

II - PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE

1. SECTEURS DE RISQUES NATURELS LIES AUX INONDATIONS (les axes de ruissellements, les zones de vigilance et les zones inondables) délimités en application de l'article R.123-11b du code l'urbanisme.

Les axes de ruissellements et de contribution aux ruissellements et les zones inondables.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

Article R-1 : Constructions et occupations du sol interdites :

- En l'absence de données complémentaires, toutes les nouvelles constructions ou occupation du sol dans les secteurs portés aux documents graphiques sauf celles visées à l'article R-2 ;

Article R-2 : Constructions et occupations du sol soumises à conditions spéciales :

- Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation ; les planchers nouveaux seront situés 30 centimètres au dessus du terrain naturel, du niveau des plus hautes eaux connues ou de la cote de débordement résultant de la modélisation de la crue centennale du Cailly ;
- Les réhabilitations de constructions existantes, y compris leurs extensions, jointives ou non, sous condition que ces travaux n'aient pas pour effet, d'augmenter le nombre de logement ; les planchers nouveaux seront situés 30 centimètres au dessus du terrain naturel, du niveau des plus hautes eaux connues ou de la cote de débordement résultant de la modélisation de la crue centennale du Cailly ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;
- la mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;
- la mise en conformité des installations agricoles ;
- les clôtures à condition qu'elles soient ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel pour permettre la libre circulation et l'expansion des eaux.

2. LES SECTEURS DE RISQUES LIES A LA PRESENCE DE CAVITES SOUTERRAINES.

Délimités en application de l'article R.123-11b du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

Article G-1 : sont interdites les constructions nouvelles sauf celles visées à l'articles G-2.

Article G-2 : dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seuls sont autorisés :

- les réhabilitations de constructions existantes, sans changement de destination, y compris leurs extensions, jointives ou non, pour l'amélioration du confort des occupants sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement ;
- la reconstruction après sinistre sauf si le sinistre a pour origine un problème géologique ;
- la mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;
- la mise en conformité des installations agricoles.

3. LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLIQUES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS (délimités en application du R.123-11d du code de l'urbanisme).

En application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, il est rappelé que le propriétaire d'un terrain à bâtir réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposé est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

Liste des emplacements réservés

	Objet	Bénéficiaire	Section	Parcelle	zone/secteur du PLU	Surface approximative
ER1	Ouvrages de régulation des eaux pluviales.	Agglo de Rouen (CARDA)	AH	0177	Ud	2385 m ²
ER2	Élargissement du Chemin de chasse-marée pour partie, vers le secteur AUa.	Ville	B	0015	Ud	1800 m ²
TOTAL en m²						4 185 m²

4. LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et, arbres isolés délimités en application de l'article L.130-1 à 5 et du R.123-11a du code de l'urbanisme.
Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

Art. B-1 : Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui s'opposeraient à la préservation ou à la création de plantations ;

Art. B-2 : Sont autorisées les installations et les constructions spécifiques à la gestion de l'espace boisé tels que réseaux anti-incendie, construction à vocation de gardiennage temporaire ou permanent, la création de points d'eau.

Repérage des espaces boisés classés

Dénomination	Lieu	Cadastre	Surface approximative	Antériorité
Bois de l'Abbaye	<u>Nord Ouest</u>	A0013	117,62 ha	
Syndicat des biens communaux de la Muette	<u>Nord</u>	AC0081 et AD299	2,15 ha	
Bois des Dames	<u>Sud Est</u>	AP0011	13,92 ha	
Bois Saint – Gervais et forêt Verte	<u>Est</u>	B0003 et B0015	180,47 ha	
Petits bois, alignements d'arbres, ...	<u>Centre</u>		9,23	
TOTAL en Ha			323,39 Ha	272 Ha

5. LES ELEMENTS DU PAYSAGE ET IMMEUBLES A PROTEGER (délimités en application de l'article R.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme).

Les éléments de paysage, les quartiers, les îlots, les immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, sont identifiés sur les documents graphiques et sont soumis au règlement suivant les concernant :

Article P-1 : dans le cas d'éléments de paysage (mares, points bas, ...) et d'immeubles à protéger, identifiés au règlement graphique, tous travaux ayant pour effet d'altérer ou de détruire, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article L.422-2 du code de l'urbanisme.

Article P-2 : Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales et celles ayant un intérêt sur le plan de l'écologie, mentionnées sur le plan de zonage doivent être maintenues et entretenues. Leur comblement, même partiel, est interdit.

Article P-3 : Sont soumis à des conditions particulières :

- l'agrandissement d'une mare et/ou son aménagement est autorisé.

INVENTAIRE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER

Patrimoine naturel

MARE, FOSSE, EXUTOIRE		
Identification sur le plan graphique	Localisation	Identification au cadastre
①	Route départementale N°66	AK0003
②	Lotissement « Les Longs Vallons »	AE0596 et 595
③	Rue Marcel Pagnol	AL0005,0006 et 0007
④	Hors territoire communal	pour mémoire

Patrimoine bâti

IMMEUBLES, QUARTIERS, MONUMENTS		
Identification sur le plan graphique	Localisation	Identification au cadastre
□ 5	Maisons ouvrières de l'usine Gresland rue Ferdinand Cartier	AD n°19,20,21,22,23,30,31,32,33,34,35,198,37,38, 39,40,41,42,43
□ 6	Pont Victor Hugo	Rue Victor Hugo
○ 7	Four à Chaux	AE n° 171
□ 8	Ancienne église mérovingienne (bibliothèque)	Section AD n°668
□ 9	Ancienne poste	Section AD n°438
□ 10	Maison particulière 1610 90 rue Ferdinand Cartier	Section AD n°102
□ 11	Maison particulière 1800 rue François Rabelais	Section AD n°78
○ 12	Cheminée de l'Usine Gresland Rue de l'Abbaye	Section AB n°398

6. 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 D'UN AN (A COMPTER DE LA DATE D'APPROBATION DU PRESENT 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 à 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 événements 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.

