

Zone Nb

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux espaces naturels liés à la Seine et à ses berges et aux zones de coteaux à protéger de l'urbanisation. Ses espaces doivent être préservés en raison de leurs qualités naturelles et paysagères liées aux écosystèmes mais aussi en raison de leur inscription dans le développement historique de la commune.

Par ailleurs, certains terrains de la zone Nb sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone. Ces servitudes sont relatives :

- Au Plan de Prévention du Risque Inondation
- Aux servitudes liées aux voies ferrées, à la présence du Château de Val Freneuse inscrit aux monuments historiques, et aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication...

Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

Nb - Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Dans les secteurs concernés par les périmètres de risques d'inondations zone rouge et bleue.

Les constructions, installations, travaux et ouvrages de toute nature, autres que celles expressément admises au paragraphe correspondant de l'article 2

1.2 Dans la bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD7 et de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A13

Les constructions et installations de toute nature, autres que celles expressément admises au paragraphe correspondant de l'article 2

1.3 Dans les autres secteurs

Les constructions de toute nature, autres que celles expressément admises au paragraphe correspondant de l'article 2

Nb - Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales.

1.1 Dans les secteurs concernés par les périmètres de risques d'inondations zone rouge et bleue.

- Les ouvrages nécessaires à l'usage de la voie d'eau dans les zones situées en bord de Seine ainsi que ceux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation et les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs
- les reconstructions après sinistre, sous réserve qu'il ne soit pas lié à l'inondation, que la surface bâtie soit au plus égale à celle existante et que cela n'entraîne pas de remblaiement supplémentaire
- Les ouvrages destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs

1.2 Dans la bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD7 et de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A13

Peuvent être autorisées conformément à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite des possibilités fixées au point 1.3.

1.3 Dans les autres secteurs

Peuvent être autorisées dans l'ensemble de la zone Nb :

- Les aménagements et constructions légères nécessaires à la préservation des sites et paysages.
- Les aménagements nécessaires à la réalisation et l'entretien des voiries et des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels que balisage, signalétique...
- Les constructions démontables (voir glossaire) d'une superficie totale inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximum de 3 mètres, mesurée depuis le sol naturel au faitage, tels qu'abris à outils, appentis...

Dans l'ensemble de la zone, peuvent être autorisés les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Nb - Article 3 : Accès et voirie.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public, doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics, tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
 - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux des déplacements.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les aires de stationnement et batteries de garages sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.

Nb - Article 4 : La desserte par les réseaux -

A/ Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

B/ Assainissement

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération le nécessitant.
- Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

C/ Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, 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 inférieurs.
- Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
- De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux. Le débit de rejet au réseau sera fixé par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise-Elbeuf-Austreberthe sans toutefois dépasser 2 litres/seconde/hectare aménagé.
- En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise-Elbeuf-Austreberthe contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.
- L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service d'assainissement.

C/ Electricité et téléphone

- Toutes les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées.
- Les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

Nb - Article 5 : Caractéristiques des terrains

En cas de recours à l'assainissement non collectif, les terrains constructibles devront présenter une superficie suffisante pour permettre, sur un espace de 250 à 300m² affecté uniquement à cet usage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif assurant, par le sol en place, l'épuration et la dispersion des eaux usées. .

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

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.

Nb - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m des limites séparatives.

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Nb - Article 9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne pourra excéder 30% de la superficie de la propriété.

Nb - Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus bas du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable ou six mètres à l'égout du toit.

Nb - Article 11 : Aspect extérieur et clôtures.

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les clôtures devront être réalisées à claires voies.

Nb - Article 12 : Stationnement

Dispositions générales.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Nb - Article 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligations de planter

Les plantations d'espèces invasives (renouée du japon, herbes de la pampa, bambous, berce du caucase) et d'essences allergisantes (cyprès, Ambroisie) sont à éviter.

Nb - Article 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols.

Sans objet.

Nb - Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription particulière

Nb - Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription particulière

Zone Nc

Caractère de la zone

Il s'agit de zones naturelles à protéger en raison de leur qualité d'espace naturel et de leur intérêt dans la constitution d'une trame paysagère de qualité permettant de créer des liens entre les différentes entités communales et de structurer et qualifier les espaces limitrophes de la RD 7. Elles ont pour vocation l'accueil d'espaces verts, de loisirs et de détente.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre du bord du rail extérieur de la voie ferrée classée en catégorie 1, de 300 mètres du bord de la chaussée de l'A13 classée en catégorie 1, et de 100 mètres du bord de la chaussée de la RD 7 classée en catégorie 3 telles qu'elles figurent sur le plan de zones de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et aux arrêtés préfectoraux du 28 février 2001 et du 28 mai 2002.

Par ailleurs, certains terrains de la zone Nc sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone. Ces servitudes sont relatives :

- Au Plan de Prévention du Risque Inondation
- Aux servitudes liées aux voies ferrées, à la présence du Château de Val Freneuse inscrit aux monuments historiques, et aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

Nc - Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

- 1.1 Dans la bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD7 et de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A13

Les constructions et installations de toute nature, autres que celles expressément admises au paragraphe correspondant de l'article 2

- 1.2 Dans les secteurs concernés par les périmètres de risques d'inondations zone rouge et bleue.