

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

# VILLE DE PETIT-QUEVILLY



## MODIFICATION N°4 2 E NOTICE DE PRESENTATION

# P.L.U.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision du PLU :  
Prescrite le : 1<sup>er</sup>.02.2002  
Arrêtée le : 06.02.2006  
Approuvée le : 15.12.2006

Modification n°1 du PLU :  
Prescrite le 06.07.2010  
Approuvée le : 09.12.2010

Modification n°2 du PLU :  
Prescrite le : 23.06.2011  
Approuvée le : 16.12.2011

Modification n°3 du PLU :  
Prescrite le : 27.06.2012  
Approuvée le : 12.12.12

Modification n°4 du PLU :  
Prescrite le : 17.02.2014  
Approuvée le : 18.12.2014

## Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>CHAPITRE 1. Opportunité de la modification</b>  | <b>3</b>  |
| <b>CHAPITRE 2. Présentation de la Ville de Petit-Quevilly</b>  | <b>8</b>  |
| <b>CHAPITRE 3. Présentation du Plan Local d'Urbanisme</b>  | <b>11</b> |
| <b>CHAPITRE 4. Détails et justifications des modifications</b>   | <b>14</b> |
| 1. <i>Modification des obligations de stationnement pour les hébergements ou résidences hôtelier, étudiant, pour personnes âgées (les zones UA à UR)</i>           | 14        |
| 2. <i>Annexion du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'établissement LUBRIZOL au Plan Local d'Urbanisme (zone UC et UY)</i>            | 25        |
| 3. <i>SUP Univar</i>   | 30        |
| 4. <i>Création d'un emplacement réservé n°7 dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'établissement LUBRIZOL (zone UY)</i> | 38        |
| 5. <i>Mise à jour des emplacements réservés</i>  | 45        |
| 6. <i>Termites</i>   | 50        |
| 7. <i>Modification des critères d'éligibilité aux règles particulières des extensions mesurées et des annexes jointives ou de faible importance</i>                | 55        |
| 8. <i>Modification de l'aspect extérieurs des toitures, notamment au regard des baies</i>  | 61        |
| 9. <i>Modification des conditions générales des clôtures</i>   | 65        |
| 10. <i>Servitudes d'Utilité Publique - site Grande Paroisse</i>  | 68        |
| 11. <i>Figure n°19 : tableau récapitulatif des modifications</i>   | 76        |
| <b>CHAPITRE 5. Incidences de la modification</b>   |           |
| 1. <i>Conforter la vocation résidentielle</i>  | 77        |
| 2. <i>Consolider l'activité économique</i>   | 77        |
| 3. <i>Améliorer le cadre de vie</i>  | 77        |
| 4. <i>Valoriser le patrimoine</i>  | 78        |
| 5. <i>Incidences sur l'environnement</i>   | 78        |

## **CHAPITRE 1. Opportunité de la modification**

La Ville de Petit-Quevilly a prescrit une procédure de révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) le 1<sup>er</sup> février 2002.

Le P.L.U. a été arrêté le 6 février 2006, puis approuvé le 15 décembre 2006.

Le P.L.U. a fait l'objet d'une procédure de modification prescrite le 6 juillet 2010 et approuvée le 9 décembre 2010.

Cette 1<sup>ère</sup> modification du PLU avait pour objet de :

- pallier les difficultés récurrentes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme sur les zones urbaines à vocation résidentielle (UA-UB-UC-UD-UE-UR) :
- prendre en considération les évolutions récentes des jurisprudences et préciser certaines des règles pour limiter les champs dérogatoires (emprise au sol, hauteur des clôtures, stationnement...) dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme ;
- procéder à certains ajustements, précisions ou corrections dans le cadre de l'évolution « ordinaire » d'un P.L.U.

Depuis cette date, le P.L.U. a fait l'objet d'une 2<sup>ème</sup> procédure de modification prescrite le 23 juin 2011 et approuvée le 16 décembre 2011.

Cette 2<sup>ème</sup> modification du PLU avait pour objet de :

- de permettre l'ouverture de perspectives majeures en zone urbaine UB, secteur à vocation résidentielle principalement d'habitat dense en restructuration ;
- d'encourager le recours à des formes urbaines contemporaines (Alternance de pleins et de vides...) tout en maintenant le principe de densité de la zone UB ;
- de procéder à certains ajustements, précisions ou corrections dans le cadre de l'évolution « ordinaire » d'un P.L.U.

Le P.L.U. a fait l'objet d'une 3<sup>ème</sup> procédure de modification prescrite le 26 juin 2012 et approuvée le 12 décembre 2012.

Cette 3<sup>ème</sup> modification du PLU avait pour objet de :

- de permettre le renouvellement d'un nouveau secteur en zone urbaine, à proximité du futur éco-quartier Flaubert,
- d'accompagner le changement d'affectation des terrains situés à proximité du dépôt métro,
- de créer deux emplacements réservés pour les sorties de secours du stade Diochon, au profit de la ville de Rouen,
- de modifier le PLU quant à la substitution des notions de SHOB/SHON par la nouvelle surface de plancher depuis le 1er mars 2012,
- de mettre à jour le PLU quant à la suppression des périmètres Z1 et Z2 de l'ancienne Installation Classée pour la Protection de l'Environnement Lambert Rivière, située rue de la Motte
- de mettre à jour le PLU quant à l'annexion d'office du PPRI,
- de procéder à certains ajustements, précisions ou corrections dans le cadre de l'évolution « ordinaire » d'un PLU.

**Les trois dernières modifications relèvent d'ajustements, de précisions ou de corrections dans le cadre de l'évolution « ordinaire » d'un PLU.**

Par délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2014 (ci-après), la Ville de Petit-Quevilly a manifesté son intention d'engager la quatrième procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure a pour objectif d'actualiser et d'ajuster certains éléments du règlement, du zonage et des servitudes d'utilité publique (SUP).

Plus précisément, il s'agit notamment :

- **Modification des obligations de stationnement pour les hébergements ou résidences hôtelier, étudiant, pour personnes âgées,**
- **Création d'un emplacement réservé dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Technologiques Lubrizol,**

- **Modification des critères d'éligibilité aux règles particulières des extensions mesurées et des annexes jointives ou non de faible importance,**
- **Modification de l'aspect extérieur des toitures, notamment au regard des baies,**
- **Modification des hauteurs des clôtures.**

De plus, dans l'intervalle de la procédure de modification, Monsieur le Maire a été destinataire de deux arrêtés préfectoraux, l'un instituant des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) au droit des parcelles anciennement exploitées par la société GRANDE PAROISSE et l'autre approuvant le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'établissement LUBRIZOL.

Enfin, certains emplacements réservés ayant vu leur motif concrétisé pourront être supprimés.

Les pièces graphiques et écrites constitutives du PLU seront modifiées en conséquence.



Pour ampliation  
Le Directeur Général des  
Services Délégués  
P. LE BELLER

Envoyé en préfecture le 19/02/2014  
Reçu en préfecture le 19/02/2014  
Affiché le

Délibération n° 2014/037

Conseil Municipal du 17 février 2014

N° 37

**PLAN LOCAL D'URBANISME - INTENTION DE MISE EN  
OEUVRE DE LA MODIFICATION N° 4**

Chers Collègues,

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Petit-Quevilly a été approuvé le 15 décembre 2006 et modifié les 9 décembre 2010, 16 décembre 2011 et 12 décembre 2012.

Les grandes orientations et les grands objectifs de ce nouveau document de planification urbaine de la ville de Petit-Quevilly sont désormais fixés pour plusieurs années, notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ceci étant, il s'avère nécessaire d'actualiser et d'ajuster certains éléments du règlement. Cela conduit à une modification du PLU.

Il s'agit notamment :

- De modifier les obligations de stationnement pour les hébergements ou résidences hôtelier, étudiant, pour personnes âgées,
- De créer un emplacement réservé dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Technologiques Lubrizol,
- De modifier les critères d'éligibilité aux règles particulières des extensions mesurées et des annexes jointives ou non de faible importance,
- De modifier l'aspect extérieur des toitures, notamment au regard des baies,
- De modifier les hauteurs des clôtures.

Les pièces graphiques et écrites constitutives du PLU seront modifiées en conséquence.

Vu la loi n° 2000-1208 « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 et son décret d'application du 27 mars 2001 relatif aux documents d'urbanisme ;  
Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat » ;  
Vu le Code de l'Urbanisme notamment l'article L.123-13 qui précise le champ d'application de la modification du Plan Local d'Urbanisme, et les articles R123-24 et R123-25 qui précisent les mesures de publicité et d'information ;  
Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2006, approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;  
Vu la délibération du conseil municipal en date du 9 décembre 2010, approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;  
Vu la délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2011, approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;  
Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2012, approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ

Envoyé en préfecture le 19/02/2014

Reçu en préfecture le 19/02/2014

Affiché le

**Ville de Petit-Quevilly – Délibération n° 2014/037 du 17 février 2014**

Considérant que le projet communal de modification

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- ne réduit pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le Conseil, après en avoir délibéré,

- 1/ DECIDE d'engager la modification n°4 du PLU sur les problématiques sus-évoquées,
- 2/ DECIDE de transmettre le projet modifié pour notification aux personnes publiques associées,
- 3/ DECIDE de donner autorisation à Monsieur le Maire, d'engager les procédures pour l'organisation de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLU.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

DELIBERATION ADOPTEE A L'UNANIMITE

Le Maire certifie que la présente délibération est exécutoire en application de l'article 2 modifié de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982

Le Maire certifie que la présente délibération a été régulièrement notifiée, affichée ou publiée le 19 février 2014



Pour expédition certifiée conforme  
Pour le Maire,

Frédéric SANCHEZ

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ

## **CHAPITRE 2. Présentation de la Ville de Petit-Quevilly**

### Avant-propos :

*Cette partie a pour objet de présenter succinctement la Ville de Petit-Quevilly afin de faciliter la compréhension de la présente modification.*

*Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme – Partie I – Le Diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement comprend une présentation très détaillée de la commune.*

-----

Dans le département de Seine-Maritime, au cœur de l'agglomération rouennaise, la ville de Petit-Quevilly compte 22 398 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Elle est chef-lieu de canton.

Les communes limitrophes de Petit-Quevilly, sont au nombre de trois :

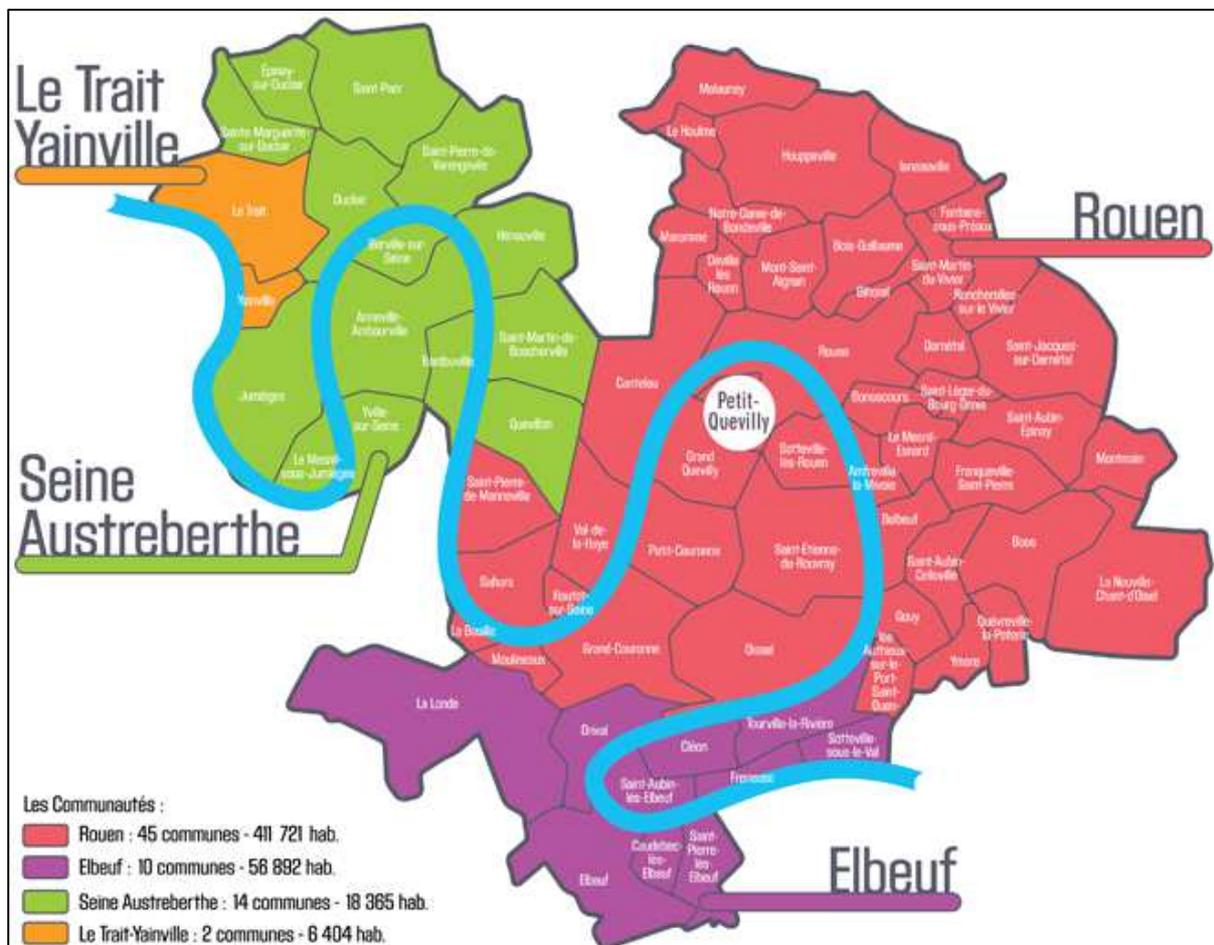
- Rouen ;
- Sotteville-Lès-Rouen ;
- Le Grand-Quevilly.

La ville de Petit-Quevilly fait partie de la Communauté d'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010 (cf. figure n°1). Précédemment la Ville de Petit-Quevilly faisait partie de l'Agglo de Rouen (anciennement la Communauté de l'Agglomération Rouennaise - CAR).

De par son appartenance à l'Agglo de Rouen, puis à la CREA, la Ville de Petit-Quevilly est soumise à de nombreux documents supra communaux, tel que le Schéma Directeur de l'agglomération Rouen-Elbeuf, le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) adopté le 25 juin 2012, le Plan de Déplacement Urbain (P.D.U.) qui sera approuvé au 1<sup>er</sup> semestre 2014 par le conseil communautaire...

La commune occupe un territoire d'une superficie totale de 435 hectares qui sont répartis en 325 hectares urbanisés et 110 hectares de surface industrielle (la zone industrielle des Pâtis et la zone industrielle des Quais de Seine).

Figure n°1 : Carte de la CREA

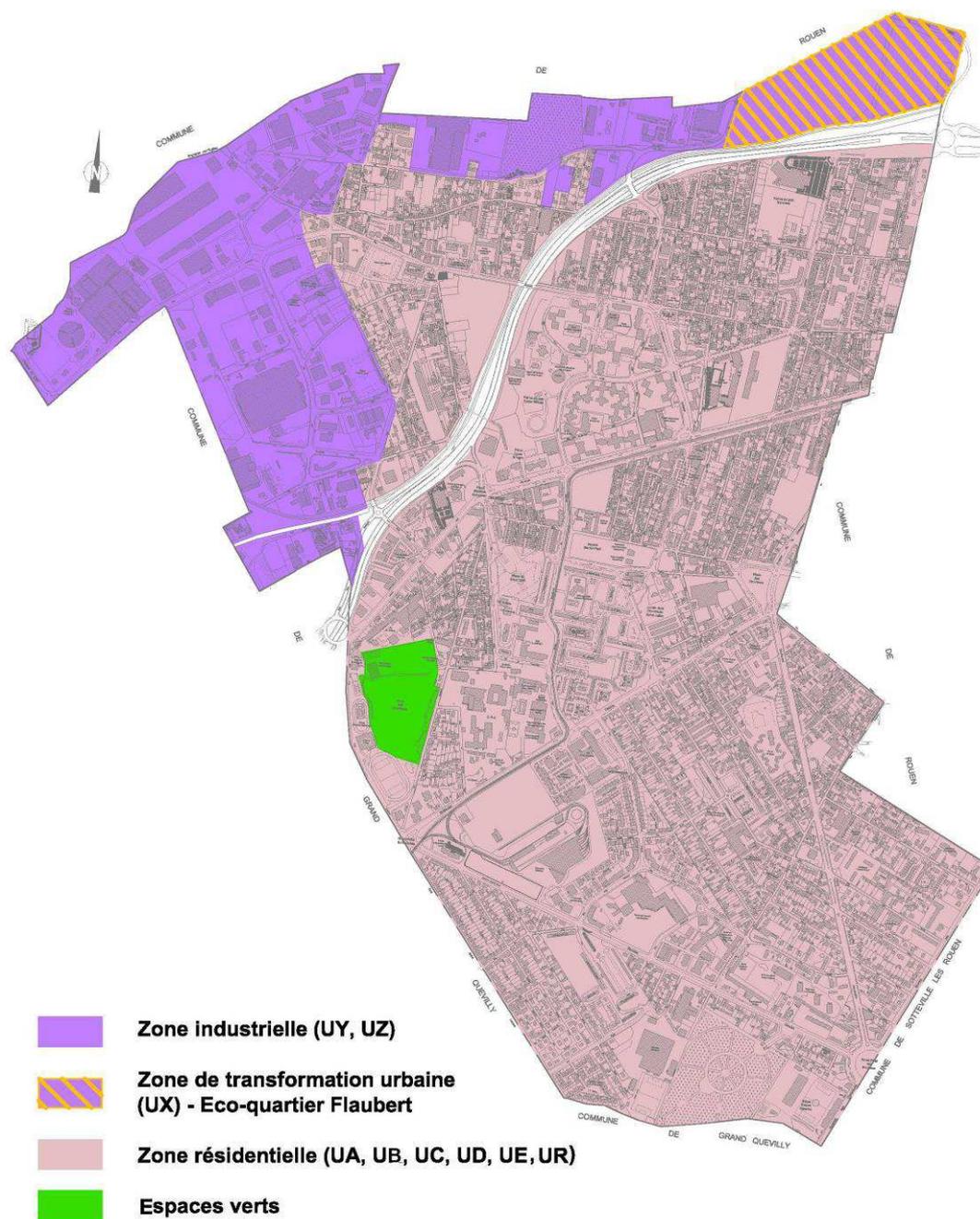


Elle se situe sur la rive gauche de la Seine, à l'intérieur d'un méandre très fermé.

Le territoire de la ville comprend deux grands secteurs fonctionnels (cf. figure n°2):

- Le secteur d'activités économiques lié au site industrialo-portuaire, au Nord, une des images fortes de la ville ;
- Un vaste secteur à vocation mixte mais essentiellement résidentielle, composé de différents quartiers résultant de l'histoire de la ville.

Figure n°2 : Plan des secteurs fonctionnels de la Ville de Petit-Quevilly



## CHAPITRE 3. Présentation du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est composé de 6 zones urbaines à vocation résidentielle (UA, UB, UC, UD, UE et UR), 1 zone de transformation urbaine (UX) et de 2 zones urbaines à vocation d'activités (UY et UZ), cf. figure n°3 :

### **Les zones urbaines à vocation résidentielle**

#### **- Zone UA - collectif dense :**

*A vocation résidentielle, principalement d'habitat collectif dense. Elle accueille aussi les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que des bureaux, des commerces, des services et de l'artisanat ;*

#### **- Zone UB – collectif dense en restructuration :**

*A vocation résidentielle principalement d'habitat collectif dense. Sont également autorisés les commerces, services, bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif ;*

#### **- Zone UC – individuel dense :**

*A vocation résidentielle principalement de petits collectifs et d'habitat individuel dense, implantés en ordre continu ou discontinu. Sont également autorisées les activités autres que les activités à usage industriel ;*

#### **- Zone UD – individuel moyennement dense :**

*A vocation résidentielle principalement de petit collectif et d'habitat individuel moyennement dense, implantés en ordre continu ou discontinu. Quelques immeubles collectifs et des équipements publics et/ou d'intérêt collectif y sont également autorisés ;*

#### **- Zone UE – individuel faiblement dense**

*A vocation résidentielle principalement d'habitat de type individuel faiblement dense implanté en ordre discontinu ;*

**- Zone UR – renouvellement urbain - Tallandier**

*A caractère central, comporte une pluralité de fonctions. Elle accueille des équipements d'intérêt collectif, des bureaux, des services, des commerces ainsi que des logements collectifs ;*

**La zone de transformation urbaine**

**- Zone UX – Anciennes activités économiques – Seine Ouest (Eco-Quartier Flaubert)**

*Dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global sur le site de « Seine Ouest », la zone UX est limitée dans son développement (zone de gel) ;*

**Les zones urbaines à vocation d'activités**

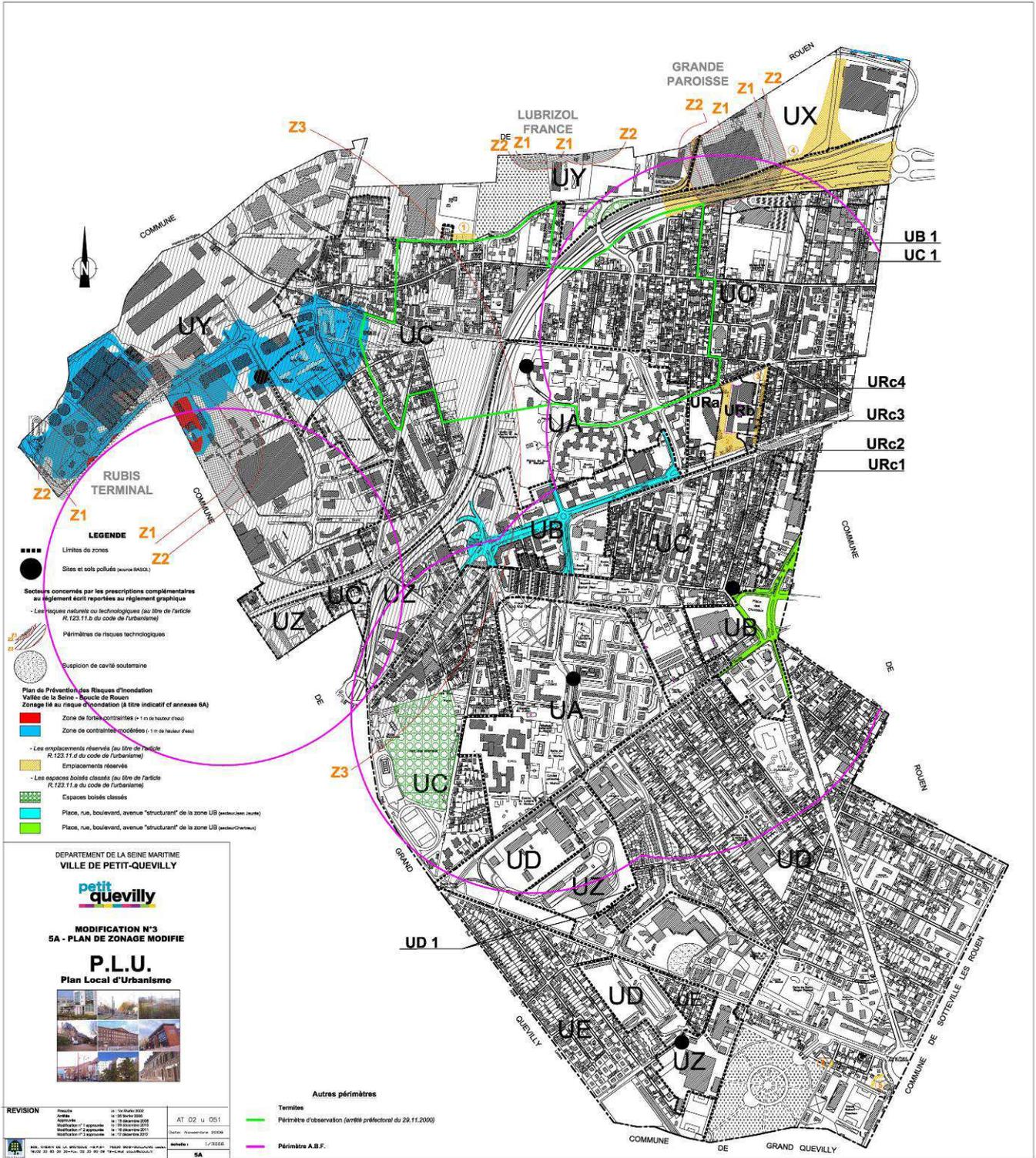
**- Zone UY – Activités économiques – Pâtis et Quai de Seine**

*A vocation d'accueil principalement d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces ;*

**- Zone UZ – Activités économiques – Girardin – Alliés – Charles Nicolle**

*A vocation d'accueil principalement d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerces de proximité, d'artisanat, de bureaux et de services.*

Figure n°3 : Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme



## CHAPITRE 4. Détails et justifications des modifications

### **1. Modification des obligations de stationnement pour les hébergements ou résidences hôtelier, étudiant, pour personnes âgées (les zones UA à UR)**

#### **1.1. Règles existantes :**

A ce jour, les hébergements ou résidences hôtelier, étudiant ou pour personnes âgées sont assujettis à l'obligation de pourvoir des places de stationnement à hauteur d'au moins 0.5 place par chambre ou logement, pour les zones UA à UR du PLU en vigueur.

En effet, le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 12 février 1986 prescrivait déjà les obligations de stationnement suivantes :

- 0.5 place par unité de logement pour des résidences de personnes âgées,
- cinq places pour dix chambres, plus une place pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.  
(soit un ratio de 0.5)

Cette nécessité répondait à des enjeux de desserte qui ont largement évolué depuis une trentaine d'années.

#### **1.2. Attractivité actuelle de Petit-Quevilly :**

Or, depuis, la ville de Petit-Quevilly n'a eu de cesse d'accroître la qualité de sa desserte viaire :

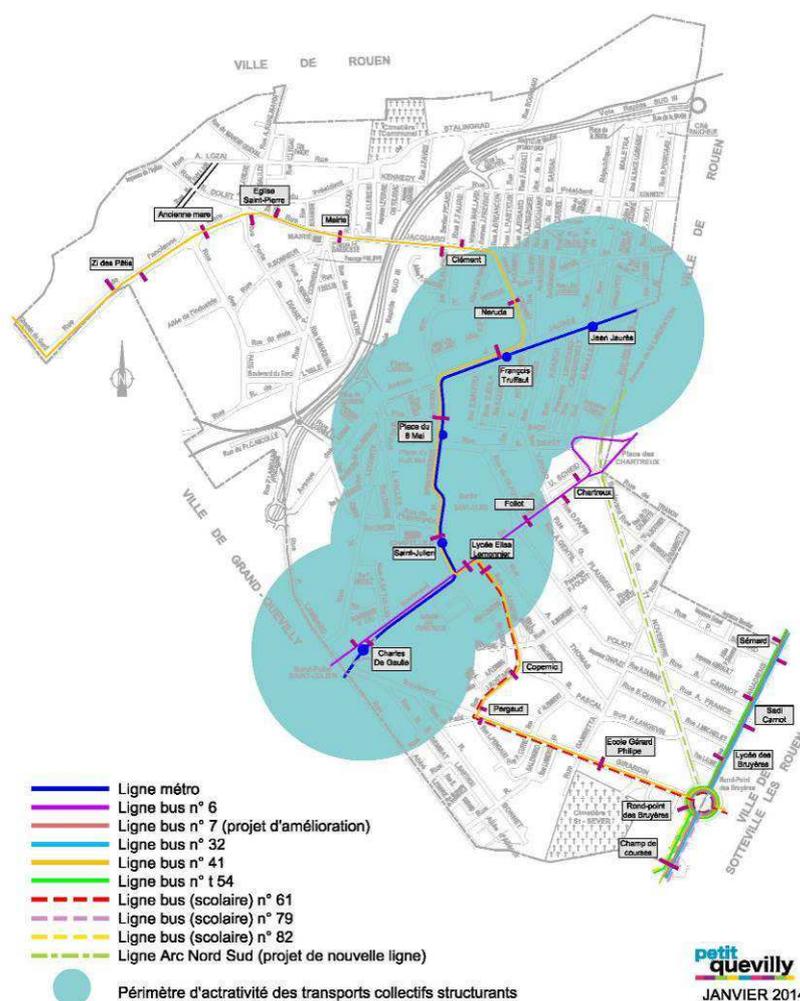
- fin des années 80 : réalisation de la voie rapide SUD III (RN 338),
- 1994 : inauguration du métro sur gazon,
- 2012 : réalisation de 12 km d'aménagements cyclables.

Le territoire quevillais, positionné en 1<sup>ère</sup> couronne de la ville centre, dispose d'axes structurants pénétrants et est doté des modes de déplacements collectifs suivants :

- Une ligne métro avec 5 stations,
- Cinq lignes de bus (dont la principale va bénéficier d'un projet d'amélioration),
- Trois lignes de bus (scolaire).

Figure n°4

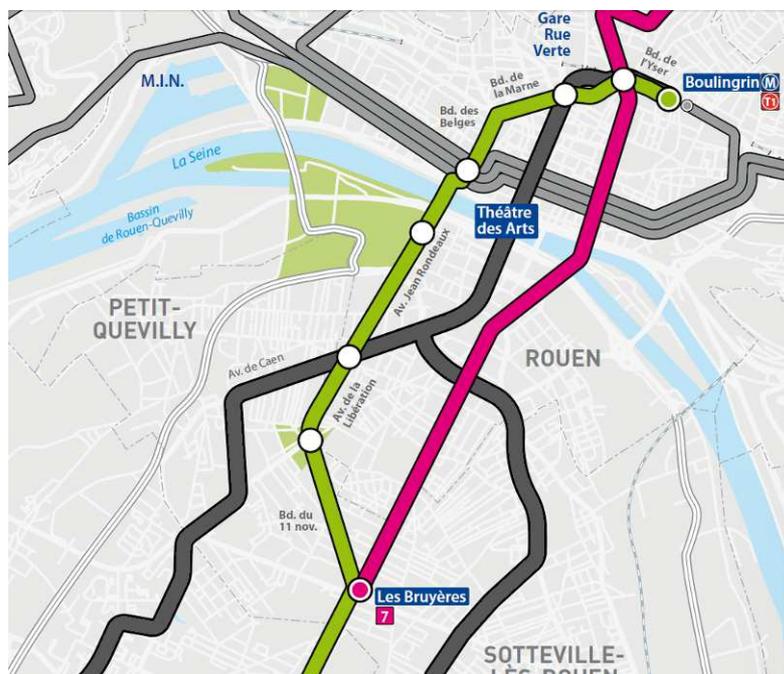
### PLAN DU RESEAU METRO - BUS



Enfin, la Ville devrait augmenter encore davantage son attractivité avec l'avènement d'un prochain Transport en Commun en Site Propre (TCSP) du type « bus à haut niveau de service » reliant l'agglomération du Nord au Sud. Il est dénommé Arc Nord-Sud – ligne T4, allant du Boulingrin au rond-point des Bruyères dans sa partie centrale.

Il traversera le territoire quevillais au niveau de l'Avenue de la Libération et le Boulevard du 11 Novembre.

Figure n°5



Ce projet a déjà été soumis à concertation et entrera dans sa phase de réalisation en 2017-2018.

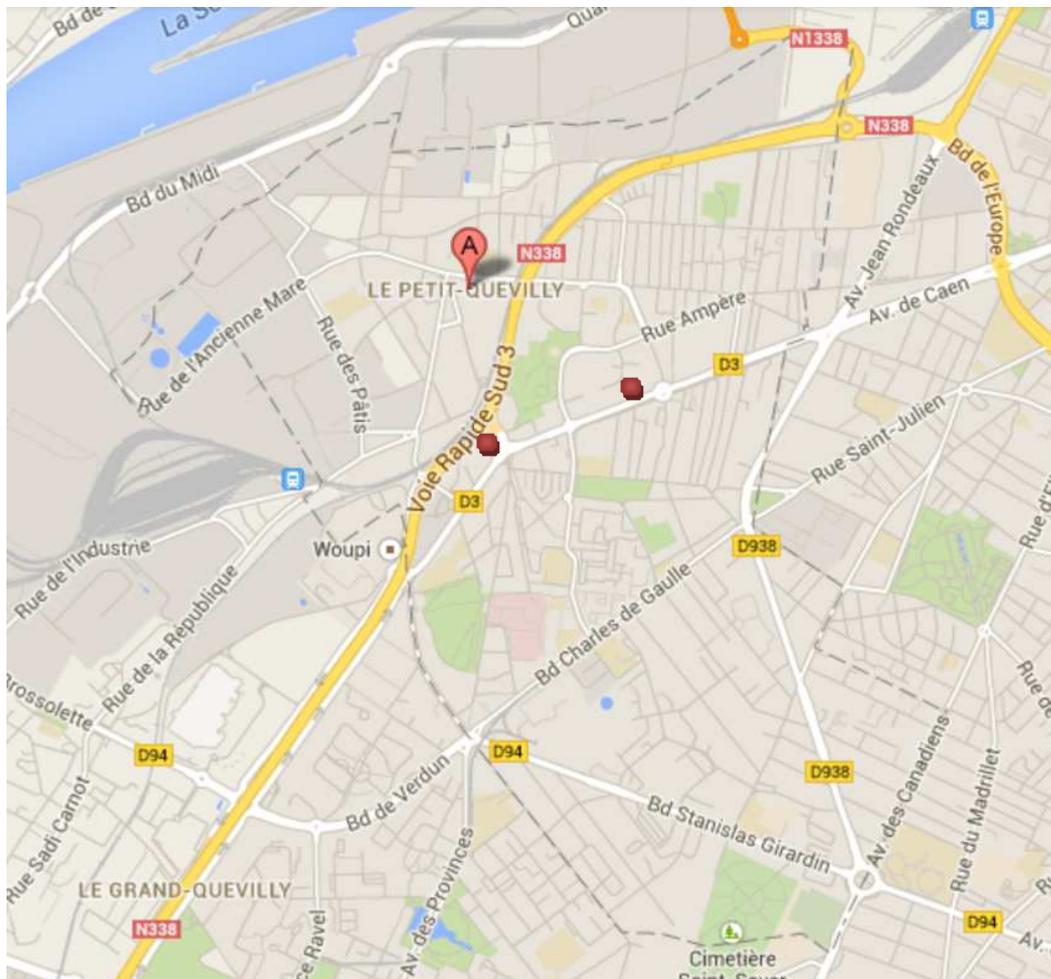
Autant d'atouts qui suscitent l'intérêt pour l'implantation d'hébergements ou de résidences, dans des quartiers en renouvellement, dotés d'une bonne localisation et desserte au regard des transports en commun et des commerces de proximité.

A titre d'exemple, un foyer de jeunes travailleurs « MOOV'ACCES » a été récemment implanté rue des Limites par la société Logiseine, pour une capacité de 33 logements. Et un peu plus au Sud, sur le même axe structurant, un Foyer de Travailleurs Migrants (FTM Monet) sera prochainement transformé par la société ADOMA en résidence sociale rue Pierre Sémard.

### 1.3. Localisation des hébergements ou résidences existants :

Hébergements ou résidences « hôtelier » existants :

Figure n°6



● Hébergements ou résidences « hôtelier »

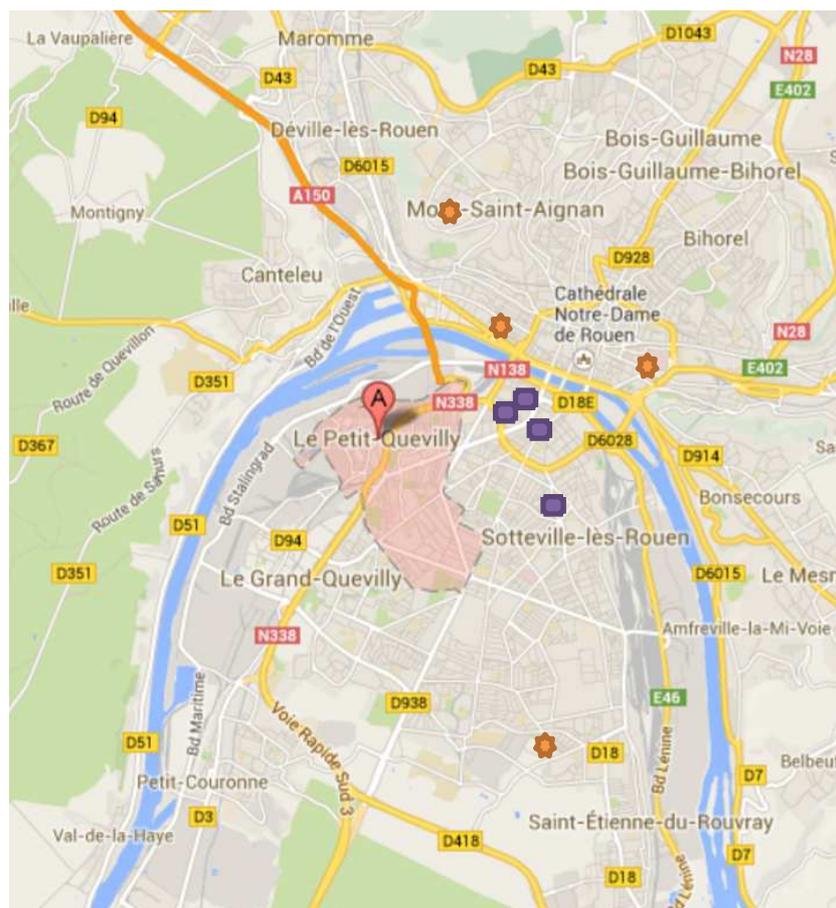
Deux établissements type « hôtel » sont situés au débouché de la SUD III, au nord de l'avenue Jean Jaurès (Ibis Budget et Hôtel 1<sup>ère</sup> classe). La requalification à venir de la D938 peut laisser présager d'autres projets d'implantation.

Par ailleurs, huit établissements type « pension » sont également recensés au nord du territoire, à proximité de la frange industrielle.

Hébergements ou résidences « étudiant » existants :

La Ville de Petit-Quevilly ne dispose d'aucun hébergement ou résidence pour les étudiants sur son territoire alors qu'elle bénéficie d'une localisation à mi-chemin entre le centre universitaire de Rouen (Rive Droite) et le Technopole du Madrillet de Saint-Etienne du Rouvray (accueillant entre autres des établissements d'enseignement supérieur), via le tracé du futur Arc Nord-Sud.

Figure n°7

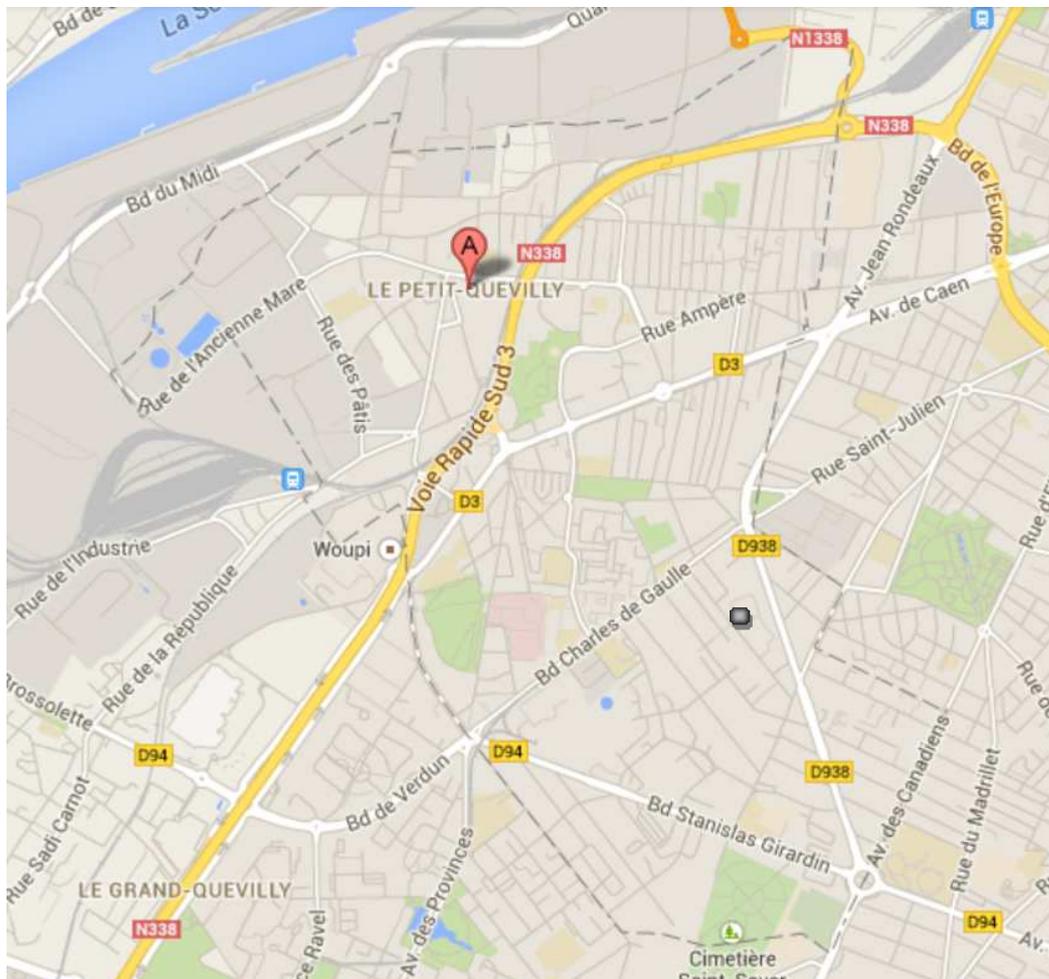


-  Campus universitaires
-  Hébergements ou résidences « étudiant »

### Hébergements ou résidences pour personnes âgées :

La Ville de Petit-Quevilly dispose d'une seule résidence pour personnes âgées, dénommée RPA Flaubert.

Figure n°8



- Hébergements ou résidences pour personnes âgées

Pour ces trois catégories d'hébergement ou résidences, d'autres collectivités ont appliqué d'autres ratios de places par logement, ou chambre ou unité d'hébergement.

#### **1.4. Exemples d'autres collectivités :**

La Ville de Sotteville les Rouen a introduit la notion de résidence communautaire [Ensemble de logements intégrant des espaces communs de vie et de service (détente-loisirs, cuisine-laverie, salle de réunion, de travail, local de gardiennage ou de surveillance) qui participe au service public ou d'intérêt collectif]. Il s'agit de :

- l'hébergement temporaire (migrants, jeunes travailleurs, résidence-services,...)
- l'hébergement social (foyer d'accueil,...)
- l'hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, personnes âgées,...)
- l'hébergement des élèves, stagiaires, étudiants.

► L'obligation de réaliser des aires de stationnement est de **1 place pour 5 lits**, chambres ou logements créés pour les établissements hospitaliers, gérontologiques ou résidences communautaires. **Soit un ratio de 0.2**

D'autres collectivités, telles que la Ville d'Orléans (nombre d'habitants comparable à celui de Rouen) utilise les ratios suivants :

► Pour les résidences étudiants et résidences services :

- stationnement véhicules : 1 place de stationnement pour 4 logements ou 4 chambres étudiants créés. **Soit un ratio de 0.25**

► Pour les résidences personnes âgées :

- stationnement véhicules : 1 place pour 5 logements ou 5 chambres créés. **Soit un ratio de 0.2**

### **1.5. Mobilité pour les hébergements ou résidences :**

Globalement, la part des ménages non équipés d'un équipement automobile diminue avec le revenu et la taille du ménage et augmente avec le degré d'urbanisation du domicile. Les étudiants, les inactifs, les chômeurs, et dans une moindre mesure, les retraités sont les catégories les plus représentées parmi les ménages non équipés. A été également constatée une démotorisation plus récente et a priori plus choisie des cadres par rapport aux autres catégories de population.

Plus particulièrement pour les étudiants :

Les Transports en Commun urbains sont trois fois plus attractifs pour les étudiants, qui les utilisent majoritairement pour le motif « études ». La part de Voiture Particulière se reporte presque intégralement sur le Transport en Commun. Le renouvellement de la population étudiante tous les 5 ans confère à

cette catégorie une meilleure adaptabilité des pratiques aux nouveaux systèmes de déplacements mis en place.

Lors du groupe de travail réalisé par la CREA sur le logement étudiant dans le cadre du Programme Local de l'Habitat le 18 novembre 2013, plusieurs informations ont pu être remontées, à savoir :

- Une augmentation des effectifs a été constatée à la rentrée 2013 (en attente de données actualisées),
- Le marché rouennais attirait jusqu'à présent peu d'investisseurs pour construire des résidences étudiantes privées, en raison d'un déficit d'image. Cette tendance serait en train de changer avec des investisseurs qui pourraient développer des résidences, sous réserve d'une localisation proche des transports en commun et la garantie d'une bonne gestion de la résidence.
- A Rouen, les obligations en matière de places de parking par logement sont moindres quand il s'agit de résidences services (0.25 places par logement, soit 1 place pour 4 logements).

Enfin, la Fédération des Promoteurs Immobiliers Normandie a émis le souhait lors d'un groupe de travail sur le logement étudiant, que les conditions de stationnement soient ramenées à un ratio de 0.2 pour se mettre en cohérence avec les besoins réels des occupants.

Plus particulièrement pour les personnes âgées :

Les personnes âgées ont une mobilité qui baisse avec l'âge, notamment après 75 ans. Les nouvelles générations de « séniors », plus urbaines, risquent d'avoir de nouvelles manières de se déplacer.

La ville veille à une offre de logements susceptibles de convenir à des personnes vieillissantes, suffisamment diversifiée en tous points de son territoire, afin de permettre des parcours de proximité. Cela passera par plus de densité pour adapter l'offre aux besoins des personnes âgées en réduisant notamment la contrainte de stationnement.

Pour information : en 2025, la CREA comptera environ 100 000 séniors, soit 25 000 de plus qu'aujourd'hui.

En conclusion :

Au regard de l'attractivité, de la desserte de Petit-Quevilly, des besoins évolutifs des populations concernées par les hébergements ou résidences, il est proposé d'appliquer un nouveau ratio d'au moins 0.2 place de stationnement pour les hébergements ou résidences hôtelier, étudiant, pour personnes âgées, en lieu et place de celui de 0.5. Ce qui correspond à une place de stationnement pour véhicule automobile pour 5 chambres ou 5 logements. Cette disposition sera applicable aux zones UA à UR inclus.

## **Règlement actuel**

### **ARTICLE UB-12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération. Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 mètres dudit terrain.

**12.2.** Le nombre de places requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :

**12.2.1.** Habitations : au moins 1,2 place par logement.

Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les terrains dont la superficie est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

En cas de réhabilitation ou de division de logement, doivent être créées les places de stationnement afférentes au nombre supplémentaire de logements créés.

Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les extensions ou les surélévations.

**12.2.2.** Hébergements ou résidences hôtelières, étudiant, pour personnes âgées : au moins 0,5 place par chambre ou logement.

**12.2.3.** Commerces, services :

**a.** Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public au plus égales à 200 m<sup>2</sup>, il n'est pas exigé de place de stationnement ;

**b.** Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> : au moins 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public ;

**c.** Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public supérieures à 1000 m<sup>2</sup> : au moins une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public.

**12.2.4.** Bureaux : au plus 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants (métro-bus) tel que défini au Plan de Déplacement Urbain et au moins 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors de ce périmètre.

**12.2.5.** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en considération de la nature et de la localisation desdits services et du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants.

**12.2.6.** Autres constructions : au moins 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.7.** Pour les constructions visées à l'article UB 2 alinéa 2.3.3., le nombre de places de stationnement est au minimum celui de la construction initiale.

**12.3.** L'emprise minimale des places de stationnement créées est définie par les dimensions minimales suivantes : 2,30 \* 5,00 mètres.

## **Projet de modification**

*Applicable aux zones UA à UR inclus*

### **ARTICLE UB-12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération. Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 mètres dudit terrain.

**12.2.** Le nombre de places requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :

**12.2.1.** Habitations : au moins 1,2 place par logement.

Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les terrains dont la superficie est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

En cas de réhabilitation ou de division de logement, doivent être créées les places de stationnement afférentes au nombre supplémentaire de logements créés.

Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les extensions ou les surélévations.

**12.2.2.** Hébergements ou résidences hôtelières, étudiant, pour personnes âgées : au moins **0,2** place par chambre ou logement.

**12.2.3.** Commerces, services :

**a.** Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public au plus égales à 200 m<sup>2</sup>, il n'est pas exigé de place de stationnement ;

**b.** Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> : au moins 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public ;

**c.** Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public supérieures à 1000 m<sup>2</sup> : au moins une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public.

**12.2.4.** Bureaux : au plus 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants (métro-bus) tel que défini au Plan de Déplacement Urbain et au moins 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors de ce périmètre.

**12.2.5.** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en considération de la nature et de la localisation desdits services et du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants.

**12.2.6.** Autres constructions : au moins 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.7.** Pour les constructions visées à l'article UB 2 alinéa 2.3.3., le nombre de places de stationnement est au minimum celui de la construction initiale.

**12.3.** L'emprise minimale des places de stationnement créées est définie par les dimensions minimales suivantes : 2,30 \*5,00 mètres.

## **2. Annexion du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'établissement LUBRIZOL au Plan Local d'Urbanisme (zone UC et UY)**

L'arrêté préfectoral en date du 31 mars 2014 approuve le plan de prévention des risques technologiques autour de l'établissement LUBRIZOL à Rouen, ainsi que le plan accompagné de ses annexes.



PRÉFET DE LA SEINE-MARITIME

DIRECTION REGIONALE DE  
L'ENVIRONNEMENT, DE  
L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT  
DE HAUTE-NORMANDIE

Service Risques

Affaire suivie par Émilie GITZHOFER  
Tél. 02 35 52 86 30  
Fax 02 35 88 74 38

Arrêté du **31 MARS 2014**

portant approbation du plan de prévention des risques technologiques (PPRT)  
autour de l'établissement LUBRIZOL à ROUEN

Le préfet de la région Haute-Normandie, préfet de la Seine-Maritime,  
commandeur de la Légion d'honneur

- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 515-15 à L. 515-25 et R.515-39 à R.515-50;
- Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.126-1, L. 211-1, L. 230-1, L. 300-2 et R.126-1 ;
- Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- Vu le décret du président de la République du 17 janvier 2013 portant nomination de M. Pierre-Henry MACCIONI en qualité de préfet de la région Haute-Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;
- Vu le décret n°2012-189 du 7 février 2012 relatif aux commissions de suivi de site ;
- Vu l'arrêté ministériel du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses présentes dans certaines catégories d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Vu l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation ;
- Vu les arrêtés préfectoraux autorisant l'exploitation des installations de l'établissement LUBRIZOL implanté sur le territoire de la commune de Rouen ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 4 août 2005 portant création du comité local d'information et de concertation sur les risques technologiques de la zone industrielle Ouest de l'agglomération rouennaise ;

- Vu l'arrêté préfectoral de prescription du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) autour de l'établissement LUBRIZOL de Rouen en date du 6 mai 2010 ;
  - Vu l'arrêté préfectoral du 19 octobre 2011 prorogeant le délai d'instruction pour l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques autour de l'établissement LUBRIZOL de Rouen jusqu'au 6 novembre 2012 ;
  - Vu l'arrêté préfectoral du 12 octobre 2012, modifié par l'arrêté du 31 octobre 2012, prorogeant le délai d'instruction pour l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques autour de l'établissement LUBRIZOL de Rouen jusqu'au 6 novembre 2013 ;
  - Vu l'arrêté préfectoral du 11 octobre 2013 prorogeant le délai d'instruction pour l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques autour de l'établissement LUBRIZOL de Rouen jusqu'au 6 juin 2014 ;
  - Vu l'arrêté préfectoral du 22 novembre 2013 prescrivant une enquête publique du 17 décembre 2013 au 18 janvier 2014 inclus sur le projet de plan de prévention des risques technologiques sur les communes de Rouen et Petit-Quevilly ;
  - Vu la circulaire ministérielle du 26 avril 2005 relative aux comités locaux d'information et de concertation ;
  - Vu la circulaire interministérielle du 27 juillet 2005 relatif au rôle des services de l'équipement dans les domaines de la prévention des risques technologiques et naturels ;
  - Vu la circulaire du 10 mai 2010 récapitulant les règles méthodologiques applicables aux études de dangers, à l'appréciation de la démarche de réduction du risque à la source et aux plans de prévention des risques technologiques dans les installations classées en application de la loi du 30 juillet 2003 ;
  - Vu les rapports de l'inspection des installations classées en date du 25 mai 2010 et 13 janvier 2011 évaluant la démarche de maîtrise des risques (MMR) pour l'établissement LUBRIZOL et proposant la liste des phénomènes dangereux à retenir pour le plan de prévention des risques technologiques ;
  - Vu l'avis favorable de la commune de Rouen en date du 2 avril 2010 concernant la consultation préalable à l'arrêté préfectoral de prescription du plan de prévention des risques technologiques ;
  - Vu l'avis réputé favorable de la commune de Petit-Quevilly en l'absence d'avis reçu concernant la consultation préalable à l'arrêté préfectoral de prescription du plan de prévention des risques technologiques ;
  - Vu les avis émis par les personnes et organismes associés lors de la consultation qui s'est déroulée du 25 juillet 2013 jusqu'au 15 octobre 2013 ;
  - Vu l'avis du comité local d'information et de concertation en date du 12 septembre 2013 sur le projet de plan de prévention des risques technologiques avant enquête publique ;
  - Vu l'ordonnance du président du tribunal administratif n°E13000141/76 en date du 6 août 2013 portant désignation du commissaire enquêteur ;
  - Vu le rapport établi par le commissaire enquêteur et sa conclusion favorable assortie de 2 recommandations et d'une réserve au projet de PPRT en date 30 janvier 2014 ;
  - Vu le rapport de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Haute-Normandie et de la direction départementale des territoires et de la mer de la Seine-Maritime en date du 10 mars 2014 ;
  - Vu les pièces du dossier ;
- Considérant la politique de gestion du risque industriel en France ;

- Considérant qu'un plan de prévention des risques technologiques doit être réalisé pour chaque site SEVESO seuil haut (dit A.S) au sens de la nomenclature des installations classées ;
- Considérant que l'établissement LUBRIZOL à Rouen relève de la catégorie SEVESO seuil haut compte tenu du stockage ou emploi de produits toxiques, très toxiques et toxiques particuliers (classé sous les rubriques 1111, 1131 et 1150 de la nomenclature des installations classées), ainsi que le stockage et la fabrication de produits dangereux pour l'environnement (classés sous les rubriques 1171, 1172, 1173 de la nomenclature des installations classées) ;
- Considérant les risques identifiés au sein de l'établissement LUBRIZOL relatifs au stockage des produits susmentionnés ;
- Considérant que, conformément à l'article 12 du décret du 7 février 2012 susvisé, les CLIC existant à la date de publication de ce décret remplissent les attributions des commissions de suivi de site jusqu'à renouvellement de leur composition ;
- Considérant les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur ;

*Sur proposition du secrétaire général de la préfecture*

## ARRETE

### Article 1<sup>er</sup> :-

Le plan de prévention des risques technologiques autour de l'établissement LUBRIZOL à Rouen, annexé au présent arrêté, est approuvé.

### Article 2 :-

Ce plan vaut servitude d'utilité publique au sens de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme et devra être porté à la connaissance des maires de Rouen et Petit-Quevilly pour être annexé, en tant que servitude, aux plans d'occupation des sols des communes (ou plan local d'urbanisme) de Rouen et Petit-Quevilly dans un délai de trois mois à compter de la date de son approbation.

### Article 3 :-

Le plan de prévention des risques technologiques comprend :

- une note de présentation décrivant les installations à l'origine des risques, la nature et l'intensité de ceux-ci et exposant les raisons qui ont conduit à délimiter le périmètre d'exposition aux risques ;
- des documents graphiques faisant apparaître le périmètre d'exposition aux risques et les zones et secteurs mentionnés respectivement aux articles L. 515-15 et L. 515-16 du code de l'environnement ;
- un règlement comportant, en tant que de besoin, pour chaque zone ou secteur :
  - les mesures d'interdiction et les prescriptions mentionnées au I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement ;
  - l'instauration du droit de préemption mentionnés aux II et III de l'article L. 515-16 du code de l'environnement ;
  - les mesures de protection des populations prévues au IV de l'article L. 515-16 du code de l'environnement

- les recommandations tendant à renforcer la protection des populations formulées en application du V de l'article L. 515-16 du code de l'environnement.

Le plan approuvé est tenu à disposition du public à la préfecture de la Seine-Maritime, ainsi qu'en mairies de Rouen et Petit-Quevilly, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux au public.

Le plan approuvé est également tenu à la disposition du public sur le site internet « [www.spinfos.fr](http://www.spinfos.fr) ».

**Article 4 :-**

Le présent arrêté est publié par voie d'affichage, pendant un mois, par les communes de Rouen et Petit-Quevilly.

Mention de cet affichage est insérée, par les soins du préfet, dans les journaux d'annonces légales:

- Paris-Normandie, Édition de Rouen,
- Le Bulletin de l'arrondissement de Rouen.

Il est publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département de la Seine-Maritime.

**Article 5 :-**

Le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Maritime, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Haute-Normandie, le directeur départemental des territoires et de la mer de la Seine-Maritime et les maires de Rouen et Petit-Quevilly sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Rouen, le **31 MARS 2014**

Le préfet,



Pierre-Henry MACCIONI

*Voies et délais de recours – Conformément aux dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rouen dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.*

Aux termes de l'article L.515-23 du Code de l'Environnement, le plan de prévention des risques approuvé vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Il est proposé de profiter de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme pour honorer cette obligation réglementaire.

Ainsi, le règlement, la liste et les plans des servitudes et de zonage seront amendés.

L'objectif de cet outil réglementaire est de protéger et sécuriser la population, de réduire les risques à la source issus des activités industrielles et de maîtriser l'urbanisation à proximité.

Afin de répondre à ces objectifs, le PPRT de LUBRIZOL impose dans son règlement, opposable aux documents d'urbanisme, des mesures organisationnelles. Plus précisément des recommandations sur l'évacuation des personnes (personnels d'entreprises et public) situées dans le périmètre d'exposition aux risques.

### **3. Annexion des servitudes d'utilité publique (SUP) au droit des terrains anciennement exploités par la société UNIVAR France.**

En application de l'article L. 515-10 du Code de l'environnement, les servitudes d'utilité publique définies par l'arrêté préfectoral en date du 14 octobre 2014 doivent être annexées au Plan Local d'Urbanisme en vigueur des communes de Rouen et de Petit-Quevilly dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.





PRÉFET DE LA SEINE-MARITIME

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT,  
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT  
DE HAUTE-NORMANDIE

Unité territoriale de Rouen/Dieppe

Affaire suivie par Sattianandame CALIAPEROUMAL  
[s.caliaperoumal@developpement-durable.gouv.fr](mailto:s.caliaperoumal@developpement-durable.gouv.fr)  
Tél : 02 32 91 97 85 - Fax : 02 32 91 97 97

Arrêté du 4 OCT. 2014

Instaurant des servitudes d'utilité publique au droit des terrains anciennement exploités par la société UNIVAR France sur les communes de Petit-Quevilly et Rouen – PARCELLES IV1 et IV2 de la commune de Rouen et PARCELLE AH74 de la commune de Petit-Quevilly.

**Le préfet de la région Haute-Normandie, préfet de la Seine-Maritime,  
commandeur de la Légion d'honneur**

- Vu le code de l'environnement, notamment son livre V et notamment ses articles L. 515-8 à L. 515-12 et R. 515-24 à R. 515-31 ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 126-1 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- Vu le décret du président de la République en date du 17 janvier 2013 nommant M. Pierre-Henry MACCIONI, préfet de la région Haute-Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°13-196 du 25 avril 2013 modifié portant délégation de signature à M. Eric MAIRE, secrétaire général de la préfecture de la Seine-Maritime ;
- Vu les différents arrêtés préfectoraux et récépissés autorisant et réglementant les activités de la société Lambert Rivière sur son site implanté sur les communes de Petit-Quevilly et de Rouen, notamment l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1927 autorisant l'exploitation d'un dépôt de liquide inflammable de première catégorie, la déclaration de cessation d'activité réalisée par la société Lambert rivière le 25 novembre 2002 et le récépissé de changement de raison sociale délivré à la société Univar par la préfecture de la Seine Maritime le 27 janvier 2003 ;
- Vu la mise à jour du plan de gestion référencé LYO-RAP-09-01035C (octobre 2011) ;
- Vu le rapport de fin de travaux du sol (juillet 2012) ;
- Vu le rapport de fin de travaux des eaux par soil-mixing (janvier 2013) ;
- Vu le rapport de fin de travaux consacré au confinement hydraulique et au venting (août 2012) ;
- Vu le dossier de demande d'instauration de servitudes d'utilité publique (janvier 2013) ;
- Vu le rapport sur le traitement des gaz du sol par venting (décembre 2013) ;

- Vu l'avis du conseil municipal de la commune de Rouen du 06 juin 2014;
- Vu l'avis du conseil municipal de la commune de Petit-Quevilly du 03 juillet 2014;
- Vu l'avis de la société Univar, propriétaire du terrain du 04 avril 2014;
- Vu le rapport et les conclusions de l'inspection des installations classées en date du 12 août 2014 ;
- Vu l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques en date du 9 septembre 2014 ;
- Vu la transmission du projet d'arrêté faite à l'exploitant en date du 11 septembre 2014.

- Considérant que les activités exercées (stockage de produits chimiques et pétroliers) par la société Lambert Rivière sont à l'origine des pollutions constatées sur le site de Petit-Quevilly et Rouen ;
- Considérant que la société Lambert-Rivière a cessé son activité depuis le 31 décembre 2002 et a procédé à un changement de raison sociale pour devenir la société Univar à cette même date ;
- Considérant qu'un récépissé de changement de raison sociale a été délivré à la société Univar par la préfecture de la Seine Maritime le 27 janvier 2003 ;
- Considérant que la société Univar a mis en œuvre un plan de gestion conformément à l'article R. 512-39-2 du code de l'environnement ;
- Considérant qu'aux termes des différentes campagnes de travaux et d'investigations réalisées sur le site, ce dernier a été remis dans un état compatible pour la réalisation du projet d'aménagement défini dans le rapport référencé LYO-RAP-09-01035C susvisé ;
- Considérant que la pollution de la nappe à l'extérieur du site (*mise en évidence dans le rapport intitulé "Mesure de la qualité de l'air ambiant dans l'habitation mitoyenne (novembre 2012)"*) a fait l'objet d'action de traitement complémentaire en 2013 sur le site d'Univar (venting) permettant d'améliorer la qualité de l'air ambiant des habitations situées en aval hydraulique du site, qu'il n'y a plus lieu d'effectuer de travaux complémentaires ;
- Considérant que le traitement de la pollution extérieure a fait l'objet d'un arrêté préfectoral complémentaire présenté au CoDERST du 11 mars 2014 ;
- Considérant que si les pollutions résiduelles présentes sur le site permettent cet usage, il convient toutefois de formaliser et d'attacher ces limites d'utilisation du terrain afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et de mettre en œuvre les travaux appropriés en cas de changement de l'usage des sols ;
- Considérant la nécessité de maintenir en place certains ouvrages de surveillance de la qualité des eaux souterraines et leur accès au représentant de l'exploitant ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture

- ARRETE -

#### **ARTICLE 1 : INSTITUTIONS DES SERVITUDES**

Des servitudes d'utilité publique sont instituées sur les parcelles référencées IV1 et IV2 sur le territoire de la commune de Rouen et AH74 sur le territoire de la commune de Petit-Quevilly.

#### **ARTICLE 2 : SERVITUDES RELATIVES À L'USAGE DES TERRAINS**

La réalisation du projet d'aménagement avec d'une part un stade de rugby (Sud du terrain) et de l'autre un bâtiment (Nord du terrain) avec deux niveaux de parkings en sous-sol ouvert sur deux faces vers l'extérieur ("style parking aérien"), commerces en rez-de-chaussée (au niveau de la rue de la motte) et habitations/bureaux dans les étages, est autorisée conformément au projet d'aménagement défini dans le rapport référencé LYO-RAP-09-01035C susvisé.

Compte tenu de la présence de teneurs résiduelles dans les sols et les eaux souterraines, la réalisation de travaux sur le site de Petit-Quevilly n'est possible qu'à la condition de mettre en œuvre un plan hygiène/sécurité pour la protection de la santé des travailleurs au cours des travaux d'aménagement (travaux d'excavation dans le cadre de la construction des bâtiments et du stade de rugby). Les exutoires des terres ou des eaux excavées devront être définis au regard de la réglementation applicable lors de ces travaux. Les justificatifs de ces mesures seront conservés.

Tout usage autre que ceux définis précédemment est proscrit.

Toute modification du projet d'aménagement, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques (exemple : plan de gestion et ARR) garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

#### **ARTICLE 3 : SERVITUDES RELATIVES À L'USAGE ET AUX OUVRAGES DE SURVEILLANCE DES EAUX SOUTERRAINES**

Toute utilisation des eaux souterraines sur les parcelles visées à l'article 1 du présent arrêté est interdite quel que soit l'usage. Cette interdiction comprend en particulier les utilisations d'eaux souterraines pour des besoins alimentaires, domestiques, d'irrigation et d'abreuvement des animaux ou tout autre usage industriel (nettoyage, eau, incendie...).

L'aménageur réalise trois piézomètres sur site en remplacement de pz10, pz11 et pz12 pendant la réalisation du projet au niveau -2 du futur parking. Ces piézomètres se situent en limite de propriété Nord-Ouest du site.

Un droit d'accès et d'intervention au niveau -2 (parking) et aux ouvrages de surveillance des eaux est réservé aux personnes suivantes sur une durée minimale de quatre ans :

- les représentants de l'État,
- les représentants des collectivités territoriales chargées de l'exécution du présent arrêté,
- les représentants de l'exploitant ou de l'organisme mandaté par ses soins,
- tout ayant droit futur désigné par les services de l'État.

Ce dispositif comprend la possibilité de réaliser des prélèvements et analyses d'air ambiant, plusieurs puits de pompages ainsi que la mise en place d'un système de pompage et de traitement dans la partie Ouest du niveau -2 du futur parking.

#### ARTICLE 4 : AUTRES DISPOSITIONS

- Les conditions d'implantation de canalisations d'eau potable et les matériaux retenus pour les canalisations permettent d'empêcher tout transfert de pollution dans l'eau contenue dans les canalisations (tranchées d'implantation des canalisations comblées par des terres propres, de type sablon, canalisations imperméables aux polluants présents). Tous les réseaux sont étanches et protégés contre les phénomènes de corrosion. Une vérification périodique de l'état des réseaux d'eau potable doit être réalisée à une fréquence quinquennale. Les résultats des vérifications périodiques et des actions d'entretien des réseaux d'eau potable sont archivés.

- Les sols de surface sont recouverts par un revêtement asphalté ou bétonné ou par un apport de matériaux inertes d'au moins 20 cm d'épaisseur (au niveau du terrain de rugby entre autres), en vue de limiter une éventuelle exposition par contact cutané avec les individus séjournant sur ces utilités ou les fréquentant. Un grillage avertisseur signale le contact entre les matériaux d'apport (20 cm d'épaisseur au minimum) et les terres toujours en place. Tout autre dispositif de couverture des sols peut être utilisé dès lors qu'il aura été démontré qu'il permet d'atteindre une efficacité au moins équivalente. L'intégrité de la couverture est régulièrement vérifiée. Le cas échéant, il est procédé à sa remise en état ou à son remplacement. Au minimum, un contrôle quinquennal de l'état de la couverture est réalisé. Les résultats de contrôle et les actions préventives, correctives ou curatives mises en œuvre sont tracés. Le maintien de la couverture doit être assuré lors des aménagements ultérieurs.

- L'infiltration des eaux pluviales canalisées (puisard, bassin d'infiltration artificiel, etc...) représente une modification de l'aménagement de l'ancien site Univar, et nécessite la production sous la responsabilité de l'aménageur d'une étude de faisabilité de l'opération démontrant l'absence de risques pour les usagers du site ou les riverains, et l'absence de dégradation de l'état des milieux, en particulier du milieu récepteur. Les infiltrations naturelles ne sont pas concernées par cette servitude. À défaut de cette étude de faisabilité préalable, l'infiltration des eaux pluviales canalisées est interdite.

- L'implantation de cultures à finalités alimentaires est proscrite.

#### ARTICLE 5 : OBLIGATION D'INFORMATION AUX PROPRIÉTAIRES SUCCESSIFS ET AUX OCCUPANTS

Si la parcelle considérée fait l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire) à titre gratuit ou onéreux, le propriétaire s'engage à informer les occupants sur les restrictions d'usage visées ci-dessus en les obligeant à les respecter. Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de la parcelle considérée, à informer le nouvel ayant-droit des restrictions d'usage en vigueur sur le site.

#### ARTICLE 6 : ANNEXION DES SERVITUDES AU PLU

En application de l'article L. 515-10 du code de l'environnement, les servitudes d'utilité publique définies par le présent arrêté sont annexées au plan local d'urbanisme (PLU) ou au document d'urbanisme en vigueur des communes de Rouen et de Petit-Quevilly dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 7 : DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de l'affichage du présent arrêté.

Lorsque l'institution des servitudes prévues entraîne un préjudice direct, matériel et certain, elle ouvre droit, en application des dispositions de l'article L. 515-11 du code de l'environnement, à une

indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit qui doit être adressée à l'exploitant dans un délai de trois ans à dater de la notification du présent acte. À défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation.

#### ARTICLE 8 : NOTIFICATION

Le présent arrêté est notifié à l'exploitant ainsi qu'aux propriétaires concernés et autres titulaires de droits réels assujettis à la servitude. Au cas où un propriétaire d'une parcelle ne peut être atteint, la notification est faite, soit à son mandataire, soit au gardien de la propriété ou, à défaut, au maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve celle-ci.

#### ARTICLE 9 : TRANSCRIPTION

En application des dispositions de l'article L. 515-10 du code de l'environnement, des articles L 121-2 et L. 126-1 du code de l'urbanisme et de l'article 36-2 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, les présentes servitudes devront être annexées aux documents d'urbanisme et publiées à la conservation des hypothèques. L'enregistrement aux hypothèques est réalisé par un notaire missionné par la société Univar, les frais correspondant étant également à sa charge.

#### ARTICLE 10 : AFFICHAGE

En vue de l'information des tiers, un extrait dudit arrêté, énumérant les motifs qui ont fondé la décision ainsi que les prescriptions, et faisant connaître que copie dudit arrêté est déposée en mairie et peut être consultée par tout intéressé, est affiché à la mairie pendant une durée minimum d'un mois.

Procès-verbal de ces formalités est adressé à la préfecture.

Le même extrait est affiché en permanence de façon lisible à l'entrée du site par les soins de l'exploitant.

Un avis est publié aux frais de l'exploitant dans deux journaux locaux diffusés dans tout le département et au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Seine-Maritime.

#### ARTICLE 11 : APPLICATION

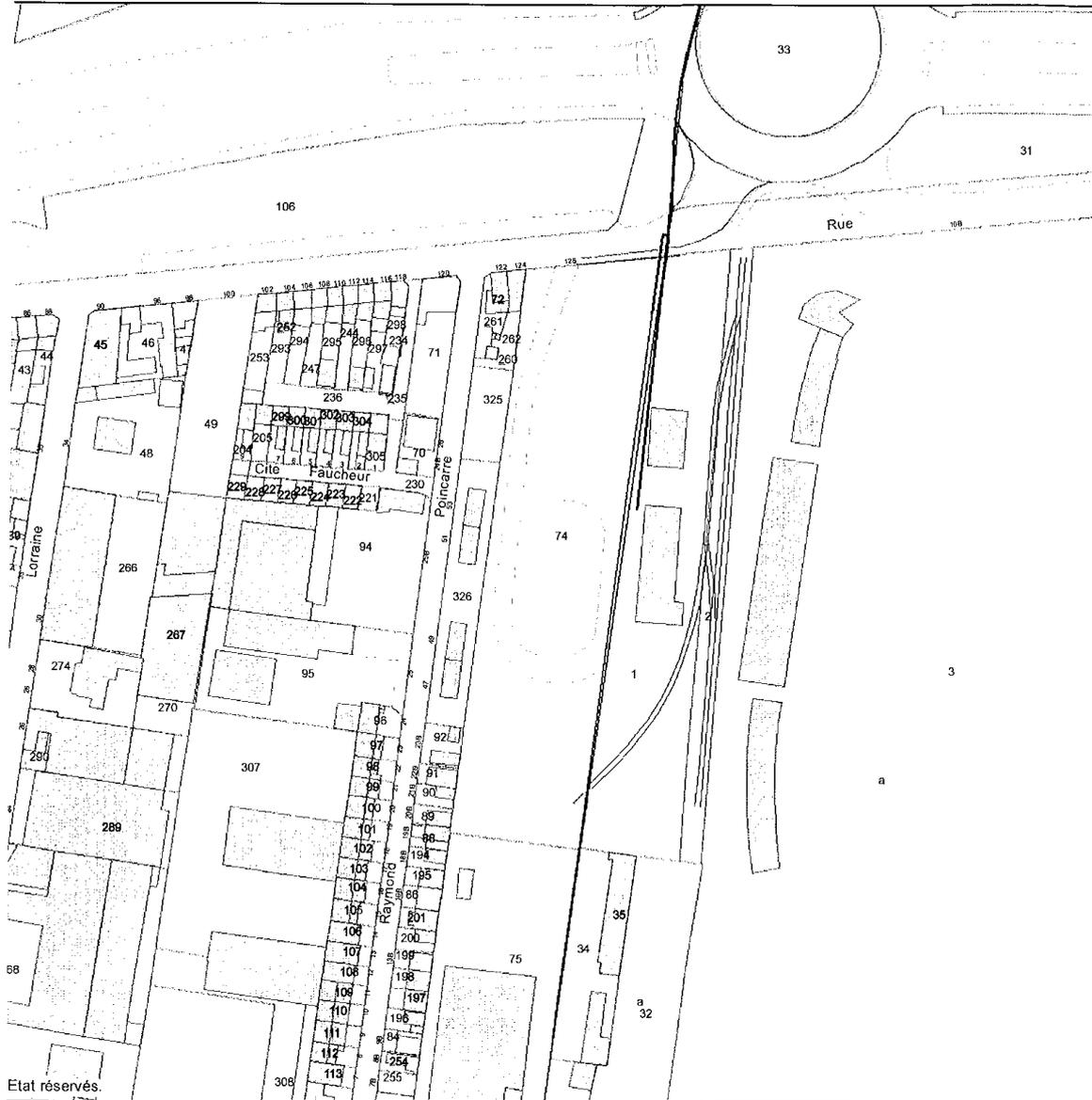
Le secrétaire général de la préfecture, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le directeur départemental des territoires et de la mer et les maires de Rouen et Petit-Quevilly sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Rouen, le **14 OCT. 2014**

Pour le préfet, et par délégation,  
le secrétaire général



Éric MAIRE

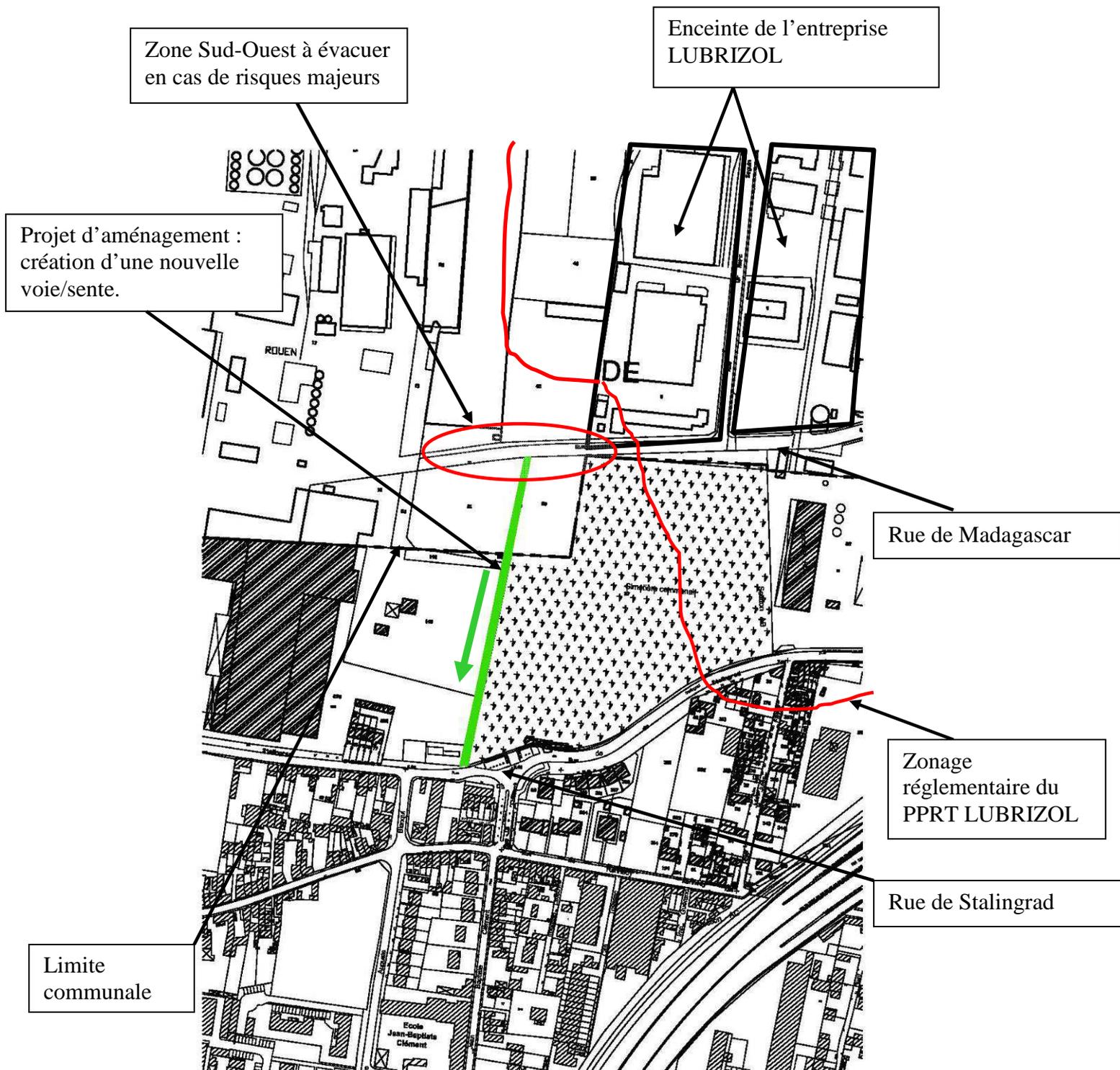


#### **4. Création d'un emplacement réservé n°7 dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'établissement LUBRIZOL (zone UY)**

Pour répondre aux prescriptions et aux recommandations du plan de prévention, une solution d'évacuation doit être prévue pour la population se situant dans la zone Sud-Ouest du périmètre de risque de LUBRIZOL (voir plan ci-dessous).

En cette zone, la rue de Madagascar est en cul-de-sac, il s'agit donc de créer une nouvelle voie/sente, en lieu et place de l'actuelle sente privée appartenant à la SCI Les jonques de la SEINE, reliant l'extrémité de l'impasse de Madagascar sur Rouen à la rue de Stalingrad sur Petit-Quevilly (voir plan ci-dessous).

Figure n°9



*Localisation du projet de sente/voie pour l'évacuation des personnes en cas de risques majeurs issus de l'activité industrielle de LUBRIZOL.*

Caractéristiques du projet d'aménagement de la sente/voie longeant le cimetière :

La sente est actuellement existante et repose en l'état sous la forme d'un sentier naturel non entretenu, herbagé et planté. Longeant et accolant le cimetière sur toute sa longueur, le propriétaire du chemin est la SCI jonques de la Seine.

Il appartient donc aux communes de Petit-Quevilly et de Rouen de procéder à l'acquisition de ces deux parcelles longitudinales (LL 021 pour Rouen et AB 222 pour Petit-Quevilly), par négociation amiable avec le propriétaire concerné (SCI les jonques de la Seine) ou par déclaration d'utilité publique en vue d'expropriation, et de financer et réaliser les travaux d'aménagement, par co-maîtrise d'ouvrage.

\*\*\*

Actuellement, le plan de zonage du PLU fait figurer 6 emplacements réservés en vertu de l'article R.123-11 d du Code de l'Urbanisme.

Pour ce faire, la Ville de Petit-Quevilly souhaite donc la création d'un emplacement réservé à son profit.

Il est proposé de créer un emplacement réservé n°7 : cheminement de 233 mètres dont 73 mètres sur la commune Rouen et 160 mètres sur la commune de Petit-Quevilly. Ce cheminement est actuellement libre de toute construction.

Le tableau au chapitre 3 du titre 3 du règlement sera complété d'un ER7 (sente Madagascar-Stalingrad) et le plan de zonage modifié en conséquence.

Figure n°10 : Extrait du plan de zonage actuel

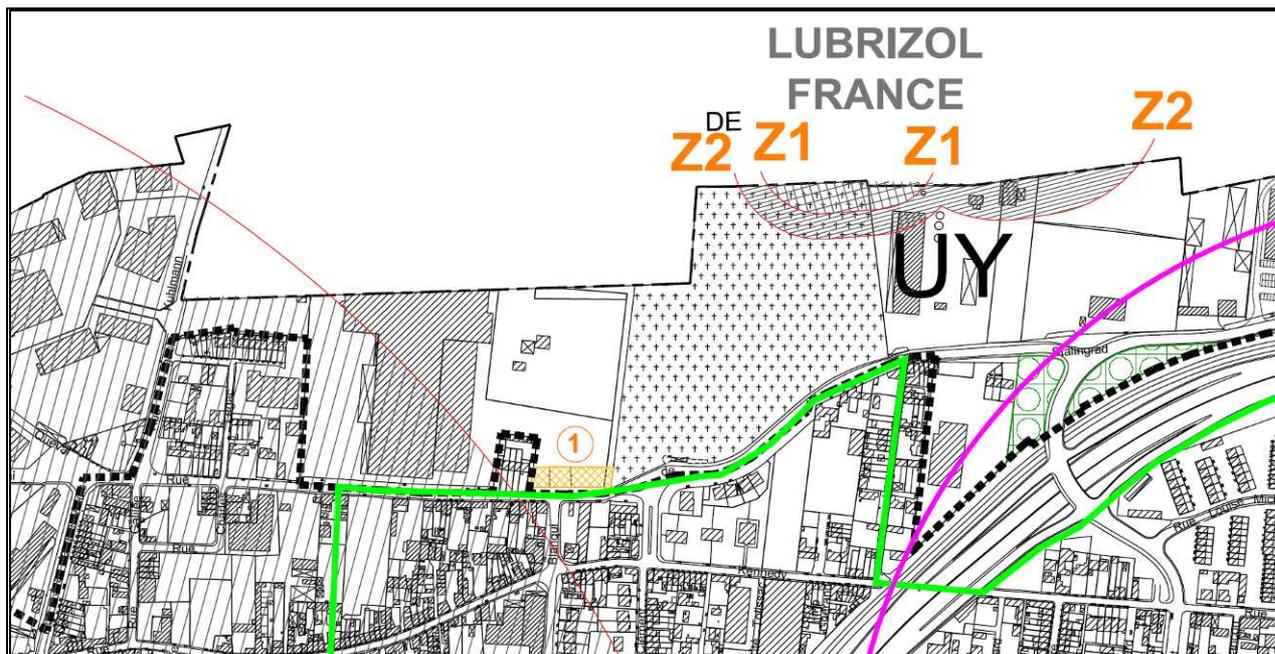


Figure n°11 : Emplacement n°7 créé :

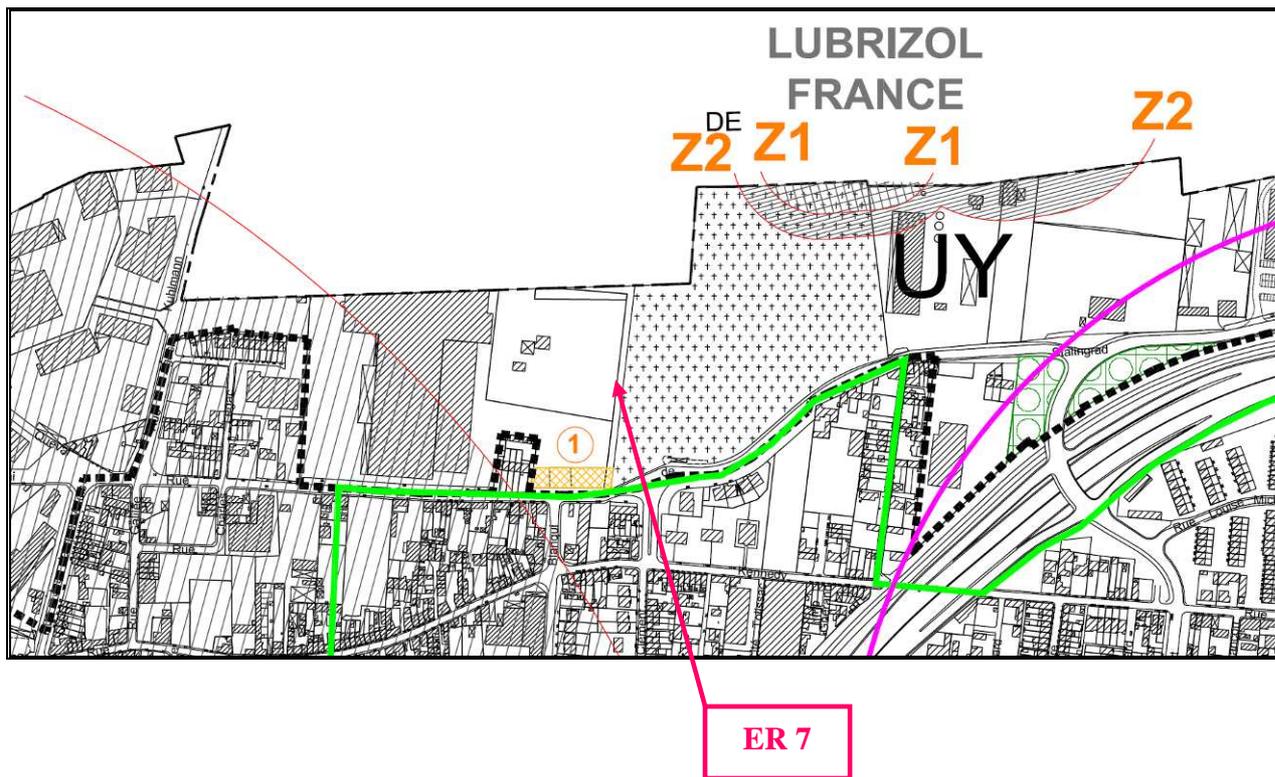
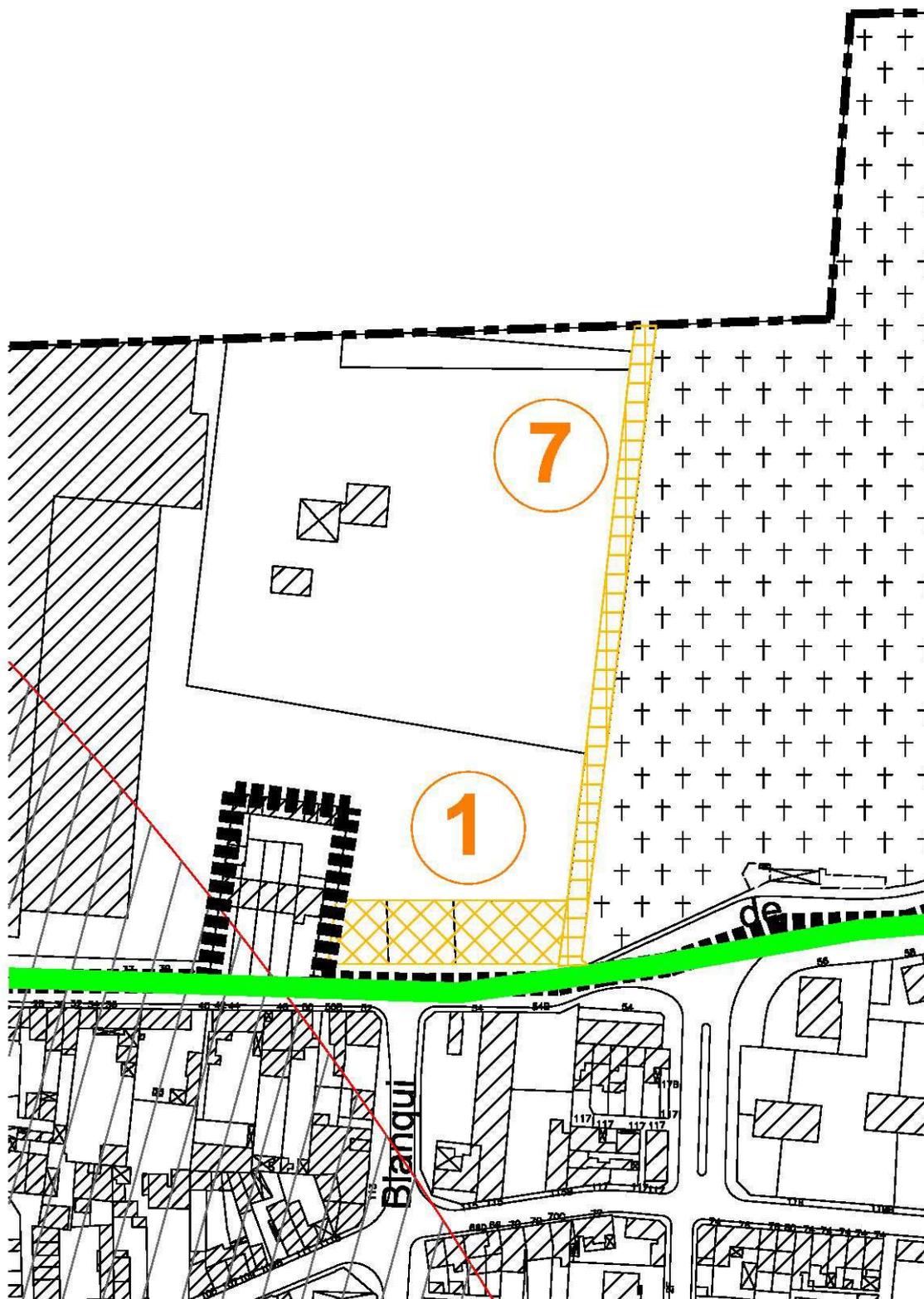


Figure n°12 : Zoom après création de l'ER



A cette occasion, l'ER n°1 sera réduit de la largeur de la future sente et représentera une superficie finale de 904 m<sup>2</sup>, sans porter atteinte à sa destination. L'ER n°7 ira donc jusqu'à la rue de Stalingrad et représentera une superficie finale de 833 m<sup>2</sup>. Les ER n°1 et n°7 sont tous deux au bénéfice de la Commune de Petit-Quevilly.

Le tableau au chapitre 3 du titre 3 du règlement et le plan de zonage seront modifiés comme suit :

**Règlement écrit avant modification**

|     | DESTINATION  | BENEFICIAIRE     | REFERENCE CADASTRALE                   | SURFACES APPROXIMATIVES  |
|-----|--|------------------|--|--|
| ER1 | Aménagement Rue de Stalingrad (parking)                        | Commune          | Dito existant                          | Dito existant  |
| ER2 | Voie nouvelle  | Agglomération    | Dito existant                          | Dito existant  |
| ER3 | Elargissement rue de la République                             | Commune          | Dito existant                          | Dito existant  |
| ER4 | Raccordement sud III   | Etat             | Dito existant                          | Dito existant  |
| ER5 | Sortie de secours Stade Diochon (1)<br>Rond-point des Bruyères | Commune de Rouen | AW n°160 p/partie<br>AW n°161 p/partie | 187m <sup>2</sup><br>125m <sup>2</sup><br>Total : 312 m <sup>2</sup> |
| ER6 | Sortie de secours Stade Diochon (2)<br>Rue Jules Ferry         | Commune de Rouen | AW n°100 p/partie                      | 102 m <sup>2</sup>   |

**Règlement écrit après modification**

|     | DESTINATION                             | BENEFICIAIRE              | REFERENCE CADASTRALE | SURFACES APPROXIMATIVES |
|-----|---|---------------------------|----------------------|-------------------------|
| ER1 | Aménagement Rue de Stalingrad (parking) | Commune de Petit-Quevilly | AB 298 (p/partie)    | 904 m <sup>2</sup>      |
| ER2 | Voie nouvelle                           | Agglomération             | Dito existant        | Dito existant           |
| ER3 | Elargissement rue de                    | Commune de                | Dito existant        | Dito existant           |

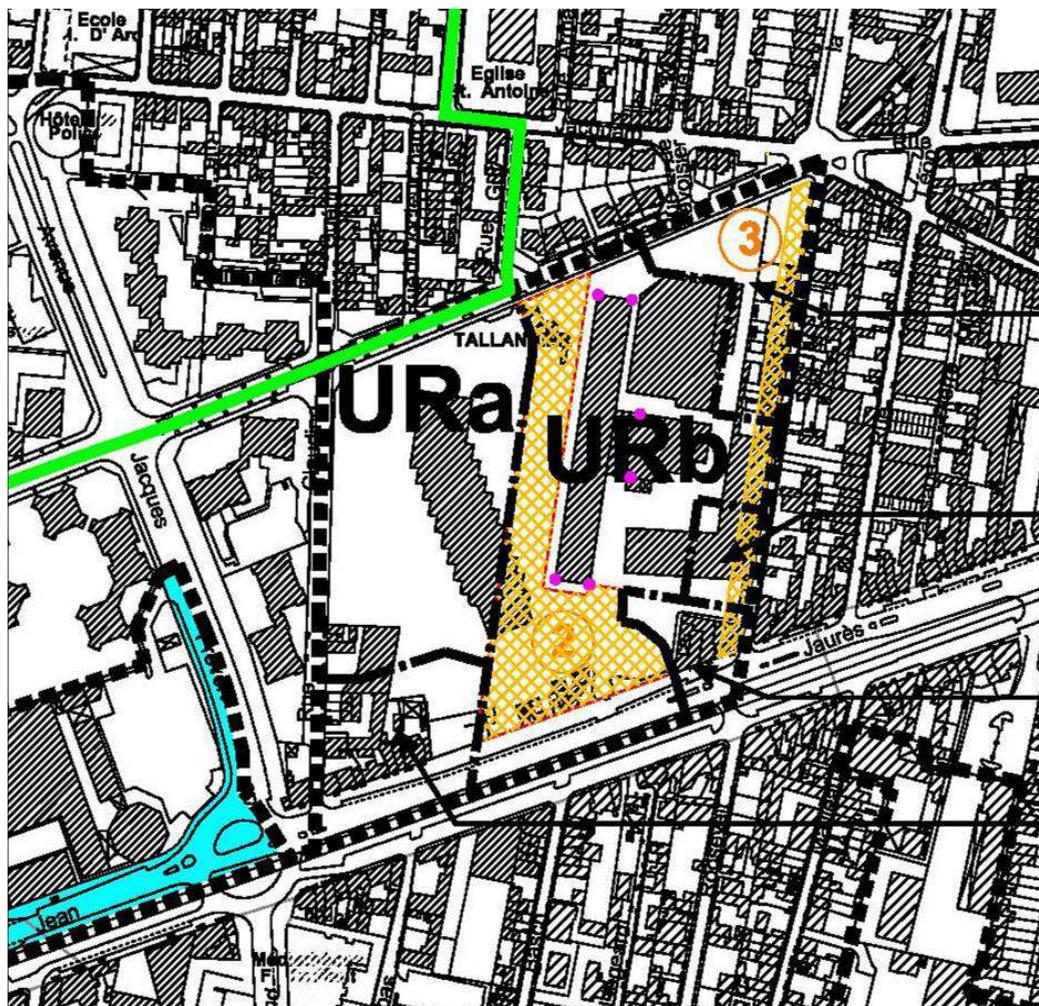
|     |  |                              |  |  |
|-----|--|------------------------------|--|--|
|     | la République  | Petit-Quevilly               |  |  |
| ER4 | Raccordement sud<br>III  | Etat                         | Dito existant                                | Dito existant  |
| ER5 | Sortie de secours<br>Stade Diochon (1)<br>Rond-point des<br>Bruyères | Commune de<br>Rouen          | AW n°160<br>p/partie<br>AW n°161<br>p/partie | 187m <sup>2</sup><br>125m <sup>2</sup><br>Total : 312 m <sup>2</sup> |
| ER6 | Sortie de secours<br>Stade Diochon (2)<br>Rue Jules Ferry            | Commune de<br>Rouen          | AW n°100<br>p/partie                         | 102 m <sup>2</sup>   |
| ER7 | Sente piétonne<br>Madagascar –<br>Stalingrad                         | Commune de<br>Petit-Quevilly | AB n°222<br>(p/pour partie)                  | 833 m <sup>2</sup>   |

*Remarque : Il a été fait le choix d'incrémenter la numérotation des emplacements réservés pour éviter toute confusion.*

## 5. Mise à jour des emplacements réservés

Certains emplacements réservés ayant vu leur motif concrétisé pourront être supprimés, à savoir l'ER n°2 et l'ER n°3.

Figure n°13 : extrait du plan de zonage actuel



L'ER n°2 au bénéfice de l'Agglomération consistait en la réalisation d'une voie nouvelle. A ce jour, le parvis et le mail Robert Pagès ont été inaugurés et ouverts à la déambulation publique.

Le parvis :



Le mail Robert Pagès :

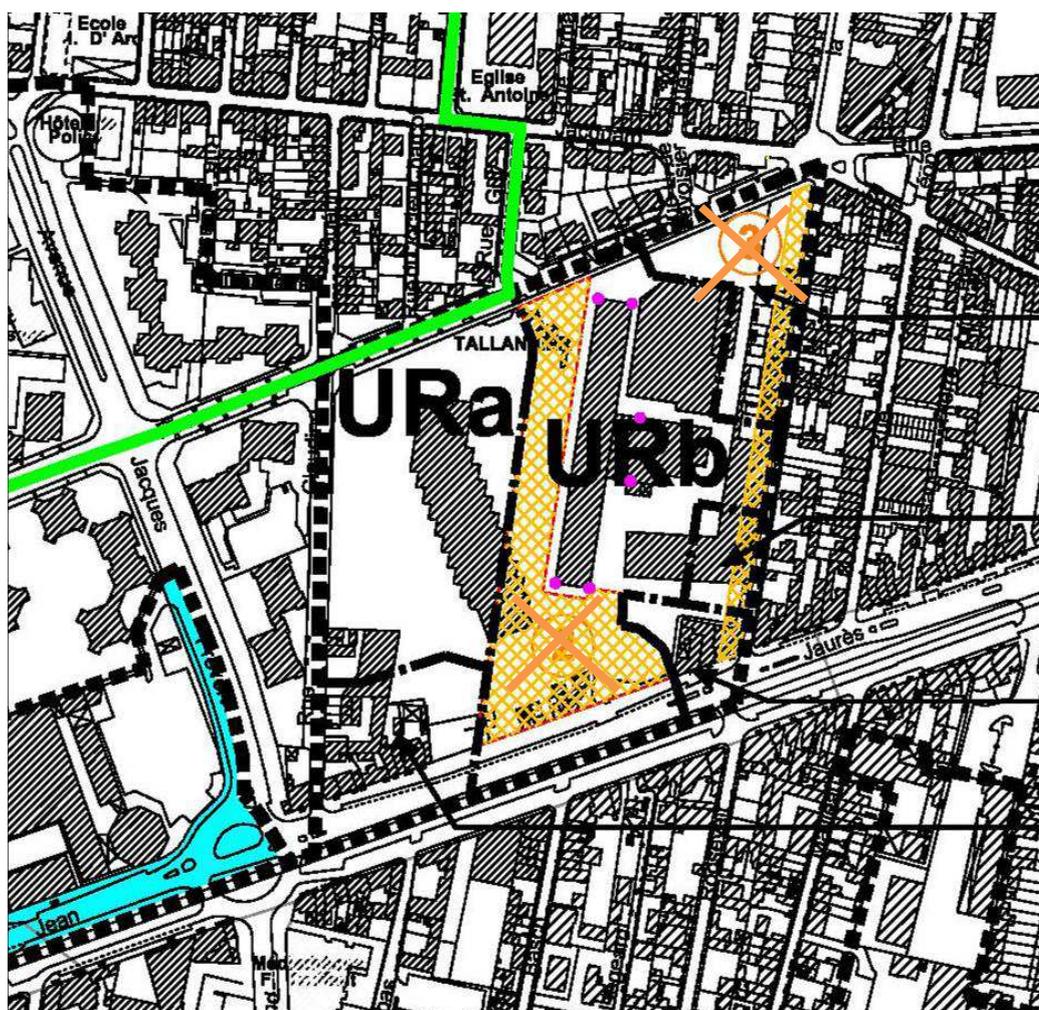


L'ER n°3 au bénéfice de la Commune consistait en l'élargissement de la rue de la République. A ce jour, le tronçon de la rue de la République entre l'avenue Jean Jaurès et la rue Ampère est achevé et a été ouvert à la circulation publique.

La rue de la République :



Figure n°14 : Extrait du plan de zonage projeté



Le tableau au chapitre 3 du titre 3 du règlement et le plan de zonage seront modifiés comme suit :

**Règlement écrit avant modification**

|     | DESTINATION  | BENEFICIAIRE     | REFERENCE<br>CADASTRALE                | SURFACES<br>APPROXIMATIVES   |
|-----|--|------------------|--|--|
| ER1 | Aménagement Rue de Stalingrad (parking)                        | Commune          | Dito existant                          | Dito existant  |
| ER2 | Voie nouvelle  | Agglomération    | Dito existant                          | Dito existant  |
| ER3 | Elargissement rue de la République                             | Commune          | Dito existant                          | Dito existant  |
| ER4 | Raccordement sud III   | Etat             | Dito existant                          | Dito existant  |
| ER5 | Sortie de secours Stade Diochon (1)<br>Rond-point des Bruyères | Commune de Rouen | AW n°160 p/partie<br>AW n°161 p/partie | 187m <sup>2</sup><br>125m <sup>2</sup><br>Total : 312 m <sup>2</sup> |
| ER6 | Sortie de secours Stade Diochon (2)<br>Rue Jules Ferry         | Commune de Rouen | AW n°100 p/partie                      | 102 m <sup>2</sup>   |

**Règlement écrit après modification**

|     | DESTINATION  | BENEFICIAIRE              | REFERENCE<br>CADASTRALE                | SURFACES<br>APPROXIMATIVES   |
|-----|--|---------------------------|--|--|
| ER1 | Aménagement Rue de Stalingrad (parking)                        | Commune de Petit-Quevilly | AB 298 (p/partie)                      | 904 m <sup>2</sup>   |
| ER4 | Raccordement sud III   | Etat                      | Dito existant                          | Dito existant  |
| ER5 | Sortie de secours Stade Diochon (1)<br>Rond-point des Bruyères | Commune de Rouen          | AW n°160 p/partie<br>AW n°161 p/partie | 187m <sup>2</sup><br>125m <sup>2</sup><br>Total : 312 m <sup>2</sup> |
| ER6 | Sortie de secours Stade Diochon (2)                            | Commune de Rouen          | AW n°100 p/partie                      | 102 m <sup>2</sup>   |

|     |  |                              |                             |                    |
|-----|--|------------------------------|-----------------------------|--------------------|
|     | Rue Jules Ferry                              |                              |                             |                    |
| ER7 | Sente piétonne<br>Madagascar –<br>Stalingrad | Commune de<br>Petit-Quevilly | AB n°222<br>(p/pour partie) | 833 m <sup>2</sup> |

## 6. Actualisation du Plan Local d'Urbanisme au regard des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme sur le département de Seine-Maritime

Par arrêté préfectoral en date du 27 octobre 2014, les communes de Sotteville les Rouen et de Petit-Quevilly sont déclarées comme zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme par les termites sur des périmètres précisés dans les extraits de plans joints en annexe de l'arrêté préfectoral.

Le périmètre, en ce qui concerne la commune de Petit-Quevilly, est identique au précédent. Le nouvel arrêté est consécutif à une déclaration faite par la mairie de Sotteville les Rouen.

Le plan de zonage 5A sera actualisé au niveau de sa légende.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
PRÉFET DE LA SEINE-MARITIME

6454 867

| N°  | Pour |      |
|-----|------|------|
|     | INFO | ATTR |
| CR  | X    |      |
| MW  |      |      |
| CLS | X    |      |
| LD  | X    |      |
| EL  |      |      |
| ALC |      | X    |

Mairie de PETIT-QUEVILLY  
12 NOV. 2014  
76140 - SEINE-MARITIME

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES ET DE LA MER  
Affaire suivie par Marie BICREL  
Tél. : 02 32 18 10 81  
Fax : 02 32 18 10 32  
Mél : marie.bicrel@developpement-durable.gouv.fr

**Arrêté du 27 OCT. 2014 délimitant les zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme sur le département de Seine Maritime**

**Le préfet de la région Haute-Normandie, préfet de la Seine-Maritime, commandeur de la Légion d'honneur**

- Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 133-271-4 et R 133-1 et suivants et R 271-5,
- Vu l'arrêté ministériel du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites modifié par l'arrêté du 7 mars 2012,
- Vu le décret du Président de la République du 17 janvier 2013 portant nomination de Monsieur Pierre-Henry MACCIONI en qualité de préfet de la région Haute-Normandie, préfet de la Seine-Maritime,
- Vu l'arrêté préfectoral n° 13-196 du 25 avril 2013 modifié portant délégation de signature de M. Eric MAIRE, secrétaire général de la préfecture de la Seine-Maritime,
- Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Sotteville-lès-Rouen en date du 20 juin 2014 approuvant le périmètre d'infestation à court terme proposé par les services communaux,

Considérant que la déclaration en date du 4 mars 2014 faite à la mairie de Sotteville-lès-Rouen fait état de la présence de termites dans deux maisons individuelles rue Jean-Baptiste Gilbert,

*Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,*

**ARRÊTE**

Article 1er - Les communes du département de Seine Maritime désignées ci-après, sont déclarées comme zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme par les termites sur des périmètres précisés dans les extraits de plans joints en annexe:

- Sotteville-lès-Rouen
- Le Petit-Quevilly

Article 2 – Dans les zones délimitées par le présent arrêté, un état relatif à la présence de termites de moins de six mois est annexé à tout acte authentique de vente ou d'achat d'immeuble bâti.

Article 3 – En cas de vente d'un immeuble bâti dans ces zones, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition que l'état mentionné à l'article 2 soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Article 4 – En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé sur la zone définie dans l'article 1 les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Article 5 – Mention du présent arrêté et des modalités de consultation seront insérées dans les annonces légales de PARIS NORMANDIE. L'arrêté et son annexe pourront être consultés dans les mairies des communes concernées et à la préfecture de la Seine Maritime.

Article 6 – Copie du présent arrêté sera adressée au conseil supérieur des notaires, au conseil régional des notaires, à la chambre départementale des notaires et au barreau des avocats constitué près du tribunal de grande instance de Rouen.

Article 7 - Les arrêtés préfectoraux des 21 février 2001, du 29 novembre 2001 et du 4 novembre 2002 délimitant les zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme sont abrogés.

Article 8 – Le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Maritime, les maires de Sotteville-lès-Rouen et du Petit Quevilly, le directeur départemental des territoires et de la mer de Seine Maritime, le directeur général de l'agence régionale de santé, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché pendant trois mois dans les mairies des communes concernées et sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Seine Maritime..

Fait à Rouen, le

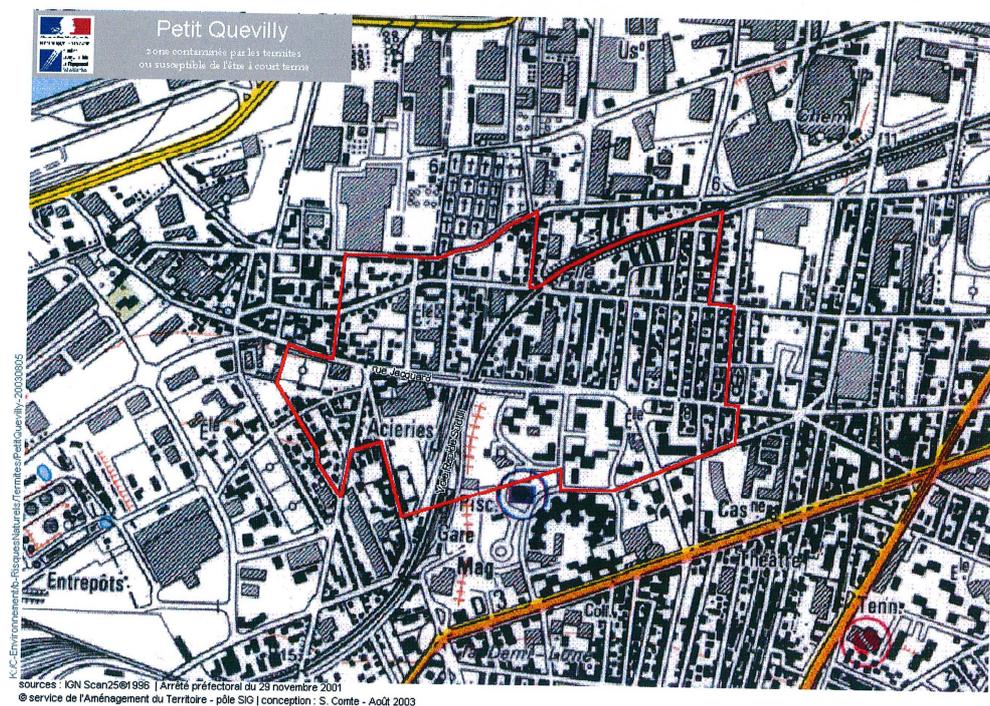
27 OCT. 2014



Pierre-Henry MACCIONI

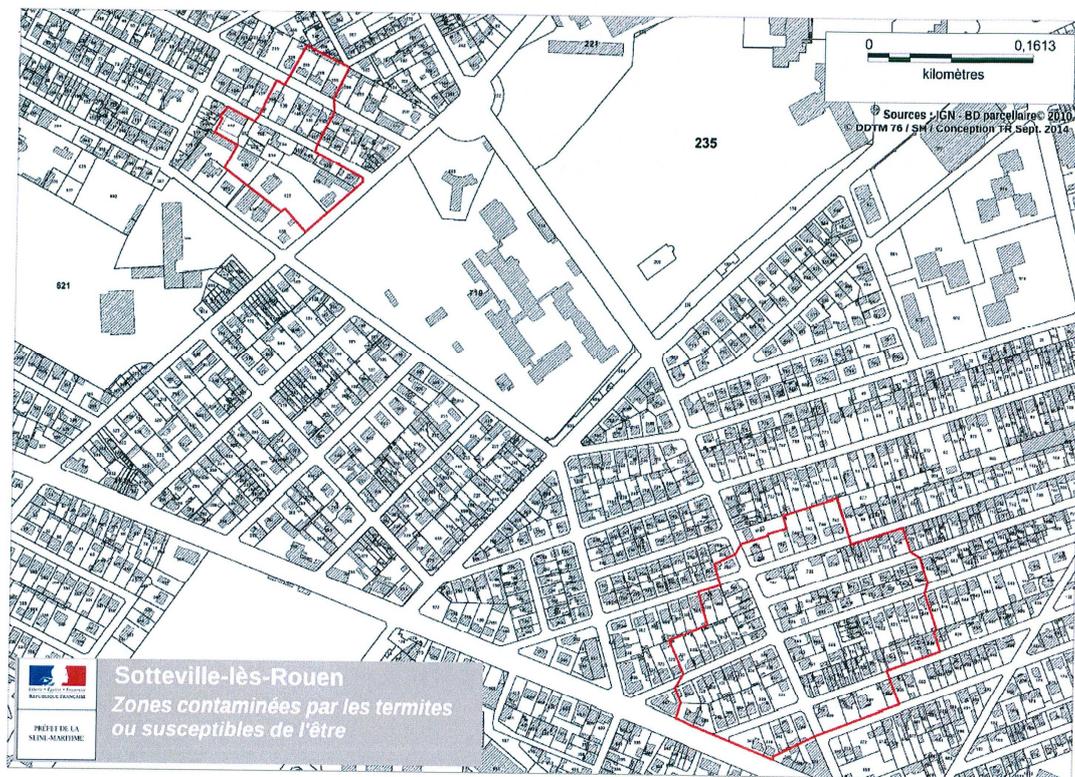
*Voies et délais de recours - Conformément aux dispositions des articles R 421-1 à R 421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rouen dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.*

*Périmètre du Petit Quevilly contaminé par les termites ou susceptible de l'être à court terme*



**Annexe :**

*Périmètres de Sotteville-lès-Rouen contaminés par les termites ou susceptibles de l'être à court terme*



## **7. Modification des critères d'éligibilité aux règles particulières des extensions mesurées et des annexes jointives ou de faible importance**

### **7.1. Informations liminaires :**

#### ✕ Surface de plancher (SDP):

La Ville de Petit-Quevilly a profité de la modification n°3 du PLU pour procéder à la substitution de la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) et de la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) au bénéfice de la Surface de Plancher applicable pour les demandes de permis et les déclarations préalables déposées après le 1er mars 2012.

A compter du 1er mars 2012, la surface de plancher a donc été substituée à la SHOB et à la SHON dans toutes les dispositions législatives et réglementaires y faisant référence, quel que soit le texte (loi, décret...) ou le code concerné. Les seuils de surface indiqués dans la rédaction actuelle du règlement ont été maintenus. La substitution s'est appliquée pour l'ensemble des pièces constitutives du PLU.

#### ✕ Emprise au sol:

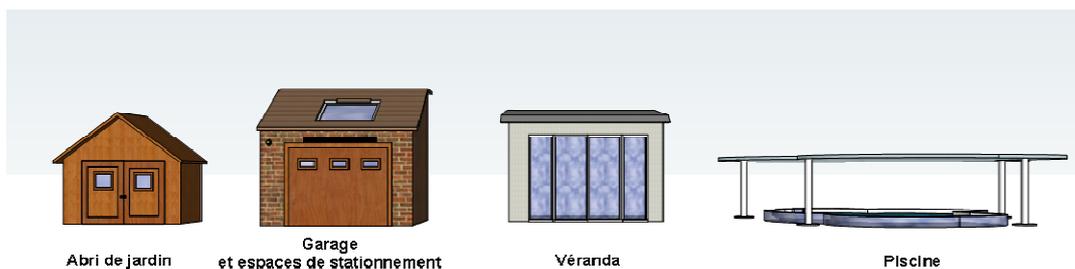
L'emprise au sol, au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### ✕ Annexe (à l'habitation) :

Il s'agit d'une construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente.

Liste non-exhaustive d'annexes à l'habitation : abri de jardin, garage et espaces de stationnement, piscines, vérandas, bûcher.



Document extrait du site : [www.urbinfos.com](http://www.urbinfos.com)

### ✕ Extension mesurée :

Une extension mesurée (ou limitée) des bâtiments existants relève d'un régime dérogatoire et l'appréciation de cette notion est variable.

Le conseil d'Etat semblerait utiliser deux critères : la nature de l'extension et son importance. Il exigerait que cette extension ne soit pas trop importante et ne bouleverse pas la construction.

Il faut tenir compte des surfaces cumulées des bâtiments, la construction nouvelle devant demeurer subsidiaire. Cette extension doit se faire en continuité avec le bâtiment existant, sinon il s'agit d'une construction nouvelle.

Il existe une doctrine ministérielle diffusée dans les DDTM, selon laquelle au-delà de 30%, une extension n'est plus mesurée. Parfois, ce chiffre se double d'un plafond : la SHON totale (devenue SDP) ne peut pas dépasser XX m<sup>2</sup>.

Cette règle coutumière est appliquée avec souplesse, et il revient au document d'urbanisme d'en formaliser la rédaction définitive **en fonction des particularités locales.**

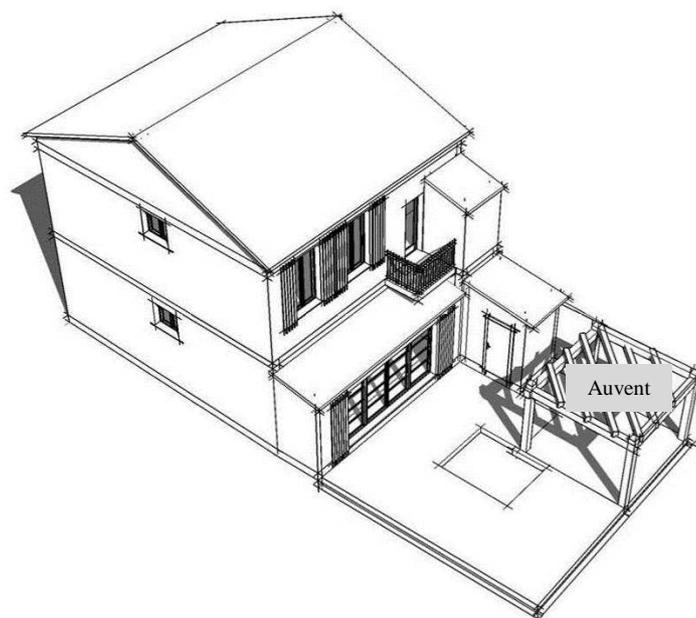
### **7.2. Situation de Petit-Quevilly :**

La Ville de Petit-Quevilly souhaite favoriser les constructions supplémentaires de bâtiments existants pour y réaliser une pièce à vivre et/ou un garage et/ou un abri de jardin.

Figure n°15 : illustration pour la construction d'un garage



Figure n°16 : illustration pour la construction d'un auvent



Or, depuis la réforme qui a concouru à la suppression de la SHOB pour la création de Surface De Plancher, il a été constaté lors de l'instruction des droits des sols qu'un pétitionnaire pouvait édifier un garage **quel que soit son emprise au sol**, celui-ci ne générant pas de SDP.

En effet, l'écriture existante indique uniquement que la construction doit être inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SDP pour que s'appliquent les règles dérogatoires d'extensions mesurées et d'annexes jointives ou non.

Exemple : le paragraphe relatif aux annexes pourrait permettre la réalisation d'un garage de 80 m<sup>2</sup> au sol, car il ne génère aucune SDP.

En résumé, certaines annexes ne génèrent aucune SDP, telles que les garages, les auvents,...etc.

Il est proposé de rétablir une règle tout aussi contraignante qu'avant la réforme de la SDP, mais qui sera plus proche du seuil de distinction avec une construction neuve.

**Proposition : rajouter pour les zones UA-UB-UC-UD-UE-UY-UZ « et à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol »**

## **Règlement actuel**

### **ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisées :

**2.1.** Les constructions à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat, hôtelier, de bureaux, de service, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.2.** Les installations relevant de la législation des « installations classées pour la protection de l'environnement » sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

**2.3.** Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

**2.3.1.** L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher) des bâtiments existants.

**2.3.2.** Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher) des bâtiments existants.

**2.3.3.** La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même surface de plancher), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'industrie), sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

**2.4.** Les extensions inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, des bâtiments existants à usage d'industrie, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

## **Projet de modification**

*Applicable aux zones UA-UB-UC-UD-UE-UY-UZ*

### **ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisées :

**2.1.** Les constructions à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat, hôtelier, de bureaux, de service, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.2.** Les installations relevant de la législation des « installations classées pour la protection de l'environnement » sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

**2.3.** Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

**2.3.1.** L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol) des bâtiments existants.

**2.3.2.** Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol) des bâtiments existants.

**2.3.3.** La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même surface de plancher), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'industrie), sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

**2.4.** Les extensions inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, des bâtiments existants à usage d'industrie, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

## **8. Modification de l'aspect extérieur des toitures, notamment au regard des baies**

### **8.1. Informations liminaires :**

#### × Baie :

Ouverture dans un mur ou une toiture (cf. le dictionnaire professionnel du BTP Eyrolles)

#### × Maison quevillaise :

Habitation de type ouvrière, construite entre la fin du XIX<sup>ème</sup> et le début du XX<sup>ème</sup> siècle, typique de la rive gauche de la Seine, résultante du passé industriel florissant de l'agglomération rouennaise. Elle se caractérise par un alignement continu de bâtisses identiques tant dans les dimensions que dans les matériaux employés, soit en front de rue, en recul ou en fond de parcelle.

Large d'environ 4 mètres, présentant une emprise au sol d'environ 20 mètres carrés, elle se déploie sur un niveau d'étage et un niveau de combles et génèrent plus récemment des agrandissements à RDC et à étage pour offrir à ses occupants des pièces habitables aux dimensions plus standard.

Les façades en briques rouges sont ordonnées de manière répétitive avec 4 ouvrants en niveaux droits et d'une lucarne haute en toiture (en ardoises ou en tuiles orangées). Les extrémités des tènements offrent des pignons généralement aveugles en moellons jointoyés à la chaux et harpés avec des briques. La réparation des appareillages a été remplacée par l'application de revêtements couvrants du type enduit.

### **8.2. Situation de Petit-Quevilly :**

La maison quevillaise comporte initialement une lucarne centrée sur le versant avant de la toiture. L'idée est de pouvoir conserver cette caractéristique tout en admettant la possibilité de baie plus large que haute selon l'ordonnancement de la toiture.

Concernant les lucarnes de toit, il existe une règle d'interdiction pour les lucarnes plus larges que hautes à l'article 11 des zones UA à UR, qui s'applique à toutes les constructions.

Pour autant, les quevillais envisagent régulièrement des projets de surélévation de la toiture, permettant de gagner de la surface de plancher supplémentaire. Cela se traduit par une construction souvent entièrement vitrée plus large que haute. En conclusion, cette édification est à la fois une surélévation et un agrandissement de baie.

La règle dans sa rédaction actuelle est trop stricte, elle ne peut souffrir aucune adaptation possible, y compris dans l'hypothèse où la lucarne ne dénature pas la qualité architecturale du bâtiment.

**Proposition : Pour les zones UA à UR, il est proposé de supprimer l'article 11.3.3 et de reprendre la rédaction de la disposition générale de l'article 11.3.1.**

## **Règlement actuel**

### **Extrait de l'ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

#### **11.3. Toitures :**

**11.3.1.** Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions, les matériaux tels que tuiles, ardoises, zinc, cuivre peuvent être imposés compte tenu du caractère des constructions environnantes.

**11.3.2.** Les lucarnes et châssis de toiture doivent être axés soit sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur soit sur la façade sur laquelle ils se situent.

**11.3.3.** Les lucarnes dont la largeur est supérieure à la hauteur sont interdites.

**11.3.4.** Les installations techniques susceptibles de faire saillie en toiture doivent être regroupées et dissimulées au moins partiellement, si elles ne peuvent l'être totalement.

**11.3.5.** Les antennes de téléphonie mobile, les antennes paraboliques et tous autres dispositifs d'émission et de réception doivent être implantés de telle manière qu'ils ne sont pas visibles de la voie publique la plus proche. Dans le cas où cela s'avère impossible, pour des raisons techniques qu'il convient de démontrer, leur impact visuel depuis la voie doit être limité au maximum.

**Projet de modification**

*Applicable aux zones UA à UR*

**Extrait de l'ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

**11.3. Toitures :**

**11.3.1.** Les toitures et les baies qui s'y rapportent doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions. Les matériaux tels que tuiles, ardoises, zinc, cuivre peuvent être imposés compte tenu du caractère des constructions environnantes.

**11.3.2.** Les lucarnes et châssis de toiture doivent être axés soit sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur soit sur la façade sur laquelle ils se situent.

**11.3.3.** Les installations techniques susceptibles de faire saillie en toiture doivent être regroupées et dissimulées au moins partiellement, si elles ne peuvent l'être totalement.

**11.3.4.** Les antennes de téléphonie mobile, les antennes paraboliques et tous autres dispositifs d'émission et de réception doivent être implantés de telle manière qu'ils ne sont pas visibles de la voie publique la plus proche. Dans le cas où cela s'avère impossible, pour des raisons techniques qu'il convient de démontrer, leur impact visuel depuis la voie doit être limité au maximum.

## **9. Modification des hauteurs des clôtures**

### **9.1. Informations liminaires :**

× Clôture :

Edification de nature diverse (mur, grillage, palissade, etc.) destinée à délimiter une propriété ou une zone (chantier par exemple) et généralement à en interdire ou en limiter l'accès.

### **9.2. Situation de Petit-Quevilly :**

Lors de l'instruction du droit des sols, il a été constaté la difficulté d'instruire une réfection partielle de clôture (portail, mur, pilier,... etc.) dont le gabarit de la partie conservée était supérieur à la norme mais qui présentait une composition en termes de matériaux, couleurs et hauteur, cohérente avec le bâti principal.

En effet, le PLU à l'article 11 de chaque zone limite la hauteur de ces ouvrages de clôture.

Pour autant aucun système dérogatoire ne permet de l'adapter lorsque la clôture d'origine, conservée en partie, présente des caractéristiques plus importantes.

**Proposition : Pour les zones UA à UE, et pour les clôtures à édifier qui s'insèrent harmonieusement dans une séquence urbaine et qui se rattachent de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle, leur hauteur pourra atteindre sans la dépasser celle des clôtures existantes.**

## **Règlement actuel**

### **Extrait de l'ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

#### **11.4. Clôture (y compris murs et portails) :**

**11.4.1.** Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie présentant une unité architecturale, il peut être imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.

**11.4.2.** La hauteur totale des clôtures, qu'elles soient implantées en limite sur voie ou en limites séparatives, est au plus égale à 2,00 mètres avec une marge de 10% autorisée pour s'adapter à la topographie du terrain naturel existant. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des clôtures est au plus égale à 9,00 mètres.

La hauteur des clôtures ponctuelles matérialisant les entrées des résidences est au plus égale à 3,00 mètres.

**11.4.3.** Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériau brut (béton brut de décoffrage, parpaing de béton, brique destinée à être enduite, panneau en tôle ou en plastique...) sont interdites. De même sont interdits les enduits sur les murs constitués de brique, silex, moellon, bloc de pierre, sauf nécessité technique le justifiant, notamment si le mur est en très mauvais état.

**11.4.4.** Les grillages constituant les clôtures doivent être en panneaux et mailles rigides, sauf s'ils sont doublés d'une haie composée ou champêtre.

**11.4.5.** En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être conçues de manière à favoriser la transparence. Elles peuvent toutefois être constituées d'un soubassement en matériau opaque d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage à panneaux et mailles rigides ou de tout autre dispositif à claire-voie. La transparence peut être supprimée si les conditions suivantes sont réunies : les murs pleins doivent être édifiés en brique ou en silex ou en moellon ou en bloc de pierre ou en matériaux recouverts d'un parement en harmonie avec la façade de la construction principale existante sur la propriété et respecter une trame.

## **Projet de modification**

*Applicable aux zones UA à UE*

### **Extrait de l'ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

#### **11.4. Clôture (y compris murs et portails) :**

**11.4.1.** Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie présentant une unité architecturale, il peut être imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.

**11.4.2.** La hauteur totale des clôtures, qu'elles soient implantées en limite sur voie ou en limites séparatives, est au plus égale à 2,00 mètres avec une marge de 10% autorisée pour s'adapter à la topographie du terrain naturel existant.

Cette règle n'est pas applicable aux modifications partielles de clôtures existantes présentant un intérêt architectural et dont la hauteur est supérieure à 2 mètres. Dans ce cas, la nouvelle partie à édifier pourra avoir la même hauteur que la clôture à laquelle elle se rattache.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des clôtures est au plus égale à 9,00 mètres.

La hauteur des clôtures ponctuelles matérialisant les entrées des résidences est au plus égale à 3,00 mètres.

**11.4.3.** Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériau brut (béton brut de décoffrage, parpaing de béton, brique destinée à être enduite, panneau en tôle ou en plastique...) sont interdites. De même sont interdits les enduits sur les murs constitués de brique, silex, moellon, bloc de pierre, sauf nécessité technique le justifiant, notamment si le mur est en très mauvais état.

**11.4.4.** Les grillages constituant les clôtures doivent être en panneaux et mailles rigides, sauf s'ils sont doublés d'une haie composée ou champêtre.

**11.4.5.** En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être conçues de manière à favoriser la transparence. Elles peuvent toutefois être constituées d'un soubassement en matériau opaque d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage à panneaux et mailles rigides ou de tout autre dispositif à claire-voie. La transparence peut être supprimée si les conditions suivantes sont réunies : les murs pleins doivent être édifiés en brique ou en silex ou en moellon ou en bloc de pierre ou en matériaux recouverts d'un parement en harmonie avec la façade de la construction principale existante sur la propriété et respecter une trame.

## **10. Servitudes d'Utilité Publique - site Grande Paroisse**

Par arrêté préfectoral en date du 30 janvier 2014, des servitudes d'utilité publique ont été instituées au droit des parcelles anciennement exploitées par la société GRANDE PAROISSE SA, sur les territoires de Rouen et de Petit-Quevilly (rue de Madagascar à Rouen).

Pour information, la cessation d'activité avait été adressée au Préfet de Seine-Maritime le 17 août 2006.

Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, il revient à la commune l'obligation d'annexer ces servitudes au Plan Local d'Urbanisme.



**PRÉFET DE LA SEINE-MARITIME**

DIRECTION RÉGIONALE DE  
L'ENVIRONNEMENT, DE  
L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT  
DE HAUTE-NORMANDIE

Service Risques

Affaire suivie par Jean-Yves LECOINTE  
Tél. 02 35 52 86 33  
Fax 02 35 88 74 38  
Mél : jean-yves.lecointe@developpement-durable.gouv.fr

Arrêté du 30 JAN. 2014

**instituant des servitudes d'utilité publique liées à la pollution des sols et de la nappe souterraine sur les terrains de la Société GRANDE PAROISSE SA (usine Rouen B) à Rouen**

**Le préfet de la région Haute-Normandie, préfet de la Seine-Maritime,  
commandeur de la Légion d'honneur**

- Vu le code de l'environnement, livre 5-titre 1<sup>er</sup> et notamment les articles L. 515-12 §3, R. 515-31-1 à R. 515-31-7,
- Vu le code de l'urbanisme,
- Vu le décret du Président de la République du 17 janvier 2013 nommant M. Pierre-Henry MACCIONI préfet de la région Haute-Normandie, préfet de la Seine-Maritime,
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements,
- Vu l'arrêté préfectoral n°13-196 du 25 avril 2013 modifié portant délégation de signature à M. Eric MAIRE, secrétaire général de la préfecture de la Seine-Maritime,
- Vu les différents arrêtés préfectoraux et récépissés autorisant et réglementant les activités de la société Grande Paroisse SA sur son site implanté sur les communes de ROUEN et LE PETIT QUEVILLY, et notamment l'arrêté préfectoral d'autorisation du 1<sup>er</sup> février 2000,
- Vu l'arrêté préfectoral complémentaire du 12 mai 2000 imposant la réalisation d'une surveillance des eaux souterraines et des conditions sur la remise en état du site,
- Vu l'arrêté préfectoral complémentaire du 10 décembre 2012 imposant notamment la réalisation d'une tierce-expertise sur les mesures de gestion proposées dans le plan de gestion de l'exploitant daté du 26 mars 2012. (Réf : HPC-F 2A/2.11.4153 b) renforçant les dispositions de contrôle des eaux souterraines et fixant la réalisation de travaux sur les réseaux d'égout du site,
- Vu la notification de cessation d'activité adressée au préfet de Seine-Maritime le 17 août 2006,
- Vu le plan de gestion du 26 mars 2012 remis par l'exploitant (réf : HPC-F 2A/2.11.4153 b),
- Vu la demande et le dossier remis par la société Grande Paroisse SA remis le 8 octobre 2012 et relatifs à la mise en place de servitudes d'utilité publique sur son site implanté sur les communes de ROUEN et LE PETIT QUEVILLY (rue de Madagascar à Rouen),

Préfecture de la Seine-Maritime – 7, place de la Madeleine – 76036 ROUEN Cedex  
Standard : 02 32 78 50 00 – Site internet : <http://www.seine-maritime.gouv.fr>

Vu le rapport de tierce expertise du 21 mars 2013 sur les mesures de gestion proposées par l'exploitant,

Vu le rapport de l'inspection des installations classées en date du 20 novembre 2013,

CONSIDERANT :

- que la société Grande Paroisse SA a déclaré l'arrêt définitif des activités exercées sur son site dénommé « Rouen B » le 17 août 2006,
- qu'en application de l'article R. 512-39-1 du code de l'environnement, elle doit placer le site de son installation dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et qu'il permette un usage futur du site déterminé selon les dispositions des articles R. 512-39-2 et R. 512-39-3,
- que les investigations et études réalisées ont mis en évidence des pollutions importantes sur le site,
- que ces investigations et études ont mis en évidence la nécessité d'instaurer des mesures de maîtrise des risques liées à la présence de ces pollutions,
- que le rapport de tierce-expertise du 21 mars 2013 a montré qu'en l'état des connaissances, il était impossible de dimensionner à l'extérieur du site, dans les eaux souterraines, le panache de pollution en métaux, composés inorganiques et acidité,
- qu'en conséquence, l'institution de servitudes d'utilité publique visant en particulier à garantir la maîtrise des risques via l'information des tiers doit se limiter au seul périmètre du site ayant été exploité par la société Grande Paroisse SA,
- que ces servitudes doivent être prises à titre conservatoire, dans l'attente :
  - de compléments d'études permettant de statuer définitivement sur les mesures de gestion applicables au site dans le cadre de sa réhabilitation pour un usage futur de type industriel, tertiaire de type bureau ou équivalent, ou de type voirie,
  - de la mise en œuvre des mesures de gestion précitées.
- que l'ensemble des consultations nécessaires a été effectué,

*Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,*

#### **ARRETE**

##### **Article 1<sup>er</sup> - objet**

Des servitudes d'utilité publique sont instituées au droit des parcelles anciennement exploitées par la société Grande Paroisse SA, sur le territoire des communes de Petit-Quevilly et Rouen.

Les références et l'emprise des parcelles concernées ainsi que la nature des servitudes figurent dans les prescriptions annexées au présent arrêté.

##### **Article 2 - modalités d'institution des servitudes**

Les présentes servitudes ne peuvent être levées qu'après mise en œuvre de mesures adaptées pour garantir toute absence de risques pour les usages considérés.

Toute suppression, modification ou dérogation de servitudes ne peut se faire qu'à la requête de toute personne ayant qualité pour demander l'institution de telles servitudes conformément aux dispositions de l'article L. 515-12 et R. 515-31-1 du code de l'environnement.

Le présent arrêté instituant les servitudes est annexé aux plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes de Petit-Quevilly et Rouen dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

Les servitudes doivent faire l'objet d'un enregistrement au service de la publicité foncière. Cette publication aux registres des hypothèques doit être réalisée par un notaire mis à disposition par la société Grande Paroisse SA.

**Article 3 - indemnisation**

L'institution des présentes servitudes ouvre droit, dans les conditions prévues à l'article L. 515-11 du code de l'environnement, à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayant droit lorsqu'elle entraîne un préjudice direct, matériel et certain.

La demande d'indemnisation doit être adressée à l'exploitant de l'installation dans un délai de trois ans à dater de la notification de la décision instituant la servitude. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation.

**Article 4 - voies de recours**

La présente décision peut être déférée au tribunal administratif de Rouen. Le délai de recours est de deux mois à compter de la date de notification du présent arrêté pour l'exploitant.

**Article 5 - notification**

Le présent arrêté est notifié aux maires des communes de Rouen et Petit-Quevilly, à la société Grande Paroisse SA, à chacun des propriétaires, des titulaires de droits réels, ou à leurs ayant droit, des parcelles concernées.

**Article 6 - affichage**

En vue de l'information des tiers, un extrait dudit arrêté énumérant les motifs qui ont fondé la décision ainsi que les prescriptions, et faisant connaître que copie dudit arrêté est déposée en mairie et peut y être consulté par tout intéressé, est affiché à la mairie pendant une durée minimum d'un mois.

Un procès verbal de ces formalités est adressé à la préfecture de la Seine-Maritime.

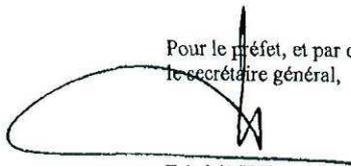
Le même extrait est affiché en permanence de façon lisible aux portes du site par les soins de l'exploitant.

Un avis est inséré, par les soins du préfet de la Seine-Maritime et aux frais de l'exploitant, dans deux journaux locaux diffusés dans tout le département.

**Article 7 - exécution de l'arrêté**

Le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Maritime, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Haute-Normandie (DREAL), le directeur général de l'agence régionale de santé (ARS), le directeur départemental des territoires et de la mer de la Seine-Maritime (DDTM), la directrice du service chargé de la protection civile, le maire du Petit-Quevilly et le maire de Rouen sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Seine-Maritime.

Fait à Rouen, le 13 03 2011

Pour le préfet, et par délégation,  
le secrétaire général,  
  
Eric MAIRE

*Voies et délais de recours – Conformément aux dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rouen dans le délai de deux mois à compter de sa modification ou de sa publication*

Vu pour être approuvé en date du 30 JAN. 2014  
 ROUEN, le 30 JAN. 2014  
 Pour le Préfet  
 La Secrétaire Générale

Prescriptions annexées à l'arrêté préfectoral du

--ooOoo--

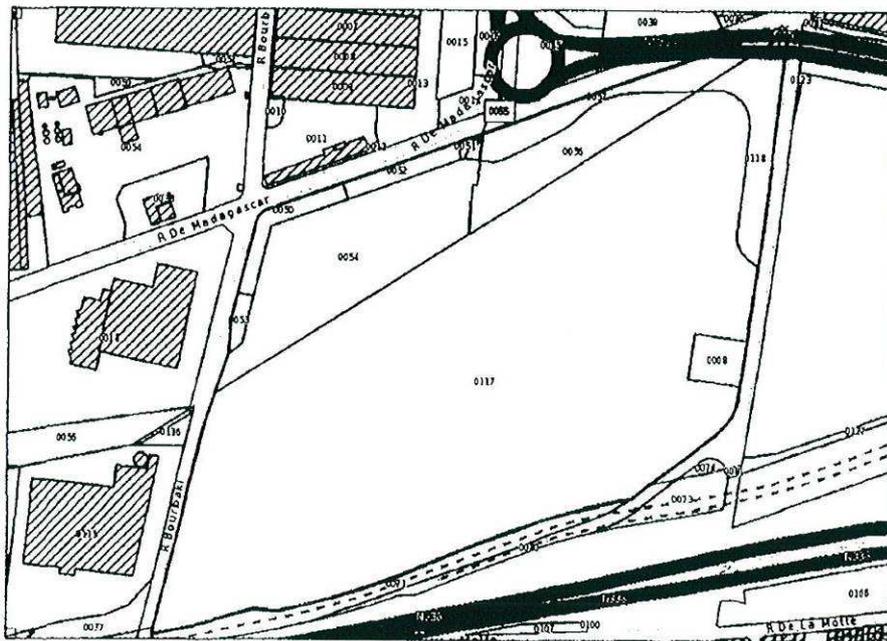
Société Grande Paroisse SA sur les communes de Rouen et de Petit Quevilly  
 Siège social : 16-40, rue Henri Regnault à Courbevoie  
 Site de l'ancienne usine « Rouen B » sise rue de Madagascar à Rouen

Eric MAIRE

**Article 1**

Des servitudes d'utilité publique sont instituées sur l'emprise des parcelles référencées ci-après sur le territoire des communes de Rouen et de Petit Quevilly.

| SECTION CADASTRAL E | NUMERO DE PARCELLE | REFERENCE DES SERVITUDES | COMMUNE           |
|---------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|
| LH                  | 50                 | Servitudes 1 à 11        | Rouen             |
| LH                  | 51                 | Servitudes 1 à 11        | Rouen             |
| LH                  | 52                 | Servitudes 1 à 11        | Rouen             |
| LH                  | 53                 | Servitudes 1 à 11        | Rouen             |
| LH                  | 54                 | Servitudes 1 à 11        | Rouen             |
| LH                  | 55                 | Servitudes 1 à 11        | Rouen             |
| LH                  | 56                 | Servitudes 1 à 11        | Rouen             |
| LH                  | 57                 | Servitudes 1 à 11        | Rouen             |
| AE                  | 8                  | Servitudes 1 à 11        | Le Petit-Quevilly |
| AE                  | 117                | Servitudes 1 à 11        | Le Petit-Quevilly |
| AE                  | 118                | Servitudes 1 à 11        | Le Petit-Quevilly |



## Article 2

Les contraintes affectant la zone sont définies comme suit :

### Servitude n° 1 - Usages de référence

Les parcelles visées à l'article 1 ont vocation à être placées par la société Grande Paroisse SA dans un état tel qu'elles puissent accueillir des usages de type industriel, tertiaire de type bureau ou équivalent, ou de type voirie.

### Servitude n° 2 - Usages interdits

L'implantation d'établissements sensibles ou d'usages résidentiels au droit des parcelles visées à l'article 1 est interdit.

Tout pompage, toute utilisation de l'eau de la nappe au droit de ces parcelles sont également interdits.

Les établissements dits « sensibles » sont les suivants :

- crèches, écoles maternelles et élémentaires, établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du domaine médico-social, ainsi que les aires de jeux et espaces verts qui leur sont attenants,
- collèges et lycées, ainsi que les établissements accueillant en formation professionnelle des élèves de la même tranche d'âge.

### Servitude n° 3 - Prescriptions particulières vis-à-vis des sols en place

L'absence de contacts directs des personnes avec les sols en place doit être maintenu. A cet effet, des dispositions telles que par exemple le recouvrement de l'ensemble du site par une couche de matériaux propres d'au moins 30 cm d'épaisseur ou des dispositions équivalentes telles que la mise en place de bâtiments ou de voies routières doivent être mises en oeuvre.

### Servitude n° 4 - Encadrement des modifications d'usage

Tout projet de changement d'usage des zones, toute utilisation de la nappe et tout changement aux règles émises dans le cadre de ces servitudes, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques (par exemple plan de gestion) garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

### Servitude n° 5 - Prescriptions particulières vis-à-vis de la présence résiduelle de radioactivité naturelle renforcée au droit des parcelles

Dans le cadre de la construction d'éventuels bâtiments, l'exposition potentielle au radon devra être prise en compte lors de la conception de ces derniers.

Tout travail d'excavation nécessite par ailleurs la mise en place d'un contrôle radiologique concernant la réutilisation éventuelle de matériaux sur site (cf. servitude n°8) mais aussi l'exposition potentielle des travailleurs sur le chantier et la situation radiologique générale du site.

### Servitude n° 6 - Précautions pour les tiers intervenant sur les parcelles

Compte-tenu de la présence résiduelle de polluants dans les sols, l'air du sol et au sein des eaux souterraines, la réalisation de travaux en sous-sol au droit des parcelles n'est possible que sous la condition de mettre en oeuvre un plan hygiène/sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés au cours des travaux.

### Servitude n° 7 - Précautions pour la construction de futurs bâtiments et/ou ouvrages

Compte-tenu notamment de la présence de sols et/ou d'eaux souterraines acides au droit des parcelles (principalement au droit de la parcelle AE 117), l'agressivité de ces milieux vis-à-vis des futures structures et fondations associées (bâtiments, aménagement routier,...) doit être prise en compte lors de la conception de ces derniers et les mesures adéquates retenues.

**Servitude n° 8 - Éléments concernant les interventions mineures**

S'agissant d'interventions ne remettant pas en cause l'usage des parcelles, les sols et matériaux excavés pourront soit être réutilisés en remblais sur le site, dans la mesure où ils seront recouverts d'un revêtement garantissant leur confinement et suite à un contrôle radiologique démontrant l'absence de risques sanitaires pour les usagés du site exposés, soit être éliminés selon des filières adaptées.

Un contrôle radiologique de chaque zone d'excavation est en outre réalisé à l'issue des travaux.

**Servitude n° 9 - Canalisations d'alimentation en eau potable**

Au droit des parcelles listées à l'article 1, les canalisations d'alimentation en eau potable devront être réalisées en matériaux étanches à toute pollution qu'elle soit chimique ou radiologique et être posées dans une tranchée remplie de matériaux sains.

Un contrôle radiologique adapté est réalisé sur les eaux circulant dans ces canalisations.

**Servitude n° 10 - Servitude d'accès**

L'accès aux piézomètres visés par le programme de surveillance arrêté par le service de l'inspection des installations classées (plan d'implantation des piézomètres et programme conforme à l'Arrêté préfectoral complémentaire du 10 décembre 2012, programme pouvant évoluer avec l'accord de l'inspection) devra être assuré à tout moment au représentant de l'Etat et à la société Grande Paroisse SA ou à toute personne mandatée par ceux-ci.

**Servitude n° 11 - Information des tiers**

Si les parcelles considérées font l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire, ...), à titre gratuit ou onéreux, le propriétaire s'engage à informer les occupants sur les restrictions d'usage précitées en les obligeant à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation gratuit ou onéreux des parcelles considérées, à dénoncer au nouvel ayant droit les restrictions d'usage dont elles sont grevées, en obligeant ledit ayant-droit à les respecter en ses lieux et place.

A l'instar de ce qui a été fait lors de la modification n°3 du PLU (suppression des périmètres Z1 et Z2 de l'établissement Lambert Rivière devenue UNIVAR, il est donc proposé d'enlever les périmètres Z1 et Z2 de l'établissement GRANDE PAROISSE du plan de zonage.

Figure n°17 : Extrait du plan de zonage :

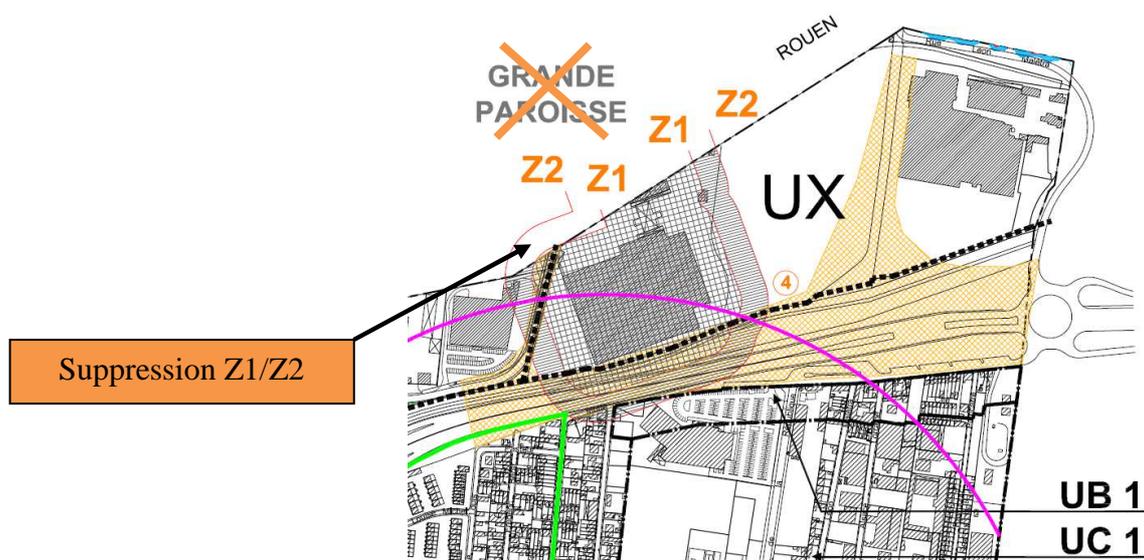
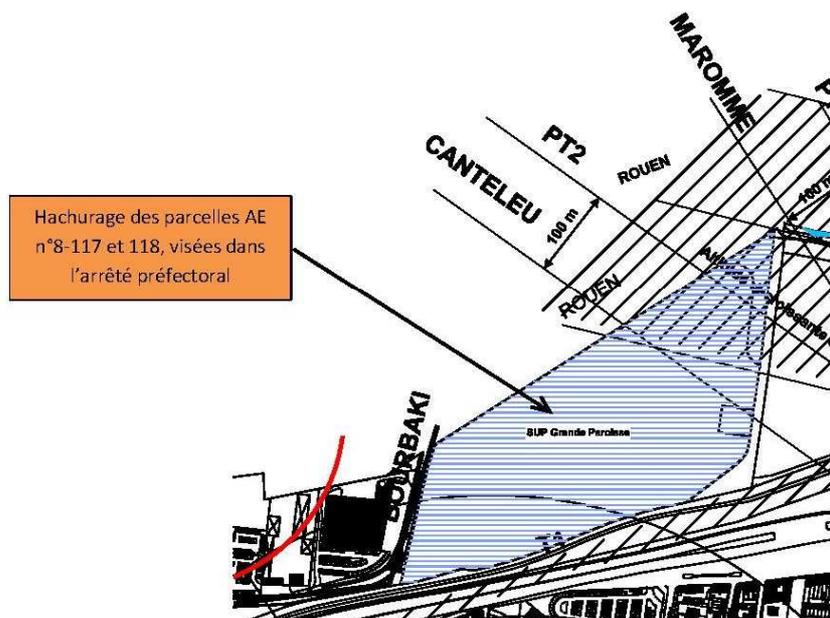


Figure n°18 : Extrait du plan des servitudes d'utilité publique :



**Figure n° 19 : tableau récapitulatif des modifications**

| Chapitre 4<br>Article du<br>présent<br>rapport de<br>présentation | Page | Désignation   | Zones<br>concernées | Règlement<br>(4)  | Plan de<br>zonage (5A) | Liste et<br>descriptif des<br>SUP (6A1) | Plan des<br>SUP<br>(6A2) |
|---|------|---|---------------------|---|------------------------|---|--------------------------|
| 1   | 14   | Modification des obligations de stationnement pour les hébergements ou résidences hôtelier, étudiant, pour personnes âgées  | UA à UR             | UA à UE : article 12.2.2.<br>UR : article 12.4.2.   | Non                    | Non                                     | Non                      |
| 2   | 25   | Annexion du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'établissement Lubrizol au Plan Local d'Urbanisme   | UC et UY            | Oui<br>Chapeau de zone UC et UY   | Oui<br>(facultatif)    | Oui                                     | Oui                      |
| 3   | 30   | SUP Univar  | UB 1 et UC<br>1     | Oui<br>Chapeau de zone UB1 et<br>UC1  | Oui<br>(facultatif)    | Oui                                     | Oui                      |
| 4   | 38   | Création d'un emplacement réservé n°7 dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'établissement Lubrizol (Réduction de l'emplacement réservé n°1) | UY                  | Chapitre 3 du titre III:<br>dispositions applicables aux<br>Emplacements Réservés                               | Oui                    | Non                                     | Non                      |
| 5   | 45   | Mise à jour des emplacements réservés   | UR                  | Chapitre 3 du titre III:<br>dispositions applicables aux<br>Emplacements Réservés                               | Oui                    | Non                                     | Non                      |
| 6   | 50   | Termites  | UC + UA             | Non   | Oui<br>(légende)       | Non                                     | Non                      |
| 7   | 55   | Modification des critères d'éligibilité aux règles particulières des extensions mesurées et des annexes jointives ou non de faible importance   | UA à UE<br>UY et UZ | Articles 2.3.1 et 2.3.2   | Non                    | Non                                     | Non                      |
| 8   | 61   | Modification de l'aspect extérieur des toitures, notamment au regard des baies  | UA à UR             | UA à UE : article 11.3.<br>UR : article 11.3.2.   | Non                    | Non                                     | Non                      |
| 9   | 65   | Modification des hauteurs des clôtures  | UA à UE             | Article 11.4.2.   | Non                    | Non                                     | Non                      |
| 10  | 68   | Servitudes d'utilité publique - site GRANDE PAROISSE  | UX                  | Oui<br>Chapeau de zone UX<br>Chapitre 2 du titre III:<br>dispositions applicables aux<br>risques technologiques | Oui<br>(facultatif)    | Oui                                     | Oui                      |

## **CHAPITRE 5. Incidences de la modification**

La présente partie a pour objet l'étude des incidences des modifications du règlement écrit sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Le PADD se construit autour de quatre objectifs qui sont les priorités de la politique urbaine de la commune :

- Conforter la vocation résidentielle ;
- Consolider l'activité économique ;
- Améliorer le cadre de vie ;
- Valoriser le patrimoine.

### **1. Conforter la vocation résidentielle**

La présente modification ne semble pas aller à l'encontre des sous objectifs définis dans le P.A.D.D., dans la mesure où la vocation des zones et le zonage ne sont pas modifiés.

### **2. Consolider l'activité économique**

Les modifications n'ont pas d'incidence sur la partie relative aux activités industrielles et artisanales, aux activités tertiaires et au commerce dans la mesure où aucune modification n'est apportée à ces thématiques.

### **3. Améliorer le cadre de vie**

Les trois sous-objectifs consistaient à agir sur les espaces publics via « la reconquête des axes structurants », « la valorisation d'espaces de proximité » et « l'aménagement des voies liées aux déplacements doux ». Le changement de

zonage du secteur Kennedy favorise la reconquête des axes structurants en permettant la réalisation de constructions moindres en cœur d'îlot.

#### **4. Valoriser le patrimoine**

La valorisation du patrimoine était déclinée dans les deux sous-objectifs suivants « la valorisation d'un patrimoine lié à l'histoire de la ville » et la « valorisation d'un patrimoine à l'échelle de l'agglomération ».

Les éléments modifiés n'ont pas d'incidence sur la valorisation du patrimoine historique.

#### **5. Incidences sur l'environnement**

Conformément à l'article R121-16 1° du Code de l'Urbanisme, la présente modification du PLU n'étant pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, aucune évaluation environnementale n'est requise.