

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone : ZONE NATURELLE DE PROTECTION

La zone N est destinée à assurer la protection des sites, tout en y permettant certains aménagements compatibles avec cette protection.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- le secteur N1 a été créé et correspond au périmètre de danger lié à la présence d'établissements classés SEVESO.

- le secteur Na accueille les constructions isolées du centre ville de BONSECOURS
- le secteur Nar signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation.
- le secteur Na1 a été créé et correspond au périmètre de danger lié à la présence d'établissements classés SEVESO.

- le secteur Nb correspond à la Côte Sainte Catherine.

- le secteur NL reprend les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs, sportives.

- le secteur Ng est réservé à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

- le secteur Ni reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique du bureau d'études SOGETI,
- le secteur Nr signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation.
- le secteur Nri, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Toute nouvelle construction quelle qu'en soit la destination, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 - Le terrain de camping

1.3 - Le stationnement de caravanes et similaires, sauf les aires d'accueil pour les gens du voyage.

1.4 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf :

1.4.1 - les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,

1.4.2 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

1.4.3 - les exhaussements et affouillements de sol.

1.5 - Dans les secteurs N indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

1.6 - Dans les secteurs N indicés « i », sont interdits :

1.6.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,

1.6.2 - les remblais, endiguement, excavation ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

1.6.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),

1.6.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques

1.6.5 - la reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'une inondation.

1.6.6 - les extensions de constructions existantes

1.6.7 - les dépôts de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants.

1.7 - Dans les secteurs Na1, sont interdits afin de ne pas augmenter le nombre de personnes :

1.7.1 - les activités connexes,

1.7.2 - les industries mettant en œuvre des produits ou procédés de nature voisine et à faible densité d'emploi.

1.8 - Dans l'ensemble de la zone N et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Dans l'ensemble de la zone, l'entretien courant des constructions existantes, y compris leur extension mesurée pour mise aux normes sanitaires par exemple, et leur reconstruction après sinistre, dans les mêmes caractéristiques de surfaces et de volumes.

2.2 - Dans le secteur Na : les modifications et extensions mesurées (dans la limite de 20%) des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

2.3 - Dans le secteur Nb : les installations liées à la découverte et à la mise en valeur du site.

2.4 - Dans le secteur Ng :

2.4.1 - les installations et aménagements nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage.

2.4.2 - les installations sanitaires, telles que blocs sanitaires.

2.5 - Dans le secteur NL : les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs, de plein air.

2.6 - Dans les secteurs N indicés « i », sont autorisés :

- 2.6.1 - En l'absence de données complémentaires, sur les zones d'expansion des ruissellements, les constructions sont interdites.
- 2.6.2 - les modifications des constructions existantes,
- 2.6.3 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.7 - Dans les secteurs N indicés « r », sont autorisés :

- 2.7.1 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.7.2 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.8 - Dans les secteurs indicés « r » :

- 2.8.1 - A proximité des risques connus, les occupations et utilisations du sol doivent avoir fait objet d'une étude approfondie permettant d'apprécier l'aptitude des sols à supporter des constructions et le cas échéant de déterminer les travaux confortatifs à réaliser.
- 2.8.2 - Ces périmètres de protection des risques naturels « r » rendent inconstructibles le terrain. Toutefois, des sondages (ou toute autre technique) concluant que le risque de cavités souterraines n'existe pas ou plus rendent constructible le terrain.

2.9 - Dans le secteur Na1, sont autorisés :

- 2.9.1 - les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination,
- 2.9.2 - les extensions mesurées des habitations sont limitées à 20 m² hors oeuvre, sans création d'un logement supplémentaire. Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation,
- 2.9.3 - les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et électricité et raccordé à tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte-tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.1 – Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée 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).

4.2.2 - A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quant celui-ci sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.3 – Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - 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.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...).

4.3.4 - 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 sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.6 - 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.

4.4 – Autres réseaux

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

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

A l'exception de la zone Ng : un minimum de 1 500 m² est requis pour l'assainissement des eaux usées.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au minimum de la limite de propriété.

6.2 - Dans le secteur Na1, les distances d'éloignement à respecter pour les habitations, les immeubles occupés par des tiers, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public, les voies de circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour, les voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs sont les suivantes :

6.2.1 - 1,5 fois la hauteur de l'installation sans être inférieur à 25 m pour les silos plats,

6.2.2 - 50 m pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées :

8.1 - soit jointivement,

8.2 - soit avec un espacement minimum de 5 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - L'enveloppe des projections au sol des diverses niveaux des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder :

9.1.1 - dans le secteur de zona Na : 50 % de la superficie totale de la parcelle,

9.1.2 - dans le secteur de zona NL : 40 % de la superficie totale de la parcelle,

9.1.3 - dans le secteur de zona Ng : 25 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale autorisée est fixée à :

10.1.1 - Dans les secteurs Na et NL : 13 m calculée par rapport à la côte NGF du terrain naturel et ce en tout point du bâtiment.

10.1.2 - Dans le secteur Ng : 4,50 m calculée par rapport à la côte NGF du terrain naturel et ce en tout point du bâtiment.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriétés

11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction. Cette règle est également valable pour les vérandas.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.5 - Les constructions devront intégrer des locaux adaptés au stockage des bacs destinés à la collecte des déchets (cf. le règlement de collecte remis dans le cadre des fiches aggro). La sortie des bacs est à la charge des usagers, la collecte se faisant à partir des voies publiques.

11.6 - Les extensions doivent être réalisées avec des pentes de toitures semblables à celles du ou des volumes d'origine, avec une tolérance de + ou - 5°, sauf dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une recherche architecturale motivée, où des pentes et des formes de toitures différentes seraient justifiées.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- Les plaques ondulées et nervurées sont interdites sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

Clôtures :

- Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.
- Les clôtures en plaque de béton sont interdites.
- Le maintien, en tout ou partie, des murs de clôture ancien peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque
- Leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.

Dans les secteurs indicés « i », les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements, dont une devra être incorporée dans la construction.

12.2 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher hors-œuvre nette (SHON)

12.3 - Pour les autres constructions : le nombre de place devra correspondre aux besoins réels.

12.4 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

12.5 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut :

- Réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale,
- Participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune, lorsque celle-ci aura décidé, au terme d'une convention à passer avec la commune en versant une participation prévue aux articles R.332.17 à R.332.23 du code de l'urbanisme.

12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales conforme aux prescriptions de l'article 4.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 - Le respect des plantations existantes et la préservation d'un paysage de qualité devront être un des principaux soucis des constructeurs. Les espaces verts EBC sont classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3 - Les espaces verts figurant au plan comme "espaces boisés classés" (EBC) sont classés et soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.