

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Commune de Grand-Quevilly.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en **zones urbaines** déjà équipées (zones U), en **zones à urbaniser** (zones AU), et en **zones naturelles et forestières** (zones N).

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

La zone Ua et son secteur Uam

La zone Ua correspond au quartier du bourg. La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de Grand-Quevilly.

Cette zone est principalement affectée à l'habitat, aux services, aux commerces.

Elle comporte un **secteur "Uam"**, où toute urbanisation encore possible doit être très maîtrisée en raison des risques d'inondation et/ou industriels qui y sont identifiés.

La zone Uc

La zone Uc correspond principalement aux ensembles d'habitat collectif (grands ensembles locatifs sociaux, résidences en copropriété, grands équipements collectifs), caractérisées par les formes et les volumes de l'urbanisme et de l'architecture des années 60 à 80 : hauteur importante du bâti, implantation discontinue des constructions, dominance des espaces libres.

La zone Ue

La zone Ue correspond à de grands équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone Uℓ

La zone Uℓ correspond à de grands ensembles sportifs au contact des zones urbanisées, desservis par tous les réseaux et où l'occupation actuelle du sol justifie davantage un classement en zone urbaine qu'un classement en zone naturelle accueillant quelques infrastructures de loisirs.

La zone Up et son secteur Upd

La zone Up correspond à divers quartiers d'extension contemporaine de la commune où l'habitat pavillonnaire est dominant. Elle comprend **un secteur Upd** correspondant à des quartiers d'habitat groupé caractérisés par une plus forte densité.

La zone Ui

La zone Ui correspond aux zones d'activités commerciales, artisanales, et industrielles ne générant pas de risques au-delà de leur emprise.

La zone Ux

La zone Ux est une zone d'accueil pour les industries ou installations présentant des nuisances importantes.

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

La zone 1AU

La zone à urbaniser est à vocation dominante d'habitat. L'urbanisation ne peut y être admise que sous la forme d'opérations d'ensemble.

3. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

La zone N et ses secteurs Ne et Nl

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

Cette zone comprend **un secteur Ne** relatif à des équipements publics ou d'intérêt collectif notamment pour des installations liées au traitement des déchets des espaces verts, ainsi qu'un **secteur Nl** relatif à des équipements légers de loisirs et de sports plein air compatibles avec la vocation naturelle de la zone.

ARTICLE 3 - LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT COMPORTENT :

- **La délimitation des zones U, AU, et N.**
- **Les périmètres de risques naturels (zonage du PPRI et zones de risques liés aux cavités souterraines) ;**
- **Les périmètres de maîtrise de l'urbanisation autour des ICPE « A » et des canalisations de transport de matières dangereuses ;**
- **L'enveloppe maximale des aléas technologiques du PPR « ZIP de Petit-Quevilly et Grand-Quevilly » (document non approuvé) ;**
- **Les terrains classés espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **Les éléments de paysage protégés**, identifiés au titre de l'article **L123-1-5 III. 2°** du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS GENERALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

- Les dispositions des articles 3 à 13 inclus des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard.
- La reconstruction ou la restauration des bâtiments détruits par un sinistre survenu postérieurement à l'opposabilité du Plan local d'urbanisme et qui n'étaient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone ne peut être accordée qu'en respectant une implantation et un volume sensiblement identiques à ceux du bâtiment existant détruit ou endommagé. Par ailleurs le délai maximal pour cette reconstruction ou restauration est de deux ans. **L'intégralité de cette disposition ne concerne pas le secteur Uam.**

Appréciation du Coefficient d'occupation des sols et détachement de parcelle

- Pour les copropriétés horizontales, le C.O.S. s'apprécie à l'unité foncière et non aux lots de copropriété ou aux tantièmes en puissance.
- Dans toutes les zones, il est fait application des dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme (article 18 de la loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003).

" Dans les zones où ont été fixés un ou des COS, le PLU prévoit que si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Si le coefficient d'occupation des sols applicable est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en prenant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité."

Stationnement

En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur devra :

- soit aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération ;
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition ;
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 200 mètres de l'opération ;
- soit verser, en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, pour chaque place de stationnement manquante, une participation dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal (du 21/12/2009 modifiée le 18/03/2011), en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Éléments de patrimoine végétal protégés au titre de la loi paysage (article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme) et figurant sur les documents graphiques :

- Axes verts prioritaires (mails piétonniers),
- Alignements remarquables d'arbres à préserver le long des voiries,
- Alignements d'arbres à créer.

Ces éléments sont soumis aux dispositions suivantes :

- Ces éléments ont été repérés comme étant constitutifs du paysage et de l'identité de Grand-Quevilly. Leur suppression est donc interdite, que ce soit pour les axes verts prioritaires ou les alignements remarquables.
- Cependant, pour des besoins d'aménagement, de mise en valeur ou de restauration, des travaux visant à modifier ces éléments sont tolérés (abattage de quelques arbres et remplacements de quelques arbres), sous réserve d'une déclaration de travaux et que

les travaux n'aient pas pour conséquence de supprimer totalement les éléments protégés et que le caractère paysager de l'élément soit préservé.

- Les axes verts doivent être préservés tels qu'ils ont été plantés et les arbres abattus pour des raisons de sécurité (maladies, arbres morts) doivent être remplacés dans la mesure où leur situation ne crée pas de danger par rapport à la sécurité des biens et des personnes.
- Les alignements remarquables d'arbres à préserver doivent être maintenus dans le principe, c'est-à-dire que les alignements existants peuvent être modifiés ou déplacés ; néanmoins, les axes viaires ainsi repérés doivent conserver des alignements de deux côtés de la voirie.

Éléments de patrimoine bâti protégés au titre de la loi paysage (article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme) et figurant sur les documents graphiques :

- La stèle Hubidos, située rue de l'Industrie ;
- La stèle « Plateau aux Anglais », également située rue de l'Industrie (dans les emprises ferroviaires).

Ces éléments sont soumis aux dispositions suivantes :

- La démolition de ces monuments est interdite.
- Ces éléments doivent être conservés à l'identique. Des travaux d'entretien sont autorisés sous réserve de ne pas les perturber ou altérer et de les mettre en valeur.

Conditions de mesure des hauteurs des constructions (sauf rédaction spécifique)

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

En cas de décaissement du terrain, la hauteur sera mesurée de tout point des façades jusqu'au terrain excavé non reconstitué. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement.

ARTICLE 5 – ZONES DE RISQUES et de NUISANCES

A) Voies bruyantes

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n° 92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- des arrêtés préfectoraux du 28/02/2001, du 28/05/2002 et du 25/03/2003 relatifs au classement des voies bruyantes.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en annexe du Plan local d'urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

B) Prise en compte du risque inondation

La commune de Grand-Quevilly est soumise à un plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.) de la Vallée de la Seine / Boucle de Rouen approuvé le 20 avril 2009.

Le règlement "risque" se superpose au règlement "PLU" : en cas de "conflit" c'est la disposition la plus contraignante qui s'impose.

Les trois objectifs du PPRI sont :

- améliorer la sécurité des personnes exposées à un risque d'inondation ;
- limiter les dommages aux biens et aux activités soumis à un risque d'inondation ;
- maintenir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues en préservant les milieux naturels.

Dans la vallée de la Seine, 2 niveaux d'aléas ont été définis : fort et modéré. Le paramètre qui a servi à distinguer les niveaux d'aléas est la hauteur de submersion + 1 m ou -1 m car au delà de 1 m, un adulte rencontre d'énormes difficultés à se déplacer mettant en danger sa vie.

De même, l'atteinte aux biens et à la sécurité des installations est forte et la durée de l'inondation importante :

| Intensité de l'aléa | Paramètres pris en compte |
|---------------------|---------------------------|
| Fort | + 1m de hauteur d'eau |
| Modéré | - 1 m de hauteur d'eau |

Les mesures de prévention fixées par le présent règlement sont définies et mises en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés. Ceux-ci sont également tenus d'assurer les opérations de gestion et d'entretien pour maintenir la pleine efficacité de ces mesures.

Les révisions ou modifications de Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) devront s'assurer que leurs dispositions ne viennent pas augmenter les risques existants ou en générer de nouveaux.

C) Cavités souterraines

Afin de recenser les cavités souterraines et marnières, **le bureau d'études Alise Environnement a été missionné par la mairie de Grand-Quevilly pour réaliser une étude bibliographique dans les archives anciennes et modernes (communales et départementales). Validés en avril 2010, les résultats de cette étude sont intégrés à la présente modification du PLU. 53 indices ont été identifiés par le bureau d'études Alise :**

- **Carrières à ciel ouvert surfaciques**
- **Carrières à ciel ouvert ponctuelles**
- **Puits à eau**
- **Indice karstique**
- **Indices « autres » (trou de bombe, ancienne mare, ancienne fondation)**

Les carrières ne sont pas localisables précisément car les renseignements sont insuffisants. Les renseignements cadastraux ne sont pas toujours communiqués et les références ne sont pas retranscriptibles sur un plan communal : les numéros cadastraux ont changé et la commune ne dispose pas de tables de conversion.

Sur la commune de Grand-Quevilly, les carrières étaient à ciel ouvert pour l'exploitation des sables et des graviers. Ces matériaux étaient utilisés dans le bâtiment et les travaux publics.

Les emplacements des anciennes carrières ne constituent pas des absences de matériaux dans le sous-sol comme ce pourrait être le cas pour des marnières.

A la suite d'un courrier de 1995, la commune de Grand-Quevilly avait répondu à l'enquête diligentée par le Préfet en indiquant qu'aucune cavité souterraine n'existait sur son territoire. Il n'y a donc pas de cavités souterraines éventuellement liées à des exploitations de carrières souterraines répertoriées sur le territoire de Grand-Quevilly.

Néanmoins, par mesure de précaution et à la suite du courrier de la Préfecture en date du 26 février 2009, un effondrement situé dans le secteur Ui fait l'objet d'un périmètre inconstructible de 60m de rayon.

D) Prise en compte des risques technologiques liés aux ICPE

L'élaboration du PPRT de la ZI de Rouen Ouest a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 12 mars 2010. Un nouvel arrêté préfectoral de prescription de PPRT a été pris pour la ZIP de Petit-Quevilly et Grand-Quevilly en date du 13 décembre 2012. Ce nouvel arrêté abroge celui qui avait été pris le 12 mars 2010.

L'arrêté précise le nouveau périmètre d'étude du PPRT qui impacte huit communes : Rouen, Petit-Quevilly, Grand-Quevilly, Petit-Couronne, Canteleu, Val-de-la-Haye, Quevillon et Saint-Martin-de-Boscherville.

A ce jour, les cartes définitives d'aléas technologiques ont été présentées par la DREAL de Haute-Normandie aux services de la préfecture, puis aux personnes et organismes associés pour l'élaboration du PPRT le 25 septembre 2012.

La ville de Grand-Quevilly est directement impactée par les zones d'aléas issues des établissements GPN et Rubis Terminal (Amont, Aval, CRD et HFR).

Même si le PPRT n'est pas encore approuvé, les périmètres de risques identifiés dans le PLU en vigueur sont désormais caduques. Il est ainsi envisageable de supprimer les dispositions réglementaires relatives aux ICPE « AS », gérées dans le cadre des PPRT.

L'enveloppe globale des aléas du PPRT est reprise sur le plan de zonage. Elle concerne une grande partie Ouest du territoire communal. A l'intérieur de ce périmètre, il est fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Par ailleurs, la commune de Grand-Quevilly est impactée par 6 ICPE « A » qui génèrent des zones de dangers :

- Air Liquide
- UPM Kymmene France
- Messer France SAS
- Total Lubrifiants
- Greif France SAS
- Linde France

Les zones de danger sont reportées sur le plan de zonage. **Elles concernent les zones Ux, Ui, Uam, Ne et Ni.** Il faut distinguer les zones de dangers pour lesquelles les probabilités d'occurrence sont comprises dans la catégorie « A à D ou inconnues » et celles comprises dans la catégorie « E ». Les prescriptions réglementaires diffèrent selon la probabilité d'occurrence (conformément à la circulaire du 04 mai 2007).

La zone Ux inclut les activités industrielles présentant des risques technologiques majeurs.

E) Prise en compte des risques technologiques liés aux canalisations de transport de matière dangereuse

La commune de Grand-Quevilly est traversée par des canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 04 août 2006 du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie.

Il s'agit de :

- canalisations de transport de gaz exploitées par GRTgaz
- canalisations d'hydrocarbures exploitées par les sociétés Trapil et Rubis Terminal
- canalisations de produits chimiques exploitées par les sociétés CAPEC, GPN et SCO Oissel

Les périmètres de risques autour des canalisations qui ont fait l'objet d'une étude de danger pour évaluer les risques industriels liés à ces infrastructures sont reportés sur le plan de zonage du PLU.

Les zones Ux, Ui, Ua, Uam, Up, Ue, 1AU, N, Ne et NI sont impactées par les périmètres de risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses ayant fait l'objet d'une étude de sécurité.

Pour les autres canalisations qui n'ont pas fait l'objet d'une étude de danger, il est fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

F) Sols pollués

Un site pollué est un site dont le sol et le sous-sol ou les eaux souterraines ont été pollués par d'anciens dépôts de déchets ou l'infiltration de substances polluantes. Ces pollutions sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets mais aussi à des fuites ou des épandages accidentels de produits chimiques

Il a été recensé sur la commune de Grand-Quevilly 13 sites pollués (inventaire BASOL) :

- **France Charbon,**
- **H.F.R.,**
- **Site SNPC-ordures services Les Grippes**
- **Site rond-point du Bois Cany,**
- **SHELL**
- **Agence EDF GDF Services de Grand Quevilly**
- **Décharge S.G.A.E.**
- **ICI Paints Déco France**
- **Site Maletra, SNPC, ordures services**
- **Site Johnson Controls Autobatterie SAS**
- **GP Est**
- **GPN boulevard de Stalingrad**
- **SA Grande Paroisse Secteur Ouest**

Ces sites sont reportés sur le plan de zonage du PLU.

Par ailleurs il a été recensé sur la commune plusieurs dizaines de sites susceptibles d'être pollués (inventaire BASIAS). Sur les sites pollués ou potentiellement pollués, le pétitionnaire de

tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol.

ARTICLE 6 – RAPPELS DEFINITIONS

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis dans le recueil de définitions annexé qui constitue partie intégrante du règlement.

ARTICLE 7 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Toute opération d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, sont soumises aux dispositions relatives à l'archéologie préventive mises en œuvre par la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 et ses décrets d'application notamment le décret n° 2002/89 du 16 Janvier 2002 concernant les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Selon les termes du décret du 16 Janvier 2002, le préfet de région a compétence pour prescrire les mesures nécessaires à la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique par :

- des prescriptions immédiates pouvant comporter la réalisation d'un diagnostic archéologique et/ou l'obligation de conserver tout ou partie du site ou de modifier la consistance du projet,
- des prescriptions postérieures au diagnostic pouvant comporter la réalisation d'une fouille et/ou la modification du projet.

Dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme, les prescriptions édictées par le préfet de région donnent lieu à une mention précisant que les aménagements, ouvrages ou travaux autorisés ne peuvent être entrepris qu'après l'accomplissement de ces prescriptions.

Par ailleurs, lorsqu'un diagnostic ou une fouille archéologique sont prescrits, la durée de validité des autorisations est prolongée d'une durée égale à celle de la réalisation des opérations.

Les autorisations ou les procédures concernées par ces nouvelles dispositions sont les suivantes :

- Les permis de construire, permis de démolir, lorsque les aménagements, les ouvrages ou travaux concernés sont localisés dans une zone géographique et/ou excèdent un seuil d'emprise au sol préalablement définis par arrêté du préfet de région,
- Toutes les autorisations de lotir,
- Toutes les créations de zones d'aménagement concertées,

Les zones et les seuils concernés sont déterminés par arrêté du préfet de région et tenus à dispositions du public dans les préfectures ainsi que dans les mairies.

La liste des zones de sites historiques et archéologiques figure en annexe du plan local d'urbanisme, mais ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés ; des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles.

Les dossiers complets d'autorisations d'urbanisme et de procédures assujettis aux dispositions de la loi précitée seront transmis sous couvert du préfet du département de Seine Maritime (bureau de l'urbanisme et des affaires foncières) par lettre de saisine à l'attention du préfet de région.

Les services compétents de la préfecture de région (DRAC service régional de l'archéologie) édicteront éventuellement des prescriptions.

Dans le cas de prescriptions, l'INRAP (institut national de recherches archéologiques préventives) adresse à la personne qui projette les travaux un projet de convention qui sera conclu entre les deux parties. Cet établissement public national à caractère administratif est un établissement qui reprend les droits et obligations de l'association des fouilles archéologiques nationales (AFAN) pour réaliser les diagnostics et opérations de fouilles d'archéologie préventive pour lesquelles il dispose d'un monopole.