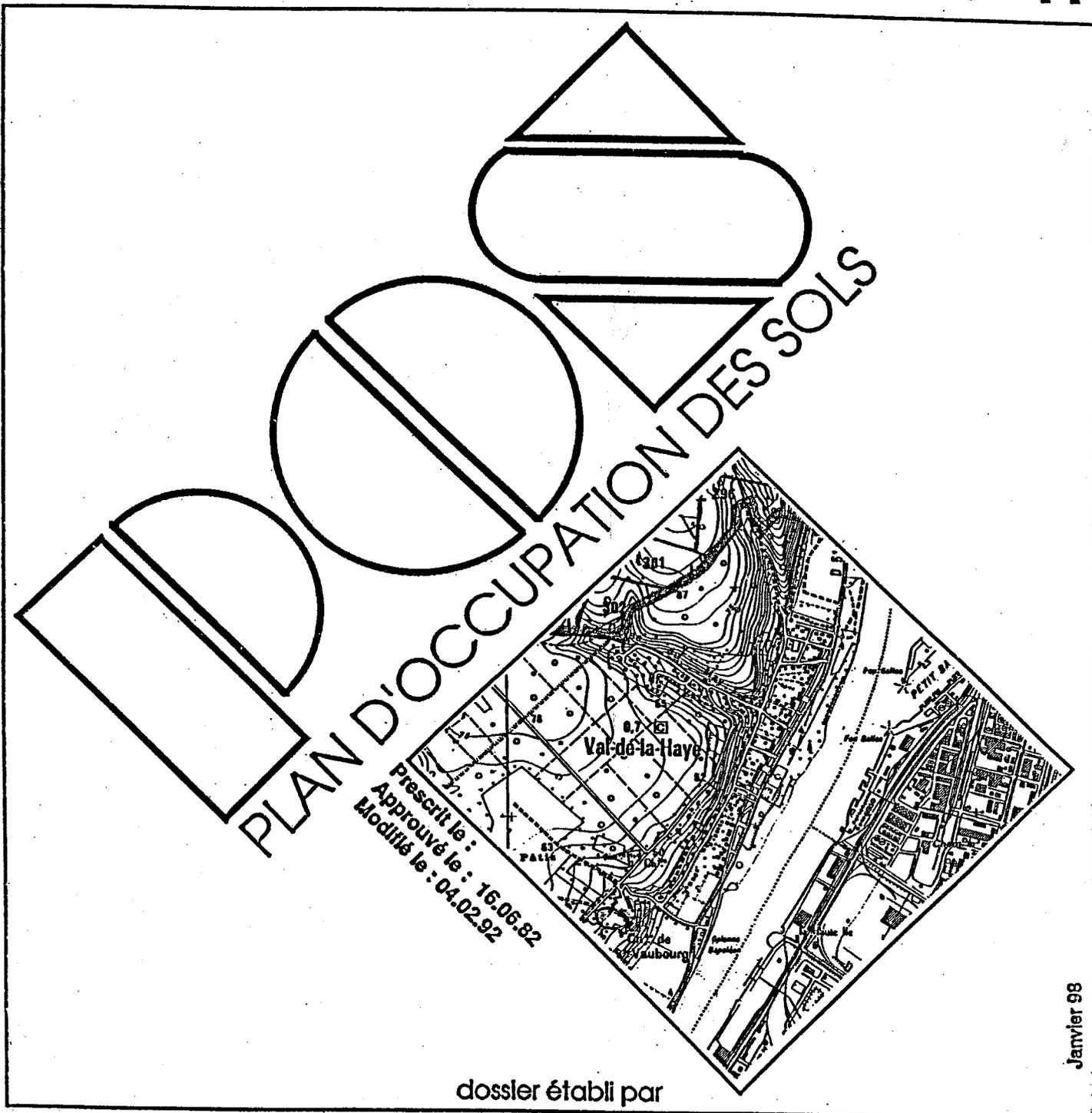


# VAL DE LA HAYE

rapport de présentation

3383

.1



Janvier 98

mis à jour septembre 1999

CABINET **robinne & ropers**  
**architectes**  
26 rue R. Aron - LA VATINE  
76130 - MONT SAINT AIGNAN  
T: 02 35 61 41 41 fax: 02 35 61 72 15  
société civile professionnelle d'architecture  
ROBINNE ROPERS GOURDIN

DISTRICT



AGGLOMERATION  
ROUENNAISE

## REVISION

Prescrite le : ..... 28.11.96 .....

Arrêtée le : ..... 21.11.97 .....

Approuvée le : ..... 04.02.99 .....





# **MODIFICATION DU PLAN d'OCCUPATION des SOLS**



## **3. Rapport de Présentation *Extraits Modifiés***

MODIFICATION DU POS prescrite le :

MODIFICATION DU POS arrêté le :

MODIFICATION DU POS approuvée le :

# *rapport de présentation.*

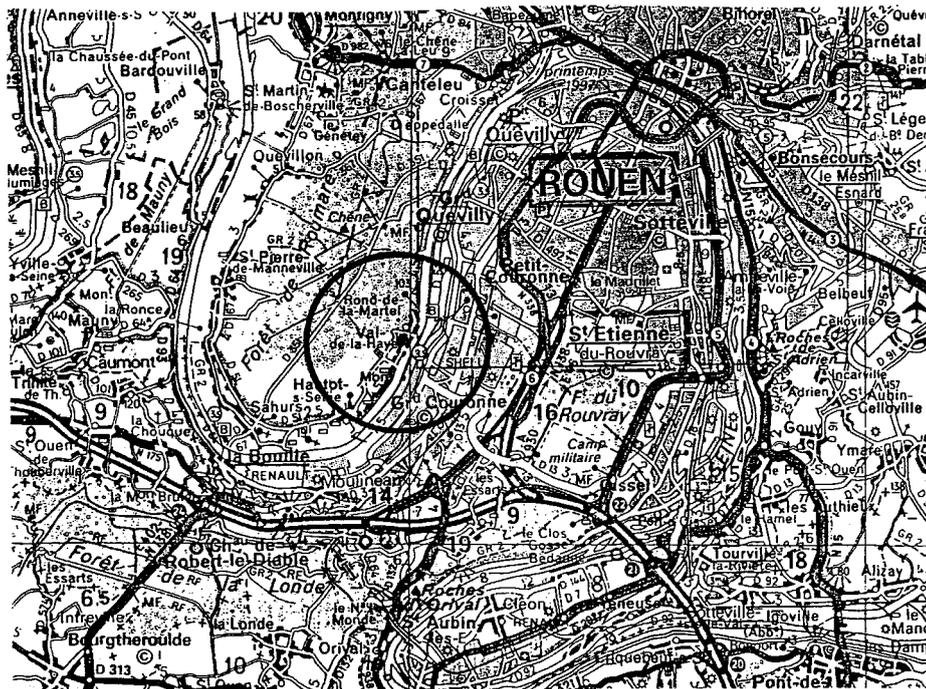
## 1ère PARTIE

### ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION.

#### généralités.

#### SITUATION

La commune du VAL de la HAYE est située sur la rive droite de la Seine à une quinzaine de kilomètres au Sud Ouest de ROUEN .



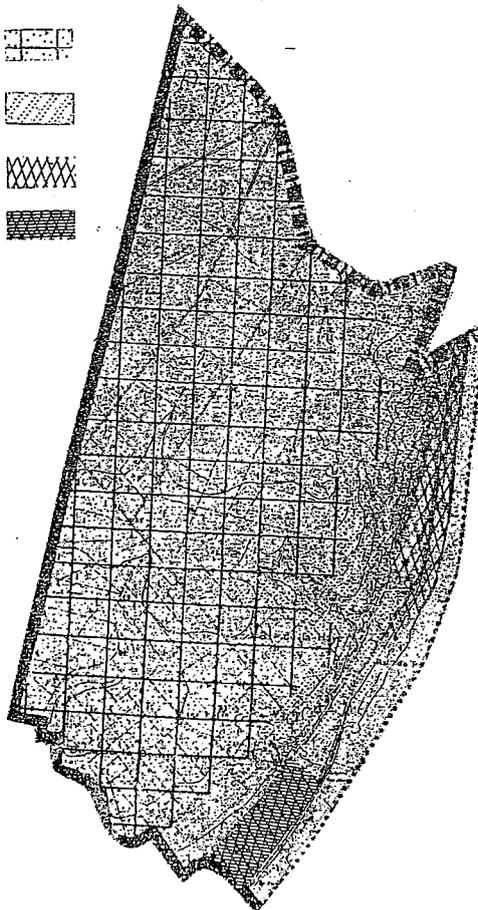
Enfermée entre la Seine et les falaises, l'urbanisation s'est développée de façon linéaire sur une bande de terre d'environ deux kilomètres de long , et d'une largeur qui varie entre 100 et 250m.

C'est une commune de passage, traversée de bout en bout par la RD 51, route de la boucle de la Seine, allant de Canteleu à St Martin de Boscherville, par Hautot, Sahurs, saint Pierre de Manneville et Quevillon.

Mais c'est aussi une commune de résidence pour des actifs travaillant sur la rive gauche de la Seine, dans la boucle industrielle et portuaire.

Le chef lieu de canton est Grand Couronne .

|   |   |
|---|---|
| Contrainte existante :<br>principaux espaces boisés<br>soumis au régime forestier |  |
| Site en matière de protection :<br>urbain ou naturel à protéger                   |  |
| Orientation générale des sols :<br>zone industrielle                              |  |
| Zone portuaire et d'activités<br>liées au port                                    |  |



Le territoire communal est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'agglomération ROUEN ELBEUF (SDAU) adopté par le Syndicat d'Etudes de l'Agglomération en 1970 et approuvé par le conseil Interministériel le 24 Mars 1972. Une révision élaboration a été prescrite par délibération du syndicat intercommunal à vocation unique pour sa révision, mais les orientations générales, en ce qui concerne la commune, ne devraient pas être très différentes des précédentes qui prévoyaient :

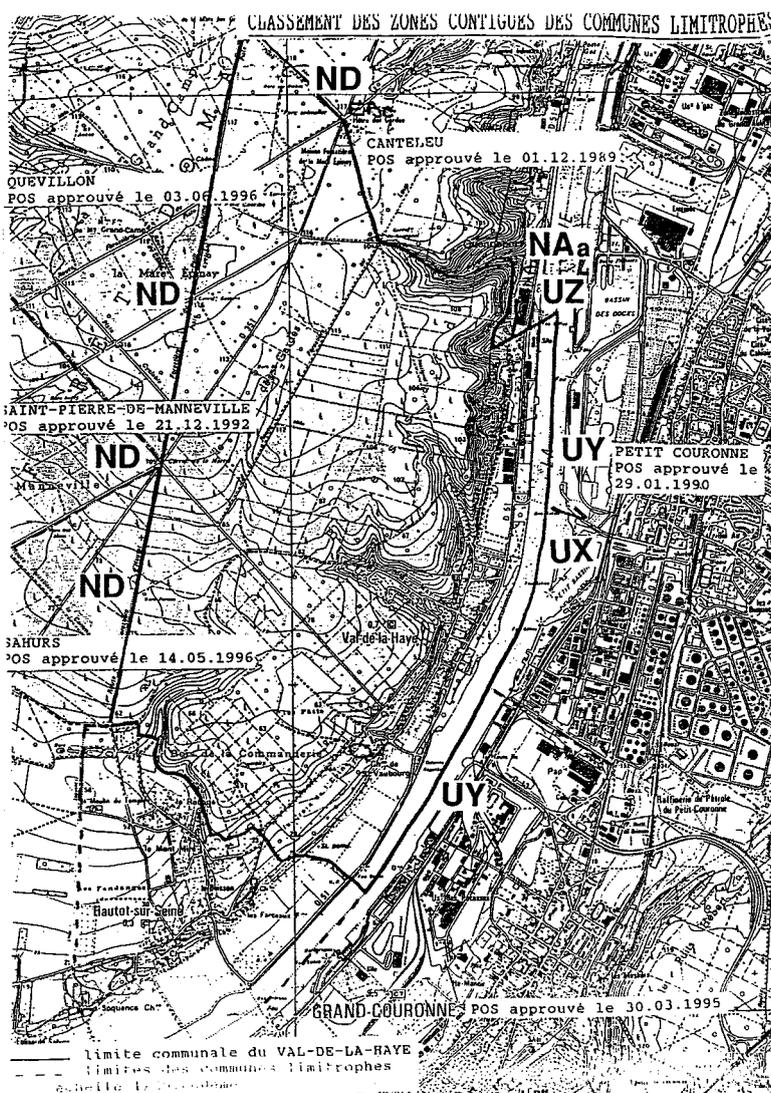
- protection des boisements, sites naturels ou urbains. En matière de boisements, la forêt de Roumare qui s'étend en partie sur le VAL de la HAYE bénéficie de mesures de protection absolue.
- perspectives d'extension du Port de Rouen pour le long terme .

La superficie de la commune est de 1 016 hectares.

Les communes riveraines sont :

Du même côté de la Seine :

CANTELEU : POS approuvé le 08.07.1983, modifié les 04.02.1986, 28.01.1987 et 01.12.1989, en cours de révision.  
QUEVILLON : POS approuvé le 05.05.1980, modifié les 08.12.1983? 20.05.1988 et 25.09.1992, révisé le 03.06.1996.  
SAINT PIERRE DE MANNEVILLE : POS approuvé le 10.12. 1979, révisé le 21.12. 1992.  
SAHURS : POS approuvé le 07.06.1985, modifié les 27.08..1987, 01.08.1989 et 25.06.1990, révisé le 14.05.1996  
HAUTOT sur SEINE : Pas de P.O.S



De l'autre côté de la Seine :

GRAND-COURONNE : POS approuvé le 06.08.1979, modifié les 18.10.1982, 13.04.1984, 30.05.1985, 13.10.1989, 23.05.1991 et 30.03.1995, en cours de révision.  
PETIT- COURONNE : POS approuvé le 01.07.1980, modifié les 04.07.1988 et 21.01.1990, en cours de révision.

En dehors des risques liés aux installations situées sur la rive gauche de la Seine, les tissus urbains aux franges sont rigoureusement du même type que sur la commune, et l'homogénéité des classements ne se pose pas .

## ELEMENTS STATISTIQUES DIVERS.

Tous les éléments statistiques évoqués et développés ci après sont issus des données INSEE, DRE ou DDE.

### DEMOGRAPHIE

Au dernier recensement de 1990, la population s'élevait à 805 habitants, confirmant la poursuite de légère augmentation de population depuis 1975.

En fait, le nombre d'habitants est fluctuant :

|         |                |
|---------|----------------|
| En 1962 | 729 habitants. |
| En 1968 | 754 habitants  |
| En 1975 | 669 habitants  |
| En 1982 | 715 habitants  |
| En 1990 | 805 habitants. |

Sur cette dernière période, le taux d'évolution annuel est de + 1,49% pour la commune, et de + 1,70% pour le canton.

|                   | 62-68 | 68-75  | 75-82 | 82-90        |
|-------------------|-------|--------|-------|--------------|
| <b>COMMUNE</b>    | 3,4%  | -11,3% | 6,9%  | <b>12,6%</b> |
| Agglomération     | 13,1% | 5,1%   | -4,1% | 0,1%         |
| Communes Urbaines | 10,5% | 5,9%   | -1,4% | 0,1%         |
| Département       | 7,3%  | 5,4%   | 2,1%  | 2,5%         |

Cette évolution peut s'expliquer par plusieurs phénomènes qui se conjuguent :

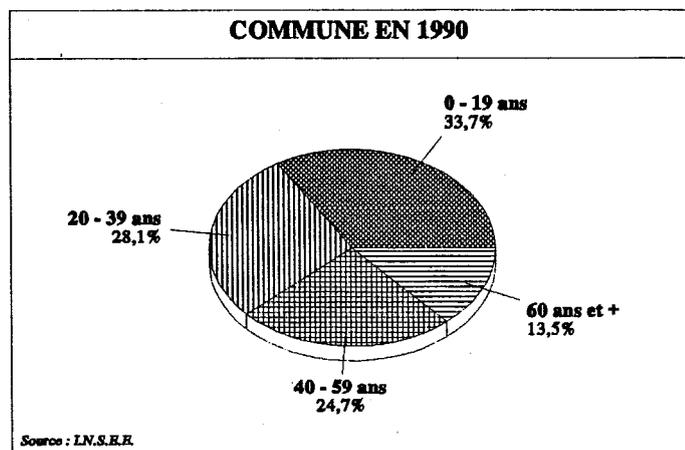
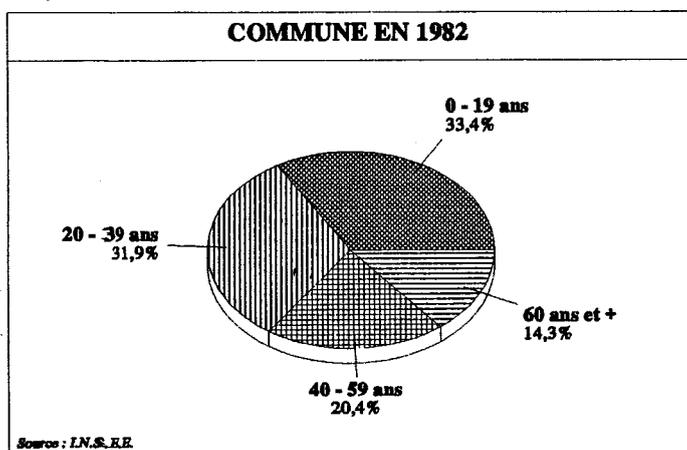
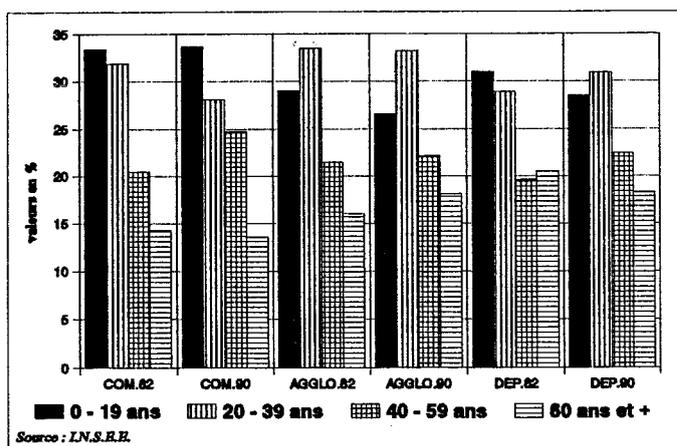
- le rythme de logements nouveaux qui est fonction des terrains disponibles, mais aussi de la demande, liée en partie aux emplois de proximité, en particulier sur la rive gauche.
- la décohabitation qui existe ici comme partout ailleurs.
- la vétusté des logements, mais aussi leur transformation en résidences secondaires.
- les contraintes dues aux installations industrielles de PETIT COURONNE.

### Structure par âge

La commune est relativement jeune, puisque 62% des habitants ont moins de 40 ans. Les tranches d'âges situées au delà de 40 ans ont un taux d'évolution annuel plus important qui indique par ailleurs un vieillissement des habitants de la commune..

| COMMUNE        | 1982 | 1990 |
|----------------|------|------|
| 0 - 19 ans     | 239  | 271  |
| 20 - 39 ans    | 228  | 226  |
| 40 - 59 ans    | 146  | 199  |
| 60 ans et plus | 102  | 109  |

En 1990, la répartition par classe d'âge était la suivante :



Il est important de noter le bon équilibre de la pyramides âges, ce qui est loin d'être la cas partout ailleurs.

## L'emploi

En 1982, la commune comptait 159 emplois et 104 en 1990. Le nombre de résidents ayant un emploi était de 333 en 1990, mais il est à craindre que, comme partout ailleurs, ce chiffre ait diminué, puisque la commune compte 7,6% de chômeurs et 9 R.Mistes.

La répartition de la population par catégorie socio-professionnelle est la suivante :

|   | COMMUNE |       |      |       | AGGLO. | COMMUNES URBAINES |
|---|---------|-------|------|-------|--------|-------------------|
|   | 1982    |       | 1990 |       | 1990   | 1990              |
| Agriculteurs exploitants                        | 8       | 1,1%  | 8    | 1,0%  | 0,1%   | 0,3%              |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise       | 24      | 3,4%  | 40   | 5,0%  | 2,4%   | 2,5%              |
| Cadres, professions intellectuelles supérieures | 24      | 3,4%  | 12   | 1,5%  | 5,0%   | 3,7%              |
| Professions intermédiaires                      | 48      | 6,7%  | 60   | 7,5%  | 9,5%   | 8,3%              |
| Employés  | 84      | 11,7% | 104  | 12,9% | 13,7%  | 12,9%             |
| Ouvriers  | 124     | 17,3% | 172  | 21,4% | 14,0%  | 15,5%             |
| Retraités                                       | 56      | 7,8%  | 84   | 10,4% | 15,5%  | 15,5%             |
| Autres sans activité professionnelle            | 347     | 48,5% | 325  | 40,4% | 39,9%  | 41,3%             |

données : RGP sondage au 1/4

Par rapport à 1982, les agriculteurs n'ont pas diminué, les artisans commerçants et chefs d'entreprise ont nettement augmenté ainsi que les ouvriers.

Les retraités sont proportionnellement moins nombreux que dans l'agglomération et les communes urbaines.

## LOGEMENT.

### Structure du parc.

En 1990, le parc immobilier comprenait 283 logements qui se décomposaient en 265 résidences principales, 10 résidences secondaires et 8 logements vacants. selon le fichier de l'EDF, il y aurait 9 logements vacants dont :

- 1 depuis moins de 3 mois (vacance de rotation)
- 5 entre 3 mois et 3 ans (vacance d'attente)
- 3 pour une durée supérieure à 3 ans (vacance de vétusté)

|      | TOTAL      | Résidences principales |       | Résidences secondaires |      | logements vacants |       |
|------|------------|------------------------|-------|------------------------|------|-------------------|-------|
|      |            | volume                 | %     | volume                 | %    | volume            | %     |
| 1962 | <b>222</b> | 216                    | 97,3% | 6                      | 2,7% | -----             | ----- |
| 1968 | <b>229</b> | 216                    | 94,3% | 3                      | 1,3% | 10                | 4,4%  |
| 1975 | <b>225</b> | 208                    | 92,4% | 9                      | 4,0% | 8                 | 3,6%  |
| 1982 | <b>253</b> | 228                    | 90,1% | 13                     | 5,1% | 12                | 4,7%  |
| 1990 | <b>283</b> | 265                    | 93,6% | 10                     | 3,5% | 8                 | 2,8%  |

Les résidences principales se caractérisent par :

- Une proportion importante de logements individuels (94%) et de propriétaires (79%)
- La faiblesse du pourcentage de locataires (15%)
- Des grands logements (80% d'entre eux ont au moins 4 pièces)
- Un confort moyen puisque 20% des logements n'ont pas tous les éléments de confort.

La commune n'a aucun logement HLM

### Age et vétusté.

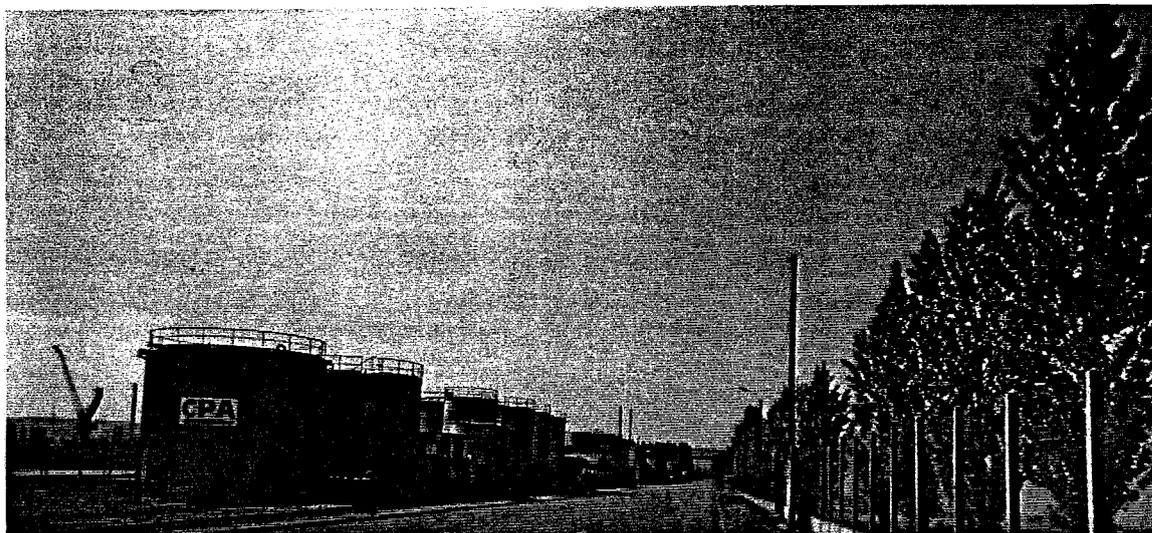
La commune est caractérisée par un parc âgé, puisque 54,3% des résidences principales datent d'avant 1948, dont un certain nombre de très beaux bâtiments, pas toujours, hélas, en bon état.

## ACTIVITE SUR LA COMMUNE

### Industries :

Malgré sa situation dans la zone portuaire , les entreprises industrielles payant la taxe professionnelle sur la commune ne sont pas très nombreuses. Les principales sont :

- Silos portuaires LECUREUR
- Compagnie Parisienne des Asphaltes, C.P.A
- Société TRANSCAP, transport
- un garage poids lourds
- un centre de formation de circulation routière.



### Agriculture :

L'activité agricole est extrêmement stable sur la commune, puisque depuis fort longtemps il n'y a qu'une seule et unique exploitation. L'exploitant n'a qu'une quarantaine d'années, et il n'y a pas à terme d'évolution particulière à prévoir.

### Commerce, Artisanat et Professions libérales

On compte en profession libérale un seul médecin.

Par contre, on trouve :

- un bar tabac.
- une épicerie, supérette (boucher, poissonnier, charcutier)
- une boulangerie qui malheureusement va fermer, faute de repreneur, ainsi que les commerçants ou artisans suivants :
- un garagiste.
- un maçon.
- un plombier.
- un électricien.
- un menuisier.
- un coiffeur.
- un grossiste en produits de coiffure
- un tapissier.
- un marchand de fioul, combustibles.
- un sheepshandler

### **Assainissement.**

- La commune ne possède pas de réseau collectif d'assainissement, ni vanne, ni pluvial .

Toutefois, le lotissement Michon de 45 pavillons, situé au Nord de la commune est assaini par une petite station d'épuration dont les effluents vont à la Seine.

Cette station est gérée dans le cadre du SIAEPA de SAHURS (Syndicat Intercommunal en Eau Potable et d'Assainissement de SAHURS) par la Lyonnaise des eaux .

De plus, dans le cadre de la réglementation, la commune a fait établir un schéma directeur d'assainissement , dont les financements sont mis en place régulièrement.

Sur le plan du pluvial qui est assuré par des fossés à l'air libre, des clapets anti retours ont été installés au droit des rejets en Seine, et les derniers travaux ont prouvé leur efficacité.

### **Eau potable.**

La commune est desservie à partir d'un château d'eau alimenté par le forage d'indice BRGM 80.156 situé au lieu-dit « la commanderie » au Sud du territoire communal. Ce captage est protégé par les périmètres de protection rapprochés et éloignés pour lesquels, conformément aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, la collectivité vient d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique .

### **Ordures ménagères.**

Les ordures ménagères sont actuellement collectées 2 fois par semaine dans le cadre du SIDOM (Syndicat Intercommunal de ramassage des Ordures ménagères) et traitées à la station d'incinération du Val d'Euilet qui sera bientôt remplacée par la nouvelle installation située au GRAND QUEVILLY.

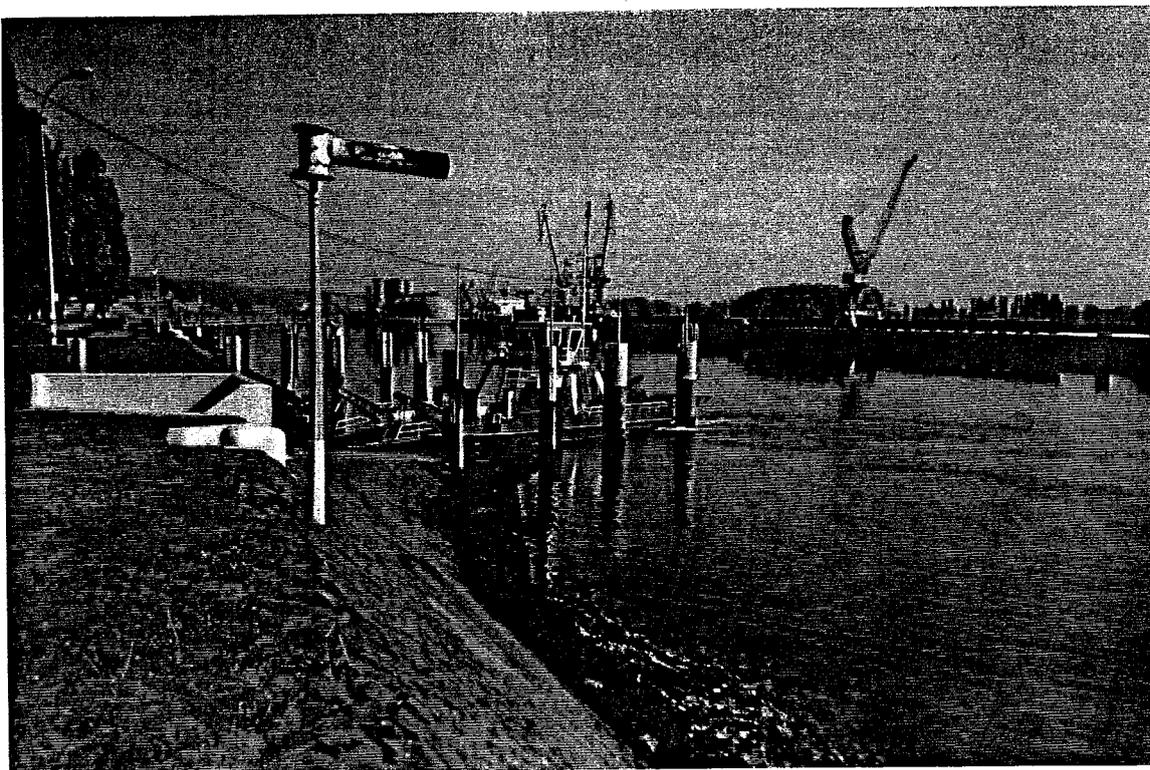
### **Cimetière**

Le cimetière d'origine, autour de l'ancienne église, aujourd'hui chapelle Ste Vaubourg, a été agrandi il y a une quinzaine d'années. Il a encore une capacité de 40 à 50 places auxquelles s'ajoutent les concessions perpétuelles récupérables. Il n'y a donc pas de problème de ce côté.

### LES SERVICES & MOYENS DE TRANSPORT.

Si la voiture reste privilégiée pour le transport individuel (20minutes du centre de ROUEN), le transport collectif n'est pas absent grâce aux bus de la TCAR et de la CNA, mettant le VAL de la HAYE à 35 minutes du centre ville.

La zone d'activité est normalement desservie par la voie ferrée .



Enfin, même si l'utilisation n'en est pas aussi développée que cela serait souhaitable, la Seine présente des capacités importantes de transport et de transbordement. C'est surtout le bac qui amène un trafic important aux heures de pointe.



## LES SERVITUDES.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publiques.

L'article L. 126.1 du Code de l'urbanisme stipule que les Plans d'Occupation des Sols doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique qui figurent dans une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Parmi les servitudes appartenant à cette liste, ont été répertoriées sur le territoire communal les servitudes suivantes :

- A1** la servitude relative aux bois et forêts soumis au régime forestier pour la forêt domaniale de Roumare.
- A5** la servitude relative aux canalisations d'eau potable et d'assainissement. Ces canalisations seront reportées dans les annexes sanitaires.
- AC1** la servitude relative à la protection des monuments historiques, en ce qui concerne l'ancienne commanderie de Sainte-Vaubourg (grange dimière, reste de la Chapelle, cave voûtée, puits), inscrite le 27.12.1972.
- EL3** la servitude relative au halage et marche pied, institué par arrêté ministériel du 30.04.1847.
- I3** la servitude relative aux canalisations de gaz. Seules seront reportées au plan des servitudes les canalisations de transport de gaz.
- I4** la servitude relative aux lignes électriques. Seules seront reportées au plan des servitudes, les lignes de tension supérieure ou égale à 63 KV.
- PT2** la servitude relative à la protection contre les obstacles des transmissions radioélectriques instituée par décret des 15.02.1982 en ce qui concerne le faisceau herztien Rouen - Pont Audemer, 13.06.1990 pour le faisceau herztien Rouen - Val de la Haye et le centre du Val-de-la-Haye.
- PT3-4** la servitude relative au réseau de télécommunication. Seuls seront reportés au plan des servitudes, les câbles nationaux et régionaux.
- T7** la servitude relative aux installations particulières situées hors des zones de dégagement des aérodromes. (Cette servitude s'applique sur tout le territoire national).

Par ailleurs, la commune est traversée par le faisceau herztien le Mesnil-Esnard- Rougemontier qui n'a jamais fait l'objet d'une protection contre les obstacles au titre des servitudes d'utilité publique.

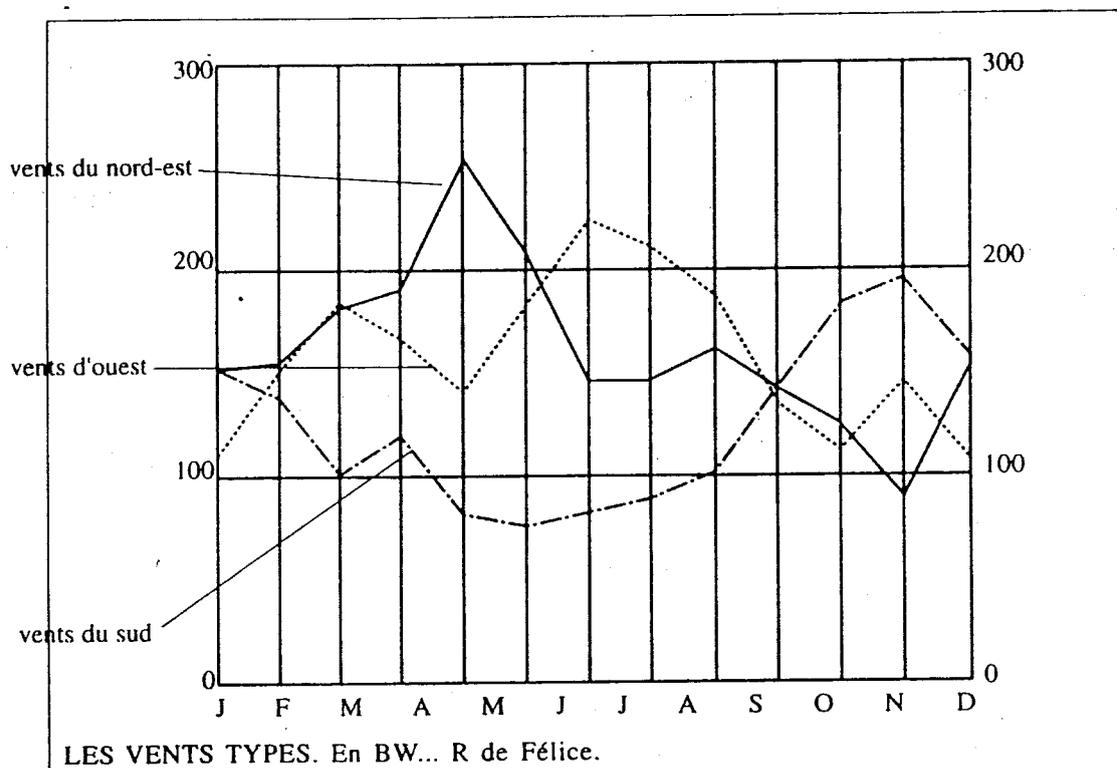
# 2e PARTIE

## ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

### analyse des paysages naturels et bâtis.

#### CLIMAT

Le climat Normand est suffisamment connu pour qu'il ne soit pas nécessaire de s'étendre largement. Comme l'indique le graphique, les vents dominants sont d' Ouest et Nord Ouest (noroît), avec une direction secondaire Nord-Est. C'est de ces côtés qu'il faut se protéger.



Sauf pour les vents du Nord-Est, la situation du VAL de la HAYE est donc plutôt favorable même si la vallée crée, par sa topographie un vent suivant le tracé de la Seine. Il faut donc conserver et inciter au maintien ou à la création des coupes-vent naturels que sont les rideaux d'arbres. Les précipitations moyennes sont celles de la vallée de la Seine et se situent entre 650 et 750mm par année normale (contre 900 à 1000mm dans certains secteurs du pays de Caux.

## RELIEF. GEOLOGIE. HYDROGRAPHIE.

La commune occupe un site très intéressant sur le parcours de la Seine. Située entre deux méandres, elle est limitée par des falaises crayeuses. Le site communal repose sur un support de craie du crétacé supérieur dans lequel les eaux ont façonné la topographie de la commune avec la vallée sèche de la cavée du May ; l'argile à silex, le limon et des placages du tertiaire recouvrent le plateau pendant que l'étroit fond de vallée s'ensevelit sous les alluvions et le limon.



Les grandes zones de végétation naturelle et de culture obéissent globalement aux contraintes du relief et du sous-sol. De la cote inférieure à 10, niveau de la Seine, on remonte aux cotes 60, puis 100 moyenne du tracé de la RD 151 traversant de part en part la forêt domaniale de Roumare.

Ce site, soit naturellement, soit du fait de l'homme est soumis à des risques dont il faut évidemment se prémunir.



## LES RISQUES

En application de l'article L.123.1.1 1° du Code de l'Urbanisme, le POS doit prendre en considération l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques.

Cette prise en considération devra être justifiée dans le POS.

Sont recensés sur le territoire communal les risques suivants :

### Les risques naturels

#### Mouvements de terrains.

Une étude a été réalisée par le centre expérimental de recherches et d'études du bâtiment et des travaux publics en ce qui concerne les falaises et les mouvements de terrains.

Des arrêtés municipaux ont été pris lors de l'éboulement d'une partie de falaise aux n°10, 12 et 14 rue des frères Duret le 22 décembre 1993.

Il conviendra de prendre en compte l'existence de ce risque dont le plan d'exposition est joint en annexe.

#### Inondations.

Une étude réalisée en décembre 1992 à l'initiative de la DDE, service Urbanisme et Aménagement a permis de cartographier les zones exposées à des risques d'inondations (base 1988).

Par ailleurs, il a été constaté, par arrêté du 6 février 1995, l'état de catastrophe naturelle pour des dommages causés par les inondations et les coulées de boue survenues du 17 janvier au 5 février 1995.

Il conviendra de prendre en compte ce risque et d'interdire toute urbanisation nouvelle dans les secteurs susceptibles d'être inondés, sauf à prendre exceptionnellement les précautions qui s'imposent . (voir p. 37 ci après et plan en annexe)

#### Ruissellement.

Il a existé également sur la commune un problème d'eau pluviale constaté lors d'orages importants. En effet l'eau qui devait normalement s'écouler dans la Seine, en a été à plusieurs reprises empêchée par des clapets anti-retours mal positionnés (et sans doute mal entretenus), provoquant ainsi un stockage des eaux. Des travaux réalisés récemment ont solutionné le problème.

Une urbanisation dans le thalweg entrainerait une imperméabilisation du sol, provoquant une augmentation des eaux de ruissellement. Aussi, toute urbanisation future semble liée à une étude de zone tampon, comme indiqué dans le règlement.

### Les risques technologiques majeurs

Ces risques technologiques sont liés à la présence de la société **BUTAGAZ**, dépôt et centre emplisseur de PETIT COURONNE, de l'autre côté de la Seine, stockage, distribution et remplissage de bouteilles de gaz de pétrole liquéfiés (GPL)

- stockage aérien de GPL 1 sphère de butane de 3000 m<sup>3</sup>, 1 sphère de propane de 800 m<sup>3</sup>.

Trop souvent, par le passé, des accidents graves dans les usines ont mis en évidence une prévention des risques insuffisante et mal adaptée. Précédant la réglementation européenne sur les risques majeurs (directive SEVESO), et élargissant son champ d'application, l'Etat français a décidé, afin de mieux garantir la sécurité de la population contre ces risques, de veiller de façon accrue au renforcement de la sécurité dans les entreprises qui utilisent des produits dangereux.

Ces mesures sont mises en oeuvre en France au travers de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Cette législation permet d'imposer aux industriels concernés les mesures techniques qui permettent de réduire la probabilité des accidents éventuels.

Ainsi, chacune de ces entreprises s'est vu imposer par arrêté préfectoral la réalisation d'études des dangers pour les unités mettant en oeuvre ou stockant des produits explosifs, inflammables ou toxiques.

Ces études ont aujourd'hui été reprises et ont déjà conduit à la mise en place de dispositions visant à améliorer la sécurité des installations. Certaines d'entre elles doivent être complétées.

La mise en place de ces dispositions techniques améliore la sécurité des stockages les plus dangereux mais ne limite pas les conséquences de l'accident majeur s'il survenait.

En dépit des dispositifs de prévention les plus étudiés, il n'est pas possible d'exclure totalement un accident, aussi peu probable soit-il : le risque nul n'existe pas.

Aussi, il importe de mettre en place des dispositifs complémentaires qui pourraient limiter les effets d'un accident qui viendrait à se produire.

Deux types de dispositions sont prévues à cet effet par la réglementation française.

Le premier type de dispositions consiste à se préparer à un accident éventuel pour en limiter les conséquences. Dans cet esprit, il a été demandé à chaque industriel concerné d'établir un Plan d'Opération Interne (P.O.I) qui définit précisément les mesures à prendre en cas d'accident.

Il faut aussi prévoir le cas où les conséquences de l'accident déborderaient les limites de l'usine. Aussi, un Plan Particulier d'Intervention (PPI.) qui prendrait la relève, en cas de nécessité, du Plan d'Opération Interne, a été établi.

Une information des populations concernées est prévue à la suite de ces mesures de sécurité.

Le deuxième type de dispositions consiste à limiter l'urbanisation aux abords immédiats de certains sites industriels. Cela fait intervenir des responsabilités diverses, comme celles des Maires, responsables des Plans d'Occupation des Sols, celles des Industriels et de l'Administration.

Une telle mesure est prévue dans le cadre de la loi n° 87.565 du 22 Juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile à la protection de la Forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, qui impose la prise en compte de l'existence des risques majeurs dans les Plans d'Occupation des Sols.

Ceci se traduit par la définition d'une zone de protection qui est la zone minimale dans laquelle l'occurrence d'un accident majeur conduirait avec certitude à des conséquences graves pour la santé ou la sécurité publique.

C'est dans une telle zone que l'urbanisation devra être sévèrement contrôlée

Pour ce qui concerne BUTAGAZ, les sphères de stockage de GPL constituent les installations les plus dangereuses. Différentes améliorations techniques sont actuellement à l'étude en vue de réduire la probabilité d'un éventuel sinistre; néanmoins, aucune ne paraît aujourd'hui en mesure de réduire la gravité d'un accident de type BLEVE, c'est à dire une mise à l'air libre brutale par éclatement de l'enveloppe d'un stockage ou par fusion ou perforation du métal, d'une masse de gaz liquéfié qui s'évapore et est enflammée par une source extérieure. Les effets qui se produisent dans des zones en forme de cercles centrés sur le stockage et dont les contours sont indépendants des conditions météorologiques, sont principalement des effets thermiques (boule de feu) et des effets de pression.

Ces dispositions ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 8 février 1996, qui définit autour des sphères les deux zones de protection suivantes :

**- une zone de 700 Zone des premiers effets létaux (zone rapprochée) SEVESO**

*La réglementation vise à ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations, en dehors de l'activité qui engendre cette zone, des activités connexes et d'industries mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine et à faible densité d'emploi (en général, dans ces zones, le nombre de personnes admises est d'une dizaine par hectare).*

*Cette zone n'a pas vocation à la construction ou à l'installation d'autres locaux nouveaux habités par des tiers ou de voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles.*

Des règles strictes, indiquées dans la circulaire n°91-38 du 7 mai 1991, sont imposées; ce sont par exemple les suivantes :

- interdiction de nouvelles habitations extérieures; toutefois, des extensions limitées sans création de nouveaux logements ou des opérations de rénovation de l'habitat pourront être admises;
- interdiction de nouvelles voies de circulation extérieures, à l'exception des voies de desserte des usines.

- création de zones à caractère agricole dans les documents d'urbanisme.
- implantation de nouvelles activités industrielles relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement : Seront admises celles qui ne provoquent pas d'augmentation des risques potentiels et dont l'effectif est limité.

**- Et une zone de 1000m, Zone des effets irréversibles (zone éloigné) SEVESO**

Plus éloignée du réservoir, des règles plus souples peuvent être fixées, **Seule une augmentation limitée des personnes, liée à de nouvelles implantations peut-être admise :**

*Dans le tissu urbain constitué, les constructions nouvelles sont autorisées. Elles devront correspondre à la typologie du tissu existant dans lequel elles s'incèrent pour ne pas augmenter la densité de façon trop importante (les immeubles de grande hauteur ne sont pas acceptés).*

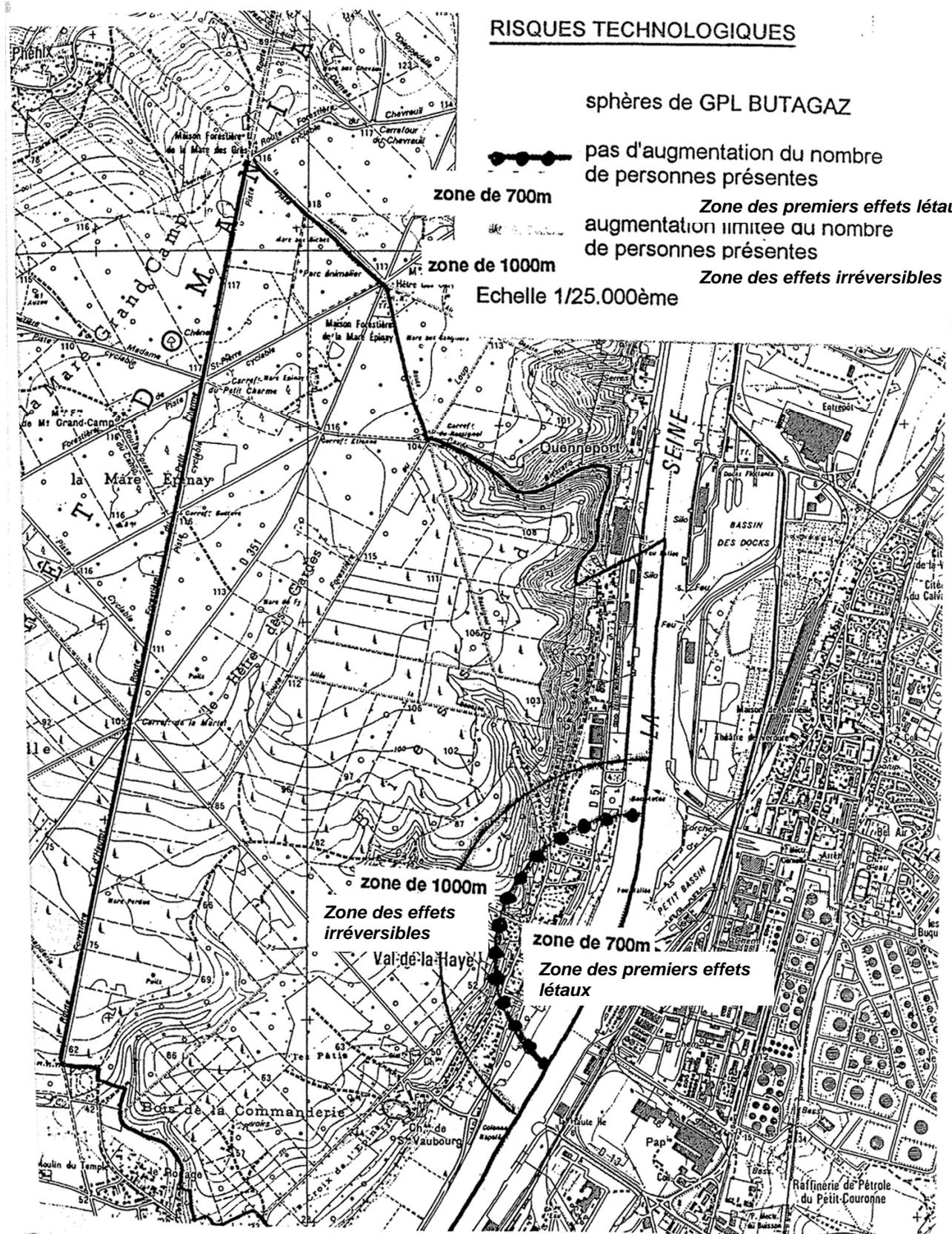
*Pour l'urbanisation des espaces libres de surface importante, une densité de 25 habitants maximum à l'hectare sera prise en référence pour les zones résidentielles, et de 20 emplois à l'hectare pour les zones destinées aux activités. Enfin, les Etablissements Recevant du Public difficilement (ERP) évacuables ne sont pas autorisés dans la zone. L'extension des ERP et les ERP nouveaux doivent répondre aux besoins de la population des périmètres compris dans la zone de risque.*

- interdiction de nouvelles constructions extérieures importantes (au sens de l'arrêté du 9 novembre 1989); des établissements recevant du public pourront exceptionnellement être admis s'ils sont indispensables aux populations existantes; ils devront alors avoir une capacité d'accueil limitée (commerce de proximité, annexes de services publics...) et être adaptés à la protection des populations (choix de l'implantation, de l'architecture, des dimensions et de l'aménagement des abords.

- interdiction de nouvelles voies de circulation extérieures importantes.

La mise en place de ces zones de protection autour des dépôts répond clairement à la préoccupation de protéger les populations riveraines contre les conséquences dramatiques d'un éventuel accident et doit être envisagé en complément des mesures de préventions techniques prescrites à l'exploitant qui permettent de limiter notablement la probabilité d'accident.

Cette préoccupation qui correspond à une exigence fondamentale de sécurité et de santé publiques doit s'apprécier en comparant d'une part, les conséquences économiques engendrées par la mise en place d'une zone de protection autour de ces installations, laquelle vise à y limiter la construction, et d'autre part, l'apport de ces entreprises à l'économie locale.

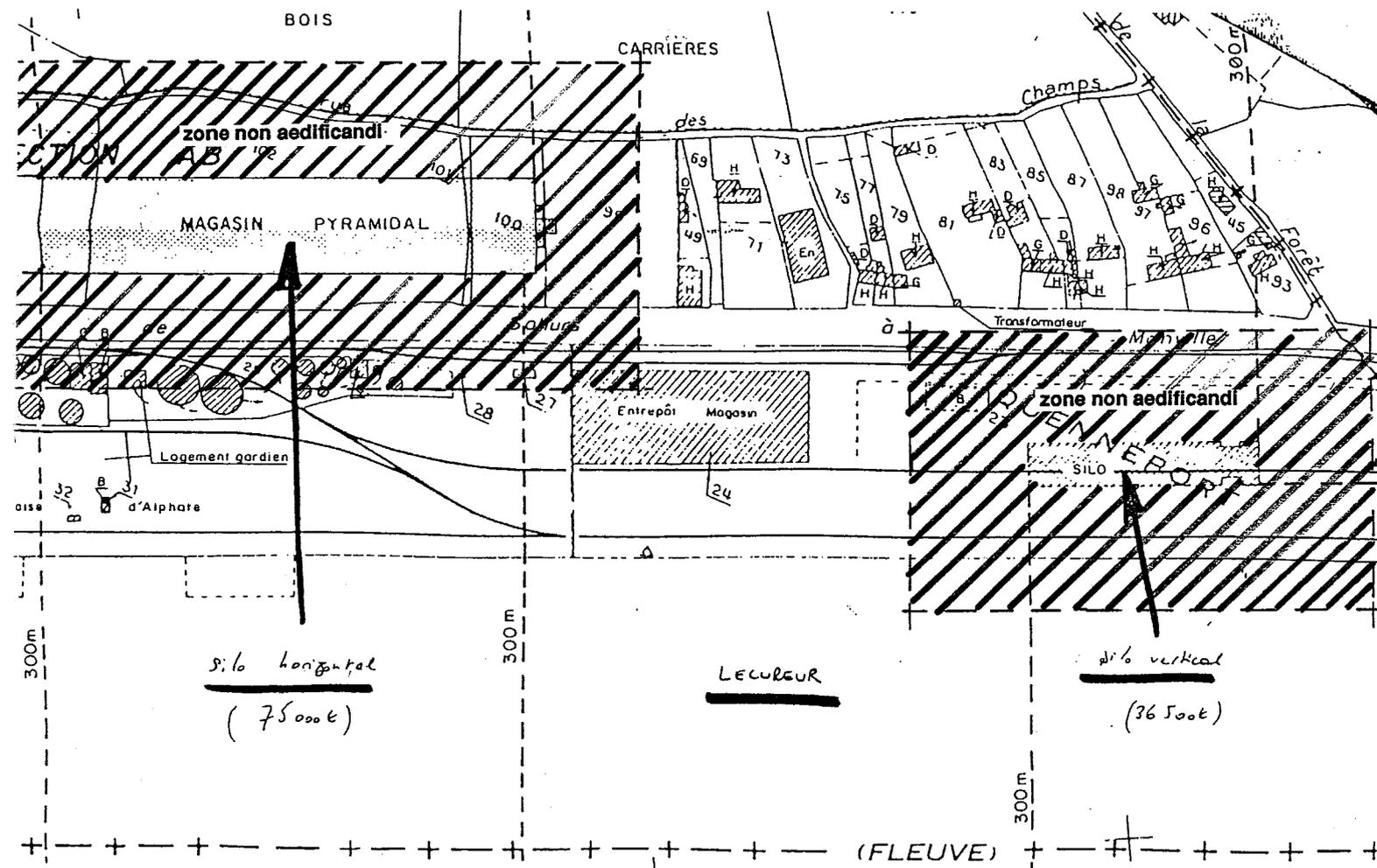


**Les Installations potentiellement dangereuses.**

Il s'agit de deux silos portuaires LECUREUR suivants :

**1- Silo horizontal de 75 000 t** situé au 15 avenue de Quenneport, pour lequel l'arrêté préfectoral du 23 mars 1992 précise qu'une zone, définie à partir de la périphérie des installations, de 50m au Nord, au Sud et à l'Ouest, et de 42,50m à l'est, n'est pas destinée à la construction ou à l'installation d'autres locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers ou de voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation des installations industrielles.

**2- Silo vertical de 36 500 t**, situé en bordure de la RD 51 (entre le feu de Biessard en amont et le hangar 50 en aval), pour lequel l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1986 précise que toutes mesures nécessaires seront prises afin qu'une zone de 50m de largeur minimum autour du silo soit maintenue non aedificandi.



Un troisième silo ( Silo vertical de 25 100 t) autorisé par arrêté préfectoral du 18 septembre 1986, n'ayant jamais été construit, la zone de 90m prévue autour de l'installation n'est plus à prendre en considération.

## VEGETATION . ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)

La végétation est très présente au VAL de la HAYE par la forêt de Roumare et le bois de la Commanderie qui en est le prolongement direct. L'ensemble de cette forêt est classée en ZNIEFF de type II (vaste ensemble écologique diversifié et sensible correspondant à une unité géomorphologique ou à une formation végétale de grande taille).  
Une ZNIEFF n'est pas opposable au tiers, mais c'est un élément d'information primordial pour sensibiliser tous ceux qui ont à intervenir dans la zone ou à proximité immédiate.



Sur la rive droite du fleuve, le paysage de VAL de la HAYE, situé à la porte de ROUEN possède un aspect rural encore préservé et comporte de séléments remarquables comme l'ensemble paysager formé par les chateaux et les parcs s'étendant sur 5km de SAHUR à VAL de la HAYE. Outre la qualité de leur paysage, ces grandes propriété présentent l'avantage de constituer une bonne résistance à l'extension de l'urbanisation de l'agglomération.

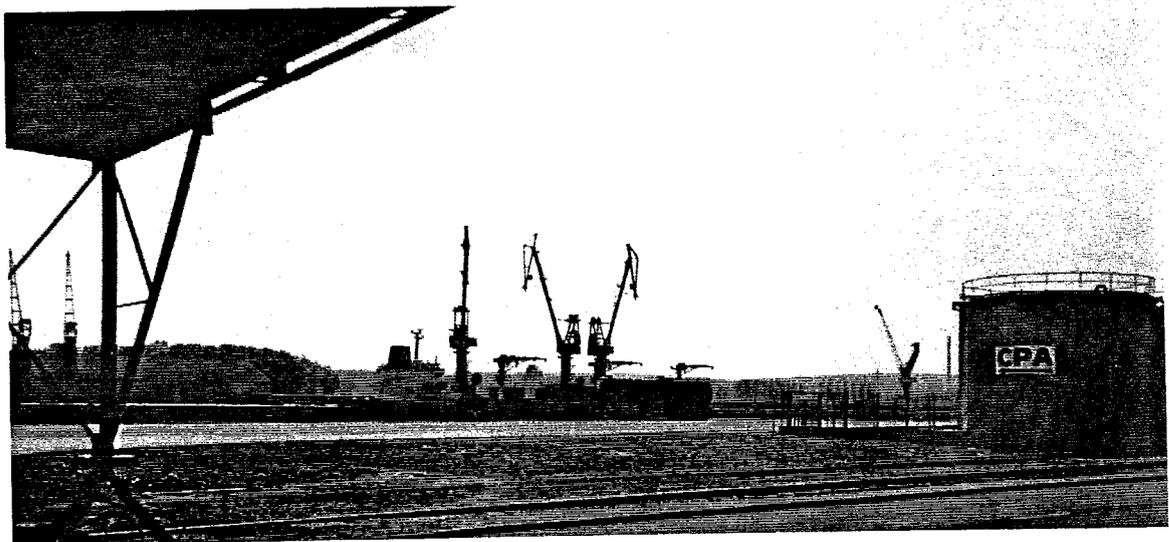
Il est prévu de faire bénéficier ce paysage d'une forte protection. D'ailleurs, une procédure en vue d'un classement au titre des sites est actuellement en cours sur le secteur.

## DESCRIPTION DU SITE NATUREL ET URBAIN.

Pour l'observateur extérieur qui pose un oeil critique, mais positif, on a l'impression d'une entité "rue " qui s'est développée le long de la Seine, coincée entre le fleuve, et ses rives a priori inondables et le coteau boisé, a priori intouchable, et qui s'est poursuivie sur une largeur de quelques centaines de mètres sur plus d'un km de long.

En regardant de plus près, on peut suivre un itinéraire formant boucle à travers la zone urbanisée de la commune.

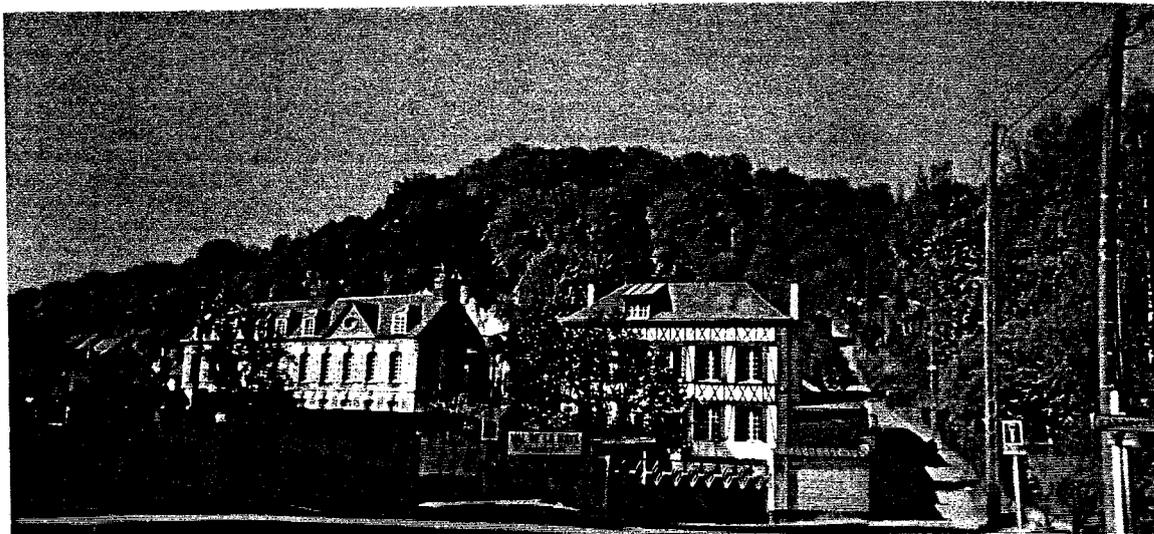
L'arrivée se fait depuis ROUEN et CANTELEU en traversant la zone portuaire. La Seine est très présente, et dans le fond, on visualise bien le méandre surmonté des collines boisées. Malgré les brumes, fréquentes sur le fleuve, on distingue très bien les installations portuaires et industrielles de la rive opposée. Les réseaux électriques et téléphoniques, encore aériens, sont, juste avant l'arrivée dans la commune, du bon côté de la route, opposé à la Seine, et ne choquent donc pas dans le paysage.



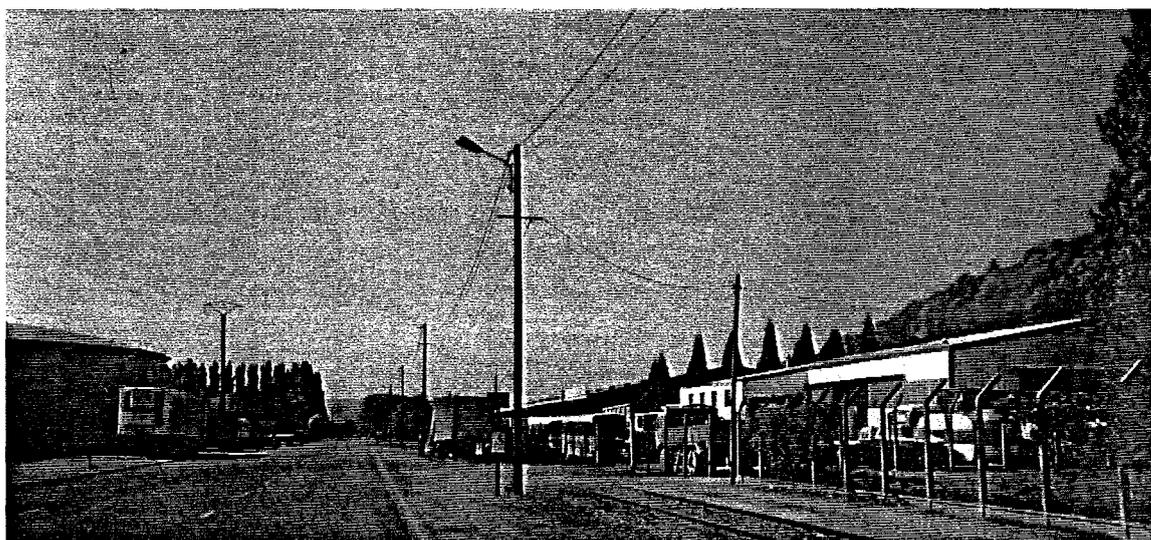
On entre au VAL DE LA HAYE, au lieu dit Quenneport, marqué par la valleuse faisant suite au chemin Madame, un des grands axes de la forêt de Roumare. L'espace entre la route et la Seine s'agrandit , et on commence à voir des installations industrielles des deux côtés de la route.

Ensermé entre la falaise et la route, le hameau de Quenneport, avec des maisons anciennes qui ne manquent pas d'intérêt, surmontées par des boisements qui comptent beaucoup dans le paysage, s'est trouvé enserré dans la zone d'activité.

A la sortie du hameau, côté Seine, les grands silos sont accompagnés de peupliers qui les masquent partiellement, mais aussi portent ombre aux maisons situées de l'autre côté de la route dont un très beau bâtiment, probablement fin XVIIe, début XVIIIe.



On traverse alors franchement une zone industrielle, avec réseaux aériens de deux côtés, et en arrière quelques belles maisons de maîtres, souvenir du siècle passé dont les jardins devaient donner directement sur la Seine. Sur l'autre rive, on distingue clairement les grues portuaires, alors que, dans le fond, à gauche et à droite des masses d'arbres importantes, marquent fortement le paysage.



Ces masses végétales correspondent au passage d'eau de PETIT COURONNE. Elles masquent en premier plan et la Seine et l'autre rive, mais on y attend dans un cadre champêtre où l'on entend et on voit les oiseaux. En deuxième plan, au bord du fleuve et sur l'autre rive, on distingue clairement les installations portuaires à gauche, la raffinerie de la Shell à droite, avec, dans le lointain les sphères GPL de Butagaz qui brillent au soleil.

La trouée qui suit est moins intéressante, avec ce qui ressemble à un terrain vague pour exercice de camions, et la voie ferrée au premier plan. On pourrait suggérer, surtout par opposition à ce qui suit, au minimum un traitement paysager des abords. Toute cette partie du territoire communal, de part et d'autre de la Départementale correspond sensiblement à l'espace compris entre les 700 et 1000m des rayons de protection des sphères Butagaz.

Un terrain de sport et un petit bâtiment vestiaire marquent la véritable entrée sur le territoire urbanisé, dont le plus grand mérite, avec la préservation du patrimoine bâti, a été le déplacement de la route côté Seine, et la création d'un espace boisé entre route et fleuve. Le traitement de l'espace public correspondant au délaissé est de grande qualité. La plantation de peupliers (à maturité, il est grand temps d'y songer), même si elle masque partiellement le soleil des maisons qui sont à l'alignement de l'ancienne voirie, laisse une large marge, traitée en pelouses, partiellement en parking, cernée par des haies basses.



Quelques ruelles perpendiculaires à la RD desservent la rue intérieure qui lui est parallèle et dessert les maisons au pied de la falaise. L'éclairage public, de type urbain et non pas routier est de qualité. Tous les réseaux sont enterrés.

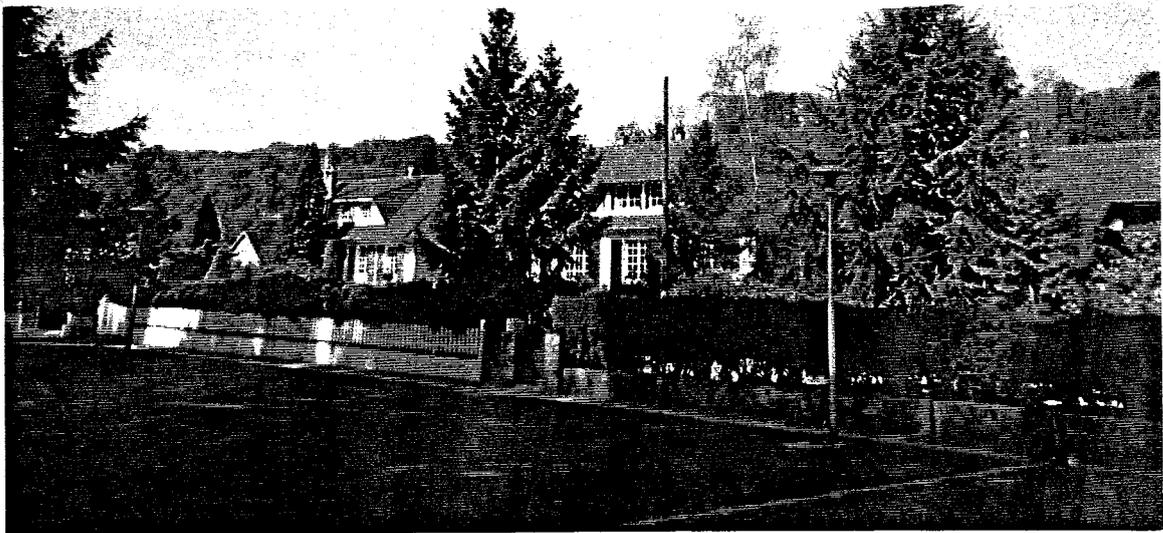


Les constructions anciennes à rez de chaussée, plus un étage, plus comble (habitable ou non) sont de qualité variable, mais leur volume est particulièrement intéressant.

Certaines ont été dénaturées par des enduits intempestifs ou des extensions malvenues. Certains murs sont en pierre, ou simplement en tuf, avec malheureusement quelques annexes pitoyables, au milieu de « pavillons » ou « gloriottes » restes d'habitations de qualité. Globalement, le patrimoine, rarement en bon état, est d'une qualité certaine.



Les trous dans l'espace urbain ont été complétés par des maisons récentes, qui n'ont pas toutes su s'insérer dans le tissu existant, avec des levées de toit à la mode, et aussi de clôtures discutables et éclectiques, même si l'ensemble reste très soigné.



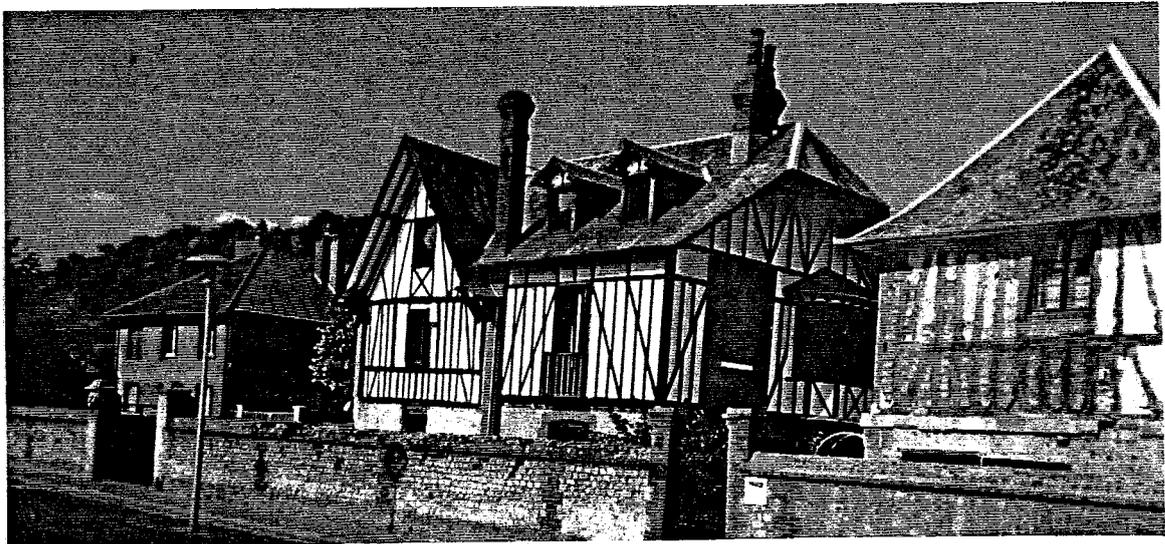
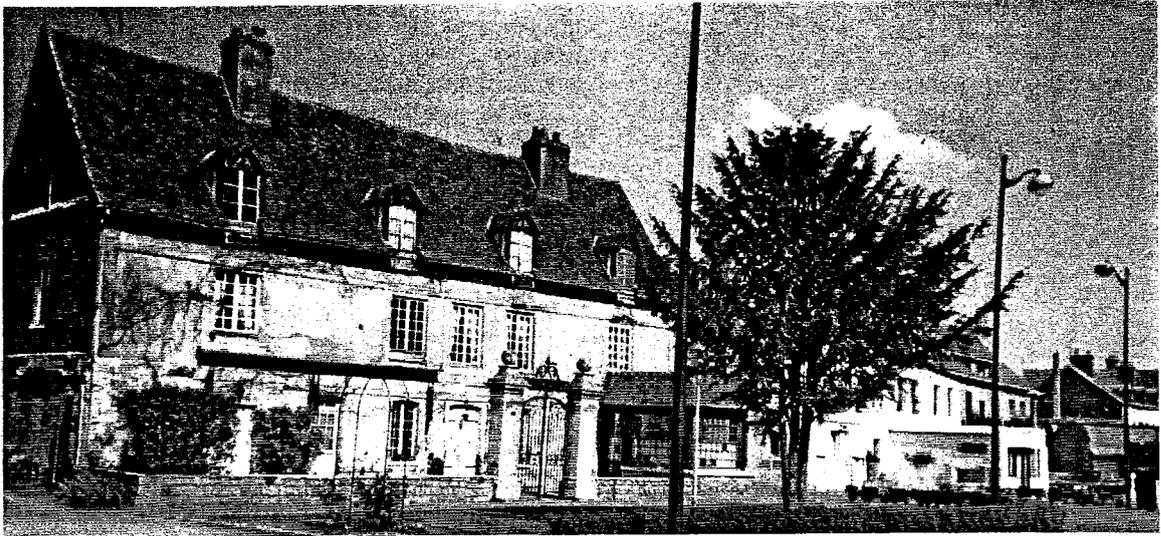
Ce qu'on peut apprécier, en dehors de l'exception très dommageable, c'est le fond boisé qui domine pratiquement tous les toits. Dommage qu'une maison incongrue et un pylone TV ou radar n'aient pas su respecter la discrétion qui s'imposait.

Quelques jardins familiaux s'étendent côté Seine, mais il faut faire attention à ne pas laisser coloniser cet espace qui devrait conserver toute sa qualité, entr'autre par des tunnels plastiques ou des cabanons.

A travers les arbres, on devine par endroit l'autre rive de la Seine.

Juste avant la mairie, très belle maison XVIIIe, avec pilastres et grille d'entrée. C'est probablement une ancienne auberge, à rez de chaussée, plus étage, plus comble, rez de chaussé en pierre, étage en pan de bois enduit (attention fait à l'origine pour être enduit, il ne faudrait surtout pas vouloir « mettre les pans de bois en valeur »), avec son cadran solaire, hélas en mauvais état.

Les souches de cheminées ont été refaites dans leurs dimensions d'origine. Les gouttières (qui n'existaient pas) passent devant les lucarnes. Le muret extérieur a été refait, mais il lui manque un couronnement.

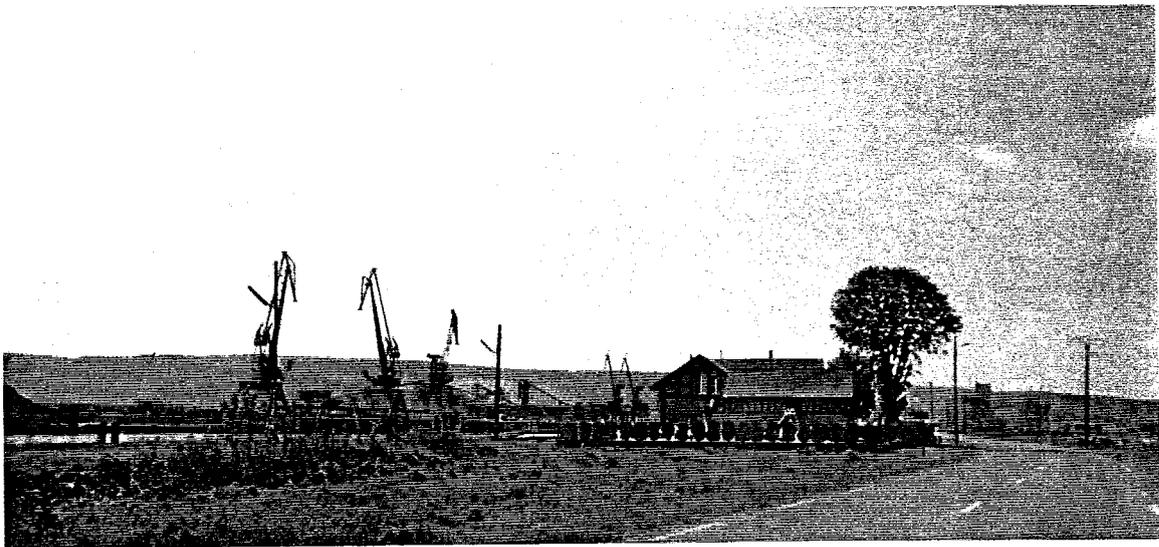


De l'autre côté de la route, ce qui se justifie, car on arrive en face de la mairie, la salle des fêtes est bien intégrée, mais il ne faudrait pas urbaniser cette rive pour lui laisser toute sa qualité. Un baraquement pourrait faire craindre un dérapage qui serait regrettable.

La mairie qui semble légèrement postérieure au bâtiment voisin, est aussi de qualité : Elle comporte de très belles boiseries intérieures, malheureusement en mauvais état. Sur le côté l'école a parfaitement su s'intégrer et n'est visible que par le pignon. Mais c'est de là que la maison sur le plateau, malgré le couronnement vert, est le plus dérangeant.



Un peu plus loin, côté Seine, terrain de sport et tennis qui ne doivent pas faire oublier la nécessité de planter pour se protéger des nuisances de l'autre rive, pendant que côté village, quelques grands bâtiments, y compris du début du siècle ne prévoyaient pas l'extension industrielle d'aujourd'hui.

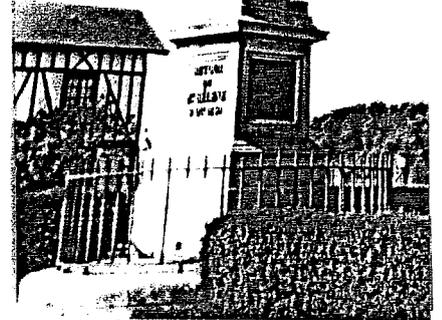
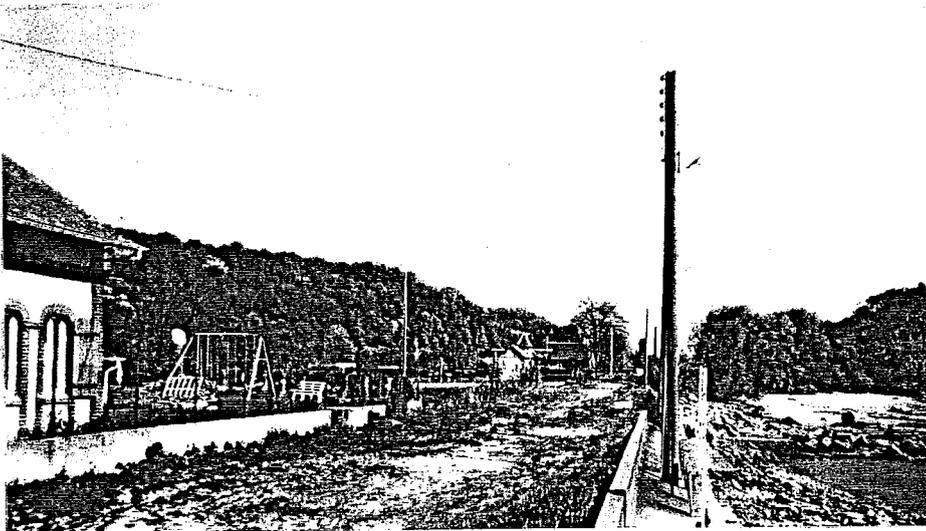


La vallée s'élargit, la pente de la falaise se réduit, pendant que la Seine vient longer la route avant d'engager un nouveau méandre.

On aborde une zone agricole , avec dans le fond le chateau de la Sainte Vaubourg, et les maisons qui bordent la rue haute. L'horizon est barré par les collines boisées de l'autre rive . On revoit malheureusement des lignes électriques et téléphoniques des deux côtés de la route.



La colonne Napoléon est un souvenir historique. Dommage qu'elle soit encadrée de petits bâtiments médiocres : Elle mériterait un meilleur environnement.



En face et dans le fond, on devine la place portuaire de ROUEN et la zone d'évitage de HAUTOT sur SEINE..

En remontant vers la Sainte Vaubourg, il faut signaler le très beau potager, très architecturé, au pied de ce qui pourrait sembler être une maison de régisseur, dominant toute la plaine alluviale.

La rue Haute qui referme le bouclage communal a des caractéristiques très rurales qu'il faudrait préserver en ne sacrifiant pas tout à la voiture. Les constructions, y compris une très belle en pierre, sont globalement plus modestes que dans la partie basse du bourg, parfois appuyées à l'alignement sur les pignons (c'est une disposition qu'il faudrait préserver). Malheureusement, comme partout ailleurs, et malgré les bonnes volontés des uns et des autres, les réseaux aériens gâchent trop souvent les perspectives, les faux lions, les faux tuileaux, les faux pans de bois, les enduits malheureux, montrent que des orientations ne seraient pas inutiles en la matière. Un délaissé avec une caravane devrait inciter à poser le problème.



L'urbanisation de la cavée de May, non visible d'en bas, sauf la seule et unique maison évoquée précédemment, a sûrement correspondu à un besoin, mais semble avoir fait le plein de la surface urbanisable de la commune. Il faut toutefois s'interroger sur les risques qui pourraient exister pour les maisons construites immédiatement en pied de falaise et qui se poursuivent pratiquement jusqu'en limite de forêt.



Le reste du territoire communal, est couvert par la forêt domaniale de Roumare et le bois de la Commanderie qui en est le prolongement direct. C'est une des très belles forêts de la couronne Rouennaise dont la description ne demande pas de développement particulier.

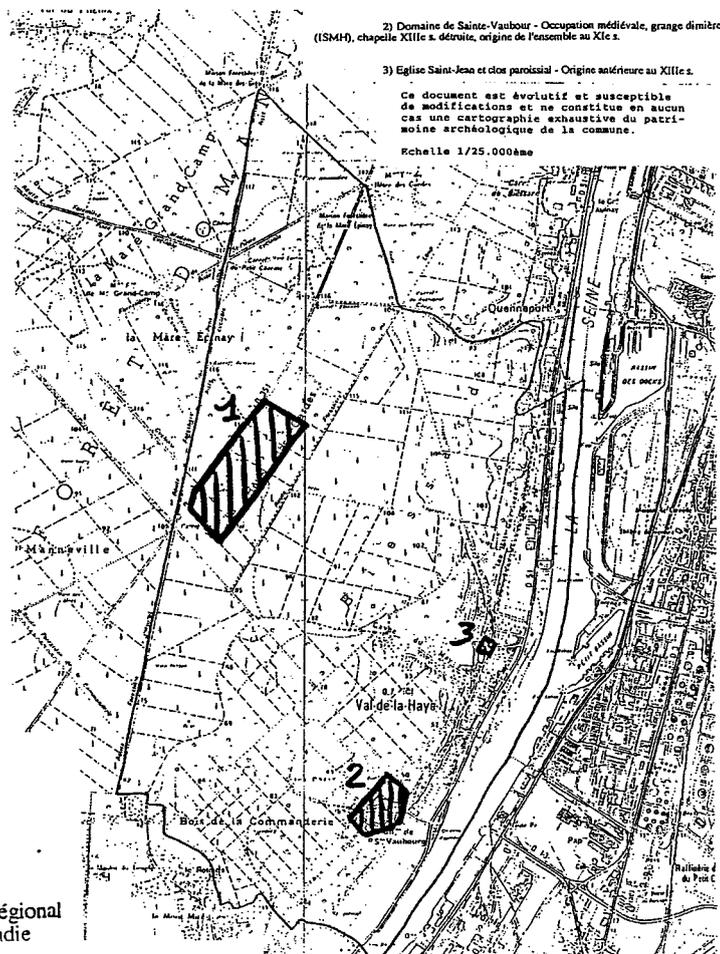
## LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.

L'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme stipule que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Par ailleurs, le décret n°86.192 du 5 février 1986 a institué une procédure de consultation préalable du service régional de l'archéologie, 12 rue Ursin Scheid, 76140 PETIT QUEVILLY, lorsque des travaux prévus sur un site archéologique peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. Un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation préalable serait entaché d'illégalité.

### Notice Archéologique Communale

Document élaboré par le Service Régional  
de l'Archéologie de Haute-Normandie

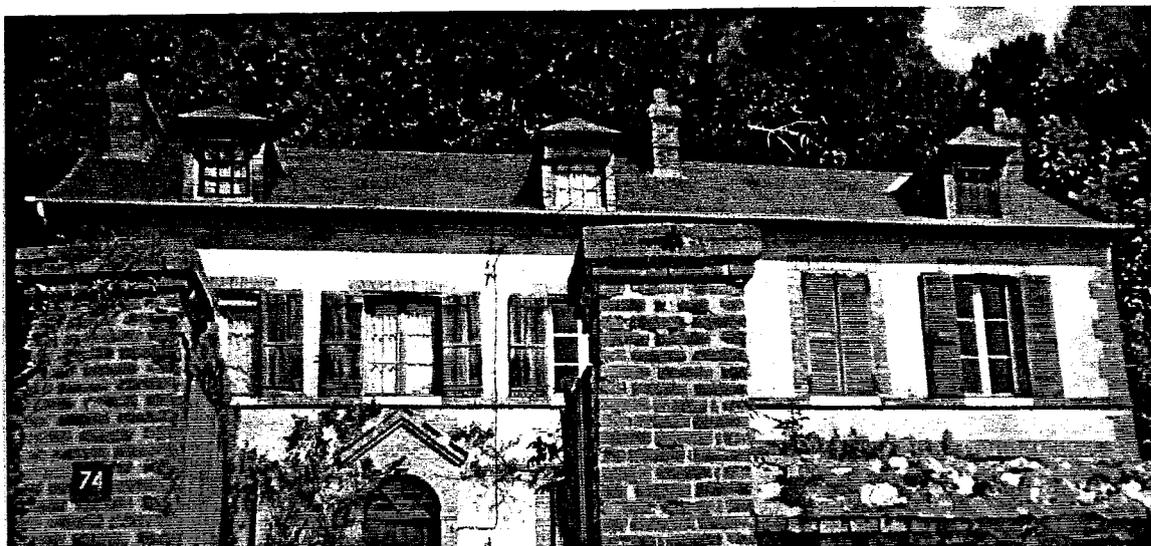


Les points sensibles sur le plan archéologique, repérés sur le plan, sont les suivants :

- 1 - Hêtre des gardes / Mare du Fy - Occupation gallo-romaine.
- 2 - Domaine de Sainte Vaubourg - Occupation médiévale, grange d'imière (Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques), chapelle XIIIe siècle détruite, origine de l'ensemble au XIe siècle.
- 3 - Eglise Saint Jean et clos paroissial - Origine antérieure au XIIIe siècle.

Cette liste est un état de la documentation archéologique disponible et ne constitue en aucun cas une représentation exhaustive du patrimoine archéologique de la commune.

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera lors de terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 ( voir en annexe) portant réglementation des fouilles archéologiques et celles du 15 juillet 1980 relative à la protection des collectivités publiques contre les actes de malveillance. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, etc) il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à ce service dès que les esquisses de plans de construction sont arrêtées. Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.



## LES EDIFICES SIGNIFICATIFS.

L'ancienne Commanderie de Sainte Vaubourg, inscrite sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 27 décembre 1972, conserve son organisation médiévale, avec enclos, terrains agricoles et forestiers.

Il apparaît indispensable qu'un tel ensemble bénéficie d'une mesure de protection agricole de manière à éviter que les constructions ne viennent en altérer l'intégrité.

Par ailleurs, l'ancien relais de poste et la colonne commémorative présentent un intérêt architectural.

Enfin, l'inventaire général de Haute Normandie a recensé un nombre important de bâtiments intéressants, non protégés et qui figurent en annexe.

Ces éléments ont permis de préciser que le permis de démolir est rendu obligatoire dans la zone UF conformément aux dispositions de l'article L.430.1 du paragraphe du Code de l'Urbanisme, en application du 7° de l'article L.123.1.

# **3e PARTIE**

## **LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

### ***perspectives d'évolution.***

#### **Les orientations de l'Etat.**

En dehors des orientations évoquées ci avant en ce qui concerne , entr'autre, les risques, les recommandations des services de l'Etat sont les suivantes.

#### **Concernant le logement.**

La faiblesse du parc locatif privé ainsi que le manque de confort d'une partie des logements devront amener les propriétaires et les bailleurs à porter leurs efforts sur la réhabilitation et l'amélioration du parc en faisant appel aux aides de l'Agence nationale pour l'Amélioration de l'Habitat et à la prime à l'amélioration de l'habitat.

Les projets d'urbanisation future devront être étudiés afin de respecter les conditions de volume, de nature et de caractère des constructions destinées à assurer une bonne intégration de l'habitat sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel.

Le POS devra par ailleurs, prendre en compte les dispositions du P.L.H (plan local de l'habitat) de ROUEN et de son agglomération.

En bordure des routes départementales traversant la commune (RD 51 et 351), les terrains constructibles uniquement accessibles par ces voies devront être en nombre limité, en dehors des zones urbanisées existantes.

#### **Concernant l'assainissement**

La loi n° 92.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau a modifié le Code des communes en instituant un article L.372.3 ainsi rédigé :

« Les communes ou leur groupement délimitent, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage , l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,

- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, et, si elles le décident, leur entretien,

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, autant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Par ailleurs, l'article 38 II de la même loi stipule que les POS peuvent délimiter les zones visées à l'article L.372.3 du Code de communes.

En attente de dispositions précisant les modalités d'application de ces mesures, le POS devra prendre en compte dans chacun de ses éléments (rapport de présentation, découpage en zones, règlement, annexes sanitaires) les préoccupations susmentionnées en matière d'assainissement.

A cet effet, la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel ci dessous, montre que cette aptitude est moyenne à flanc de coteau et défavorable sur l'ensemble de la partie urbanisée en vallée.

## CARTE DE L'APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### LEGENDE

- 1  SOLS PROFONDS DE BONNE PERMEABILITE  
NE SOUFFRANT PAS D'EXCES D'EAU EN  
HIVER  
Epannage souterrain possible facilement
- 2  SOLS PROFONDS DE BONNE PERMEABILITE  
Epannage souterrain possible facilement mais ceinturage du  
terrain parfois nécessaire pour intercepter les arrivées d'eau  
extérieures
- 5  SOLS PEU EPAIS REPOSANT SUR LA CRAIE A  
FAIBLE PROFONDEUR  
Assainissement individuel possible par lit filtrant.
- 6  SOLS PEU EPAIS SUR SOUS-SOL ARGILEUX  
PEU PERMEABLE SURMONTANT LES  
COUCHES PERMEABLES DE LA CRAIE  
Assainissement individuel possible par lit filtrant drainé suivi  
d'un puits d'infiltration (si les exigences de protection de la  
nappe le permettent)
- 7  SOLS EN GENERAL PROFONDS MAIS  
HYDROMORPHES  
Assainissement individuel impossible à moins d'admettre un  
rejet des eaux en surface après épuration poussée



Source SAS 1980  
Réalisation SAT/PUR

La révision du POS a été mise à profit pour, parallèlement, établir un schéma d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, conformément à la loi sur l'eau de janvier 1992, schéma établi en février 1997 par Infratec Ingénierie.

Cette étude, coordonnée avec l'élaboration de la révision, a permis de doter la commune d'un projet cohérent avec l'urbanisation existante et permettant d'assurer une protection efficace du captage d'eau potable du VAL de la HAYE. (voir annexes sanitaires)

### Concernant la préservation de la qualité des paysages

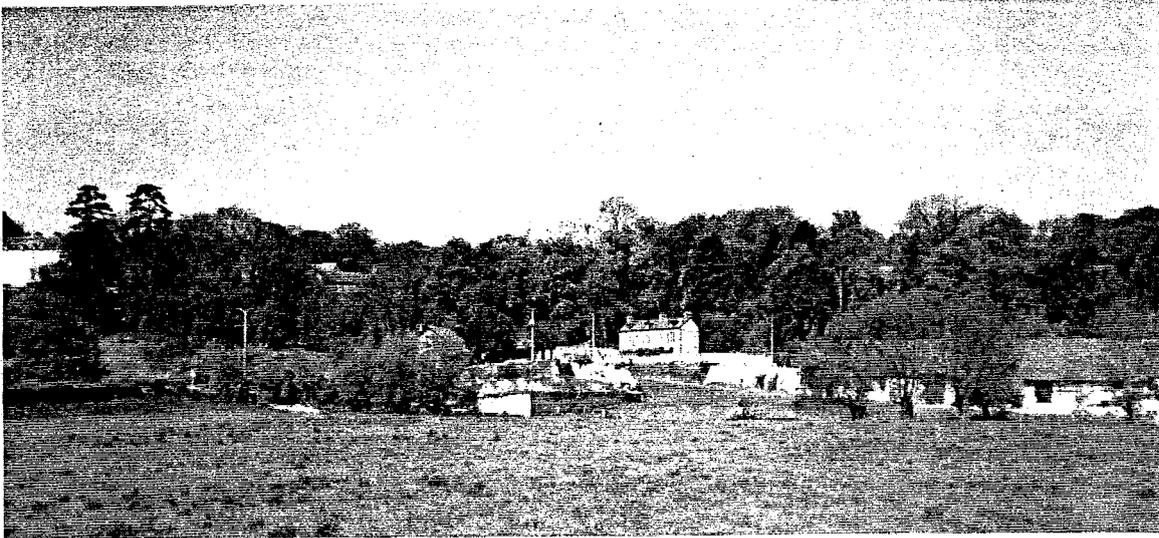
La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, dite « loi paysage » a modifié l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme.

Le deuxième alinéa de cet article est ainsi rédigé : « Les plans d'occupation des sols doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution ».

Le 7e alinéa de ce même article est ainsi rédigé « identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysages et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordres esthétiques, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Il convient notamment de protéger l'ensemble des bois existants par un classement au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt paysager et écologique. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Depuis la loi paysage de 1993, le POS doit donc prendre en compte la préservation et la mise en valeur du paysage naturel et urbain.



Sur la rive droite du fleuve, le paysage de VAL de la HAYE, situé à la porte de ROUEN possède un aspect rural encore préservé et comporte des éléments remarquables comme l'ensemble paysager formé par les châteaux et les parcs s'étendant sur 5km de SAHURS à VAL de la HAYE. Outre la qualité de leur paysage, ces grandes propriétés présentent l'avantage de constituer une bonne résistance à l'extension de l'urbanisation de l'agglomération.

Ce paysage de grande qualité doit bénéficier d'une forte protection, une procédure en vue d'un classement au titre des sites est actuellement en cours sur ce secteur.

## **DOCUMENTS DE PLANIFICATION ANTERIEURS.**

La commune du VAL de la HAYE s'est dotée d'un plan d'occupation de sols établi en 1976, apparemment sans approbation. Le premier document approuvé date du 16 juin 1982, mise à jour des servitudes le 18 octobre 1991 et modification approuvée le 4 février 1994.

## **LES OBJECTIFS COMMUNAUX.**

Il était très difficile à la commune de préciser ses objectifs, puisque la révision du POS s'est imposée d'elle-même, en fonction de l'évolution de la réglementation. La décision en a été prise par délibération du Conseil Municipal en date du 28 novembre 1996 .

Il s'agissait globalement, tout en vérifiant les options précédentes, de permettre l'accueil d'un petit ensemble de logement social locatif , tout en précisant les contraintes imposées par la réglementation dite « SEVESO » . Pour ce faire, et sans perdre des financements mis en place pour l'année 1998, un dossier d'anticipation a été monté en étroite liaison avec l'administration et la décision prise par délibération du conseil municipal en date du 20 novembre 97. Les données de cette anticipation sont intégralement reprises dans le présent dossier.

Pour le reste du territoire, la commune contrainte, dans une phase qu'elle espère provisoire, d'abandonner tout projet sur le centre bourg, n'a pas souhaité le voir modifié , sauf en ce qui concerne un toilettage du règlement.

## **POS MODIFIE**

*Le POS a pour objet la séparation entre le parti d'urbanisme et les contraintes technologiques du site SEVESO Butagaz de Petit Couronne. Le parti d'urbanisme de la commune est traduit dans le découpage en zones et les règles qui y sont annexées. Les contraintes issues du risque technologique du site SEVESO se superposent au règlement. Ces règles sont intégrées au sein du chapitre « prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique et écrit »*

*On retrouve donc :*

- *La zone UF, recouvrant les zones urbanisées à vocation principale d'habitat du centre bourg avec 2 secteurs de zones :*
  - o *UFa, qui a pour vocation d'accueillir une opération d'habitat groupé*
  - o *UFb, qui correspond aux quartiers périphériques du centre bourg, à l'ouest (en lisière de forêt) et au nord (proche de la zone d'activité)*
- *La zone UY d'activité portuaire, qui est localisée au nord de la commune et compte un secteur de zone ;*
  - o *UYc, a vocation d'activités commerciales de loisirs*
- *La zone INA d'urbanisation future, localisé à proximité du secteur de zone UFb et dont les règles applicables sont les mêmes que celles du secteur de zone UFb.*
- *La zone NB, zone naturelle à caractère rurale, au contact de la commune de Canteleu, au nord de la commune.*
- *La zone NC à vocation agricole*
- *La zone ND zone naturelle à protéger avec 4 secteurs de zones :*
  - o *NDa, qui concerne les jardins ouvriers et les équipements de sport et de loisir*
  - o *NDb, destiné à permettre l'implantation d'une maison forestière*
  - o *NDc, destiné aux appontements et aménagements nécessaires aux activités portuaires*
  - o *NDd où sont autorisées les constructions liées à des activités de loisirs, touristiques ou sociales ou liées à la demeure existante.*

Les terrains TC ont été reclassés en EBC.

Au niveau du règlement, il s'est agi essentiellement d'un toilettage , naturellement de la prise en compte des risques technologiques et aussi des nouvelles données concernant l'assainissement, conformément à la loi sur l'eau.

## **moyens utiles à la mise en oeuvre des options définies.**

### **LES EMPLACEMENTS RESERVES**

L'emplacement réservé sur le précédent document a été mis en oeuvre , et compte tenu de la restriction de l'urbanisation, la commune n'a pas jugé nécessaire d'en prévoir de nouveau.



### **LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés couvrent bien entendu l'ensemble de la forêt de Roumare et du bois de la Commanderie. Ont été également classés la bande de protection des grands végétaux qui marquent le cours de la Seine, ainsi qu'un alignement, partiellement existant, entre la zone urbaine existante et son extension rendue possible par la présente révision.

# 4e PARTIE

## JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

### incidences de la mise en oeuvre sur l'état initial du site et de l'environnement.

Si l'activité agricole n'a pratiquement pas évolué sur le territoire communal où elle reste marginale, le classement en zone agricole a été soigneusement maintenu, dans l'optique de la protection de site maintenant bien engagée.

Cette révision va permettre à la collectivité de diversifier son parc de logement, conformément à la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991, en offrant 17 logements sociaux, tout en tenant compte des contraintes liées aux risques technologiques majeurs.

Pour les risques naturels, les zones considérées comme inondables sont inscrites comme telles sur le plan de zonage. La moitié, environ, en bordure de Seine, est classée en zone naturelle ND ou NC. Le reste en UF, UFa, et UFb ou encore en UY est en grande partie déjà construit. Pour le solde des terrains dont l'utilisation est strictement limitée par les contraintes SEVESO, la règle préconisée est indiquée aux articles 2, imposant une réalisation au dessus de la cote des plus hautes eaux soit 5,67 NGF devant correspondre au minimum au niveau de plancher fini des constructions. (voir dossier d'anticipation). Il est également rappelé que les remblais, réduits au strict minimum, devront s'effectuer selon les prescriptions du Service de la Navigation de la Seine, chargé de la police des eaux.

L'ensemble du projet de POS est compatible avec les servitudes d'utilité publique.

Le POS révisé est en totale cohérence avec le SDAU de 1972 qui prévoyait zone d'activité portuaire en bordure de Seine et habitat diffus en pied de la ceinture verte constituée, à cet endroit, par la forêt de Roumare.

Enfin, si un Droit de Préemption urbain (D.P.U.) a été décidé sur les zones U et NA du document précédent par délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 1995, cela n'empêchera pas une nouvelle délibération lors de l'approbation du POS révisé. Malgré les contraintes actuelles, le périmètre en a été reporté dès à présent sur le plan de zonage, pour qu'il soit applicable immédiatement.

Tableau de superficie des différentes zones

| Zone                          | Zones & secteurs | POS MODIFIE<br>(approuvé le 23 juin 2005) | Zone                          | Zones & secteurs | POS MODIFIE<br>(présent en janvier 2010) |
|-------------------------------|------------------|---|-------------------------------|------------------|--|
| UF                            | UF               | 8.3                                       | UF                            | UF               | 31.2                                     |
|                               | UFs              | 18.5                                      |                               | UFa              | 1.1                                      |
|                               | UFse             | 14.3                                      |                               | UFb              | 9.4                                      |
|                               | UFsea            | 0.6                                       |                               |                  |  |
| UY                            | UY               | 18.5                                      | UY                            | UY               | 27.0                                     |
|                               | UYse             | 8.5                                       |                               | UYc              | 1.5                                      |
|                               | UYc              | 1.5                                       |                               |                  |  |
| INA                           | INA              | 2.1                                       | INA                           | INA              | 3.5                                      |
|                               | INase            | 1.4                                       |                               |                  |  |
| <b>Total zones urbaines</b>   |                  | <b>73.7 Ha</b>                            | <b>Total zones urbaines</b>   |                  | <b>73.7 Ha</b>                           |
| NB                            | NB               | 2.5                                       | NB                            | NB               | 2.5                                      |
| NC                            | NC               | 50.3                                      | NC                            | NC               | 50.3                                     |
| ND                            | ND               | 861.8                                     | ND                            | ND               | 861.8                                    |
|                               | NDa              | 2.3                                       |                               | NDa              | 2.3                                      |
|                               | NDb              | 1.4                                       |                               | NDb              | 1.4                                      |
|                               | NDc              | 18.0                                      |                               | NDc              | 18.0                                     |
|                               | NDd              | 6.0                                       |                               | NDd              | 6.0                                      |
|                               | (dont EBC)       | 769                                       |                               | (dont EBC)       | 769                                      |
| <b>Total zones naturelles</b> |                  | <b>942.30 Ha</b>                          | <b>Total zones naturelles</b> |                  | <b>942.30 Ha</b>                         |
| <b>Total commune</b>          |                  | <b>1016 Ha</b>                            | <b>Total commune</b>          |                  | <b>1016 Ha</b>                           |

## table des matières

### 1ere partie - Analyse de la situation existante

#### - généralités

|                                 |      |        |
|---------------------------------|------|--------|
| situation                       | page | 1      |
| éléments statistiques divers    |      |        |
| démographie                     |      | 4      |
| emploi                          |      | 7      |
| logement                        |      | 8      |
| activité sur la commune         |      | 9      |
| les équipements                 |      | 10     |
| superstructure                  |      |        |
| voirie                          |      |        |
| assainissement                  |      | 11     |
| eau potable                     |      |        |
| ordures ménagères               |      |        |
| cimetière                       |      |        |
| services et moyens de transport |      | 12     |
| chemins de grande randonnée     |      | 13     |
| les servitudes                  |      | 13 bis |

### 2e partie - Etat initial du site et de l'environnement

#### - analyse des paysages naturels et bâtis.

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| climat                         | 14 |
| relief. géologie. hydrographie | 15 |
| les risques                    | 16 |
| naturels                       |    |
| technologiques majeurs         | 17 |
| installations dangereuses      | 20 |
| végétation ZNIEFF              | 21 |
| site naturel et urbain         | 22 |
| patrimoine archéologique       | 30 |
| édifices significatifs         | 31 |

### 3e partie - Perspectives de développement et objectifs d'aménagement

#### - perspectives d'évolution

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| orientations de l'Etat                | 32 |
| aptitude des sols à l'assainissement  | 33 |
| documents de planification antérieurs | 34 |
| objectifs communaux                   | 35 |
| le POS révisé                         |    |

#### - moyens utiles à la mise en oeuvre

|                        |    |
|------------------------|----|
| emplacements réservés  | 36 |
| espaces boisés classés |    |

### 4e partie - Justification des dispositions du POS

|                       |    |
|-----------------------|----|
| incidences            | 36 |
| superficies des zones | 38 |

#### Annexes :

- 1 SNC BUTAGAZ prescriptions complémentaires
- 2 Plan d'exposition au risque mesures de prévention.
- 3 Fiches « ZNIEFF ».
- 4 Fiches « Inventaire »
- 5 Zones inondables.