CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

Article N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone, peuvent être autorisés :
- les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
 - les travaux d'infrastructures
 - la réalisation de constructions et d'ouvrages relatifs aux systèmes d'assainissement des eaux usées, et à la production et la distribution d'eau potable.
 - Le changement de destination des bâtiments repérés au titre du L151-11 du CU visés au plan de délimitation en zones à condition que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle
 - Les extensions limitées à 20m² ou les annexes d'une surface de plancher ou emprise au sol inférieure à 50m² des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 2.2. Dans les secteurs de zone NI, peuvent être autorisés :
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.
 - les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les agrandissements des activités artisanales existantes (limités à 40% de l'emprise au sol existante) à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
 - les extensions limitées à 20m² des constructions existantes
 - les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m² des constructions à usage d'habitations
 - les changements de destination des bâtiments existants
 - la reconstruction après sinistre avec la même emprise au sol
 - les gîtes ou habitat légers de loisirs d'une emprise au sol inférieure à 50m² à condition de s'intégrer dans leur environnement et de faire l'objet d'une recherche architecturale et paysagère,
- 2.3 Dans le secteur de zone Ns, peuvent être autorisés
- Coté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la voie d'eau (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) et à l'exploitation de la voie d'eau.
 - Coté Seine, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage et d'amarrage des navires et des bateaux, etc ...) sur toute l'étendue du plan d'eau située sur le territoire de la commune.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article N-3 Accès et voirie

- 3.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous

Article N-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines. A défaut de raccordement au réseau d'eau potable, l'alimentation en eau peut être faite par branchement sur un puits ou forage privé légalement mis en service et contrôlé.

4.1.2 Les citernes et les mares existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 Assainissement eaux usées :

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est exigé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.2.3 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- Règles générales pour l'ensemble des Zones d'Assainissement Pluviales (ZAP), définies sur la carte du zonage pluvial (jointes en annexe du PLU).

4.3.1 *Pour tous les nouveaux projets urbains :*

- Les dispositifs individuels ou collectifs visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s)

- L'environnement proche devra être considéré au moment de la conception du système de gestion des eaux pluviales.

- Les systèmes de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de construction, et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).
- Le débit de fuite autorisé est fixé par le zonage d'assainissement pluvial de la commune (Cf. annexe du PLU). Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 Cas des nouveaux projets urbains de superficie supérieure ou égale à 3000m² :

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale la plus défavorable.
- La mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

4.3.3 Cas des nouveaux projets urbains de superficie inférieure à 3000m² :

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisée)

4.4. Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article N-5 Caractéristiques des terrains

5.1 Sans objet

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

- 6.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.2 Les agrandissements des bâtiments existants, les annexes jointives ou non devront respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction. Les agrandissements des constructions existantes pourront néanmoins être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.
- 6.3 Les autres constructions devront observer un recul minimum de 5m par rapport aux limites de voies et d'emprises publiques.
- 6.4 Par rapport aux berges constituées par la rivière de l'Austreberthe, toute construction doit être éloignée d'une distance minimale de 10 mètres.
- 6.5 Les éoliennes ancrées au sol, les antennes radio et relais seront implantées avec un recul au moins égal à 20m par rapport aux limites d'emprises publiques
- 6.6 Par rapport aux limites constituées par des alignements d'arbres et Espaces Boisés Classés repérés au plan de délimitation en zones, les constructions doivent respecter un retrait de 30m

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

- 7.1 Dans l'ensemble de la zone : les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 7.2 Par rapport aux berges constituées par la rivière de l'Austreberthe, toute construction doit être éloignée d'une distance minimale de 10 mètres.
- 7.3 Dans les secteurs de zone NI:
- 7.3.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.3.2 Les agrandissements des constructions existantes pourront néanmoins être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.
- 7.3.3 Les éoliennes ancrées au sol, les antennes radio et relais seront implantées avec un recul au moins égal à 20m par rapport aux limites séparatives.
- 7.3.4 Les abris de jardins d'une superficie inférieure ou égale à 12m² pourront être implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 1m par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre les habitations et leurs annexes ne peut excéder 30m

Article N-9 Emprise au sol

- 9.1 La projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris annexes, ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière.

Article N-10 Hauteur maximum 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 haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Dans les secteurs de zone NI :
- 10.1.1 La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
La hauteur totale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs est fixée à 10m.
Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder R+C soit ni 4 m à l'égout ni 7 m au faitage pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée

- 10.1.2 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.1.1 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur totale et à l'égout de la construction initiale.
- 10.1.3 Les hauteurs à l'égout de toitures fixés aux articles 10.1.1 et 10.1.2 pourront être dépassées pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.
- 10.1.4 Les éoliennes individuelles fixées au sol ne pourront excéder une hauteur de 12m au total.

Article N-11 Aspect extérieur

11.1 Généralités :

- 11.1.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites. Toute architecture étrangère à la région est interdite.
- 11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.2.1.

11.2 Façades :

- 11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.2.2 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.2.3 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

11.3 Toitures :

- 11.3.1 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures
- 11.3.2 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.3.3 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.3.4 Les dispositions des articles 11.3.1 à 11.3.3 ne s'appliquent pas en vue de permettre :

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

11.4 Couvertures :

- 11.4.1 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.4.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.4.3 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.4.4 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.4.5 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

11.5 Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.5.1 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.5.2 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux en harmonie à ceux de la construction principale.
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.6 Clôture :

- 11.6.1 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80m en limite séparative.
- 11.6.2. Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures pleines est interdite
- 11.6.3 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.6.4 Les murs de clôtures en brique et silex sont également autorisés à condition de respecter les hauteurs mentionnées à l'article 11.2.18.
- 11.6.5 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.6.6 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

- 11.6.7 Les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits
- 11.6.8 Les teintes criardes sont interdites pour les clôtures. Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement afin d'éviter l'impact visuel en cas d'ensoleillement (par exemple, couleur blanche à éviter)

11.7 Panneaux solaires :

- 11.7.1 Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

Article N-12 Stationnement

- 12.1 Dans l'ensemble de la zone afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat : 2 places de stationnement par logement
- 12.1.2. Pour les autres destinations des constructions ou installations, le nombre de places exigibles sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.

Article N-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence issue du cortège local. (cf annexe règlement)
- 13.3 Les plantations utilisées, seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement. Les thuyas sont interdits. Les espèces invasives annexées au règlement du PLU sont interdites.
- 13.4 Les clôtures entre propriétés et à l'alignement des voies seront obligatoirement végétales, doublées ou non d'un grillage.
- 13.5 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.6 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.7. Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.8 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.

Article N-14 Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article N-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 prescriptions particulières