 du règlement de la zone Ns et celles visées à l'article 2 ci-dessous.

2. Sont autorisées sous conditions :

- Les remblais et les excavations nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques sous réserve de compensation

d) **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.

Numéro de l'emplacement	Nature de l'équipement	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'équipement loisir	CREA	80 950 m ²
2	Création d'un équipement pour personnes âgées	Commune	6 000 m ²
3	Création d'une halte ferroviaire	Commune	3 400 m ²
4	Création d'équipement d'intérêt communautaire	Commune	1,24 ha
5	Création d'équipement d'intérêt communautaire	Commune	10 270 m ²
6	Création de places de stationnement	Commune	400 m ²

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L. 123.17 :

- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

e) **Les secteurs de risques majeurs liés aux éboulements de falaise** en application du R123.11.b du Code de l'Urbanisme

Seul est autorisé :

- l'aménagement de comble et de sous-sol, à condition de ne pas créer de nouveaux logements ou d'augmenter la capacité d'un ERP ;
- la création de murs et ouvrages visant à se protéger des chutes et projections de pierres ; (les remblais en amont de la falaise sont par contre interdits)

- les extensions limitées en éloignement de la falaise (bien initial entre la falaise et l'extension) en matériaux maçonnés ;
- les équipements d'intérêt général ne nécessitant pas de présence humaine (transformateurs, antennes);
- les structures légères de mise en abris de matériaux stockés et du bétail,
- les travaux de mise aux normes pouvant entraîner des extensions limitées,
- les travaux de réaménagement et changements de destination intra muros ne visant pas à créer de nouveaux logements,
- Les vérandas non soumises au risque car protégées de la falaise par une construction préexistante entre la falaise et la véranda.

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

1 - Sont interdits :

Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles visées en 2.

2- Sont autorisées sous conditions :

Dans l'ensemble des zones :

- les voiries et équipements liés,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, répondant aux besoins de la zone ou de portée plus générale.
- les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques
- les clôtures

Dans les zones U, AU, N :

- l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non 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 :

- l'extension mesurée des constructions existantes 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.

g) Les secteurs de risques de pollution, délimités en application de l'article R123-11b

- Dans les secteurs pollués, non délimités sur le plan de délimitation en zones mais dont les sites figurent ci dessous, les études de sols devront être réalisées en fonction de la nature des occupations des sols envisagées.
- ILOT DU MARECHAL LECLERC (commerce) sur laquelle se sont exercées diverses activités industrielles par le passé
- LABO SERVICES Activité de transit de déchets dangereux. Deux bâtiments sur le site (un pour les bureaux et un pour l'activité de transit de déchets) Cessation déclarée à compter du 21 juin 2011
- ANOFI CHIMIE L'occupation industrielle du site est antérieure à la dernière guerre. RHONE POULENC en a fait l'acquisition ...
- VIDE ET THERMOCHIMIE DE NORMANDIE – VTN La société VTN a exploité, de 1994 à 1996, sur le site, une installation de traitement thermique des métaux. Le site accueille actuellement un immeuble habité
- site SONOLUB (Rue de la Marne) Ce site, d'une superficie de 9200 m2 environ, a été exploité par la société SONOLUB. Cette société a été autorisée le 5 février 1952 à exploiter à cette adresse une usine de régénération d'huiles usagées dont la capacité de production était de l'ordre de 100 tonnes par mois. A la suite du déménagement des installations dès le 12 mai 1982 sur le site d'exploitation actuel de la société au 91, rue de la Paix à Saint-Aubin-lès-Elbeuf, les activités de ce site ont été progressivement diminuées jusqu'à un arrêt définitif en 1985.
- PARCELLES RUE DU QUESNOT (Etude Soler 2014 – Parcelles AK8 et AK334) Ancienne carrière à ciel ouvert remblayée

h) les secteurs de risques technologiques (hors PPRT) délimités en application de l'article R123-11b du code de l'urbanisme ;

	Zone d'effet	Principe à retenir
Probabilité A à D ou inconnue	ZELS	Interdiction de toute nouvelle construction à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
	ZPEL	Interdiction de toute nouvelle construction à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> - des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, - des aménagements et extensions des installations existantes; - de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence); Les infrastructures de transport sont possibles pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
	ZEI	Sont autorisés ; <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, - les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.
	ZBV	Construction possible, sous réserve d'être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré. La construction doit être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré
Probabilité E	ZELS	toute nouvelle construction est interdite à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> - des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, - des aménagements et extensions des installations existantes; - de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence); les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle. Sont autorisées
	ZPEL	Sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, - les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux. Les changements de destinations sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux.
	ZEI & ZBV	réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression (risque de bris de vitre).

TITRE VII - MEMENTO VOCABULAIRE

Adaptations mineures : Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, à condition que l'écart par rapport aux normes soit faible.

Aires de jeux, de loisirs ou de sport : Il s'agit de parcs, de foires et d'installations foraines, ouverts au public conformément à l'article R.442-3 du Code de l'urbanisme, établis pour une durée supérieure à trois mois, d'hippodromes, de terrains de plein air, de stands de tir, de pistes cyclistes, de pistes de planches à roulettes, de circuits automobiles, de pistes de karting, de golfs etc... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

La base de plein air et de loisirs : (définie comme "un complexe qui offre à ses usagers les possibilités d'expression les plus variées, permettant la détente et la pratique d'activités sportives, culturelles, individuellement, en groupe ou en famille, dans un cadre naturel préservé du bruit et proche de la population à desservir" - Circ. Secr. d'Etat à la Jeunesse et aux sports du 22 mai 1970 et 21 mars 1975), peut faire partie des installations et travaux divers en tant qu'aires de jeux et de sports et pour autant qu'une telle opération ne comporte pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire, voir- l'article R.442-1 I du Code de l'urbanisme.

Aire naturelle de camping : Conformément à l'article A 443-7 tableau A du Code de l'urbanisme, il s'agit d'une catégorie de terrains aménagés de caravanage limités à 25 emplacements pour une superficie maximale de 1 hectare. Le régime est soumis à celui de droit commun d'autorisation.

Affouillement du sol : Conformément à l'article R.442-2c du Code de l'urbanisme, il s'agit d'une extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si sa profondeur excède 2 mètres. Elle peut être soumise à certains articles du règlement sanitaire départemental, comme par exemple le cas d'une mare.

Alignement de fait : C'est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques. Il ne doit pas être confondu avec l'alignement de fait des constructions qui est une notion architecturale qui définit l'alignement physique des constructions.

Baies principales et secondaires : Une baie principale est l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception est indispensable pour assurer l'éclairage d'une pièce principale d'habitation ou de travail. Les baies ne répondant pas à ces caractéristiques sont considérées comme secondaires.

Coefficient d'occupation du sol : Il fixe la densité maximale des constructions susceptibles d'être édifiées sur un terrain. C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette projetée qu'il est possible de construire, et la superficie du terrain. L'application de ce coefficient d'occupation du sol indique la valeur maximale à ne pas dépasser...

Déclaration d'utilité publique: C'est un acte administratif qui déclare "UTILE" pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet d'acquérir entre autre les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

Emprise au sol : C'est la projection verticale au sol du volume bâti.

Exhaussement du sol : Conformément à l'article R.442-2c du Code de l'urbanisme, il s'agit d'un remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si sa hauteur excède 2 mètres.

Installations classées : Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause:

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la santé publique,
- la salubrité,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Lotissement : Conformément à l'article R.315-1 du Code de l'urbanisme, c'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet, ou qui a eu pour effet sur une période de moins de dix ans, de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de cette même propriété. N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de cette propriété n'excède pas quatre. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable telle qu'elle est prévue à l'article L.315-1-1 du Code de l'urbanisme.

Parcelle : C'est une portion de terrain constituant l'unité cadastrale.

Servitude d'utilité publique : Conformément à l'article L.126-2 du Code de l'urbanisme, c'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexée au PLU.

La surface de plancher est définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

« Art. L. 112-1 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. ».

« Art. R. 112-2 : 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 ;

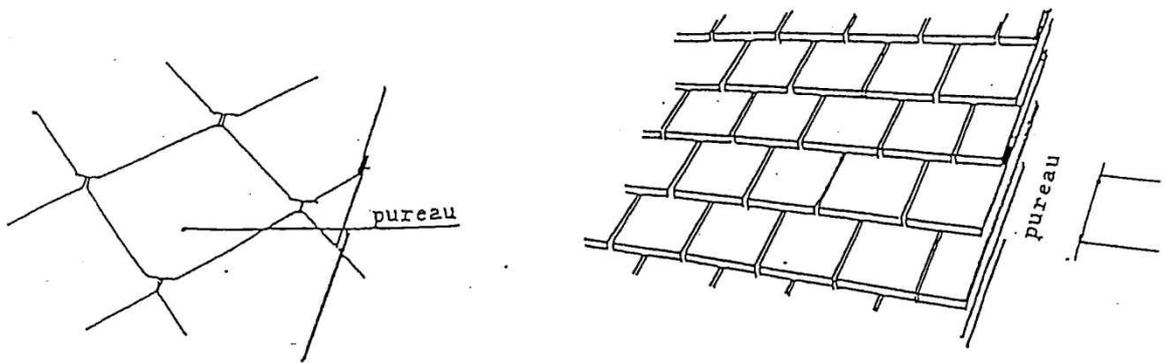
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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. »

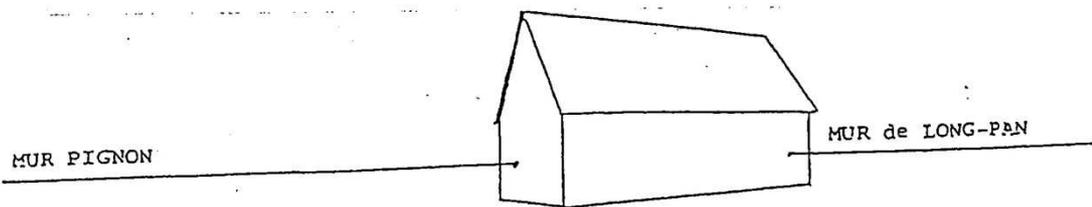
Terrain : C'est l'îlot de propriétés constitué par la parcelle ou l'ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Terrain sur rue : C'est la limite de la propriété côté voie.

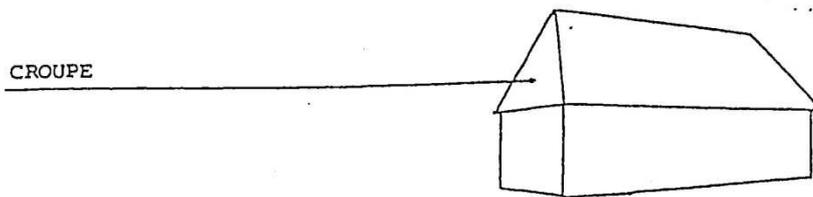
Unité foncière : C'est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.



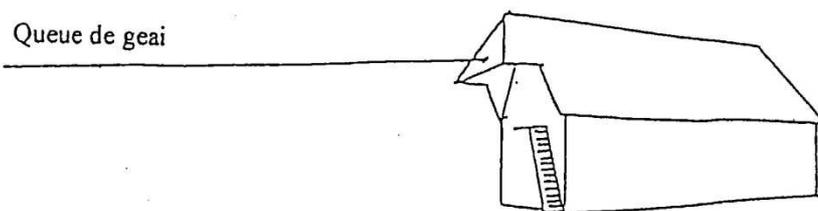
Pureau : partie d'élément de couverture (tuile ou ardoise) qui n'est pas recouverte par l'élément supérieur.



Long-pan : façade la plus longue d'une construction par rapport au pignon.



Croupe : retour de toiture couvrant un pignon.



Queue de geai : croupe en débord de pignon traditionnellement justifiée par la protection de l'escalier extérieur d'accès au comble.