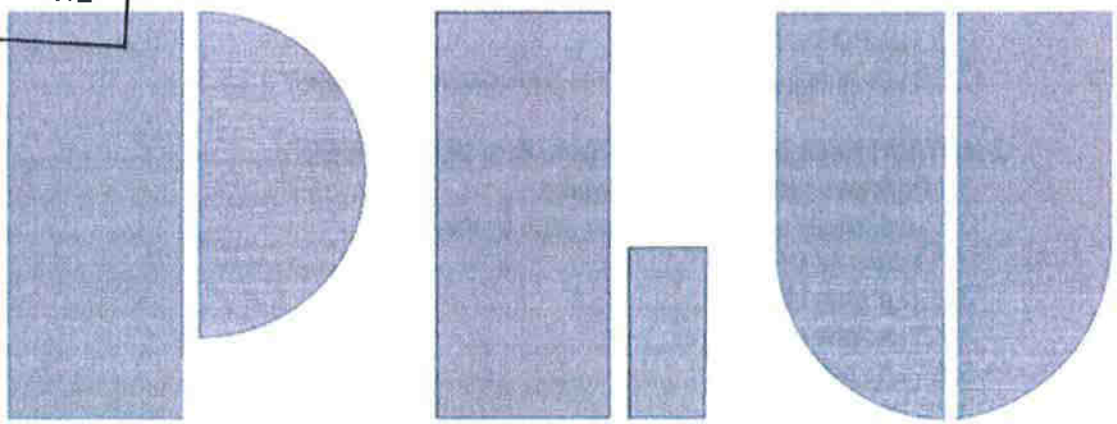
VILLE DE LILLEBONNE

DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

REÇU, le :
04 JUIL. 2016
A LA SOUS-PRÉFECTURE
DU HAVRE



Annexé à la délibération
du Conseil municipal
du : 16 juin 2016
Le Maire
VILLE DE LILLEBONNE
SEINE-MARITIME
Philippe LEROUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION
Volume 2

Document approuvé le :	**16 février 2006**
1ère modification approuvée le :	**7 février 2008**
2ème modification approuvée le :	**12 avril 2012**
1ère modification simplifiée approuvée le :	**16 juin 2016**

Sommaire

1. JUSTIFICATIONS DU PADD 3
Axe 1 : Préserver les espaces naturels et mettre en valeur les composantes paysagères 4
Axe 2 : Répondre aux besoins de développement dans un souci de gestion économe de l'espace 4
Axe 3 : Trouver les moyens de la cohésion urbaine entre les secteurs urbanisés 5
Axe 4 : Valoriser l'aménagement des espaces publics et compléter l'offre d'équipements publics 5
Axe 5 : Maintenir et développer les activités économiques 6

2 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES 7
2.1 Motivation de la délimitation en zones 7
2.1.1 Les zones délimitées dans le cadre du PLU 7
2.1.2 Justifications des zones 9
2.1.3 Justification des orientations d'aménagement 13
2.1.4 Justification par rapport à la loi Barnier 15
2.2 Justifications des modifications apportées au POS 18
2.2.1 Le POS en vigueur 18
2.2.2 Les principaux changements d'affectation des zones 19

3 MOTIVATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 23
3.1 Principes généraux du règlement 23
3.2 La déclinaison des règles par zone urbaine 26
3.2.1 La zone UC 26
3.2.2 La zone UF 27
3.2.3 La zone UR 29
3.2.4 La zone UE 30
3.2.5 La zone UI 31
3.3 La déclinaison des règles par zone à urbaniser 32
3.3.1 La zone AUR 32
3.3.2 La zone AUE 32
3.3.3 La zone AUA 32
3.4 La déclinaison des règles par la zone agricole 33
3.5 La déclinaison des règles par zone naturelle 34
3.6 Les principaux changements de règles 36
3.6.1 Les zones urbaines 36
3.6.2 La zone agricole 40
3.6.3 La zone naturelle 40
3.7 Motivation des prescriptions complémentaires 41

4 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT - LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT 46
4.1 – Zones à urbaniser et environnement 46
4.2 – La protection des espaces naturels sensibles 50
4.3 – La préservation des ressources naturelles et la mise en valeur des espaces naturels sensibles 52
4.4 – Synthèse thématique des incidences 53
4.5 - Mesures mises en œuvre pour protéger l'environnement et la population 54

VILLE DE LILLEBONNE

DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION
Volume 2

Document approuvé le :	16 février 2006
1ère modification approuvée le :	7 février 2008
2ème modification approuvée le :	12 avril 2012
1ère modification simplifiée approuvée le :	16 juin 2016

1. JUSTIFICATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable constitue l'expression des choix de la municipalité de Lillebonne en matière d'aménagement et d'urbanisme de la commune.

Les explications des choix retenus dans le PADD doivent être établies vis-à-vis des objectifs de l'article L121-1 et des dispositions de l'article L.111-1 du Code de l'urbanisme.

Le PLU de Lillebonne doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Vallée du Commerce, et avec la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine.

Les actions du projet ont été élaborées pour répondre aux objectifs communaux et prendre en compte les grands principes d'équilibre édictés par la loi SRU et par les orientations d'actions énoncées par le Schéma Directeur de la Vallée du Commerce, le Programme Local de l'Habitat et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Les principes fondamentaux définis par l'article L121-1 du code de l'urbanisme

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

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

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

Axe 1 : Préserver les espaces naturels et mettre en valeur les composantes paysagères

Cet axe correspond à des **actions de protection** (principe 1) **et de préservation des paysages** (principe 3) tels qu'inscrits dans l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

Les actions de conservation des **coupures vertes**, de **valorisation de la présence de l'eau** et de **préservation des espaces verts** urbains du PADD retranscrivent l'une des orientations du **Schéma Directeur** de la Vallée du Commerce « améliorer la vie quotidienne des habitants et leur environnement » et plus précisément les préconisations en faveur du maintien de l'identité paysagère du territoire.

Aussi, les coupures vertes doivent permettre de préserver les espaces naturels de fond de vallée et fixent les limites paysagères au complexe industrialo-portuaire de Port-Jérôme permettant d'établir une trame verte avec son environnement. (p°118 du Schéma Directeur)

Conformément au **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE) qui préconise de rendre aux espaces naturels leur identité et leur fonction et plus précisément d'intégrer les milieux remarquables dans les grands projets d'aménagement, le PADD prévoit une valorisation des bras de rivières. Il s'agira notamment des fonds de vallée entre la tourbière et l'abbaye de Gruchet-Le-Valasse et d'une requalification en cœur de ville (politique foncière, entretien des berges, création de promenades).

Axe 2 : Répondre aux besoins de développement dans un souci de gestion économe de l'espace

Cet axe répond aux principes édictés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :
- prendre en compte de l'objectif de **renouvellement** urbain formulé dans le premier principe
- procéder à des opérations compatibles avec une utilisation économe de l'espace (principe 3)

Le Schéma Directeur dans ses grandes orientations préconise de répondre aux exigences actuelles des populations notamment en matière de logement. Plus précisément, il indique que la commune est inscrite comme un **centre urbain**. Il s'agit par ailleurs de saisir les opportunités majeures de reconquête, afin de répondre à la demande sociale comme le précise également le **Programme Local de l'Habitat** et **la loi SRU** (principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale).

Le diagnostic révèle, suivant les orientations du Schéma Directeur, un objectif de 650 et 700 logements à construire d'ici 2015 pour Lillebonne. 216 logements sont réalisés (notamment dans le quartier des filatures) ou vont l'être (permis de construire délivrés). La demande à satisfaire s'élève désormais à environ 450 logements.

Le recensement des espaces mutables destinés à l'habitat a permis de dégager une capacité minimum de 400 logements. Cependant, la prise en compte du phénomène de rétention foncière, pouvant intervenir sur l'ouverture ou non des parcelles repérées, laisse penser que la capacité dégagée sera d'environ 250 logements. On constate donc un déficit qui se situe entre 150 et 200 logements.

A la vue du nombre de contraintes existant sur le territoire de Lillebonne, il n'a pas été possible de dégager une capacité en logements plus importante pour répondre aux objectifs du Schéma Directeur. En effet, les éléments suivants doivent être pris en compte :
- contraintes liées aux risques naturels (inondations) et technologiques (périmètres Seveso)
- contraintes liées à la topographie : forte pente sur certains secteurs de la commune
- préservation des zones d'expansion des crues recensées dans le cadre de l'étude « lit et berges »du Syndicat Mixte de Port Jérôme
- préservation des espaces boisés classés et des terres cultivées : absence de développement du secteur urbanisé sur les Hauts Champs.

Pourtant, plusieurs actions permettant de favoriser le renouvellement urbain dans le centre-ville (sente du Hauzay, rue Coty) sont inscrites au PADD.

En outre, deux secteurs de développement ont été identifiés (article L 123-2.a du code de l'urbanisme) : **les sites Stade Bigot et Val Infray**. Les forts enjeux et les contraintes répertoriées pour ces terrains n'ont pas permis de définir leur projet de développement dans le cadre du présent PLU. Aussi, il a été retenu d'instituer une **servitude de constructibilité limitée** sur ces deux secteurs. Cette servitude consiste à interdire les constructions pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Ainsi, à l'issue de ce délai, la mise en œuvre du projet aura été mise au point pour apporter **une réponse complémentaire aux besoins en logements indiqués dans le Schéma Directeur**. Ces sites pourraient accueillir à la fois des équipements, des logements et des espaces publics.

Afin de préserver **l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels** (principe 1 de l'article L121.1 du code de l'urbanisme), le PADD préconise de maîtriser le périmètre urbanisé (urbanisation du Becquet mais en respectant les contraintes naturelles).

Enfin, le PADD limite l'urbanisation à proximité des espaces naturels.

Axe 3 : Trouver les moyens de la cohésion urbaine entre les secteurs urbanisés

En réponse à **l'article L121-1** du code de l'urbanisme (principe 3), qui préconise la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, et dans le cadre du **Schéma Directeur** de la Vallée du Commerce qui demande de « faciliter et de sécuriser les déplacements », le PADD envisage de nombreuses actions.

Le développement **des liaisons douces** doit permettre d'améliorer les **liaisons inter-quartiers** notamment pour les personnes non motorisées. Ainsi, une liaison piétonne vers le futur pôle social pourra être créée.

Conformément aux orientations du Schéma Directeur, sont également inscrites au PADD **les liaisons douces intercommunales** en direction de la cité des matières (Abbaye du Valasse) et des communes limitrophes situées de part et d'autres de la Vallée du Commerce.

Tel que le précise le Schéma Directeur, la **requalification de la RD173** doit être réalisée en privilégiant les déplacements de personnes. Cet axe de liaison est très fréquenté car il dessert Port Jérôme, et constitue également la porte d'entrée de la commune et du centre-ville.

Signalons enfin qu'un plan de circulation a été réalisé parallèlement aux études de PLU afin de répondre notamment aux problèmes de circulation (croisements aux carrefours, stationnement) et prévoit un certain nombre d'aménagements urbains.

Axe 4 : Valoriser l'aménagement des espaces publics et compléter l'offre d'équipements publics

Cet axe répond au principe de satisfaction des besoins en équipements publics et équipements d'intérêt général, édicté par l'article L121-1 du code de l'urbanisme (principe 2).
Les orientations doivent aller dans le sens du **Schéma Directeur** qui insiste sur une volonté : « d'affirmer le rôle de la Vallée du Commerce » ; et plus précisément de « **promouvoir les sites et les équipements de qualité assurant le rayonnement régional de la vallée** ».

Le PADD préconise de renforcer l'offre d'équipements communaux et intercommunaux mais également **d'aménager et de créer des espaces publics de qualité** (notamment autour du théâtre gallo-romain et du château de Lillebonne). Une étude, menée par le conseil général, est d'ailleurs en cours pour la réhabilitation du théâtre gallo-romain.

Au niveau communal, la création d'une cuisine centrale dans le hameau du Mesnil doit permettre de répondre aux besoins des équipements scolaires et hospitaliers de Lillebonne. Le Schéma Départemental en faveur des personnes âgées, adopté le 06/11/01 montre un taux d'équipement en établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes relativement faible pour le canton de Lillebonne. Une nouvelle RPA doit permettre de répondre aux besoins locaux.
La création d'une salle polyvalente au sud de la tourbière a été envisagée par la commune afin de répondre aux besoins communaux. Une étude de faisabilité doit néanmoins être menée.
La réalisation d'une maison de quartiers au sein des Goubermoulins doit permettre de rééquilibrer le tissu social.

Au niveau intercommunal, il est envisagé la réalisation d'une école de musique et de danse, et le regroupement des services administratifs (notamment le comité lillebonnais d'insertion professionnelle et sociale) au sein du parc d'activités du manoir.

Les **objectifs communaux** se sont donc traduits par des actions visant à **la satisfaction de besoins locaux en direction notamment de la jeunesse et des personnes âgées**.

Axe 5 : Maintenir et développer les activités économiques

En réponse au second principe édicté à l'article L121.1 du code de l'urbanisme et afin de répondre à la volonté municipale, **le PADD prévoit de dynamiser le secteur économique par :**

- **la réalisation d'une petite zone artisanale et commerciale en bordure du RD173,**
- **la création d'une zone destinée à recevoir des équipements publics, administratifs, culturels, scientifiques ou touristiques à proximité du Manoir du Châtillon.**

Le PADD envisage aussi de favoriser le maintien de l'activité agricole, fonction essentielle pour la préservation des paysages naturels.

Les orientations du PADD sont en compatibilité avec le **Schéma Directeur.** En effet, il préconise « d'affirmer le rôle de la Vallée du Commerce dans l'estuaire et au sein de l'espace régional et national » et plus précisément :

- **d'assurer l'avenir de Port-Jérôme** en l'inscrivant pleinement dans le complexe industriel de la Basse Seine. Le PADD reprend cette orientation en « développant une politique d'aménagement et d'extension des zones d'activités existantes » et « en développant les réseaux d'échanges et d'infrastructures »
- de « **promouvoir les sites et les équipements de qualité assurant le rayonnement régional de la vallée** ». Le PADD préconise, dans ce cadre, la promotion de l'activité touristique :
    - l'aménagement des abords du théâtre Romain, la valorisation du château,
    - d'intégrer le projet de cité des matières dans les actions communales,

Sur la carte de destination des sols du Schéma Directeur de la Vallée du Commerce, les parcs d'activités du Mesnil et du Manoir ainsi que la zone artisanale en bordure de la RD173 sont classés comme **« zones d'activités et extension à vocation d'activités ».**
Le Manoir du Châtillon et ses abords est classé en tant que **zone pouvant recevoir des équipements publics, administratifs, culturels, scientifiques ou touristiques mettant fortement en valeur leur environnement.**

En outre, les orientations du PADD tiennent compte des enjeux et perspectives mis en évidence dans le cadre du projet de **Directive Territoriale d'Aménagement** : il préconise de conforter la place de l'ensemble portuaire de la Seine et de maintenir au territoire son caractère attractif et sa valeur patrimoniale.

2 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES

2.1 Motivation de la délimitation en zones

Le document graphique et le règlement traduisent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Les principes, qui ont prévalu à l'élaboration de ces documents concernent :

- La cohérence entre la règle et le projet : les principes de zonage et de règlement répondent aux orientations énoncées dans le PADD
- La lisibilité du document graphique : par rapport au POS en vigueur, le nombre de zones a été réduit dans une volonté de lisibilité du plan et des règles pour le public

2.1.1 Les zones délimitées dans le cadre du PLU

Le plan de délimitation en zones répond au parti d'aménagement défini dans le PADD.

Les zones urbaines « zones U » représentent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ainsi, le périmètre urbanisé est subdivisé en 5 zones distinctes :

- **UC > zone Urbaine Centrale**

La zone UC correspond au centre-ville aggloméré traditionnel (habitat ancien assez dense). Elle comprend également les équipements du centre-ville (mairie, écoles, équipements sportifs et culturels) et services. L'objectif est la préservation des éléments caractéristiques du centre ancien (front bâti continu) tout en favorisant le développement des fonctions centrales.

Elle comporte un secteur de zone :

- **UCa** : Il correspond au Clairval. Cet ensemble se démarque nettement dans le paysage du secteur central de la commune de par une implantation géométrique, en rupture avec les caractéristiques des quartiers limitrophes. Sa forte densité, sa proximité du centre-ville expliquent son classement en zone centrale.

- **UF > zone Urbaine de Faubourg**

La zone UF correspond aux secteurs agglomérés localisés à proximité de la zone centrale. Elle concerne les extensions anciennes datant du XIX siècle. L'objectif est le maintien de la mixité des fonctions urbaines dans ces quartiers.

Elle comprend un secteur de zone **UFa** qui correspond au quartier du Toupin.

- **UR > zone Urbaine Résidentielle**

La zone UR correspond aux secteurs agglomérés récents localisés à proximité du centre-ville. L'objectif est de préserver la silhouette urbaine de ces quartiers.

Elle comporte un secteur de zone **URp** qui correspond aux secteurs localisés en périphérie de la ville et composés en grande partie de constructions pavillonnaires (Le Becquet, Le Fond de Vallée).L'objectif est d'y préserver la perception d'une ambiance végétale.

- **UE > zone Urbaine à vocation Economique**

La zone UE correspond aux secteurs à vocation économique de la ville. Elle comprend les zones d'activités du Mesnil et du Manoir et un secteur localisé dans la zone industrielle de Port-Jérôme. L'objectif est d'y favoriser le développement de l'activité économique.

- **UI > zone Urbaine Industrielle**

La zone UI correspond aux secteurs à vocation industrielle et plus particulièrement à la zone industrielle de Port-Jérôme.

Les zones à urbaniser « zones AU » déterminent les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation conformément aux orientations du PADD. Ces zones doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble. Les conditions d'accès et les contraintes en termes d'aménagement sont indiquées dans les orientations d'aménagement.

- **AUR > zone A Urbaniser Résidentielle**

La zone AUR correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces deux zones sont localisées à proximité du quartier des Pommiers et dans la continuité du quartier Saint Léonard.

- La première zone est localisée **à proximité du quartier des Pommiers**. Ce secteur d'une superficie de 3,28 hectares est destiné à recevoir de l'habitat. Il est proche de l'avenue René Coty qui est desservie par un ∅ 200 eaux usées, un ∅ 600 eaux pluviales et un ∅ 100 eau potable.
- La deuxième zone, d'une superficie de 4,66 hectares, est située dans la **continuité du quartier Saint Léonard**. Ce secteur, destiné à recevoir de l'habitat, se trouve à proximité de la rue de la Libération et dans la continuité de la rue du 8 mai 1945. Le raccordement aux réseaux peut être réalisé par un ∅ 200 pour les eaux usées, un ∅ 400 pour les eaux pluviales et un ∅ 80 pour le réseau eau potable rue du 8 mai 1945. En outre, un ∅ 100 eau potable longe la rue de la libération.

La zone AUR comporte également deux secteurs de zones :
Le secteur de zone **AURa** est localisé à proximité du centre-ville, au **sud de la Tourbière**. Une diversité des fonctions urbaines est prévue dans cette zone d'une superficie de 3,9 hectares. Elle est destinée à recevoir des équipements, de l'habitat et des espaces publics. Le secteur se situe à proximité des rues Desgenetais et Thiers, qui sont desservies par des ∅ 200 eaux usées et des ∅ 150 eau potable. Quant au réseau eaux pluviales, un ∅ 600 passe rue Desgenetais.

Le secteur de zone **AURp** correspond aux secteurs périphériques à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour recevoir de l'habitat de plus faible densité. Ils sont situés à l'est du hameau du Becquet. Ces zones ont été repérées dans le cadre de l'analyse des espaces mutables du diagnostic et du POS en vigueur (INAf).

- La zone AURp – **Coteaux de la rue de Bettancourt**, d'une superficie de 5,54 hectares, est localisée à l'est du Becquet. Le raccordement aux réseaux peut s'effectuer sur la route du Becquet par un ∅ 200 pour les eaux usées, un ∅ 400 pour les eaux pluviales et un ∅ 300 pour l'eau potable.

- La seconde zone AURp, d'une superficie de 1,85 hectares, est située au **nord du Becquet**. Elle est desservie par la rue à l'eau. Le raccordement au réseau eaux usées peut s'effectuer rue à l'eau par un ∅ 200. Quant au raccordement eaux pluviales, il peut s'effectuer par un ∅ 400 passant rue à l'eau ou un ∅ 600 qui est localisé route du Becquet. Pour le raccordement eau potable, un ∅ 60 passe rue à l'eau.

- **AUE > zone A Urbaniser à vocation Economique**

La zone AUE correspond à une friche ferroviaire destinée à être ouverte à l'urbanisation pour recevoir des activités non nuisantes. Ce secteur a été identifié dans le cadre du recensement des espaces mutables et du

PADD comme espace permettant de conforter les activités économiques pour l'équilibre des fonctions urbaines dans le centre de la ville. Pour le moment la RD 173 constitue une coupure entre cette zone et le centre-ville. Cependant, lorsque la requalification de la RD 173 en boulevard urbain aura eu lieu, ce secteur sera en lien direct avec le centre-ville. De plus, l'aménagement de cette friche permettra de valoriser l'entrée de ville nord.
D'une superficie de 3,45 hectares, ce terrain est situé entre la D81 et l'avenue du Maréchal Leclerc. Le raccordement peut être effectué par un ∅ 200 pour les eaux usées, un ∅ 600 eaux pluviales, et un ∅ 100 eau potable tout trois localisés route départementale 81.

- **AUA > zone A Urbaniser à vocation Administrative**

Une zone AUA est destinée à recevoir des équipements tertiaires. Le Schéma Directeur précise d'ailleurs qu'il s'agit d'accueillir des équipements publics et des bureaux à vocation, administrative, culturelle, scientifique ou touristique mettant fortement en valeur l'environnement naturel autour du manoir du Châtillon. Le secteur est desservi par ∅ 200 pour les eaux usées, un ∅ 500 eaux pluviales et un ∅ 300 eau potable tous trois localisés rue de la République.

Les zones naturelles et agricoles :

- **A > zone Agricole**

La zone A concerne les zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Ont été inscrits dans la zone A, les corps de ferme en activité ainsi que les terres exploitées recensées dans le cadre de l'enquête agricole.

- **N > zone Naturelle**

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Sont concernés les zones boisées de la commune et les zones d'intérêt écologique (Forêt de Platon, Vallée de la rivière de Bolbec et du Commerce).
Le secteur de zone **Nd** correspond aux secteurs bâtis des hameaux des Hauts Champs et du bout du Val Infray.
Le secteur de zone **Nl** correspond au centre de loisirs de la Cayenne et à l'espace de loisirs des Aulnes.
Le secteur de zone **Ns** correspond à la Seine et le secteur **Nj** aux jardins familiaux.

La ZAC des Compas

La ZAC des Compas est une ZAC sans Plan d'Aménagement de Zones et Règlement d'Aménagement de Zones. Elle a fait l'objet de dossiers de création et de réalisation approuvés le 05 avril 1993. Cette ZAC, réalisée à l'initiative du Syndicat Mixte de Port-Jérôme, est destinée des activités de stockage. Le périmètre de la ZAC figure dans les annexes du PLU. Du fait de l'absence de PAZ et de RAZ, la ZAC n'a pas été intégrée dans les autres pièces du PLU (règlement et plan de délimitation en zones).

Les ZAC du Toupin et des Aulnes ont été approuvées respectivement en 1982 et en 1990. Elles sont aujourd'hui achevées et de ce fait, les PAZ et les RAZ n'ont pas à être intégrés dans le PLU.

2.1.2 Justifications des zones

Outre, le changement de dénomination des zones lié à l'application de la loi SRU, le zonage a fortement évolué notamment en raison de l'urbanisation de certaines zones tel que le Toupin (zone INAf devenue AUD) ou les zones d'activités (IINA devenue UE).

Principe d'équilibre et de protection

A Lillebonne, l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles est préconisé par le Schéma Directeur de la Vallée du Commerce.

C'est essentiellement dans l'importance des zones de renouvellement urbain que s'exprime l'ambition d'une politique équilibrée d'aménagement du territoire. Dans le PLU, des espaces tels que le Val Infray ou le stade Bigot ont été repérés comme zones potentielles de renouvellement. La commune dispose de 5 ans dès l'approbation du PLU pour mener les études de faisabilité.

La préservation des espaces affectés aux activités agricoles est assurée par un classement en zone A des exploitations agricoles (terres et corps de fermes).

La protection des espaces naturels est organisée par un classement en zone N des espaces boisés, des secteurs de valeur écologique, des jardins familiaux (secteur Nj).... Pour certains secteurs, ayant une vocation de loisirs, tel que le parc des Aulnes ou le centre de loisirs de la Cayenne, la possibilité de construire est possible afin de satisfaire à leur besoins d'aménagement éventuels.

Principe de diversité des fonctions urbaines, de mixité sociale, et de réponses aux besoins

Diversité des fonctions urbaines :

La majorité des zones urbaines sont polyfonctionnelles (UC, UF, UR). L'ensemble des fonctions y est autorisé avec des conditions variables selon les contextes pour garantir le fonctionnement urbain.

Seules les zones UE, AUE, (à vocation d'activités économiques), et UI (à vocation d'activités industrielles) présentent une spécialisation fonctionnelle. La nature des activités accueillies les rend incompatibles avec un environnement d'habitat et justifie donc cette spécialisation. La zone AUA (à vocation tertiaire) présente également une spécialisation fonctionnelle, elle a vocation à accueillir des équipements publics, en compatibilité avec la vocation définie dans le Schéma Directeur de la Vallée du Commerce.

La satisfaction des besoins :

- **La réponse aux besoins en logement est assurée par la création de zones AUR, AURa et AURp, et l'identification de deux secteurs de constructibilité limitée.**

Les zones AUR, AURa et AURp sont localisées :
- *près du quartier des Pommiers : AUR*
- *dans la continuité du quartier Saint Léonard :* AUR
- *à proximité du hameau du Becquet : AURp*

Les espaces à urbaniser ont été définis en prenant en compte les contraintes liées au paysage et à la topographie (les espaces ne dépassent pas la ligne de crête).

Zone du Sud de la Tourbière (AURa), à proximité de la mairie

Ce secteur de 39110 m², ancienne zone humide du fond de vallée du ruisseau des Aulnes, est partiellement remblayé. Il est localisé dans le périmètre de la ZNIEFF de type II Vallée de la Rivière de Bolbec et du Commerce.

Il est inscrit dans les orientations du Schéma Directeur de la Vallée du Commerce que la ZAC de la Tourbière de Lillebonne « constitue l'un des rares espaces de développement urbain disponible. Il est donc vital qu'elle puisse ouvrir cet espace de 8 hectares à l'urbanisation » (p°98 du SD).

Néanmoins, le SAGE de la Vallée du Commerce prévoit le principe général de restauration des zones humides. Cette préoccupation a bien été prise en compte dans le cas de la zone de la Tourbière. En effet, les dispositions réglementaires interdisent les remblaiements des zones qui ne le sont pas à ce jour, ce qui entraîne leur inconstructibilité. Ainsi, la quasi-totalité des zones humides existantes de la Tourbière sont préservées dans le PLU.

La zone AURa de la Tourbière est ouverte à l'urbanisation car elle représente une opportunité locale justifiée au Schéma Directeur. Elle est particulièrement bien positionnée dans la configuration urbaine de la commune, étant localisée à proximité immédiate du centre-ville.

De plus, des prescriptions sont inscrites dans le règlement afin de préserver les caractéristiques particulières de cette zone :
- une faible emprise bâtie
- un minimum de 40% d'espaces libres et plantations.

Les zones non remblayées pourraient être utilisées comme espaces verts et espaces publics.

Récapitulatif des capacités des zones AU

zone	*Superficie totale (m²)*	*Hypothèse d'urbanisation*	*Surface cessible potentielle (m²)*	*Capacité potentielle*
AURa- proximité mairie	*39120*	*1/3 espace vert 1/3 équipement 1/3 habitat (25% VRD et parcelles de 300m²)*	*9600*	*30*
AUR- quartier des pommiers	*32800*	*50% VRD-espace vert 1/3 parcelles de 300m² 2/3 parcelles de 800m²*	*15500*	*30*
AUR- quartier Saint Leonard	*46600*	*50% VRD-espace vert 1/3 parcelles de 300m² 2/3 parcelles de 800m²*	*25100*	*52*
AURp-coteaux de la rue Bettancourt	*55380*	*30% VRD-espace vert parcelles de 800 m²*	*38400*	*48*
AURp, nord du Becquet	*18500*	*20% VRD espaces verts parcelles de 900m²*	*14400*	*16*
TOTAL	***192 400m²***		***103 000 m²***	***176***

⇒ **Ces zones AUR AURa et AURp représentent une capacité totale de 176 logements** ce qui est inférieur aux besoins restant à satisfaire pour respecter les objectifs du Schéma Directeur.

Le remplissage des dents creuses présentes au sein du périmètre urbanisé et répertoriées lors du recensement des espaces mutables devrait également contribuer à répondre aux besoins en logements.

En outre, deux secteurs de développement ont été identifiés (article L 123-2.a du code de l'urbanisme) : les sites Stade Bigot et Val Infray. A terme, ils devraient apporter une réponse complémentaire aux besoins en logements indiqués dans le Schéma Directeur.

- **Concernant les activités, les surfaces utilisables sont adaptées aux besoins.**

La zone UE couvre les terrains des zones d'activités du Mesnil et du Manoir et un secteur localisé dans la zone industrielle de Port-Jérôme.

Une nouvelle zone d'urbanisation AUE, localisée sur la friche ferroviaire, est prévue afin de répondre aux besoins en matière de développement commercial et artisanal à proximité du centre-ville. Une vocation commerciale est prévue pour ce secteur dans le Schéma Directeur.

La zone UI couvre les terrains de la zone industrielle de Port-Jérôme. Ce secteur est quelque peu réduit par rapport au POS en vigueur du fait du reclassement de certains terrains en zone naturelle.

Conformément au Schéma Directeur, une zone AUA, destinée à recevoir des équipements publics, administratifs, culturels, scientifiques ou touristiques est prévue. Du fait de sa localisation à proximité du manoir du Châtillon, le règlement doit s'attacher à mettre en valeur les qualités paysagères du secteur.

Principe d'utilisation économe de l'espace, de préservation des sites et paysages, de protection des risques naturels et des nuisances

L'utilisation économe de l'espace :

La priorité est donnée au développement à l'intérieur du périmètre urbanisé. De nombreux espaces situés en zone d'urbanisation future dans le POS sont reclassés en zone naturelle dans le PLU, alors que très peu d'espaces naturels sont ouverts à l'urbanisation.
Le développement de l'urbanisation s'organise grâce au renouvellement urbain (secteurs de renouvellement urbain) et par une maîtrise du périmètre urbanisé.

Maîtrise des besoins de déplacements :

Il faut répondre aux besoins issus du diagnostic :
- la requalification de certains axes,
- la sécurisation des axes routiers très fréquentés,
- le réaménagement de la RD 173 en boulevard urbain ...
- le développement des modes de déplacements doux : des sentes piétonnes sont créées et indiquées sur le plan de délimitation en zones.

Préservation des sites et paysages naturels et urbains :

La protection du patrimoine urbain est garantie par :
- L'instauration du permis de démolir sur l'ensemble de la zone centrale (UC)
- Une prescription complémentaire de protection et de valorisation des espaces publics paysagés. (l'amphithéâtre romain et le château) La protection de ces espaces est garantie par une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- La servitude correspondant à la ZPPAUP, reportée en annexe : la zone UC et une partie des zones UF et UR correspondent au périmètre du secteur A de la ZPPAUP sur le centre de Lillebonne. Les autres zones incluent le périmètre du secteur B de la ZPPAUP. (nota : ZPPAUP remplacée par une AVAP approuvée le 25 février 2016 par délibération et intégrée en annexe au PLU par arrêté de mise à jour le 11 mars 2016)

La préservation des sites et paysages naturels se traduit par le classement en zone naturelle :
- Des trois coupures vertes (la Parc des Aulnes, le terrain de la Cayenne et la plaine au niveau du hameau du Mesnil)
- Des boisements à protéger (alignements d'arbres et boisements).

Enfin, les périmètres de deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II (la forêt de Platon, la vallée de la rivière de Bolbec et du Commerce) ne sont touchés qu'en lisière des bois. En effet, certains secteurs n'étaient pas boisés, et constituaient les seules opportunités en terme d'urbanisation de la commune : 3 zones AU touchent donc légèrement la ZNIEFF.

Prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances :

- Au niveau du plan de délimitation en zones, plusieurs secteurs sont délimités car concernés par des risques naturels :
  - Les terrains concernés par les **ruissellements, les inondations ou les champs potentiels d'expansion des crues** sont représentés par trois trames différentes.
  - Les terrains touchés par les **crues de la Seine** sont représentés par une autre trame.
  - **Les présomptions liées à la présence d'indices de cavités souterraines** sont recensées. Leurs périmètres figurent sur le plan de délimitation en zones.

- En terme de pollutions, **sept sites pollués sont répertoriés** et indiqués sur les plans de délimitation en zones.

- En terme de nuisances, des **nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres** sont recensées. Elles figurent en annexe du PLU en application de l'article R .123-13.13du code de l'urbanisme.

- Les secteurs concernés par les risques technologiques sont situés dans la zone UI. Du fait de la présence de **plusieurs sites classés SEVESO**, l'accueil d'habitat dans ce secteur est proscrit.

2.1.3 Justification des orientations d'aménagement

L'aménagement des zones AU se fera dans le cadre d'opérations d'ensemble, ceci afin de permettre la réalisation des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement urbain, hydraulique...
Aussi, il est préconisé la réalisation des infrastructures d'assainissement pluvial en hydraulique douce, réalisé soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle de l'opération. Dans ce dernier cas, le plus fréquent, le bassin devra être paysagé et ne nécessitera pas de protection grillagée.

Zone AURa, à proximité de la mairie

Cette zone, de 4.1 ha, localisée à proximité du centre-ville, doit recevoir des habitations, des espaces verts et des équipements. Un intérêt tout particulier doit être porté à l'insertion du projet dans le paysage car il doit s'intégrer dans un environnement remarquable.

Le schéma indique les principes des accès à créer et présente le principe de maillage de la zone. Pour des raisons de sécurité, les accès par la RD 173 sont interdits.
Les accès à la zone sont prévus dans le prolongement de plusieurs accès existants :
- celui desservant le centre de formation dans l'espace des Aulnes, depuis le pont existant
- celui desservant l'immeuble Futura

La desserte du site par le sud nécessite la création d'un pont pour traverser la rivière.

Les orientations d'aménagement prévoient que les emprises dans la continuité des voies ou des accès soient végétalisées afin de ne pas annihiler la possibilité d'urbaniser l'ensemble du secteur et de renforcer le maillage viaire.

Pour mettre en valeur les éléments naturels du site, il est prévu de valoriser la rivière qui sera bordée par une liaison douce. Les boisements existants le long de la RD 173 sont conservés. Enfin, des liaisons douces doivent être créées pour relier le centre-ville au parc localisé au nord du site.

Zone AUR, quartier des pommiers

La zone AUR du quartier des Pommiers présente une pente transversale conditionnant fortement les accès et les implantations bâties. Dans la continuité d'un tissu pavillonnaire au nord et au sud et en face d'ensemble de logements collectifs de hauteur R+3, le terrain est bordé à l'est par des boisements protégés.
Actuellement, les constructions existantes (années 70) s'inscrivent dans un paysage de transition entre le périmètre aggloméré et l'espace naturel. L'enjeu de l'urbanisation de ces terrains est donc leur ancrage dans le tissu urbain aggloméré à part entière. Cet objectif se traduit par une implantation bâtie forte au niveau des accès.

Ce marquage des accès est destiné à identifier le statut urbain de la voie et de contribuer à sa sécurisation. Le projet doit permettre la constitution d'une façade urbaine, même si cette façade est ponctuelle ou discontinue. Il est proposé que les collectifs soient implantés en partie basse du terrain pour respecter la topographie du site et permettre une insertion paysagère de qualité.

L'aménagement des croisements des voies à l'intérieur de la zone devront éviter les angles aigues afin de garantit une bonne visibilité pour les automobilistes et de faciliter un découpage parcellaire équilibré.

Pour favoriser la qualité paysagère de la zone, des plantations pourront également être réalisées le long des voies nouvelles avec des arbres de petit ou de moyen développement.

Zone AUR, quartier Saint-Léonard

Cette zone AUR présente une pente transversale conditionnant fortement les accès et les implantations bâties. Dans la continuité d'un ensemble de logements collectifs de hauteur R+6, le terrain est bordé à l'est par des boisements protégés.

Compte tenu de la configuration de la zone (forte pente), deux accès existants peuvent être utilisés :

- Dans la continuité de la rue du 8 mai 1945 au Sud (en amont)
- Par un accès depuis la parcelle construite située rue de la Libération au Nord

Afin de gérer les transitions entre l'espace naturel et la zone AU, un alignement boisé à créer en limite nord-est inscrit au plan de délimitation en zones (les autres limites correspondent à des boisements déjà existants).

Une voie sera à créer à l'est des maisons existantes situées rue de la Libération afin de garantit l'urbanisation complète de la zone. Dans le cas d'opération partielle, cette possibilité devra être maintenue.

Les orientations d'aménagement prévoient que les emprises dans la continuité des voies ou des accès soient végétalisées afin de ne pas annihiler la possibilité d'urbaniser l'ensemble du secteur et de renforcer le maillage viaire.

Enfin, des liaisons douces existantes sont à conserver, voire à prolonger

Zone AURp – Coteaux de la rue du Becquet

Cette zone AURp présente également une pente transversale conditionnant fortement les accès et les implantations bâties. Le site s'inscrit dans un paysage de transition entre le périmètre aggloméré et l'espace naturel : dans la continuité d'un tissu pavillonnaire au sud et bordé au nord par des terres agricoles et par des boisements protégés.
Des boisements sont à créer en limite des terres agricoles pour créer une transition avec l'espace naturel.

La zone est desservie au minimum :

- au nord par trois accès depuis la rue Boileau. Cette dernière sera élargie afin de satisfaire aux besoins de circulation et de garantir une meilleure sécurité routière.
- au sud par deux accès depuis la rue du Becquet.

Etant donné l'étendue de la zone, une terminaison en impasse est autorisée afin de ne pas favoriser une voirie de « contournement », trop linéaire à l'organisation de la zone .Toutefois, une liaison douce reliant les deux principaux axes, d'orientation nord-sud, devra être réalisée dans le but de faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes et de ne pas « isoler » entre eux les habitants du quartier.

Quelques liaisons douces sont inscrites au schéma afin de permettre leur création, envisagée par le syndicat mixte de Port Jérôme.

Zone AUA – Le Mesnil

La zone, localisée à proximité du manoir du Châtillon et de boisements, doit s'intégrer dans un environnement remarquable. Cette présence implique de porter une attention toute particulière à la qualité architecturale des bâtiments et à leur insertion dans le paysage. En effet, le Schéma Directeur préconise l'urbanisation de ce secteur mais indique que le projet devra mettre fortement en valeur son environnement.

Pour accéder à cette zone, la voirie existante (allée du Châtillon) sera prolongée et élargie le long de la Maison de l'intercommunalité. Compte tenu de la topographie du terrain, des accès perpendiculaires à l'allée du Châtillon, se terminant en impasses, seront envisagés.

Plusieurs dispositions sont inscrites dans l'orientation d'aménagement afin de favoriser une bonne intégration paysagère. Un espace paysager sera aménagé devant le manoir du Châtillon afin de la valoriser et de laisser libre la vue sur ce remarquable édifice. Un front bâti structurera par l'est cet espace collectif.

Plusieurs actions sont proposées :
- Création d'un alignement boisé en bordure du RD484 dans le prolongement de ceux existants.
- Conservation des vues sur l'église du Mesnil et sur le Manoir du Catillon.

Zone AUE – Ancienne friche ferroviaire

Cette zone à urbaniser à vocation économique est localisée en entrée de ville en arrivant du nord de la commune par la RD 173. C'est une friche ferroviaire.

Son urbanisation permettra de valoriser l'entrée de ville par la création d'une vitrine commerciale.
Cette zone AUE sera desservie par un seul accès à double sens organisé sur le carrefour existant (croisement de la RD173 et de la rue Desgenetais). Pour des raisons de sécurité routière, ce carrefour paraissait le plus à même de recevoir une augmentation de trafic.
Seule la requalification de la RD173 permettra à terme d'aménager d'autres accès.
Pour une intégration paysagère de qualité, des boisements seront implantés sur la partie ouest de la zone (le long de la voie ferrée).
Une liaison douce, d'orientation Nord Sud, sera à envisager par l'aménageur. Elle permettra de répondre à la volonté communale de réaliser un réseau de cheminements pédestres. Enfin, un principe d'implantation des constructions le long de la RD173 est porté au plan afin de valoriser la composition urbaine du site.

2.1.4 Justification par rapport à la loi Barnier

Les zones et secteurs de zone AURa, AUR, AUA et AUE constituent de vastes espaces disponibles et sont situés à proximité de voies à grande circulation : ils sont donc concernés par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme qui stipule : *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. (...) Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages… ».*

Zone AURa, à proximité de la mairie.

Sécurité routière :
Afin de garantir la sécurité à proximité de la RD173, les orientations d'aménagement interdisent la création de nouveaux accès sur cette voie. Les accès à la zone se feront par le Parc des Aulnes au Nord et par la rue Desgenetais au Sud.

Nuisances :
Les aménageurs devront prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustique prescrites par la loi Bruit. (La RD173 est classée en catégorie 3 induisant un isolement sur une bande de 100 m de part et d'autres de la voie).
En outre, il est prévu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable que la RD173 soit requalifiée en boulevard urbain avec :
- une réduction du flux de poids lourds (flux dans l'avenir transféré sur la RD484),
- la réalisation de liaisons douces pour les piétons et les vélos.

Enfin, des équipements et des espaces verts seront réalisés dans le cadre de l'opération et l'aménageur pourrait les réaliser en bordure des axes (rue Desgenetais et RD173).

Prescriptions architecturales et paysagères :
Les orientations d'aménagements et le règlement formulent des dispositions sur la zone afin de concilier urbanisme et environnement dans ce site remarquable. En effet, le règlement formule des prescriptions

compatibles avec la présence du secteur naturel « la tourbière » localisé à proximité (minimum de 40% d'espaces verts).
En bordure du RD173, un alignement boisé devra être créé afin de gérer les transitions paysagères entre la voie routière et la zone urbanisée (alignement classé inscrit sur le plan de délimitation en zones). Les liaisons douces sont privilégiées le long de la rivière et dans la continuité des sentes piétonnes existantes.

Zone AUR, quartier des pommiers

Sécurité routière :
Les orientations d'aménagement prévoient la création de deux voies d'accès avenue Coty pour desservir la zone. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée. Le marquage fort des accès, prévu dans l'orientation d'aménagement, est destiné à identifier le statut urbain de la voie afin de contribuer à sa sécurisation.

Nuisances :
Les aménageurs devront prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustique prescrites par la loi Bruit. L'avenue Coty est classée en catégorie 4 induisant un isolement sur une bande de 30 m de part et d'autres de la voie. Un retrait de 3m minimum par rapport aux voies est prescrit dans le règlement de zone.

Prescriptions architecturales et paysagères :
L'insertion paysagère de l'urbanisation, est assurée par l'épaulement du massif boisé. Les orientations d'aménagement prévoient que les voiries d'accès seront implantées en fonction de la topographie du site.

Le règlement encadre l'aspect des constructions de manière suffisante (l'article 11 régit les clôtures, les façades, les toitures, l'article 13 impose un minimum de 30% d'espaces verts et l'article 10 qui limite la hauteur des constructions à R+2+C).

Zone AUE, l'ancienne friche ferroviaire

Sécurité routière :
Il est prévu dans les orientations d'aménagement que la zone AUE sera desservie par un seul accès à double sens organisé sur le carrefour existant (croisement entre la rue Desgenetais et l'avenue du Maréchal Leclerc). Seule la requalification de la RD 173 en boulevard urbain, prévue dans le PADD, permettra à terme d'aménager d'autres accès.

De plus le règlement comporte des règles sur la sécurité routière (l'article 3 du règlement stipule que les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée. Les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds devront pouvoir entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie).

Nuisances :
Les aménageurs devront prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustique prescrites par la loi Bruit. (La RD173 est classée en catégorie 3 induisant un isolement sur une bande de 100 m de part et d'autres de la voie).
En outre, la fonction économique est compatible avec la proximité de la RD173, d'autant plus que les locaux devront être isolés acoustiquement.
Enfin, la requalification de la RD en boulevard urbain permettra de diminuer ces nuisances.

Prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères :
Le règlement encadre l'aspect des constructions de manière suffisante (l'article 13 impose un minimum de 30% d'espaces verts et l'article 11 fixe un certain nombre de règles concernant l'aspect extérieur des constructions).
Le parti d'urbanisme consiste à préserver et mettre en valeur la liaison douce d'orientation Nord Sud, permettant de relier le Parc des Aulnes au Nord et les cheminements localisés au sud. Les alignements boisés localisés à

l'ouest de la zone en bordure des zones urbanisées sont à conserver ou à créer. Ils sont d'ailleurs indiqués sur le plan de délimitation en zones.

Enfin, l'aménagement de cette zone permettra d'offrir une entrée de ville de qualité et permettra de répondre aux orientations énoncées dans le PADD.

Zone AUA, Le Mesnil

Sécurité routière :
Les orientations d'aménagement visent à prolonger l'allée du Châtillon, desservant la Maison de l'Intercommunalité. Les accès ne se feront donc par directement sur la RD484 mais par la rue de la République. Dans le cadre de l'aménagement du manoir du Châtillon, des aménagements sécuritaires ont d'ores et déjà été réalisés.
Le règlement contient des dispositions sur les conditions d'accès et voirie (l'article 3 du règlement stipule que les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée).

Nuisances :
La RD484 est classée en catégorie 3 induisant un isolement sur une bande de 100 m de part et d'autres de la voie. Les aménageurs devront prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustique prescrites par la loi Bruit.
La vocation tertiaire de la zone est compatible avec la proximité de la RD484, d'autant plus que les locaux devront être isolés acoustiquement.

Prescriptions architecturales et paysagères

L'insertion paysagère de l'urbanisation, est assurée par l'épaulement du massif boisé. Un alignement boisé doit être conservé en bordure de la RD484, il créé une coupure visuelle avec la voie. Le parti d'urbanisme consiste à conserver la vue sur l'église du hameau du Mesnil. En outre, il est indiqué le principe d'un espace public à réaliser afin d'offrir une vue sur le Manoir.

Le règlement encadre l'aspect des constructions de manière suffisante. Il contient des règles particulières pour les implantations et l'aspect des constructions dans cette zone. Aussi, l'article 13 impose un minimum de 30% d'espaces verts. L'article 11 fixe un certain nombre de règles concernant l'aspect extérieur des constructions. La hauteur des constructions (article 10) est limitée à 8 m à l'égout pour une meilleure insertion à proximité d'un bâtiment remarquable.

2.2 Justifications des modifications apportées au POS

2.2.1 Le POS en vigueur

Les objectifs de la précédente révision du POS consistaient à :

- la création de nouveaux quartiers de développement urbain (quartier des Aulnes)
- la création d'un nouveau cimetière
- la création de nouvelles zones d'activités pour des activités non nuisantes
- une refonte complète du règlement
- l'adaptation du zonage aux pratiques et à la législation
- la mise à jour des périmètres des Zones d'Aménagement Différées et de Droit de Préemption Urbain
- la mise à jour des emplacements réservés
- l'intégration des projets routiers

Le POS en vigueur, approuvé le 23 octobre 1989, déterminait 5 objectifs d'aménagement :

- Permettre le développement de la ville,
- Assurer l'évolution du centre de la ville sans compromettre son caractère,
- Permettre le développement de l'emploi,
- Protéger les espaces naturels,
- Réserver les emprises nécessaires aux équipements publics.

Les besoins en logements, à l'horizon 2000, étaient en 1985 estimés à :

- 500 logements destinés à l'accroissement de la population
- 500 logements destinés à la décohabitation et au renouvellement.

En 1999, seulement 503 logements étaient réalisés.

Le précédent découpage en zones :

Les zones urbaines avaient pour vocation de recevoir :

- en zones UA, UB, UC, UD, UF de l'habitat et des commerces ou des activités d'accompagnement
- en zones UX, UY, UZ : des activités industrielles ou artisanales

Zone UA : zone urbaine à forte densité continue
Il s'agit du cœur de la ville. Ce secteur regroupe l'essentiel des activités de commerce et de service.

Zone UB : zone urbaine moyennement dense, discontinue
Ce sont les secteurs de la ville qui entourent le centre. Ce sont des quartiers à densité assez forte avec une dominante de logements collectifs.

Zone UC : zone urbaine à moyenne densité
Cette zone recouvre des quartiers périphériques dans lesquels se mêlent habitat et activités.

Zone UD : zone urbaine moyennement dense, discontinue
Il s'agit des quartiers des Pommiers, de la Côte Blanche et du fond de la vallée de Saint Léonard depuis le Clairval jusqu'à l'usine S.L.C. La vocation de cette zone est résidentielle.

Zone UF : zone urbaine pavillonnaire organisée
Il s'agit des secteurs d'habitat individuel situés en périphérie de la ville et des hameaux du Becquet et du Mesnil.

Zone UX : zone urbaine d'industries lourdes
Cette zone couvre l'ensemble de la plaine alluviale de la Seine à partir de la déviation du CD81.

Zone UY : zone urbaine d'activités à faibles nuisances

Cette zone recouvre des terrains à usage industriel. Elle a pour vocation de recevoir des industries en liaison avec les raffineries de Port-Jérôme.

Zone UZ : zone urbaine d'activités non nuisantes
Ces terrains sont situés à proximité immédiate de la gare SNCF. La vocation de cette zone est de recevoir des activités non nuisantes en liaison avec le centre-ville.

Les zones naturelles comprenaient :
- des zones **NA**, destinées à l'urbanisation à long terme.
- une zone **NB** à caractère rural
- une zone **NC**, où la priorité était donnée à l'agriculture
- une zone **ND** à protéger pour la qualité des sites et leur caractère naturel

Zone NA : Cette zone, destinée à l'urbanisation future, est composée de secteurs INA (INAd, INAg, INAf) à vocation principale d'habitat, de secteurs IINA à vocation d'activités non nuisantes et de secteurs IIINA pour des équipements de loisirs et des équipements sportifs.

2.2.2 Les principaux changements d'affectation des zones

Des changements de dénominations de zones, liés à la loi SRU et à la révision du PLU ont engendré :
- La modification des périmètres de zones compte-tenu de l'évolution de l'occupation des sols et de la morphologie urbaine
- La suppression de certaines zones
- La création de nouvelles zones, liées à de nouveaux projets ou contraintes supra-communales

PLU	POS
UC : zone Urbaine Centrale • secteur UCa : Le Clairval **UF :** zone Urbaine de Faubourg • secteur UFa : Le Toupin **UR :** zone Urbaine Résidentielle • secteur URp : résidentiel périphérique **UE :** zone Urbaine d'activités Economique **UI :** zone Urbaine liée à la zone Industrielle	**UA :** Zone de centre urbain à forte densité **UB :** Zone du centre urbain dense • secteur UBa : constructions à densité plus forte mais moins hautes **UC :** Zone urbaine moyennement dense • secteur UCa : hauteur plus limitée **UD :** Zone urbaine moyennement dense **UF :** Zone urbaine à faible densité **UX :** Zone d'activités industrielles lourdes **UY :** Zone d'activités à faibles nuisances **UZ :** Zone d'activités non nuisantes
AUR : zone A Urbaniser Résidentielle • secteur AURp : Résidentiel périphérique **AUA** : zone A Urbaniser à vocation Administrative **AUE** : zone A Urbaniser à vocation Economique	**NA :** zone d'urbanisation future réservée au développement à long terme **INA :** zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat **IINA** : zone d'urbanisation future à vocation principale d'activités non nuisantes **IIINA** : zone d'urbanisation future à vocation principale d'équipements de loisirs
A : zone Agricole **N** : zone Naturelle et forestière • secteur Nj : jardins familiaux • secteur Ns : seine • secteur Nd : habitat diffus • secteur Nl : loisirs	**NB** : zone partiellement desservie pouvant accueillir quelques constructions diffuses **NC** : zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres **ND** : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels

Concernant les zones urbaines :

- La diminution du nombre de zones urbaines (8 dans le POS contre 5 dans le PLU) facilite la lecture du plan de délimitation en zones.

- La zone centrale (UA du POS) devenue UC a été élargie. Elle regroupe les zones UA et UB et une partie de la zone UC du POS. La centralité a évolué vers le nord pour intégrer les grands équipements : la zone centrale englobe désormais la mairie et les équipements alentours.

- Les zones UF et UD du POS ont été classées en grande partie en zones UF et UR au PLU. Le secteur de zone URp correspond en grande partie à la zone UF du POS.

- Un secteur UCa, correspondant au Clairval, a été créé. Ce secteur est particulier de par sa forme urbaine. Dans l'avenir, du fait de l'évolution du tissu urbain, ce secteur pourrait être intégré à la zone du centre-ville.

- La zone spécialisée UE du PLU correspond à la zone UY du POS

- La zone industrielle de Port-Jérôme (UI) correspond toujours à la zone UX du POS en vigueur. La délimitation de la zone a cependant changé : une partie des terrains sont reclassés en zone naturelle (N) compte tenu de la présence de champs d'expansion des crues, en zone économique (UE) et en zone agricole (A).

Concernant les zones à urbaniser :

- Une partie importante des zones NA du POS est reclassée en zone naturelle.

- La possibilité d'extension du Becquet est maintenue (zone INAf), mais elle est fortement réduite (secteur de zone AURp).

- Une partie de la zone INAd du POS (des terrains situés au sud de la Tourbière) est reclassée en zone AURa au PLU.

- Des nouvelles zones à urbaniser sont ouvertes dans la continuité du quartier Saint Léonard et à proximité du quartier des Pommiers : elles étaient classées en zone naturelle dans le POS et sont désormais en zone AUR au PLU.

- La zone AUE du PLU correspond à la zone UZ du POS.

- La zone AUA du Mesnil était classée en NB au POS en vigueur

Concernant les zones naturelles :

- La protection des zones naturelles est nettement renforcée. De nombreuses zones ouvertes à l'urbanisation (NA) dans le POS ont été reclassées en zone naturelle :
  - La possibilité d'extension du Becquet est fortement réduite : une partie des terrains est désormais classée en zone naturelle
  - Le secteur INAd du POS localisé dans la Tourbière est reclassé en zone naturelle. Seul un petit secteur est reclassé en zone à urbaniser (AUR) dans le PLU...

- Des secteurs de zone correspondant aux jardins familiaux (Nj), à la Seine (Ns), aux loisirs (Nl) et à l'habitat diffus (Nd) ont été créés. Ils concernent des secteurs spécifiques nécessitant l'édiction de règles particulières.

- Les zones NB étaient localisées dans le quartier du Manoir et de la Cayenne, elles sont maintenant classées en UR et N. Le secteur du manoir abrite maintenant la maison de l'intercommunalité et la petite zone NB de la Cayenne n'étant pas urbanisée, elle a été classée en N.

Tableau comparatif des surfaces entre le POS et le PLU

Zones du POS	Zones équivalentes du PLU	
UA UB UC UCa	UC UCa	La zone UC (avec le secteur de zone UCa) du PLU regroupent globalement les zones UA, UB, UC et UCa du POS. Le secteur UCa est reclassé UC
UD UF UBa	UF UR URp	Les zones UF et UR du PLU regroupent une grande partie des zones UF et UD du POS. Le secteur de zone UBa a été reclassé en zone UF
NB	AUA UR	Les zones bâties rurales du POS sont reclassées en zones urbaines dans le PLU et en zone AUA.
UX	UI	La zone UI du PLU a été légèrement réduite par rapport à la zone UX du POS. Des terrains ont été reclassés en N et UE.
UY	UE	Les zones UE correspondent strictement à l'existant des terrains déjà bâtis.
Zones U	**Zones U**	**Globalement, les surfaces urbaines n'ont que peu évolué, bien que les délimitations de zones aient été modifiées.**
NA		La zone NA a été reclassée en zones naturelles (N et Nj).
NAa		Ce secteur a été supprimé (nouveau cimetière): il est reclassé en zone naturelle
INAd	AURa	Le secteur INAd est supprimé. Un petit secteur est cependant reclassé en zone AURa du PLU (sud de la Tourbière)
INAg		Suppression du secteur INAg. Les équipements sont reclassés en zone UR, et les terrains non bâtis sont reclassés en zones A et N.
INAf	AURp UFa	Suppression du secteur INAf correspondant au quartier du Toupin (le quartier a été réalisé). La zone AURp du PLU, correspondant à la possibilité d'extension du Becquet, était classée en secteur INAf du POS. La possibilité d'extension de cette zone est maintenue, mais elle est fortement réduite.
IINA		Cette zone est très fortement réduite. Une grande partie de sa surface est désormais classée en zone naturelle. La surface restante est classée en zone UE dans le PLU.
IIINA		Ce secteur, destiné à l'urbanisation future pour des équipements de loisirs et des équipements sportifs, a été reclassé en zones naturelles (N et Nl).
	AUR	La zone AUR, située au sud de la Tourbière près du quartier des Pommiers et dans la continuité du quartier Saint Léonard, est destinée à l'urbanisation future.
UZ	AUE	La zone AUE du PLU correspond au secteur UZ du POS.
zones NA	**zones AU**	**Les zones d'urbanisation future ont été fortement réduites du fait des nombreuses contraintes existantes sur le territoire.**
NC	A	**Malgré le classement en A d'une partie du quartier des Hauts Champs, les surfaces agricoles ont baissé car le PLU a introduit plusieurs zones naturelles (Nd et N).**
zones NC	**zones A**	
ND	N	
	Nj	Ces secteurs, destinés à l'usage des jardins familiaux étaient classés en zones IINA, UC et ND
	Ns	Ce nouveau secteur correspond à la Seine et ses abords
	Nd	Ce secteur correspond aux secteurs bâtis des hameaux
	Nl	Ce secteur correspond aux zones de loisirs de la Cayenne et du Parc des Aulnes
zones ND	**zones N**	**La protection des espaces naturels a été nettement renforcée. De nombreuses zones ont été reclassées en zone naturelle.**

3 MOTIVATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Une méthodologie permet d'aboutir au règlement de PLU. Les règles sont issues des orientations du PADD nourries de l'analyse morphologique de la commune réalisée lors du diagnostic et de l'analyse critique du POS en vigueur.

3.1 Principes généraux du règlement

En outre des prescriptions rappelées ci avant, et se superposant à l'ensemble des zones, il existe quelques principes justificatifs communs à un grand nombre de zones et liés à l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

En application de l'article R 123-4 du code de l'urbanisme, « le règlement délimite les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles et forestières (zone N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

Objectif	**Traduction réglementaire**
Favoriser la mixité des fonctions	Articles 1 et 2 La rédaction des articles 1 et 2 du règlement ne cible que les types d'occupation du sol interdits et autorisés sous condition. Ils permettent une mixité des fonctions urbaines. Des restrictions sont opérées pour les activités industrielles, artisanales et les installations classées afin d'éviter tout conflit avec la fonction d'habitat (zones UE et UZ). Le stationnement de caravanes de plus de 3 mois y est interdit car non compatible avec la densité urbaine de la zone. Néanmoins, cette interdiction ne peut faire obstacle à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sur des terrains aménagés.
Garantir les conditions de sécurité au niveau des accès et voiries desservant les parcelles	Article 3 Cet article réglemente les accès privés qui desservent les parcelles à construire. Les règles organisent les accès sur les voies de manière à préserver la sécurité routière. Des prescriptions particulières sont édictées pour les terrains en bordure des routes départementales. ***Dans les zones urbaines et à urbaniser, il est prévu que les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre les incendies et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Cette règle permet de sécuriser l'accès aux zones d'habitat.***
Assurer la desserte par les réseaux pour les parcelles à construire	Article 4 Cet article est identique pour les zones urbaines, excepté les zones UE et UZ. Il détermine les conditions de raccordement aux réseaux indispensables à la constructibilité des terrains. Par rapport au POS, en matière d'assainissement eaux pluviales : Pour les opérations d'ensemble, les rejets au réseau ou au milieu naturel ne devront pas être supérieurs à 2l/s/ha lors d'un évènement pluviométrique centennal. Cette valeur a été indiquée par les services de l'Etat. Elle permet de limiter les impacts sur le milieu naturel. Pour les parcelles individuelles, le traitement des eaux pluviales sera effectué à la parcelle.
Maintenir les caractéristiques de	Article 6 et 7 La rédaction des articles 6 et 7 est adaptée à la morphologie urbaine de chaque zone et exprime une décroissance progressive de la densité bâtie perçue sur rue, du centre

morphologie urbaine des zones	vers la périphérie. Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit en recul selon la zone. <u>Dans l'article 6</u> Le règlement impose des règles générales d'alignement ou de recul en fonction de la morphologie urbaine des zones. Ce choix de favoriser les implantations urbaines est tempéré par la possibilité d'autres implantations pour : - les agrandissements des constructions existantes et des annexes, qui peuvent ne pas être implantées selon les règles générales. Ainsi, la surface à réaliser est rendue compatible avec les distances par rapport aux limites ; - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, parce qu'ils constituent des repères particuliers dans l'espace urbain ; - les agrandissements mesurés, parce que leur faible importance ne compromet pas le paysage urbain, l'imposition d'un recul minimum est remplacée par une disposition plus souple. <u>Dans l'article 7 :</u> Les retraits minimums sont justifiés par l'usage et l'entretien de ces retraits. Pour les équipements publics, parce qu'ils constituent des repères particuliers dans l'espace urbain, et pour les agrandissements mesurés, parce que leur faible importance ne compromet pas le paysage urbain, l'imposition d'un recul minimum est remplacée par une disposition plus souple.
Garantir l'éclairement des locaux	<u>Article 8</u> Les dispositions de cet article permettent d'imposer un espacement suffisant entre deux bâtiments pour assurer l'éclairement des locaux. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières, dans les zones UE, AUE, UZ et A.
Maintenir les caractéristiques de typologie urbaine des zones	<u>Articles 9 et 10</u> L'emprise au sol, la hauteur des constructions permettent de déterminer une utilisation des sols respectueuse du cadre bâti existant et de la morphologie urbaine. <u>Article 9</u> Cette disposition permet de limiter la partie de terrain utilisée pour les constructions dans le souci de maintenir le cadre de vie et les surfaces imperméabilisées. Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans certaines zones (UC-UF-UR-AUR), l'emprise au sol maximum est augmentée afin de permettre la création de repères urbains dans les zones urbaines. En vue de permettre la réalisation d'agrandissements et d'annexes pour des constructions existantes, dans les zones déjà urbanisées (UR, UE), l'emprise au sol est majorée de 10%. En UR, pour ne pas freiner le développement économique, la réalisation d'agrandissement et d'annexes pour les bâtiments à vocation industrielle est autorisée si l'emprise au sol totale n'excède pas 50%. Cette règle n'est pas de nature à contrarier la qualité du cadre de vie des différents quartiers. <u>Article 10</u> Les hauteurs maximales correspondent à la silhouette bâtie maximale souhaitée pour les nouvelles constructions. Ces règles sont déduites de l'analyse morphologique. Pour les agrandissements, il existe dans le tissu urbain des constructions d'une hauteur

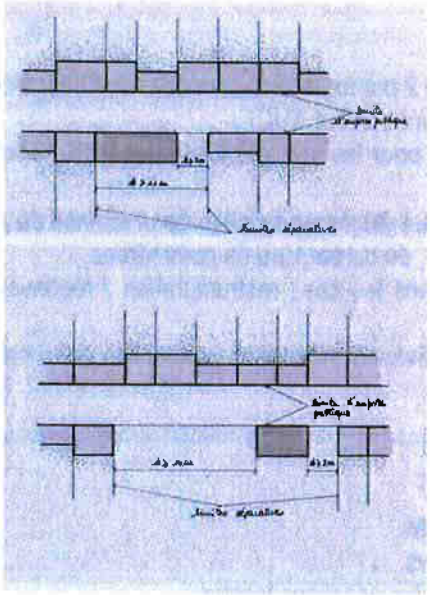
Encadrer l'évolution du cadre de vie Permettre l'émergence de repères urbains	supérieure aux maxima fixés. Ainsi, le règlement permet l'évolution de ces constructions dans le respect des proportions du bâti initial. L'article sur le niveau fini du RDC a pour objet de favoriser une bonne adaptation des constructions au terrain naturel. En conséquence, des valeurs d'altimétrie retenues, un terrain en pente correspond à un terrain présentant une différence d'altimétrie supérieure à 50cm entre les points extrêmes du terrain naturel au droit de la construction. Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum autorisée est augmentée de 3m en zone UC, UF, UR, AUR, et UE, AUE afin de permettre la création de repères urbains dans les zones urbaines. Enfin, pour les constructions et installations à vocation industrielle la hauteur maximale, hors éléments de superstructures, et portée à 8 m à l'égout ou à l'acrotère.
Ne pas porter atteinte aux caractéristiques urbaines existantes Favoriser une architecture de qualité	<u>Article 11</u> Les règles consistent à harmoniser l'aspect des bâtiments entre eux. Elles portent sur les façades, les toitures, les couvertures et les clôtures et concernent des bâtiments principaux, les agrandissements et annexes. Les règles ne s'opposent pas à la recherche d'une architecture de qualité pour laquelle une souplesse de normes est introduite. Les règles édictées concernant les toitures permettent d'éviter la création de toiture disproportionnée (éviter d'avoir une trop grande hauteur de toiture par rapport à la hauteur de façade).
Répondre de manière maîtrisée aux besoins en stationnement. Développer les liaisons cyclables et piétonnes	<u>Article 12</u> Le nombre de places de stationnement a été calculé en fonction de la destination des constructions. En outre, afin de ne pas envahir l'espace public, une part des places de stationnement exigées pour les constructions doit être réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert. Par rapport au POS : - le nombre de place exigé est ramené à 2 par logement (sauf dans les zones centrales lorsque le tissu urbain est plus dense : zones UC et AUC). - l'exigence de place de stationnement pour les vélos est introduite pour l'habitat en zone UC, AUC, UR, AUR. - un nombre de place de stationnement est exigée en fonction de la surface de plancher des activités artisanales et commerciales, de bureaux ou de commerces. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas : restructuration / reconversion de bâtis et autres destinations / installations. Les aires de livraison ou de camions peuvent être exigées en fonction de la nature des activités.
Respecter les plantations existantes et favoriser la végétalisation des espaces libres	<u>Article 13</u> Cet article impose aux constructeurs : - le traitement paysager des espaces libres, - la préservation des plantations existantes, - la réalisation des haies végétales avec des essences locales, - un pourcentage minimum d'espaces verts à réaliser Dans les zones UE, un nombre minimum de plantation d'arbres en proportion de la superficie du terrain est exigé.
Favoriser le développement durable	<u>Article 15 et 16</u> Sans objet

3.2 La déclinaison des règles par zone urbaine

Les zones urbaines UC, UF, et UR peuvent être mises en correspondance avec les morphologies urbaines suivantes :
UC : tissu dense du centre ancien
UF : extension ancienne et quartiers d'habitat groupé
UR : extension urbaine pavillonnaire et habitat collectif
Cette correspondance permet de s'appuyer sur l'étude de la morphologie urbaine pour élaborer le règlement

3.2.1 La zone UC

Cette zone constitue l'espace central de la commune et a donc vocation à accueillir une pluralité de fonctions nécessaires à la constitution d'une animation urbaine : habitations, commerces, équipements publics, services et activités à condition de préserver l'équilibre du cadre de vie. L'objectif dans cette zone est de conforter ses caractéristiques urbaines (front bâti continu) tout en permettant une évolution sur certains aspects (hauteur, densité).

Objectif	Traduction réglementaire
Protéger le patrimoine bâti, témoin de l'histoire de la ville, en instaurant le permis de démolir	Article 2 : Les constructions sont soumises à une autorisation préalable dès lors que leur démolition est projetée.
Préserver les éléments caractéristiques du bâti du centre ancien : préserver un front bâti continu Croquis 1&2 : 	S'agissant de la zone UC de la commune, les implantations urbaines à l'alignement, caractéristiques du centre historique doivent être préservées. Article 6 L'alignement est obligatoire : cette disposition répond à la volonté de préserver l'ambiance urbaine du centre. L'implantation en recul n'est permise que lorsque les deux maisons contiguës sont implantées en retrait. Au-delà de la bande des 15 mètres de la parcelle, en cohérence avec le choix de favoriser la constructibilité sur rue, il est prévu des possibilités d'implantation plus restreintes. Article 7 A l'intérieur d'une bande de 15m comptée à partir de l'alignement : Pour les parcelles de moins de 11 m de façade sur rue, les constructions devront être implantées d'une limite latérale à l'autre. Pour les parcelles de plus de 11 m de façade sur rue, les constructions devront être implantées sur au moins une limite latérale. En cas de retrait, celui-ci devra au moins être égal à 3m. (cf croquis 1) Toutefois, une implantation en retrait par rapport aux deux limites séparatives est autorisée si un des retraits est au moins égal à 14m.Dans ce cas, le retrait opposé devra être au moins égal à 3m. (cf croquis 2) + tolérance pour constructions de faible hauteur

Protéger les espaces verts insérés dans le bâti	Article 9 L'emprise au sol n'est pas limitée dans la bande des 15m. Mais, au-delà elle est limitée à 50%. Article 13 Cet article précise, pour les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement qui devront faire l'objet d'un traitement paysager.
Affirmer la centralité et la traduire en termes de morphologie urbaine et de typologie bâtie.	Article 10 Une hauteur de R+3+C est autorisée sur cette zone centrale Une hauteur majorée de 3m est prévue pour les équipements publics. En effet, ils constituent des repères particuliers dans l'espace urbain, ce qui justifie qu'ils émergent de la silhouette urbaine.

3.2.2 La zone UF

Cette zone est majoritairement composée de constructions datant du XIX^{ème} siècle. Elle doit être adaptée à l'évolution des modes de vie. Cependant, les éléments caractéristiques du bâti doivent être préservés.

La vocation de cette zone est d'accueillir une pluralité de fonctions : habitations, commerces, équipements publics, services et activités à condition de préserver l'équilibre du cadre de vie.

Objectif	**Traduction réglementaire**
Préserver les éléments caractéristiques des extensions anciennes	Article 6 et 7 Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul de 3m minimum par rapport aux emprises publiques. Les implantations urbaines, à l'alignement, caractéristiques de ces faubourgs doivent être possibles. L'alignement est obligatoire dans le cas d'un alignement existant : cette disposition répond à la volonté de préserver les fronts bâtis continus existants. L'implantation en recul est permise avec une distance suffisante (3m) pour permettre un véritable usage et entretien de la bande ainsi dégagée. Dans la bande des 15m, l'implantation par rapport aux limites séparatives doit s'effectuer soit en limite soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec 3m minimum. Au-delà de la bande des 15 mètres de la parcelle, en cohérence avec le choix de favoriser la constructibilité sur rue, il est prévu des possibilités d'implantations plus restreintes. + tolérance pour constructions de faible hauteur Article 9 : L'analyse du tissu urbain existant (morphologie urbaine) amène à prévoir l'absence de prescriptions à

	l'intérieur de la bande des 15m et une emprise de 40% au-delà.
Permettre une évolution du tissu afin de distinguer la morphologie urbaine de la zone UF par rapport à la zone centrale UC	Article 10 et 14 Une hauteur (R+2) entre le centre et le secteur résidentiel peut favoriser une adaptation ou un renouvellement des constructions. Une hauteur majorée de 3m est prévue pour les équipements publics. En effet, ils constituent des repères particuliers dans l'espace urbain, ce qui justifie qu'ils émergent de la silhouette urbaine.

Secteur de zone UFa

Le secteur UFa correspond au quartier du Toupin, dont il convient de préserver le caractère particulier (habitat groupé).

3.2.3 La zone UR

Cette zone constitue la partie résidentielle de la commune. A dominante d'habitat, cette zone accueille également des équipements ainsi que des activités nécessaires à la vie quotidienne. L'objectif est de préserver le cadre de vie dans cette zone.

Objectif	Traduction réglementaire
Préserver la silhouette urbaine	Article 6 Cet article instaure un recul obligatoire de 3m minimum par rapport aux voies. Article 10 Dans cette zone résidentielle, l'objectif est d'intégrer les bâtiments en harmonie avec les constructions avoisinantes : les hauteurs des constructions à usage d'habitation sont donc limitées à 3 niveaux (R+1+C). Une hauteur majorée de 3m est prévue pour les équipements publics. En effet, ils constituent des repères particuliers dans l'espace urbain, ce qui justifie qu'ils émergent de la silhouette urbaine. Pour les constructions et installations à vocation industrielle la hauteur maximale, hors éléments de superstructures, et portée à 8 m à l'égout ou acrotère et 12 m de hauteur totale.
Permettre une évolution vers des ambiances plus urbaines de ces terrains localisés à proximité du centre-ville	Articles 9 L'emprise au sol est portée à 40% de la surface de parcelle ou de l'unité foncière pour toutes les constructions à l'exception de celles à vocation industrielle et des CINASPIC pour lesquelles elle est portée à 50 %.

Secteur de zone URp

Ce secteur de zone est constitué de quartiers résidentiels périphériques. L'objectif est de préserver l'ambiance végétale dans ces secteurs.

Objectif	Traduction réglementaire
Préserver la perception d'une ambiance végétale	Articles 9 L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de la parcelle. Article 6 et 7 L'implantation s'effectue avec un recul de 5 m de l'emprise publique et un recul de 5 m par rapport aux limites séparatives. Article 13 Un minimum de 30% d'espaces verts par unité foncière est prescrit.

3.2.4 La zone UE

La zone UE correspond à une zone d'accueil d'activités non nuisantes. La nature des activités accueillies dans cette zone, les rendent incompatibles avec un environnement d'habitat et justifie la spécialisation.

Cette zone est réservée à l'implantation d'établissements « propres » de type tertiaire ou secondaire ne constituant pas de gêne pour l'environnement résidentiel situé à proximité. La qualité architecturale et le traitement des abords devront être des préoccupations pour tout constructeur de cette zone.

La zone UE couvre trois secteurs de la commune :
- la zone d'activités du Manoir
- la zone d'activités du Mesnil
- la zone d'activités économique localisée dans la zone industrielle de Port-Jérôme.

Objectif	Traduction réglementaire
Conforter les installations économiques pour l'équilibre des fonctions urbaines	Articles 1 et 2 Afin de promouvoir le développement des installations économiques, dans cette zone sont autorisées les opérations liées aux activités industrielles, d'artisanat, de bureaux, de commerces et d'entrepôts (à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière).
Maîtriser les implantations afin d'améliorer la qualité des espaces extérieurs et du rapport avec le tissu urbain avoisinant	Article 6 et 7 Par rapport aux emprises publiques, les constructions d'activités économiques devront observer un recul au moins égal à 10m. Pour les limites séparatives, le recul devra être au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5m.
Adapter la réglementation de la zone au tissu urbain environnant et aux contraintes techniques	Article 10 La hauteur des constructions est limitée à 12m sauf pour les ouvrages à caractère techniques tels que des pylônes, ...
Promouvoir une qualité architecturale et urbaine	Article 11 Le règlement formule des exigences vis-à-vis de l'aspect extérieur des constructions. Article13 Le règlement prescrit la réalisation de plantation ou d'un écran végétal en limite de la zone naturelle ou le long de la limite de la zone urbaine à vocation d'habitat.
Adapter le nombre de places de stationnement à la nature de l'activité Limiter la perméabilité des terrains.	Article 12 Le nombre de place est exigé en fonction de la nature de l'activité : bureaux, locaux de production et surface de stockage Les aires de stationnement pour véhicules légers sont réalisées en revêtement poreux.

3.2.5 La zone UI

La zone UI correspond à une zone d'accueil d'activités industrielles. La nature des activités accueillies dans cette zone, la rend incompatible avec un environnement d'habitat et justifie la spécialisation.

La zone UI couvre la zone industrielle de Port-Jérôme. Cette zone est réservée à l'implantation d'activités industrielles. La qualité architecturale et le traitement des abords devront être des préoccupations pour tout constructeur de cette zone.

Objectif	Traduction réglementaire
Affirmer et développer les activités industrielles, portuaires et logistiques.	Articles 1 et 2 Afin de permettre l'implantation d'installations industrielles, sont autorisées les opérations liées aux activités industrielles, de bureaux, d'entrepôts et de commerces liées à la fonction principale.
Maîtriser les eaux pluviales	Article 4 Des prescriptions ont été formulées pour les surfaces imperméabilisées, la collecte des eaux pluviales (avec un débit de fuite ne devant pas excéder l'équivalent de 10l/s/ha). Des dispositifs sont également préconisés pour le traitement des eaux pluviales.
Maîtriser les implantations afin d'améliorer la qualité des espaces extérieurs et du rapport avec le tissu urbain avoisinant	Article 6 et 7 Par rapport aux emprises publiques, les constructions d'activités économiques devront observer un recul au moins égal à 10m. Pour les limites séparatives, le recul est au moins égal à 5m.
Adapter la réglementation de la zone au tissu urbain environnant et aux contraintes techniques	Article 10 La hauteur des constructions est limitée à 15m sauf pour les ouvrages à caractère techniques tels que des pylônes, ...
Promouvoir une qualité architecturale et urbaine	Article 11 Le règlement formule des exigences vis-à-vis de l'aspect extérieur des constructions. Article13 Le règlement prescrit la réalisation de plantations ou d'un écran végétal en limite de la zone naturelle.
Adapter le nombre de stationnement à la nature de l'activité Limiter la perméabilité des terrains.	Article 12 Le nombre de place est exigé en fonction de la nature de l'activité : bureaux, locaux de production et surface de stockage Les aires de stationnement pour véhicules légers sont réalisées en revêtement poreux.

3.3 La déclinaison des règles par zone à urbaniser

3.3.1 La zone AUR

Dans l'article 2 de la zone AUR, il est indiqué que « sont autorisées les constructions à condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble ». Cette disposition peut être traduite de la manière suivante : les constructions sont réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, toutefois, les opérations ne portent pas obligatoirement sur la totalité de la zone considérée. Dans les orientations d'aménagement, il est précisé que cette opération portera au minimum sur 20% de la zone.

Cette zone correspond à une zone naturelle urbanisable à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités nécessaires à la vie du quartier. Les règles applicables sont en majorité les mêmes que dans la zone UR.
Quelques dispositions sont toutefois adaptées :
- une hauteur de R+2+C est autorisée en zone AUR pour permettre l'implantation de petits collectifs.
- les dispositions concernant les extensions des bâtiments ne sont pas mentionnées (il n'y a pas de bâtiments existants dans cette zone).

Pour les secteurs de zones AURa (correspondant au sud de la Tourbière) et AURp, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 30 % de manière à assurer une faible densité. En outre, un minimum de 40% d'espaces verts est requis pour les opérations de construction de logements. Une hauteur de R+1+C est autorisée dans les secteurs AURa et AURp.

Afin de préserver le paysage moins dense de la périphérie de la commune, dans le secteur de zone AURp, les bâtiments d'habitation d'emprise au sol supérieure à 500m² doivent être compatibles avec le cadre environnant.

3.3.2 La zone AUE

Cette zone correspond à une zone naturelle urbanisable à vocation principale d'activités. Les règles applicables sont les mêmes que dans la zone UE. Seul les dispositions concernant les extensions des bâtiments ne sont pas mentionnées (il n'y a pas de bâtiments existants dans cette zone).

3.3.3 La zone AUA

Cette zone à urbaniser est destinée à recevoir des équipements publics, administratifs, culturels, scientifiques ou touristiques.

Afin de réaliser une intégration paysagère des constructions à proximité du manoir du Châtillon :
- L'article 1 et l'article 2 interdisent toutes les occupations et utilisation des sols sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; à vocation administrative, culturelle, scientifique, touristique, les constructions à usage de gardiennage et les réhabilitations de constructions existantes.
- La hauteur des constructions à usage d'équipement est limitée à 8 m à l'égout et celles à usage d'habitation à 7m (article10). Cette hauteur maximum ne dépasse pas la hauteur du Manoir.
- Les espaces verts doivent représenter au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière. (article13)
- Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'une plantation de tige pour 4 places de stationnement (article 13)
- L'implantation par rapport aux voies, emprises et aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions avec un minimum de 3m. (article 6 et 7)
- Les teintes des constructions et des clôtures doivent être en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (tels que le manoir du Châtillon). (article 11)

3.4 La déclinaison des règles pour la zone agricole

La zone A correspond à une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.
Elle couvre une partie non négligeable du secteur non urbanisé de la commune (en particulier sur le plateau des Hauts Champs et en fond de vallée). Seules y sont autorisées les installations et constructions directement nécessaires à l'activité agricole.

Objectif	Traduction réglementaire
Protéger cette zone à vocation agricole en autorisant les occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole	Articles 1 et 2 Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits sauf : - les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aux services publics ou d'intérêt général, mais, sous conditions, sur le secteur de l'emplacement réservé dédié à une continuité écologique.
Limiter la hauteur des constructions d'habitation dans ce secteur à caractère rural. Adapter les hauteurs des constructions aux contraintes techniques liées à l'activité agricole	Article 10 : - la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables (7m à l'égout). - limiter la hauteur à 15 m pour les autres constructions.
Préserver le paysage rural : L'interdiction vise à favoriser l'utilisation de bardages bois et plans	Article 11 : Le règlement formule des exigences vis-à-vis de l'aspect extérieur des constructions : -interdiction des bardages métalliques à ondes courbes

3.5 La déclinaison des règles par zone naturelle

La zone N correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site et du paysage.

Objectif	Traduction réglementaire
Préserver le paysage naturel	Articles 1 et 2 Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits sauf les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs et les travaux de restructuration.

Le secteur de zone Nd

Le secteur de zone Nd correspond aux espaces d'habitat diffus, dans lesquels des constructions ont déjà été édifiées. Le périmètre de ces zones ne comprend que des parcelles déjà bâties.

Objectif	Traduction réglementaire
Garantir la pérennité des bâtiments en autorisant leur réfection	Article 2 Sont autorisés les constructions à usage d'habitation, les agrandissements des activités artisanales et les installations classées sauf celles interdites.
Maintenir les caractéristiques paysagères des hameaux Répondre aux besoins en matière d'assainissement individuel et pluvial	Article 13 Un minimum de 60% d'espace vert est préconisé par unité foncière
Respecter les implantations et les hauteurs du tissu environnant	Article 6 Les constructions devront être implantées avec un recul de 5 m minimum. Article 10 : Cette hauteur ne doit pas excéder 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction.
Garantir une qualité architecturale	Article 11 L'article mentionne le respect du caractère et intérêt des lieux, sites et paysages.

Le secteur de zone Nl

Ce secteur de zone correspond aux espaces de loisirs :
- La Cayenne
- Le Parc des Aulnes

Objectif	Traduction réglementaire
Garantir la pérennité des bâtiments en autorisant leur réfection	Article 2 Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être destinées aux sports et aux loisirs ou d'intérêts liés à cette vocation, ainsi que les extensions des constructions existantes à usage de restauration.

Respecter les implantations et les hauteurs actuelles	Article 6 L'implantation de constructions devra respecter un recul de 5 m minimum. Article 10 : Cette hauteur ne doit pas excéder 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction.
Garantir une qualité architecturale	Article 11 L'article mentionne le respect du caractère et intérêt des lieux, sites et paysages.

Le secteur de zone Nj
Ce secteur de zone correspond aux jardins familiaux.

Objectif	Traduction réglementaire
Permettre l'implantation de jardins familiaux	Article 2 Sont autorisés les abris de jardins, installations et les locaux communs qui sont liés à l'usage des jardins familiaux à l'exception de toute autre utilisation.
Garantir une homogénéité dans l'implantation	Article 6 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction Article 7 : Les constructions devront être implantées en limite
Limiter la hauteur aux besoins d'exploitation des jardins familiaux	Article 10 La hauteur est limitée à 2m à l'égout.
Garantir une qualité architecturale	Article 11 Le règlement formule des exigences vis-à-vis de l'identité architecturale et impose le parement en bois.

3.6 Les principaux changements de règles

3.6.1 Les zones urbaines

Dans le paragraphe suivant, une comparaison a été établie au sujet des principaux articles du POS et du PLU. Il est à noter toutefois que, les délimitations de zones entre les deux documents étant très différentes, la comparaison reste un principe général de compréhension avec une présentation exhaustive.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques

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

Dans les zones à vocation d'activités, un retrait similaire est imposé dans le POS et le PLU.

	UA	UB	UC	UD	UF	UX	UY	UZ
POS	- En limite Sauf : - Bd De Lattre, sud Pasteur: R ≥ 4m	- En limite Sauf : - le long rue de l'Etang : R ≥ 6m	- En limite Sauf : - rue Fauquet-Lemaître : R ≥ 3m - Bd Delattre : R ≥ 4m	- En limite Sauf : - rue Côte Blanche : R ≥ 3m	- R ≥ 5 m Sauf : - rue du Val Infray : à l'alignement	- R ≥ 10m / emprise voie - Possibilité à l'alignement : bâti faible dimensions, guérites, bureaux d'entrée		

	UC	UF	UR	UE	UI
PLU	En limite Des implantations en retrait peuvent être autorisées	- En limite ou R ≥ 3m - Alignement si construction contiguë à l'alignement	R ≥ 3m URp : R ≥ 5 m	- R ≥ 10 m - Les constructions à usage de guérites devront observer un R≥5m	- R ≥ 10 m - Les constructions à usage de guérites devront observer un R≥5m sauf constructions ≤ à 3m pouvant édifiées à l'alignement

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'objectif de l'article 7 est de favoriser la construction à l'alignement dans la zone centrale (UC) et de créer ainsi des fronts bâtis continus.
Dans les autres zones, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives conduisent à favoriser une plus grande perméabilité.

	UA	UB	UC	UD	UF	UX	UY	UZ
POS	- D'une limite latérale à l'autre Sauf : • si S ≥800m² • le long des rues Hauzay,Lorraine, et bd De Lattre	- Soit d'une limite latérale à l'autre - Soit R ≥ ½ H et R ≥ 3m		- Soit en limite séparative - Soit R ≥ ½ H et R ≥ 3m	- Soit en limite séparative - Soit R ≥ ½ H sans être <3m	- Soit R ≥ 5m de limite		

	UC	UF	UR		UE	UI
			Ensemble de la zone	**URp**		
PLU	- <u>bande de 15 m</u>: -D'1 limite latérale à l'autre si f ≤ 11m -Sur au moins 1 limite latérale si f > 11m. Avec R ≥ 3m. - <u>Au-delà</u> R ≥ H Seule exception à l'ensemble de ces règles : les constructions d'une hauteur inférieure à 2.20 m pourront être implantées à 1 m de la limite séparative.	<u>bande de 15 m</u>: - Soit en limite séparative - Soit R ≥ H/2 avec 3m mini <u>Au-delà</u> R ≥ H Seule exception à l'ensemble de ces règles : les constructions d'une hauteur inférieure à 2.20 m pourront être implantées à 1 m de la limite séparative.	**- Si H > 3m** Habitat : R ≥ 3m Autres : R ≥ H/2 avec 3m mini **- Si H ≤ 3m :** En limite ou R ≥ 3m	**- Si H > 3m** Habitat : R ≥ 5m Autres : R ≥ H avec 5m mini **- Si H ≤ 3m :** En limite ou R ≥ 5m	- R ≥ H/2 avec 5 m mini	R ≥ 5 m

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Cette disposition permet de limiter la partie de terrain utilisée pour les constructions dans le souci de maintenir le cadre de vie. L'emprise au sol a été revue à la baisse dans chacune des zones du PLU afin de tenir compte les besoins des habitants à l'heure actuelle.
Les zones UR et le secteur de zone URp possèdent une emprise au sol plus faible que les zones UC et UF, ceci dans le souci de rendre ces zones urbaines moins denses et de donner plus d'emprise aux espaces verts.

	UA	UB	UC	UD	UF	UX	UY	UZ
POS	- Pas de prescriptions	80% maxi	80% maxi	80% si S ≤ 250 m² 50% si S > 250 m²	35% maxi	- Pas de prescriptions particulières		60%

	UC	UF	UR	UE	UI
PLU	Bande 15m : Pas de prescriptions Au-delà : 50%	Bande15m : 100% Au-delà : 40%	40% maxi, à l'exception des extensions de constructions et installations à vocation industrielle qui pourront atteindre un CES de 50 % URp : 30% maxi	40% maxi	60% maxi

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions a été revue en fonction de l'existant et de l'évolution déterminée pour chaque zone.
- La hauteur des constructions déterminée dans la zone UC permet d'intégrer les nouveaux bâtiments tout en préservant une harmonie avec les constructions existantes
- Pour la zone UF, une hauteur intermédiaire est fixée (R+2) entre le centre (R+3) et le secteur résidentiel (R+1) pouvant favoriser une adaptation ou un renouvellement des constructions
- La hauteur prévue dans la zone UR permet de préserver une harmonie entre les nouveaux bâtiments et les constructions avoisinantes, tout en permettant le développement économique.

Les règles du POS concernant les hauteurs maximales des constructions dans les zones à vocation d'activités ont été conservées.

	UA	UB	UC	UD	UF	UX	UY	UZ
POS	R+2+C et H ≤10 m à l'égout et H ≤ L	R+3+C et H ≤13 m à l'égout	R+3+C et H ≤ 13m à l'égout	R+1+C et H ≤6 m à l'égout	R+1+C et H ≤ 6 m à l'égout	H ≤12m		H ≤15m

	UC	UF	UR	UE	UI
PLU	R+3+C	R+2+C	R+1+C à l'exception des constructions et installations à vocation industrielle.	12 m	15 m

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

En application de l'article 157 de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014, cet article est sans objet dans le PLU.

	UA	UB	UC	UD		UF	UX	UY	UZ
POS	1,6	1	0,8	0,65		0,4	Pas de COS		

PLU	UC	UF	UR	UE	UI
	Pas de COS	Pas de COS	Pas de COS	Pas de COS	Pas de COS

3.6.2 La zone agricole

La zone A correspond aux zones agricoles. La sauvegarde des terres agricoles y est favorisée. La protection des espaces se traduit par une limitation des possibilités de construire, à seules nécessitées des activités agricoles. (Articles 1 et 2)

Zone agricole	PLU	POS
Article 5 Minimum parcellaire	Sans objet	1000 m²
Article 6 Implantation par rapport à l'emprise publique	R ≥ 10m	R ≥ 10 m
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	R ≥ 5m	Soit en limite séparative Soit R ≥ H/2 avec 3m mini
Article 9 Emprise au sol	Pas de prescription particulière	Pas de prescription particulière
Article 10 Hauteur maximum	- Habitat : R+2+C (10m) - Autres : 11m à l'égout	Habitat : R+1+C Autres : 10 m au faîtage
Article 14 COS	Pas de COS	Pas de COS

Les prescriptions de recul ont été réduites par rapport à celles du POS, qui étaient trop importante vis-à-vis de l'objectif de préservation d'un paysage rural. Les règles de hauteur ont été adaptées et des règles concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11) ont été ajoutées.

3.6.3 La zone naturelle

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

Toutefois, des prescriptions particulières s'appliquent pour les secteurs de zones Nd, Nl et Nj, en particulier dans les articles 2, 6, 7,10 et 11.

3.7 Motivation des prescriptions complémentaires

Les documents graphiques font en outre apparaître des secteurs où les réglementations se superposent aux règles édictées ci-dessus :

- **les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés** délimités en application du L130-1 et dont le report est prévu à l'article R.123-11a du code de l'urbanisme ;

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

Par rapport au POS, les espaces boisés classés ont été ajustés par rapport à l'état des boisements figurant sur la photographie aérienne. (Des alignements boisés existants ont été classés dans la zone industrielle et les masses boisées ont été ajustées).

Des alignements d'arbres sont à créer en transition entre les espaces naturels et les espaces urbaniser. (En limite des zones AURp et AUR).

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

Les espaces publics concernés sont :

- L'amphithéâtre romain
- Le square J. Rostand et le jardin du château

Ces deux secteurs constituent le cœur historique de la commune de Lillebonne et nécessitent une valorisation de leur richesse patrimoniale. Leur préservation concoure à l'équilibre du cadre de vie et à l'identité de la commune. Elle est garantie par une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

En application de cet article, sont inscrits au document graphique

Les sentiers pédestres et VTT existants :

- Le parc des Aulnes
- Decumanus maximus
- Le val horrible
- La légende de la lionnière
- Les saints
- Les étangs
- La fontaine murée

Ces sentiers balisés, prévus pour les randonneurs, permettent également de relier le centre-ville et les différents quartiers périphériques.

Pour ces raisons, le PLU prévoit la conservation des sites existants sur l'emprise desquels toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec leur préservation.

Les sentiers à créer :

- Un sentier est prévu au sud de la commune. Il permettra de joindre les cheminements existants au sud de la commune afin de relier Saint Jean de Folleville à Notre Dame de Gravenchon. Ce cheminement correspond au projet du véloroute.
- Une liaison entre le centre-ville et le Fond de vallée en passant par le quartier de la Vallée de Lillebonne passant par la rue Goubermoulins.
- Une liaison permettant de relier le centre social prévu dans la zone d'activités du Mesnil au centre-ville.

- **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.

N°	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie approximative
ER1	Espace nécessaire à une continuité écologique	Communauté d'agglomération Caux Vallée de Seine (CVS)	153 347 m²

Deux emplacements réservés (ER) étaient initialement prévus, dans le PLU approuvé en 2006 :
- L'emplacement réservé n°1, dont l'objet était la création d'une résidence pour personnes âgées, située sente du Hauzay. Sa localisation dans le centre-ville avait pour objectif de faciliter les déplacements et l'accès aux commerces des personnes âgées.
- L'emplacement réservé n°2, dont l'objet était la création d'un parking rue Fond Vallée, permettant d'améliorer l'accessibilité au stade Leclerc au travers de la création d'une zone de stationnement.

Ces deux ER ont été réalisés, ils n'ont donc plus lieu de figurer sur le PLU.

Un emplacement réservé est identifié sur le secteur de Radicatel. Son bénéficiaire est la Communauté d'agglomération Caux vallée de Seine. Il présente une contenance de 153 347 m² sur les parcelles BT1, BT2, BT3, BT4, BT5, BT7, BT109, BT110, BT111, BT112, BT114, en vue de restaurer une continuité écologique d'intérêt communautaire.

- **servitude de limitation de la construction** en application du L 123-2.a du code de l'urbanisme.

Cette servitude concerne les terrains localisés au niveau des jardins familiaux du Val Infray, et les terrains situés rue du Havre / stade Bigot. Ils constituent un fort potentiel de développement pour la commune de Lillebonne. La commune se laisse donc un temps de réflexion de 5 ans pour aboutir à une étude sur ces terrains.

Les terrains situés sur les jardins familiaux de Val Infray et plus précisément rue M. Luther King : Cette vaste zone de projet de 18840 m², située à proximité du centre-ville, correspond en effet à un potentiel de développement urbain de l'habitat et de l'activité économique.
C'est un espace à forts enjeux de développement mais aucune orientation n'a pu être dégagée quant à la mutation de ces terrains. En effet, cela nécessite à la fois une réflexion sur le déplacement des jardins familiaux et sur l'affectation future du terrain.

Les terrains situés rue du Havre et ceux du stade Bigot : Cette zone de 42700 m² est localisée dans le centre de la ville et apparaît dans la zone UC sur le plan de délimitation en zones. C'est un espace à forts enjeux où le renouvellement urbain pourrait être favorisé. Cependant, une mutation de ces terrains nécessite une large réflexion car il est nécessaire de prévoir une nouvelle localisation du stade. Cela amène également à réfléchir à la vocation future des espaces actuellement occupés par les trois immeubles de la rue du Havre.

Compte tenu de l'impossibilité d'aboutir une réflexion dans le temps de la révision du P.L.U., il a été décidé d'utiliser la possibilité d'inconstructibilité temporaire ouverte par l'article L 123-2.a du code de l'urbanisme. Une servitude consistant « à interdire dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement » est donc instituée sur ces deux secteurs.

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

Le diagnostic avait recensé un certain nombre d'habitations dans le centre-ville à protéger en raison de leur participation à l'identité communale.
Dans le règlement de la zone UC, il est indiqué que l'ensemble des constructions est soumis au permis de démolir. Dans les autres zones, les constructions figurant au plan de délimitation en zones localisées sont protégées. Il a été décidé de les soumettre au permis de démolir.

Il convient de ne pas empêcher l'adaptation des constructions à l'évolution des besoins. La démolition est en revanche soumise a permis de démolir.

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

Les axes de ruissellements majeurs ont été identifiés avec l'aide des syndicats de bassin versant et du SMI Ils correspondent soit à des secteurs de concentration de ruissellement (la constructibilité est alors interdite sur une largeur de 50m), soit à des axes isolés (la constructibilité est alors interdite sur une largeur de 25m).

- **le secteur de risque naturel lié à la crue de référence de la Seine** (1958) en application du R123-11b

Sur le plan de délimitation en zones, la zone inondable indiquée correspond au secteur inondé en 1958 (source : Porter A Connaissance de l'Etat).
Les infrastructures du site industriel de Port-Jérôme (installations industrielles et voirie) sont hors d'eau. En effet, elles sont implantées sur des terrains remblayés à la côte minimale de 5m NGF (Sources : SMI Port-Jérôme).
En outre, dans toute cette zone, il peut être prévu que les remblais et les excavations soient interdits sauf :

- s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.
- s'ils répondent aux besoins liés à la préservation du développement économique (ceci en cohérence avec les orientations du Schéma Directeur et de la DTA indiquant la nécessité d'assurer l'avenir de Port-Jérôme).

- **les zones d'expansion des crues à maintenir ou à créer** délimitées en application du R123-11b

Les zones humides recensées dans le cadre de l'étude « lit et berges » menée par le SMI, ont été reportées sur le plan de délimitation en zones. Elles sont localisées principalement :

- Dans le secteur de la Tourbière
- Dans la plaine du Mesnil
- Dans le secteur du Four à Chaux
- A proximité du croisement entre la RD 173 et la RD 982

Il est nécessaire de maintenir et de créer des zones humides et des zones d'expansion des crues du fait de leur intérêt environnemental et afin de lutter contre les inondations.

Dans le secteur du Four à Chaux, l'étude Ingetec définie également des zones de débordements potentiels. Une partie de ces zones ne figurent pas en zones d'expansion des crues car elles correspondent aux jardins familiaux et aux cultures maraîchères. De plus, il a été indiqué par la communauté de communes de Port Jérôme que les zones déjà inscrites sur le plan de délimitation en zones suffisent en termes de capacités d'expansion des crues.

- **zone urbaine A, ayant subi des inondations, exposée à un risque d'inondation** délimitée en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;

Ce secteur inondable, localisé dans la vallée de Lillebonne, est identifié au plan de délimitation de zones. Il a été déterminé d'après des entretiens avec les élus, des visites de terrains et des réunions techniques. Ce périmètre a été défini à partir des plus hautes eaux connues. Cependant si un PPRI est mis en place par les services de l'Etat, le PLU devra le prendre en considération.
Les prescriptions associées ont été définies en fonction de la gravité du risque (risque élevé du fait de la hauteur d'eau supérieure à 1m et du courant) donc les constructions nouvelles notamment à usage d'habitation qui conduiraient à un apport de population permanente supplémentaire sont interdites. En revanche, les extensions limitées des activités et des habitations existantes, et la réhabilitation des habitations existantes sont autorisées.

- **zone urbaine B, ayant subi des inondations, exposée à un risque d'inondation** délimitée en application du R.123-11b du code de l'urbanisme :

Ce secteur inondable, correspondant au quartier du Clairval, est identifié au plan de délimitation de zones. Il a été déterminé d'après des entretiens avec les élus, des visites de terrains et des réunions techniques. Ce périmètre a été défini à partir des plus hautes eaux connues. Cependant si un PPRI est mis en place par les services de l'Etat, le PLU devra le prendre en considération.
Les prescriptions associées ont été définies en fonction de l'importance du risque (hauteur d'eau inférieure à 1m et faible courant) donc dans cette zone les constructions nouvelles et les extensions peuvent être autorisées à

condition que le premier niveau habitable soit hors d'eau. De plus, les sous-sols sont interdits dans l'ensemble de cette zone.

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

Un premier recensement avait été réalisé d'après les données communiquées par la municipalité. Une étude menée par le cabinet Gaudriot a permis d'affiner la recherche des indices de vides. Cette étude a été complétée par l'agence ANTEA.

Dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seuls sont autorisés dans le périmètre délimité par le plan de délimitation en zones :

Dans les zones **U, AU, N** :
La réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

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

La nouvelle classification opérée par l'agence ANTEA permet de déterminer les indices à prendre en compte pour la gestion de l'urbanisme et le périmètre de sécurité devant y être rattaché. Seuls les indices de cavités souterraines ou à flanc de coteaux, les indices d'affaissement, les indices de photo et les indices d'arbres isolés suspect sont à retenir.

Les périmètres de sécurité généralement attachés par l'administration à ces éléments sont les suivants :

- pour les indices de carrières souterraines type marnière, les indices d'affaissement d'origine indéterminée, les indices de photos aériennes, les arbres isolés suspects, 60m autour de l'indice ponctuel ou de la parcelle napoléonienne,
- pour les indices identifiés comme cailloutière, le périmètre préconisé est de 35m,
- pour les carrières souterraines à flanc de coteau, le périmètre à attacher ne vaut que pour la partie amont de la carrière (35 ou 60m en fonction des matériaux extraits),
- pour les indices 51,52, 56, 57 et 49, localisés dans la vallée, le périmètre attaché n'est que de 35m (la présence de cavités souterraines de type marnière n'étant pas compatible avec le contexte).

Parallèlement, une étude de sols a été effectuée en juin 2003 par la société SOLEN. Des sondages ont été réalisés au sein des parcelles AD101 et AD 102 et le long du VC 10. Il a été constaté une absence de vides à l'aplomb des sondages. Les parties des périmètres de présomption de cavité souterraine (correspondant aux indices 20a et b et 70) touchant ces parcelles ont donc été supprimées.

- **les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence d'une pollution industrielle forte,** délimités en application de l'article R123-11b.

Les sites sont tous localisés dans le sud de la commune, dans la zone industrielle de Port Jérôme.
Les sociétés Lanxess Elastomères, SCORI Ecohuile, Elf Atochem, CBL sont concernées.
Une prescription inscrite au règlement interdit toute nouvelle occupation et utilisation des sols sauf celles à usage industriel.

- **les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence d'une pollution industrielle résiduelle,** délimités en application de l'article R123-11b.

Les sites suivants sont concernés:

➢ SNTF située rue Henri Messager

➢ Ancienne usine à gaz localisée rue d'Alincourt

Ces sites doivent être réservés à un usage industriel ou artisanal. En cas de modification de l'usage des sols, une nouvelle évaluation des risques devra être diligentée.

- **les secteurs de risques technologiques, délimités en application de l'article R123-11b**

Les établissements suivants sont concernés :

– 4 établissements implantés à Lillebonne : Exxon Mobil Chemical SAS, SODES, Lanxess Elastomères, Eco huile,
– 6 établissements implantés dans les communes avoisinantes : Esso Raffinage SAF, Exxon Mobil Chemical Polymères, Primagaz, Socabu, Atofina.

La zone rapprochée Z1 :
Il convient de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations hors de l'activité qui engendre cette zone, des activités connexes et d'industries mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine et à faible densité d'emploi (10 personnes/ha).
Cette zone n'a pas vocation à la construction ou à l'installation d'autres locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers ou de voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles citées ci-dessus.

La zone éloignée Z2 :
Seule une augmentation aussi limitée que possible des personnes, liée à de nouvelles implantations, peut être admise.
Cette zone n'a pas vocation à la construction ou à l'installation de nouveaux établissements recevant du public, d'immeubles de grande hauteur, d'aires de sport ou d'accueil du public sans structures, d'aires bâties de camping ou de stationnement des caravanes ou de nouvelles voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules jour ou de voies ferrées ouvertes au trafic voyageurs.
Les nouvelles constructions liées à des activités admises ne devront pas entraîner la présence simultanée de plus de 20 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière ou une augmentation de plus de 10% du nombre de personnes présentes.

La zone très éloignée Z3 :
Cette zone n'a pas de vocation à la construction de nouveaux bâtiments non évacuables (hôpitaux).

Par ailleurs, un encadré stipule, dans le cartouche de légende, de se référer au PPRT, pièce annexe du PLU. Le PPRT a été approuvé par arrêté inter-ministériel du 7 août 2014, puis annexé officiellement au PLU, en tant que Servitude d'Utilité Publique, par arrêté du Maire de Lillebonne, le 24 octobre 2014. Ce nouveau document d'urbanisme vise à définir les règles d'utilisation des sols autour des entreprises à hauts risques.

L'objectif du PPRT est la protection des personnes au regard des aléas (intensité et probabilité des phénomènes dangereux) en agissant :

- ... Sur l'existant : pour résoudre les situations d'urbanisme héritées du passé par des mesures foncières (délaissement, préemption, expropriation) et une protection du bâti existant par des travaux de renforcement et de protection obligatoire ou non (prescription ou recommandation),
- ... Sur le futur : en définissant de nouvelles mesures d'urbanisme (interdire ou autoriser les constructions sous conditions) et en imposant des mesures constructives sur les bâtis futurs.

Ce PPRT concerne plusieurs établissements sur Port-Jérôme, parmi lesquels, six établissements Seveso seuil haut : Cabot Carbone, Esso Raffinage SAS, ExxonMobil Chemical France, Lanxess Elastomères, Primagaz, Tereos BENP. Il a été élaboré et est mis en œuvre par les services de l'Etat, en concertation avec les communes concernées : quatre communes en Seine-Maritime (Lillebonne, Notre Dame de Gravenchon, Petiville, Saint Jean de Folleville) et deux dans l'Eure (Quillebeuf sur Seine et Saint Aubin sur Quillebeuf).

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

En conformité avec **l'article R.123-2 alinéa 4 du code de l'urbanisme**, les Plans Locaux d'Urbanismes (PLU) doivent « *évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.* »

4.1 – Zones à urbaniser et environnement

Dans le règlement les zones à urbaniser créées par le PLU sont de trois types :

« **Zone A Urbaniser Résidentielle – AUR** »

« **Zone A Urbaniser à vocation Economique - AUE** ».

« zone A Urbaniser à vocation Administrative – AUA »

Le règlement préconise un **respect de l'environnement** pour les zones ouvertes à l'urbanisation à la fois dans les **principes généraux**, mais aussi dans le **règlement de chaque zone**.

Ainsi, les principes généraux du règlement énoncés ci-dessous intègrent la notion de protection et/ou de préservation des espaces et ressources naturels.

Principes généraux du règlement intégrant la notion de protection/préservation de l'eau, de la faune et de la flore

Les objectifs des articles

« Article 12 : Répondre de manière maîtrisée au besoin en stationnement & développer les liaisons cyclables »

*Objectif : **Limiter le « tout automobile »** car en ce qui concerne le stationnement l'offre créée le besoin. Il s'agit plutôt de favoriser les **modes doux** comme le vélo.*

« Article 13 : Respecter les plantations existantes et favoriser la végétalisation des espaces libres. »

*Objectif : Conserver et favoriser une **identité paysagère** propre à la commune et **conserver la flore existante***

4.1.1 Les trois zones AUR et les deux secteurs AURp

Tout d'abord, les principes généraux du règlement énoncés ci-dessus imposent un **respect de l'environnement** dans ces **zones à urbaniser**. A cela s'ajoute le règlement spécifique à cette zone.

Le règlement des Zones AUR et AURp intégrant la notion de protection/préservation des espaces naturels (eau, faune, flore)

« Article 13.1 : Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un **traitement paysager** et **ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts**. »

« Article 13.2 : Les **espaces verts** des opérations de construction de logements (en groupé, lotissements ou diffus) doivent représenter au moins **30% de la superficie de l'unité foncière** sauf dispositions exprimées dans l'article 13.3 [...]. »

« Article 13.3 : Dans le secteur **AURp**, les espaces verts des opérations de constructions de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent respecter **au moins 40% d'espaces vert** [...]. »

Objectif des articles 13.1 à 13.3 : garantir une **harmonie** et une **qualité paysagère** donc une **qualité du cadre de vie. De plus, tout espace vert permet un maintien de la faune et de la flore existante.**

Trois zones AUR, Zone A Urbaniser Résidentielle, sont créées. Il s'agit du développement du quartier de la mairie, du développement du quartier des Pommiers et de la continuité du quartier Saint-Léonard.

Ces zones sont à **vocation principale d'habitat**, **d'équipements** et **d'activités nécessaires à la vie du quartier**.

La continuité du Quartier Saint Léonard.

Cette zone AUR est située au Nord-Est de la commune, il s'agit de la **continuité du quartier Saint Léonard en direction des coteaux.**

Cet espace classé zone naturelle dans le POS est une **prairie, jonchée de quelques arbres, bordée en amont par un bois**. Cette zone de **4,6 ha** va être classée en zone à urbaniser sans conséquence réelle sur la faune et la flore.

Notons que ce terrain n'a pas fait partie des zones exploitées recensées dans le cadre de l'enquête agricole.

De plus, il faut souligner le fait que **le faune et la flore** existante n'est **pas d'un intérêt remarquable** comme pourrait l'être, à titre d'exemple, une zone humide.

De même, dans la mesure où les espaces verts vont composer un minimum de 30 % de la zone, une partie de la **faune** existante trouvera **un « habitat » identique dans cette zone à urbaniser.**

Le développement du quartier des pommiers ;

Situé au Nord de la ville, à proximité des masses boisées des coteaux, cet espace de **3,3 ha** est ouvert à l'urbanisation.

Il faut souligner le fait que ce terrain n'a pas fait partie des zones exploitées recensées dans le cadre de l'enquête agricole.

Ancienne zone naturelle du POS, à vocation de prairie, d'une **qualité faunistique et floristique médiocre**, son classement en zone AUR aura peu de conséquence sur le milieu naturel d'autant plus qu'un minimum de 30 % de cette zone sera voué aux espaces verts.

Le secteur de zone AURa : le développement d'un quartier à proximité de la Mairie au sud de la Tourbière ;

La requalification de ce quartier de **3,6 ha** semble impérative étant donné l'image **d'entrée de ville peu valorisante**, ceci est d'autant plus important que ce quartier est situé à proximité d'une zone naturelle de qualité, la tourbière.

Il est intéressant de mentionner que ce terrain n'a pas fait partie des zones exploitées recensées dans le cadre de l'enquête agricole.

Il s'agit d'un **terrain remblayé, recouvert en partie par une prairie pauvre**, le peu de faune et la flore qui compose cet espace pauvre, comme nous venons de le mentionner, n'est donc pas d'un grand intérêt. Son classement en zone à urbaniser sera sans conséquence sur le milieu naturel.

Notons que le **développement du quartier n'empiète pas sur la Tourbière**, les incidences sur l'environnement sont moindres.

- Donc étant donné que ces deux **zones AUR et ce secteur de zone AURa** sont toutes les trois **à proximité de zones N** (Zones Naturelles), il est impératif de penser le développement de chaque quartier avec son arrière-plan, c'est-à-dire en faisant un effort d'**intégration paysagère de cette urbanisation nécessaire**, c'est ce que prévoit le règlement.

Deux secteurs AURp sont situés au **Nord-Ouest de la commune,** il s'agit d'une extension du « **Hameau du Becquet** » et d'un secteur **à urbaniser sur les coteaux.**

Notons que ces **deux zones AURp étaient classées en zone à urbaniser dans le POS.** Le premier secteur localisé au nord du Becquet est d'une superficie de 1,85 ha, quant au second secteur, sur les coteaux, sa superficie s'élève à 7,6 ha.

Le secteur localisé au Becquet, ancienne prairie, ne pas fait partie des zones exploitées recensées dans le cadre de l'enquête agricole.

Au contraire, la partie Sud du terrain du secteur sur les coteaux est une zone exploitée d'après l'enquête agricole menée en juillet 2002, cependant la DDAF et la chambre d'agriculture n'ont pas formulés d'objection pour un passage de cette zone agricole en zone à urbaniser.

- Tout comme les zones AUR, l'intérêt faunistique et floristique de ces deux secteurs est médiocre. Cependant, notons également que ces zones seront composées d'un minimum de **40% d'espaces verts**. La **faune**, même de qualité moindre, trouvera un **refuge dans ces espaces.**
- De même, ces espaces à urbaniser prennent en compte les **contraintes** liées à la **topographie** et au **paysage** (les espaces ne dépassant pas la ligne de crête). Une réelle **préoccupation environnementale** a été affichée pour la création de ces deux zones.

4.1.2 La zone AUE

La zone **AUE** correspond à une zone A Urbaniser à vocation Economique.

Cet espace situé à proximité du centre-ville, comprend la **friche ferroviaire**, entre l'avenue du Maréchal Leclerc et la RD81 et une zone boisée en bordure du RD173. Cette zone de **3,4 ha** accueillera des **activités artisanales et commerciales**.

Les principes généraux du règlement visent à une **intégration paysagère** de cette zone ouverte à l'urbanisation.

Ce terrain n'a pas fait partie des zones exploitées recensées dans le cadre de l'enquête agricole. De plus, la faune et la flore sont quasiment inexistantes sur cette zone, à l'exception de l'espace situé à proximité des coteaux boisés qui ne présente pas d'intérêt notoire.

En outre, un minimum de 20% de cette zone sera consacré aux espaces verts (article 13.4) et les plantations sont préconisées dans de nombreux articles (article 13.2, 13.3, 13.5, 13.6, 13.7 et 13.8) qu'il s'agisse de haies, d'arbres à tige ou d'écran boisés. La **faune** existante trouvera donc un **habitat** dans ces **espaces verts et boisés**.

La zone **AUE** est **bordée au Nord-Est** par le **secteur de zone Nl** (Secteur Naturel Loisir) et **au Nord** par le **secteur de zone Nj** (secteur Naturel Jardins familiaux), une **zone N** (Zone Naturelle et forestière), à l'**Ouest** par une **zone UR** (Zone Urbaine Résidentielle), au **Sud-Est** par une **zone UC** (Zone Urbaine Centrale) et à **l'Est** par une **zone AUR** (Zone à Urbaniser Résidentielle).

4.1.3 La zone AUA

La zone AUA d'une superficie de **3,9 ha** correspond à une zone A Urbaniser à vocation Administrative. Le secteur est constitué **d'une prairie, bordée en amont par un bois.** Son classement en zone à urbaniser sera sans conséquence réelle sur la faune et la flore. Le règlement de la zone a été rédigé afin de préserver les **caractéristiques paysagères** de ce site, localisé à proximité du manoir du Châtillon. (Minimum de 30% d'espaces verts par unité foncière, obligation de plantation, ...)

4.2 – La protection des espaces naturels sensibles

La maîtrise de l'urbanisation à proximité des espaces naturels sensibles garantit des impacts négatifs moindres sur ces espaces.

4.2.1 La protection par le règlement écrit

Il s'agit tout d'abord de contrôler l'urbanisation à proximités des masses boisées. Dans ces conditions les zones suivantes ont été classées « **N – Zones Naturelles et forestières** » :

- **le Bois des Chauves Têtes ;**
- **le Bois de la réserve ;**
- **le Bois de la Houssaye.**

De même, les zones écologiquement intéressantes ont également été classées « **N – Zones Naturelles et forestières** », ce sont :

Les deux Zones Naturelles Intérêt Faunistique et Floristiques (ZNIEFF de type II), en l'occurrence, la **Forêt de Platon** et **la vallée de la Rivière de Bolbec et du Commerce.**

Ces deux zones ont été préservées de toute urbanisation, excepté une infime sur laquelle déborde une zone AUR.

Légalement, il possible de construire sur un ZNIEFF, ces inventaires portent simplement à la connaissance des élus l'existence de ces zones afin de pouvoir les préserver ou non en toute connaissance de cause.

Etant donné que les périmètres des ZNIEFF sont toujours majorés et que la partie qui sera urbanisée est négligeable et compte 30 % d'espaces verts, plus des espaces boisés, nous pouvons avancer le fait que les conséquences sur la faune et la flore sont moindres.

« N – Zones Naturelles et forestières » : Article 1 et 2 : Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits sauf les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs et les travaux de restructuration.

4.2.2 La protection par les principes généraux du règlement :

Même si une bonne qualité de l'eau est souhaitée par le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE), arrêté préfectoral du 19 février 2004, l'urbanisation a contribué à saturer les capacités de traitement des eaux.

Dans ces conditions le règlement, dans ses principes généraux indique « qu'il faut **assurer les conditions d'assainissements pour les parcelles à construire** ».

Notons enfin, que des périmètres de protection existent pour les deux captages d'eau potable, « le Becquet » et le « Puits Maillé ».

4.2.3 La protection par le règlement graphique :

Des zones de protection, entre autre pour les zones humides, sont envisagées dans la mesure où ces espaces sont d'un grand intérêt écologique, en raison de leur faune et leur flore atypique, et surtout parce que ces territoires contribuent à lutter contre les inondations.

Ainsi, les **zones humides sont signalées sur le règlement graphique**, l'intitulé de la légende étant « Zones humides ou zones d'expansions de crues à maintenir ou à créer délimitées en application du R123.11b ».

Ces espaces se situent à la fois dans les zones N (zone Naturelle et forestière), UI (zone Urbaine liée à la Zone industrielle), A (zone Agricole) et dans les secteurs Nj (Jardins familiaux), NI (Loisirs).

Le SAGE de la Vallée du Commerce préconise des mesures pour prévenir toute turbidité de l'eau via :

- **la mise en place d'un suivi de tous les points d'eau en les équipant de turbidimètres enregistrant en continu la qualité de l'eau ;**

- **la mise en œuvre des techniques hydrauliques douce pour limiter le ruissellement ayant pour conséquence l'augmentation de la turbidité ;**

- **l'identification et le traitement des bétoires sur les axes de ruissellement ;**

- **le maintien et la restauration des zones humides en liaison directe avec les cours d'eau ;**

Il faut souligner les zones inondables identifiées dans le diagnostic sont prolongées dans le règlement, elles sont inconstructibles. Cette inconstructibilité est basée sur la limite des plus hautes eaux connues, faute de Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).

Enfin, le Schéma Directeur de la Vallée du Commerce, approuvé le 15 janvier 2002, préconise la **création de zones de transitions**. C'est le cas pour **la Tourbière,** entre la piscine et la zone humide un espace est protégé de toute urbanisation, c'est-à-dire classée « N » au plan de délimitation en zones.

Conformément aux objectifs du SAGE, les zones humides ont été identifiées et protégées dans le cadre du PLU.

4.3 – La préservation des ressources naturelles et la mise en valeur des espaces naturels sensibles

4.3.1 La valorisation de l'eau :

Les bras de rivières, plus précisément le fond **de vallée de la Tourbière** et **l'abbaye de Gruchet-le-Valasse**, ainsi que le **cœur de la ville** seront valorisés par deux moyens :

- en les rendant davantage visible par une politique foncière permettant **d'acquérir les terrains en bordure de rivière** ;

- en poursuivant **l'entretien des berges** et des **lits de rivières** et en créant des **promenades.**

Pour protéger les bords des rivières, un recul minimum de 2m est imposé pour les constructions et les clôtures. Aucune mare ayant une fonction hydraulique n'a été répertoriée sur le territoire de Lillebonne. C'est pourquoi elles ne font pas l'objet de protection dans le cadre du PLU. (Source : mairie et SAGE)

Le territoire de Lillebonne est concerné par **deux périmètres de protection des captages** :
- le captage du Becquet,
- le captage du Puits Maillé.

Cette protection fait l'objet d'une servitude mentionnée en annexe du PLU conformément à l'article R.123-14.2° du code de l'urbanisme.

Les terrains concernés par le périmètre de protection rapproché des captages sont classés en zone naturelle. Quant au périmètre éloigné, il ne s'oppose pas à l'urbanisation.

4.3.2 La valorisation des espaces boisés ou arbres isolés :

Dans le règlement général est prévu le respect des plantations existantes, de plus, la végétalisation des espaces libres doit être favorisée.

L'intégralité des espaces boisés existants ainsi que les alignements existants sont protégés au titre de l'article L.130-1- 1 du code de l'urbanisme.

Le plan de délimitation en zone préconise également la création d'alignements d'arbres en limite des zones à urbaniser avec l'espace naturel et par le respect des grandes composantes paysagères (ex. : coupure verte, points de vues sur la vallée,...)

Le règlement préconise la réalisation de haies végétales avec des essences locales telles que charmes, châtaigniers, érables...Des essences particulières sont préconisées pour la zone industrielle de Port Jérôme (prise en compte des orientations de la Charte Paysagère de la Vallée du Commerce).

Dans le périmètre urbanisé, les espaces publics à mettre en valeur sont protégés au titre de l'article R.132-11.h du code de l'urbanisme par des prescriptions complémentaires figurant au plan de délimitation en zones et inscrites dans le règlement.

Article 13 : Cet article du règlement impose aux constructeurs : le traitement paysager des espaces libres, la préservation des plantes existantes, la réalisation de haies végétales avec des essences locales. Dans les zones UE, un nombre de plantation d'arbres en proportion de la superficie de terrain est exigé.

4.4 – Synthèse thématique des incidences

	Entité	Protection	Valorisation
Flore	Bois des Chauves Têtes	1	0
	Bois de la réserve	1	0
	Côte blanche avec le centre de la Cayenne	1	0
	Bois de la Houssaye	1	0
	Forêt de Platon	1	0
	Vallée de la Rivière de Bolbec et du Commerce	1	0
	Arbres isolés	1	1
Faune	Forêt de Platon	1	0
	Vallée de la Rivière de Bolbec et du Commerce	1	0
Eau	Rivière du commerce	1	1
	Rivière de Radicatel	1	0
	Rivière le Bolbec	1	0
	La rivière Noire	1	0
	Le Hauzey	1	0
	Le Foumeau	1	0
	Ruisseau des Aulnes	1	0
	Ruisseau de la Vallée	1	0
	Ruisseau des Cabots	1	0

0	**Entité non valorisée et/ou non protégée**
1	**Entité valorisée et/ou protégée**

Suite au tableau synthétique ci-dessus, nous pouvons dénoter un effort important pour la protection des espaces cités. Cependant, les actions de valorisation restent sporadiques ou déjà traitées par le biais d'autres programmes d'aménagement (SAGE).

4.5 - Mesures mises en œuvre pour protéger l'environnement et la population

4.5.1 Protections liées aux risques de ruissellement

La commune de Lillebonne subit de fortes inondations par ruissellements. Le PADD prévoit de compléter les moyens actuels de lutte contre les inondations. Il est nécessaire de maintenir et de créer des zones humides et des zones d'expansion des crues. Ces aménagements sont préconisés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie pour la vallée du Commerce.

Dans le périmètre urbanisé, l'eau est gérée par le réseau d'assainissement eau pluviale.

Les axes de ruissellements ont été identifiés et reportés au plan de délimitation en zones afin d'interdire toute construction sur les parcelles concernées. L'interdiction de construire s'applique sur une largeur de 25m pour les axes de ruissellements secondaires et 50 m pour les axes principaux.

4.5.2 Protections liées aux risques d'inondations

En application des articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les autorités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme doivent prendre en compte les risques naturels et notamment les risques liés aux inondations. Le zonage et le règlement doivent donc tenir compte de l'existence de ces risques.

Actuellement aucune étude ne définit la crue centennale sur le territoire de Lillebonne. Seul le lancement d'études hydrauliques aurait permis de répondre à ces exigences. A défaut d'informations sur la crue centennale (absence de plan de prévention des risques liés aux inondations), **les plus hautes eaux connues** ont donc été prises en compte.

Sur le **plan de délimitation en zones** sont donc indiquées :

➢ La **zone inondable de la Seine** :
La zone inondable indiquée sur le plan de délimitation en zones correspond aux secteurs inondés en 1958 (4,86 NGF). Le SMI ne disposant pas de levés topographiques sur la zone industrielle, il n'était pas possible d'affiner la connaissance de l'aléa.

Les orientations de la DTA et du Schéma Directeur indiquent la nécessité d'assurer l'avenir du site industriel de Port-Jérôme.
A contrario, le SAGE interdit toute construction en zone inondable. Depuis la réforme de la loi sur l'eau en 2004, le PLU doit être compatible avec le SAGE alors qu'il n'existait auparavant qu'une notion de prise en compte de ce document. Les dispositions contenues dans ce document ont un caractère général qui ne s'avère pas adapté au cas particulier du site industriel de Port-Jérôme.

Dans le cas présent, les différents documents définissent des dispositions contradictoires. Un compromis a donc été établit entre le développement économique (DTA, SD) et la nécessité de préserver les champs d'expansion des crues (SAGE).

La réglementation a été élaborée en tenant compte à la fois du principe de précaution et de l'enjeu de développement économique sur ce secteur.
La réglementation instaurée autorise des nouvelles implantations mais sous condition (à une côte supérieure à 5m NGF). Les remblais pour les nouvelles implantations ou les extensions d'installations existantes sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondations des terrains environnants en amont ou en aval de ces aménagements.

De plus, ces remblaiements seront soumis à la loi sur l'eau.
Les champs d'expansion des crues sont préservés du fait de l'application de la loi sur l'eau : en application du décret n°93-743 du 29 mars 1993 relatif à la nomenclature (articles 2.5.4 et 4.1.1 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992) les remblais entre 400m² et 1000m² doivent faire l'objet d'une déclaration. Les remblaiements supérieurs

à 1000m² font l'objet d'une autorisation (dossier loi sur l'eau). Cette réglementation oblige à compenser les remblaiements en récréant des zones d'expansion des crues équivalentes aux surfaces soustraites.

Dans le règlement de PLU, seul les remblais de plus de 1000 m² sont autorisés car c'est à partir de ce seuil qu'ils doivent faire l'objet d'une autorisation dans le cadre de l'article 2.5.4 et d'une déclaration dans le cadre de l'article 4 (réglementation élaborée grâce aux conseils fournies par la Police de l'Eau).

➢ **Les zones inondables liées aux inondations par ruissellement et débordement de rivières :**

Le plan de délimitation en zones a été réalisé en tenant compte des différents degrés de risques et d'enjeux. Une distinction a donc été effectuée entre deux types de zones :

– **Les zones d'expansion des crues.**

Ces zones peu ou pas urbanisées ont été indiquées par une trame particulière. Elles ont été identifiées sur le plan de délimitation en zones en se basant sur les documents graphiques présents dans l'étude hydraulique portant sur ce même secteur. Elles correspondent aux secteurs de la Tourbière et du Four à Chaux.

– **Les zones urbaines exposées à des risques d'inondations**

➢ Pour le secteur de risque naturel lié à la crue de référence de la Seine

La réglementation prévue permet de conjuguer les risques naturels et l'enjeu économique fort existant sur ce secteur Cette prescription entraîne l'inconstructibilité des terrains concernés par l'indication de zones inondables. En outre, dans toute cette zone, il peut être prévu que les remblais et les excavations soient interdits sauf :

– s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.
– s'ils répondent aux besoins liés à la préservation du développement économique.

Cette prescription est inscrite dans le règlement car elle est en cohérence avec les orientations du Schéma Directeur et de la DTA, indiquant la nécessité d'assurer l'avenir de Port Jérome. Les remblaiements de plus de 10000 m2 sont donc autorisés, permettant ainsi l'implantation ou l'extension des industries.

➢ Pour les secteurs de risques naturels liés aux inondations par ruissellements et débordement de rivières :

Dans les **zones d'expansion des crues**, la prescription entraîne l'inconstructibilité des terrains concernés par l'indication de zones inondables. Cependant, sont autorisées les réhabilitations des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Dans les **zones urbaines ayant subies des inondations en 1993** :

Une cartographie des zones inondées en 1993, évènement correspondant aux plus hautes eaux connues, est présentée dans le diagnostic. Cette carte a été élaborée à partir des données recensées (documents communaux, informations fournies lors des réunions techniques...). Il est donc possible qu'à la parcelle, certaines limites de zone manquent de précision.

Les zones urbanisées touchées sont indiquées sur le plan de délimitation en zones par une trame particulière. On distingue deux secteurs définis en fonction du degré de risque identifié dans cette zone inondée :

Une zone **A** (risque fort) correspondant à la vallée de Lillebonne : la hauteur d'eau a été particulièrement importante (plus d'1m dans certains secteurs) et il y a eu un fort courant.

Une zone **B** (degré de risque plus faible) qui correspond au Clairval. La hauteur d'eau constatée dans cette zone est inférieure à 1m et les logements n'ont pas été touchés. Du fait de la surface importante de ce grand ensemble, l'eau peut s'étendre et le niveau d'eau a baissé (80 cm).

La réglementation indiquée dans le règlement est différente selon le degré de risque :

Zone A : Les constructions nouvelles notamment à usage d'habitation qui conduiraient à un apport de population permanente supplémentaire sont interdites.

Zone B : Les constructions nouvelles et les extensions (habitat et activités) peuvent être autorisées sous condition.

4.5.3 Protections liées aux risques d'effondrements

Les périmètres de présomptions de cavités souterraines ont été inscrits aux documents graphiques du PLU à partir des registres de la préfecture de Seine Maritime et d'un recensement effectué par le cabinet Gaudriot en 2004, complété par l'agence ANTEA.
Des prescriptions sont inscrites au règlement afin de limiter, voire interdire, la constructibilité de ces secteurs à risques.

4.5.4 Protection contre la pollution industrielle

Le plan de délimitation en zones et le règlement assurent la protection contre cette pollution avérée au travers de prescriptions complémentaires.

Les sites suivants, localisés dans la zone industrielle de Port-Jérome, sont considérés comme pollués par la DRIRE :

- LANXESS Elastomeres
- SCORI
- Ecohuile
- Elf Atochem
- Terrain CBL

Ces sites sont réservés à l'usage industriel. La DRIRE indique qu'il est souhaitable que les eaux souterraines fassent l'objet d'une surveillance (sauf pour le site Elf Atochem).

Le site SNTF et l'ancienne usine à Gaz, localisés dans le centre de Lillebonne, sont quant à eux réservé à l'usage industriel et artisanal.

Les périmètres des parcelles concernées sont indiqués dans le plan de délimitation en zones. Les restrictions d'occupation des sols sont inscrites dans le règlement.

4.5.5 Prévention contre les nuisances sonores

Le territoire de Lillebonne est concerné par les nuisances sonores liées aux infrastructures routières. Les voies classées figurent au plan en annexe du dossier. Le plan ne prévoit pas de restrictions d'urbanisme puisque les arrêtés en date du 28 février 2001 et du 28 mai 2002 prévoient que la prise en compte du bruit doit être traitée au niveau de la construction.