

ZONES N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SENSIBLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Qualification de la zone :

La zone N réunit les sites sensibles, naturels et forestiers.

La zone N comprend le parc du château, les coteaux boisés, le lit de la Seine et l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue écologique, et de leur caractère d'espaces naturels.

Dans l'espace d'encadrement du fleuve, des secteurs spécifiques ont été définis dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) de la Seine-Boucle de Rouen pour reprendre les dispositions réglementaires qui sont directement applicables (documents de référence en annexe).

La zone N comprend 4 secteurs :

- Le **secteur Na**, de reconversion future visant au renforcement du paysage et de l'activité agricole et horticole.
- Le **secteur Nf**, secteur particulièrement exposé aux mouvements de falaises ;
- Le **secteur Ni**, situé en bord de Seine, soumis aux risques d'inondation (référence aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations - P.P.R.I.) ;
- Le **secteur Np**, secteur patrimonial en limite de l'enceinte du parc du château, qui comprend l'église et le cimetière communal.

Les occupations et utilisations du sol ci-après exposées ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

Suite au vote de la loi n° 92-1444 relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 (article 13) et son décret d'application du 30 mai 1996 (parution le 28 juin 1996), un nouveau classement des voies bruyantes a été élaboré. Sont considérées comme voies bruyantes les voies dont le trafic moyen journalier annuel est supérieur à 5 000 véhicules par jour, ainsi que les voies ferroviaires.

L'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des nouveaux bâtiments. Ce nouveau classement modifie les Codes de l'Urbanisme et de la Construction et de l'Habitation.

Pour tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre, le certificat d'urbanisme devra indiquer que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit dans lequel existent des prescriptions d'isolement acoustique.

Nom de la voie	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit
RD 6015	totalité	2	250 m

-Les prescriptions au regard des Orientations d'Aménagement et de programmation :

La zone N est couverte partiellement par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit des principes d'aménagement.

L'aménagement de la zone couverte par l'OAP devra être réalisée en compatibilité et dans le respect des dispositions spécifiques aux Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues dans le règlement et le PADD.

-Les prescriptions relatives aux éléments remarquables bâti et non bâti :

Pour le secteur N, des éléments remarquables bâti et non bâti ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leurs intérêts architectural, patrimonial et écologique. Le repérage exhaustif sous forme de fiches descriptives des éléments de patrimoine à préserver est intégré en annexe du rapport de présentation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article N 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Sont interdits dans tous les secteurs :

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols ne répondant pas à l'article N 2 ;
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le remblaiement des mares, bassins et fossés.
- Les constructions dont l'implantation formerait un obstacle visuel dans les cônes de vue représentés sur le plan de zonage.

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont interdits :

- en l'absence de données complémentaires, les constructions nouvelles ;
- les remblais sauf ceux nécessaires pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ;
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus.

En particulier, sont interdits dans le secteur Ni :

- Les remblais ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions autres que celles strictement nécessaires à l'usage de la voie d'eau.

Article N 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

Rappels :

Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux, ouvrages et installations définis à l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (ex : ravalement, modification de vitrine, modification d'aspect de façade).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au plan de zonage annexé), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

Travaux à proximité des canalisations de transport de matières dangereuses :

Tous travaux prévus dans une bande de 100 mètres comptée de part et d'autre du pipeline qui traverse le hameau de Saint-Adrien doivent être précédés des procédures de Demande de Renseignements (DR) et de Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) définies par le décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 et par son arrêté d'application du 16 novembre 1994.

Protection autour des cavités souterraines :

A l'intérieur des périmètres de protection autour des cavités souterraines repérés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas augmenter les risques d'instabilité du sol ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol.

Protection des zones d'expansion des ruissellements

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes autorisées y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires pour contribuer à la lutte contre les ruissellements ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié au problème de ruissellement.

Sont admis en zone N, à l'exception des périmètres de protection autour des cavités souterraines recensées, des zones d'expansion des ruissellements et des zones Na, Ni et Nf :

- Les installations liées aux ressources naturelles (particulièrement pour l'exploitation forestière) ;

- Les constructions publiques légères de faible importance d'information sur le milieu naturel ;
- Les installations techniques d'intérêt général , sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 ;
- Les affouillements et exhaussements des sols exclusivement nécessaires à la réalisation des opérations précitées ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent règlement détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

En dehors des espaces soumis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme :

- Le stationnement temporaire, par période de trois mois, de caravanes à condition que soit uniquement au bénéfice des propriétaires titulaires d'un Permis de Construire lié à la réhabilitation de tout bâtiment à usage d'habitation préexistant, ou délivré suite à une reconstruction après sinistre d'un immeuble à usage d'habitation.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve que leur superficie totale n'excède par 250 m² de surface de plancher par unité foncière.
- La construction d'annexes, uniquement si elles sont contiguës à une construction à usage d'habitation existante et sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 40 m² par unité foncière.
- Les changements de destination sont autorisés à condition,
 - que les bâtiments concernés présentent un caractère architectural justifiant leur reconversion ;
 - qu'ils soient compatibles avec l'usage projeté et avec le caractère des lieux environnants.

Sont admis spécifiquement,

En secteur Na :

- les activités et les services en relation directe avec les filières agricoles et horticoles ;
- L'extension mesurées des constructions existantes et la construction de petits bâtiments non jointifs.
Sont autorisées :
 - Pour les logements, l'extension dans la limite de 20% supplémentaire par rapport à la surface de plancher déjà construite au moment de la date d'approbation de la révision du PLU ;
 - Pour les activités et services autorisés, l'extension dans la limite de 20% supplémentaire par rapport à la surface de plancher déjà construite au moment de la date d'approbation de la révision du PLU.
- Les installations techniques d'intérêt général , sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent règlement détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

En secteur Nf :

- Les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas augmenter les risques d'instabilité du sol ;

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée, dans le but d'améliorer le confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant.

En tout état de cause, ces extensions sont limitées à une surface de plancher de 20 m² utilisable une seule fois ;

- les annexes non jointives, à condition qu'elles soient le plus éloignées possible du pied de falaise ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- la reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié à un mouvement de falaise.

En secteur Ni inondable, dans le respect des servitudes édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (zone rouge et zone bleue du PPRi) :

- les usages liés à la voie d'eau ;

- les ouvrages destinés à réduire les conséquences du risque inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;

- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues ainsi que les aires de stationnement liées aux activités économiques implantées en zone bleue, sous réserve qu'elles se situent strictement au niveau du terrain nature ;

- les reconstructions de bâtiments agricoles après sinistre, sous réserve que celui-ci ne soit pas lié au risque d'inondation. Toute transformation d'usage de bâtiments est par contre interdite ;

- les extensions limitées des habitations existantes sous réserve qu'elles ne concernent que la mise aux normes sanitaires et/ou la mise en sécurité des installations existantes et/ou l'agrandissement de la famille. Elles ne peuvent avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements. Ces habitations doivent être accessibles par des voies submergées de moins d'un mètre par la crue de référence. En tout état de cause, ces extensions sont limitées à une surface de plancher de 20 m² utilisable une seule fois.

Les projets d'occupation et d'utilisation du sol intéressés par les zones à risques liés aux inondations figurant sur les plans de zonage, peuvent être repris ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales de façon à ne pas aggraver les risques existants, comme par exemple des mises aux cotes définies par les documents annexes concernant le premier niveau de plancher des futures autorisations ou utilisations du sol. Par ailleurs, sont interdits les affouillements et exhaussements des sols dans la zone inondable qui seraient de nature à entraver le libre écoulement des eaux dans une bande de 10 mètres à partir de l'axe de la rivière.

En secteur Np,

- Les équipements publics à vocation culturelle ou culturelle ;
- Les ouvrages techniques ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article N 3 - Accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

La constructibilité des terrains enclavés sera subordonnée à l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ou tout ruissellement résiduel extérieur ne les inondent.

En secteur Ni, les voiries et les accès futurs doivent répondre aux prescriptions du P.P.R.I. et ne sont autorisés que :

- Les accès routiers au-dessus du terrain naturel dès lors qu'ils sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes, sous réserve qu'ils soient praticables pour la crue de référence. Ils devront être dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux.
- Les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées, selon un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé pour les constructions isolées à condition de respecter la réglementation en vigueur et particulièrement l'arrêté interministériel du 6 mai 1996, ainsi que le schéma d'assainissement de la commune (cf. notice des annexes sanitaires). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

Assainissement eaux pluviales :

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. Ainsi, 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, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le **débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha.**

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 contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement devront être respectées.

Ordures ménagères

Le règlement de collecte communautaire doit être respecté ; ce document est joint en annexe du dossier de PLU.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

En cas de recours à l'assainissement non collectif, un minimum parcellaire de 1 000 m² est exigé.

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

Pour le secteur Na :

Toute extension autorisée devra être édifiée à au moins 10 mètres de la limite d'emprise publique future ou existante.

Pour les autres secteurs :

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 15 mètres de l'axe des voies.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 3 m de la limite séparative et doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu des limites séparatives, compté à une hauteur de 3 mètres.



Gabarit constructible

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article N 9 - Emprise au sol

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions (balcons exclus), y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :
- 20% % de la superficie totale de la parcelle.

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit de l'article 7 (notamment cheminées, clochers, etc.).

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 10 m à l'égout ou à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit de l'article 7 (notamment cheminées, clochers, etc.).

Article N 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à

modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les formes, les rythmes, les couleurs, les matériaux de l'environnement immédiat.

Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1,50 m. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 0,30 m de hauteur.

Aucune porte ni portillon ne pourront être aménagés en limites séparatives des forêts.

Sauf en cas d'impératifs techniques, sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux.

Clôtures et zones d'expansion des ruissellements :

Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

Article N 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus par des installations spécifiques (type arceau support) pour tout projet de construction à usage de d'équipements collectifs et publics.

Le nombre des équipements devra être considéré en fonction des besoins du personnel et des visiteurs.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le plan de zonage réglementaire sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces publics et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en privilégiant les essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.