

# TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES



## PRÉAMBULE

Le règlement local d'urbanisme traduit les objectifs d'évolution et d'aménagement du territoire communal affiché dans le PADD, par des dispositions réglementaires opposables aux tiers et applicables en matière d'occupation et d'aménagement du sol.

Le règlement, dans ses documents graphiques (plans de zonage) délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N), et dans ses documents écrits, fixe les règles applicables pour chaque zone ou sous-zone, en vue de la délivrance des permis d'aménager et notamment du Permis de Construire (PC).

Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123.-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 - DÉFINITION DES ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivant :

### **Zones Urbaines (U)**

*Les zones urbaines*, dites "zones U", sont "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" (article R.123-5 du code de l'urbanisme).

-La zone **UC** correspond au centre ancien et aux quartiers d'habitat collectifs de la Ville basse, comprend les secteurs **UCa** et **UCb** :

**UCa** regroupant principalement, les équipements, les commerces et autres activités du centre ancien de la ville basse.

**UCb** lié au développement urbain après 1945, qui regroupe essentiellement les grands ensembles de logements collectifs et qui se caractérise par une dissociation entre la voirie et le bâti.

-La zone **UD** correspond à des quartiers récents d'habitat individuel dans le prolongement des parties anciennes ;

-La zone **UE** réunit une dominante d'habitat individuel dans les tissus urbains anciens aux Essarts;

-La zone **UX** rassemble des petites et moyennes activités dans l'interface Ville / Port et au Grand-Essart, avec une sous section :

- **UXa** aux Essarts à destination exclusive de bureaux, hébergement hôtelier et de services publics et d'intérêt collectif.

-**UXb** dans laquelle la limitation à 6000 m<sup>2</sup> de la surface d'entrepôts ne s'applique pas, dans le respect du règlement des zones UX.

-La zone **UY** rassemble les sites industrialo-portuaires de la Ville Basse, et qui comprend un sous secteur **UYa** pour l'accueil des gens du voyage.

### **Zones à urbaniser (AU)**

*Les zones à urbaniser*, dites "zones AU" sont les secteurs soit à caractère naturel, soit d'anciens secteurs urbanisés de la commune délaissés, destinés à être ouverts ou rouverts à l'urbanisation.

La zone **1AU** correspond à la zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. A l'intérieur de la Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation qui regroupe plusieurs secteurs, les constructions y sont autorisées soit lors de l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui prévoit la réalisation des équipements nécessaires, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en respectant les dispositions spécifiques du projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. La mise en place des réseaux peut être subordonnée à l'établissement préalable d'une procédure contractuelle ou conventionnelle (de type PUP), entre la commune et l'aménageur, de prise en charge par celui-ci de la réalisation des réseaux nécessaires.

Elle comprend les secteurs

-**1AUa**, secteur de la gare (ville basse), destiné à recevoir des ensembles d'habitations individuelles ou groupées, d'équipements et de petites activités (commerciales ou artisanales).

-**1AUb**, secteur de développement, destiné à recevoir des ensembles d'habitations individuelles ou groupées au Petit-Essart,  
-**1AUx**, avec deux sous-secteurs, **1AUxa** et **1AUxb** en fonction de leur vocation et de leur situation dans la ville. Le secteur **1AUxa**, aux Essarts, est à destination exclusive de bureaux, hébergement hôtelier et de services publics et d'intérêt collectif. Au secteur **AUxb**, situé à l'interface ville-port en relation directe avec la zone **UY**, la limitation à 6000m<sup>2</sup> de la surface d'entrepôts ne s'applique pas.

La zone **2AU** correspond à des secteurs d'urbanisation différée au Petit-Essart.

### **Zones naturelles (N)**

*Les zones naturelles et forestières*, dites "zones N", sont les "secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels" (article R.123-8 du code de l'urbanisme). Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages  
La zone naturelle N, de protection, de vocation d'interface végétale ou d'activités de sport et de loisirs, comprend les secteurs N, avec un sous secteur Np lié au lycée professionnel, et Nebc (voir article 8).

### **Zones A (A)**

*Les zones agricoles* : la commune de Grand-Couronne ne comporte pas de zone agricole

## **ARTICLE 2 - EFFETS SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Article R 111-4 du Code de l'urbanisme). (Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. (Article R 111-5 du Code de l'Urbanisme)

Le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (Article R 111-15 du Code de l'Urbanisme)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ARTICLE 3 - EXTENSION MESURÉE**

Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire et jointive à un bâti existant, productrice de SHON (Surface Hors-œuvre Nette).

-Dans les secteurs hors risque naturel :

Les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soit respecté les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle est inscrite l'unité foncière sur laquelle est situé le bâti existant, notamment au regard de l'emprise au sol et des hauteurs.

-Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation ou de ruissellement :

les extensions mesurées sont autorisées dans les mêmes conditions que dans les secteurs hors risques, mais uniquement si elles n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ni ne concourir à l'aggravation ou au renforcement des risques sur l'ensemble du fonds ou des fonds mitoyens.

-Dans les secteurs d'indice de risque de cavités :

hors ERP (établissement recevant du public), et dans le but d'améliorer le confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux annexes telles que définies ci-après, ni aux piscines soumises à permis de construire.

NB :

1) La notion de « bâti » ou « bâtiment existant », ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2) Dès lors que l'extension conduit à une SHON totale (bâti existant plus extension) dépassant 170m<sup>2</sup>, le recours à un architecte est obligatoire

### **ARTICLE 4 - ANNEXES À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE À DESTINATION D'HABITATION**

Les annexes sont définies comme bâtiments, totalement ou partiellement clos, abritant une fonction liée à la construction principale, jouxtant ou non, et ne possédant pas d'accès direct, de bâti à bâti, avec le bâtiment principal et d'une hauteur maximale au faîtage de 4 m.

L'emprise au sol, ne doit pas dépasser.

-30 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes des constructions principales à destination d'habitation.

-50 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes des constructions principales à destinations autre qu'habitation.

Elles peuvent être implantées en limite séparative dès lors que :

-leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m ;

-aucune façade des annexes ne dépasse 5 m de long pour des constructions principales à destination d'habitation.

L'emprise au sol pour les constructions principales à destination autre qu'habitation est incluse dans l'emprise au sol total.

### **ARTICLE 5 - CALCUL DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain, c'est-à-dire par le calcul de la moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant le terrain.

Au dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc.

#### **ARTICLE 6-EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base du bâtiment. Cette emprise est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

Elle est calculée par rapport à l'unité foncière d'assise de la construction en prenant en compte l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives et éventuellement de servitudes (cours communes, passage, etc.) grevant l'unité foncière. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol les parkings en surface, couverts et non clos.

#### **ARTICLE 7 - RISQUES TECHNOLOGIQUES**

Les zones (ZPEL, ZEI et ZEI Boil Over), inscrites au plan de zonage et référencées dans présent règlement, sont liées à la maîtrise de l'urbanisation au regard des risques technologique. Elles correspondent à :

-Zone des premiers effets létaux (ZPEL) : cette zone correspond à la zone des dangers graves pour la vie humaine (concentration létale de 1 %). Cette dénomination recouvre l'ancienne dénomination Z1.

-Zone des effets irréversibles (ZEI) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles). Cette dénomination recouvre l'ancienne dénomination Z2.

-Zone des effets irréversibles Boil Over (ZEI Boil Over, ou ZEI BO dans le règlement du PLU) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine des phénomènes de Boil Over (effets irréversibles). Cette dénomination recouvre l'ancienne dénomination Z3.

En ce qui concerne la maîtrise de l'urbanisme, on fera application de la charte pour la gestion du risque industriel en Haute Normandie (DREAL - 2003) qui indique les prescriptions suivantes pour les différentes zones :

-La zone ZPEL ne doit pas avoir 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 ceux ou celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles. Au sein de cette zone, il conviendrait de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations, hors de l'activité engendrant cette zone, des activités connexes, des industries mettant en œuvre des produits ou procédés de nature voisine et à faible densité.

-La zone ZEI ne doit pas avoir vocation à la construction ou à l'installation de nouveaux établissements recevant du public, immeubles de grande hauteur, aires de sport ou d'accueil du public sans structures, des terrains de camping ou de stationnement de caravanes, ou de nouvelles voies de grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour ou de voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs. Au sein de cette zone, il conviendrait de limiter l'augmentation du nombre de personnes générées par de nouvelles implantations.

-Dans la zone ZEI Boil Over, toutes les constructions nouvelles et extensions de l'existant sont possibles à l'exception des établissements recevant du public (ERP) difficilement évacuables (hôpitaux, maisons de retraites, cliniques, prisons, grands équipements accueillant un public nombreux, centres de soins de personnes à mobilité réduite... ).

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels prévoit un nouvel outil de maîtrise de l'urbanisation autour des établissements industriels à « haut risque » : le Plan de Prévention des Risques Technologiques. À ce titre, Grand Couronne est inscrit dans le périmètre du PPRT ROUEN OUEST prescrit par le préfet en 2010. Dès que le PPRT aura été approuvé, il aura valeur de Servitude d'Utilité Public ; le zonage et les dispositions relatives à l'urbanisation prescrits se substitueront de plein droit aux limites de zones inscrites au plan de zonage du PLU et aux prescriptions inscrites dans le présent règlement.

#### **ARTICLE 8 - ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....) ;
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...)
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Aucun autre motif n'est admis, et elle ne peut justifier une autre forme de dérogation.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. 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 qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 9 - AUTRES ÉLÉMENTS ENTRANT DANS LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES**

Les documents réglementaires intègrent, en tant que de besoins, outre :

- Des éléments du paysage (fossés, mares, plantations d'alignement) identifiés et protégés au titre de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme ;
- Des cheminements piétons ou cycliste à créer ou à renforcer ;

•**Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC)**, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du code de l'urbanisme.

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code forestier, sont figurés aux documents graphiques par trame, spécifiée dans la légende. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les espaces boisés classés (EBC) inscrits aux documents graphiques réglementaires figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

•**Les emplacements réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, qui sont énumérés en annexe du plan local d'urbanisme, et qui figurent aux plans de zonage, conformément à la légende.

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général et aux espaces plantés sont figurés au document graphique par trame, spécifiée dans la légende, et un numéro encadré ; la signification et le bénéficiaire sont précisés par le tableau figurant à la fin du présent règlement. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

• **Les marges de recul dites « Loi Barnier » ou amendement Dupont : article L 111-1-4 du Code l'Urbanisme**

qui interdit de nouvelles constructions en dehors des zones urbanisées dans une bande de 75m ou 100m (par rapport à l'axe de la chaussée) autour des voies classées à grande circulation :

- soit un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A 13 ;
- soit un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 938.

Ces reculs, là où ils s'appliquent, sont inscrits sur les plans de zonage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas prévus dans circulaire d'application n° 96-32 du 13 mai 1996, relative à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, et notamment :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

•**Les dispositions relatives à la lutte contre le bruit, article L 571-10 du Code de l'Environnement.**

Concernent les terrains riverains d'infrastructures de transport terrestre ; les infrastructures en cause font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral qui détermine :

- les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit,
- les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par l'arrêté préfectoral, sont portés en annexe graphique au PLU (article R 123-13 alinéa 13 du Code de l'Urbanisme).

Pour tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre, le certificat d'urbanisme devra indiquer que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit dans lequel existent des prescriptions d'isolation acoustique.

•**PPRI Vallée de la Seine Boucle de Rouen** : la commune du Grand-Couronne est concernée, en zone UY, sur des emprises limitées et reportées sur le Plan du PPRI annexé au présent règlement, par des risques d'inondation liés au débordement du fleuve, classés en aléas moyens.

**ARTICLE 10 – OPPOSABILITÉ DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

L'ensemble des dispositions du présent règlement, tant rédactionnelles que graphiques, y compris ses annexes propres, ont valeur de règlement du Plan Local d'Urbanisme au sens du Code de l'urbanisme ; il est donc opposable dans son intégralité aux tiers