

REGLEMENT MODIFIE

PERIMETRE DE SERVITUDE (délimités en application de l'article L.123-2 alinéa a/ du code de l'urbanisme).

LE SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU LINOLEUM EST ASSUJETTI A DES ETUDES MENEES PAR LA COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION ROUENNAISE. LE SECTEUR EST DONC LIMITE DANS SON DEVELOPPEMENT POUR UNE DUREE DE QUATRE ANS (A COMPTER DE LA DATE D'APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLU) DANS L'ATTENTE DE L'APPROBATION PAR LA COMMUNE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL.

AU-DELA DE CETTE PERIODE ET DANS LE CAS OU AUCUNE REVISION OU MODIFICATION N'EST INTERVENUE SUR CE SECTEUR, CETTE SERVITUDE TOMBERA ET LE REGLEMENT DU SECTEUR Ub S'APPLIQUERA PLEINEMENT.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Occupations du sol interdites

- 1.1 Toutes les installations ou constructions sauf celles prévues à l'article 2.
- 1.2 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Rappels

- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.

2.2 Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le secteur, à vocation principale d'activités économiques, est limité dans son développement aux seules constructions d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 30 m² ; Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension mesurée (inférieure ou égale à 25 m² de SHOB), des constructions existantes, sont toutefois autorisés

- La reconstruction à l'identique (même implantation, même volumétrie et même SHOB), d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Conditions de desserte des terrains

3.1 Accès

- 3.1.1 Seules sont autorisées les modifications et adaptations des accès existants ne présentant pas une gêne ou un risque pour la circulation des usagers de la voie publique.
- 3.1.2 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté doit être limité au maximum à 10L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.4 Autres réseaux

4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

5.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

6.1 Les constructions doivent respecter l'alignement de la façade existante ou bien observer un retrait de 5 mètres maximum par rapport à cet alignement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être édifiées en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) sans être inférieur à 3.00 mètres, soit en limite de propriété.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 La distance entre deux constructions ne pourra être inférieure à 15 mètres.

Article 9 : Emprise au sol maximum des constructions

9.1 Pour toutes nouvelles constructions, l'emprise au sol totale sur la parcelle, ne pourra excéder 0,30.

Article 10 : Hauteur des constructions

10.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).
- 11.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol.
- 11.1.3 En cas de site pentu, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade (cf. art. 10).
- 11.1.4 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.5 Les paraboles de réception hertzienne, supérieures à 1.00m, ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.6 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

11.2. Aspect extérieur des constructions

- 11.2.1 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment les parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits ou d'un revêtement, est interdit.
- 11.2.2 L'emploi des matériaux ondulés est interdit en façade.
- 11.2.3 Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés et doivent être restaurés.
- 11.2.4 Les teintes des enduits et peintures de façades sont choisies en référence et en harmonie avec les matériaux du secteur.

11.3 Toiture

- 11.3.1 Les capteurs solaires ou les dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, être intégrés, autant que possible, à celle-ci.
- 11.3.2 Les toitures sont de forme libre, sous réserve que l'article 11.1.1 soit respecté.

11.4 Clôture, mur, portail

- 11.4.1 Aux abords du Cailly, les clôtures devront être ajourées jusqu'au terrain naturel et ne pas avoir pour conséquence de chenaliser la rivière ou de gêner l'expansion des crues éventuelles.
- 11.4.2 Les limites de parcelle donnant sur le domaine public doivent être clôturées ; dans le cas contraire, un aménagement paysager est obligatoire.

- 11.4.3 En limite de voie publique ou privée :
- les grillages sont doublés côté voirie, de haies végétales ;
 - les clôtures végétales et minérales doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres.
- 11.4.4 Les haies sont principalement constituées d'essences locales : charmes, houx, noisetier ..., (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).
- 11.4.5 Les portails implantés sur la voie publique ou privé doivent avoir une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

Article 12 : Stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article 13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne doivent pas être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.
- 13.2 Les arbres existants de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des essences locales. Les fossés et talus doivent être conservés.
- 13.3 En limite de zone N, un traitement paysager est obligatoire.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.