

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle de protection stricte en raison de la qualité des sites et des paysages, où peuvent être admises des extensions et des annexes des constructions à des fins d'habitat existantes.

2 – Secteur

Cette zone comprend un secteur Ns correspondant à des thalwegs sensibles, à des paysages de prairies sur coteaux, et aux trois entrées de la commune qu'il convient de particulièrement protéger.

3 – Rappels

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les terrains à moins de 100 mètres de l'axe du Robec et de son lit fossile, ainsi que les zones potentiellement inondables identifiées le long des talwegs, ne peuvent être, même partiellement, remblayés, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

Plus largement, l'obstruction et le comblement du Robec, de son lit fossile, et de l'ensemble des thalwegs sont interdits.

L'aménagement du lit fossile du Robec est soumis à autorisation de la commune sur avis favorable de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.

La zone N et son secteur Ns sont concernés par le tracé du Talweg principal ainsi que des talwegs notés T1, T2a et T2b, T3 et T4.

L'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables est interdit.

Il est rappelé que dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau, pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1500 m².

ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques.
- Les constructions de toute nature, à l'exception des ouvrages liés aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables

- L'obstruction et le comblement du Robec, de son lit fossile, et de l'ensemble des thalwegs
- Toute nouvelle construction dans les secteurs à risque, concernés par les talwegs
- La construction de tout nouveau bâtiment dans les zones d'expansion des ruissellements et dans les zones de remontée de la nappe phréatique,
- Toute nouvelle construction dans les zones déjà inondées. Seules sont autorisées les extensions limitées sous réserve que le niveau habitable soit situé 30 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues.

ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les stations d'épuration.
- L'extension et les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite d'un agrandissement de 20 % de la surface au sol.
- Les terrains à moins de 100 mètres de l'axe du Robec et de son lit fossile, ainsi que les zones potentiellement inondables identifiées le long des talwegs, ne peuvent être, même partiellement, remblayés, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.
- L'obstruction et le comblement du lit fossile du Robec sont interdits, sauf pour les constructions et aménagement de lutte contre les inondations.
- L'aménagement du lit fossile du Robec est soumis à autorisation de la commune sur avis favorable de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.

Cavités souterraines :

- Indice connu : Dans les secteurs de sécurité autour d'un indice connu, à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- Présomption de cavités souterraines : Dans les secteurs où la présence de cavité souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Dans le secteur Ns, ne sont autorisées que les équipements d'infrastructure.

Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs, sont autorisés.

ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques

permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires.

b) Eaux résiduaires des activités non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Cependant, certains effluents, compte tenu de leur nature ou de leur quantité, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

c) Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds et ne pas aggraver la situation à l'aval. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, 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 demandée. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les

dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base minimum de événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 101 s/ha. En tout état de cause, les prescriptions correspondantes devront être conformes aux exigences de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise

2 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Il est rappelé que dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau, pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1500 m².

ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes,
- 75 mètres pour les voies à grande circulation,
- 10 mètres de la limite d'emprise des RD,
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe du Robec, à l'exception des ouvrages et constructions d'intérêt public.

Les clôtures situées dans les zones déjà inondées, dans les zones d'expansion des ruissellements ou dans la zone des 15 mètres de part et d'autre du Robec devront être ajourées afin de ne pas empêcher l'expansion des inondations.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public, dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, et notamment ceux liés à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux, aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public, dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, et notamment ceux liés à l'exploitation ferroviaire.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après un sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

ARTICLE N 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, et notamment ceux liés à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un seul niveau de combles aménageables (R + combles aménageables).

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces caractéristiques sont identiques à celles du bâtiment existant.

L'emploi de feutres bitumeux en couverture est interdit.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, etc) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux avoisinants.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les voiries, aires de manœuvre et de stationnement auront une emprise limitée aux justes nécessités. Ces voiries et aires seront constituées lorsque cela est possible techniquement de revêtements perméables.

Les bâches, films plastiques et autres matériaux imperméables sont interdits pour le paillage des végétaux, y compris en talus.

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.