

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site et du paysage et de la présence de secteurs d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Par ailleurs certains terrains de la zone N sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées à la présence du périmètre de protection des bois et forêts soumis au régime forestier, à la présence du périmètre de protection des eaux potables et minérales et à la présence du Vieux Puits, monument historique classé le 14 avril 1930 mais aussi liées au chemin de fer. Certains terrains sont également concernés par le plan de prévention des risques d'inondations.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Certains terrains situés en zone N stricte sont touchés par des périmètres de risques d'inondation (zone rouge et bleue) ou de risque de pollution figurant au plan de zonage. La zone N étant une zone naturelle stricte, son règlement n'autorise que des aménagements légers ou la gestion de l'existant. Le règlement de zone ne spécifie donc pas de règles spécifiques pour la gestion des risques sur ces secteurs.

De plus certains terrains font l'objet de prescriptions particulières relatives à la prise en compte des risques technologiques et industriels majeurs, ainsi, sont identifiés au plan de zonage :

- les zones de dangers des ICPE « A » (ZPEL – zones des premiers effets létaux ; ZEI – zones des effets irréversibles) à l'intérieur desquels s'appliquent des règles spécifiques décrites à l'article 1 et 2
- Le périmètre des zones susceptibles d'être concernées par le PPRT, en cours d'élaboration, autour du site de l'établissement « E&S Chimie ». Lorsqu'il sera approuvé, il sera annexé au PLU et s'imposera aux autorisations du droit des sols. Dans l'attente de son approbation, dans le périmètre repéré au plan de zonage, il est fait application de la circulaire du 4 mai 2007 et de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour interdire ou soumettre à conditions spéciales les autorisations du droit des sols (cf tableau de synthèse en annexe du présent règlement).

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N (Y COMPRIS LES SECTEURS Na, Nb, Nc ET Nz)

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

DANS LE SECTEUR Nz

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve qu'il n'y ait aucun impact sur le site Natura 2000.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS LES SECTEURS PRESENTANT UN PERIMETRE DE SECURITE LIE AUX CAVITES SOUTERRAINES

Sous réserve de respecter les règles des sous-secteurs énoncés ci-après, sont autorisés :

L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurée, jointive ou non, dans la limite d'une extension à compter de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, à l'exclusion des établissements recevant du public, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Les reconstructions après sinistres à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à un effondrement du sol.

La construction d'abris et les annexes, jointives ou non, d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

Les installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux.

Les travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR LES PERIMETRES TECHNOLOGIQUES (ZEI) SONT AUTORISES

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes dont la destination est compatible avec la vocation de la zone,
- Les nouvelles constructions et les changements de destination vers un usage autorisé dans la zone, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets irréversibles

DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR LE RISQUE DE RUISSELLEMENT SONT AUTORISES

- Les aménagements nécessaires à la mise en valeur du site et à la gestion des eaux,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment les infrastructures de déplacements (route, cheminement piéton ou cycliste) et équipements d'accompagnement de ces infrastructures tels ceux de balisage, de signalétique, etc

SONT AUTORISEES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N :

- Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages,
- Les aménagements nécessaires à la réalisation et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels ceux de balisage, de signalétique, etc,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis.

DANS LES SECTEURS Na SONT AUTORISES

Dans les secteurs concernés par les périmètres de risques d'inondations zone rouge et bleue, seules sont autorisées :

- Les extensions de constructions existantes pour l'amélioration du confort de l'habitation ou l'accroissement de la famille (garage, véranda attenant à l'habitation, extension mesurée telle que salle de bains, chambre supplémentaire) dans la limite de 20 m² de surface de plancher utilisable une seule fois.
- Les reconstructions des bâtiments détruits ou démolis 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

Dans les autres secteurs sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les équipements d'intérêt collectif et notamment les équipements sportifs, de loisirs et de détente (y compris des aires de jeux) sous réserve de respecter le caractère prédominant de la zone et de s'intégrer dans le paysage
- Les constructions annexes à une habitation, ne nécessitant pas de raccordements aux réseaux et avec un rapport de surface de plancher égal ou inférieur à 0,5 par rapport à la construction existante.
- La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis avec un rapport de surface entre les superficies de plancher nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1, ou à 1.5 dans le cas d'une reconstruction avec extension, étant entendu que l'extension admise réponde à un besoin d'amélioration des conditions d'habitabilité ou de confort du logement à reconstruire.
- La transformation ou l'extension modérée avec un rapport de surface entre les superficies de plancher nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1, ou à 1.5 des constructions existantes sous réserve que cette transformation ou extension réponde à un besoin d'amélioration des conditions d'habitabilité ou de confort du logement existant.
- L'édification de clôtures sous réserve d'appliquer les dispositions de l'article N-11 les concernant.

DANS LE SECTEUR Nb SONT AUTORISES

Peuvent être autorisées, à condition de limiter l'apport de population nouvelle soumise aux risques :

- Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone (jardins).
- L'implantation d'abris de jardins sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m², et sans autres ouvertures que la porte d'entrée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DANS LE SECTEUR Nd SONT AUTORISEES :

Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante à la date d'opposabilité du présent règlement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DANS LE SECTEUR Nz SONT AUTORISES :

Les aménagements nécessaires à la préservation et la mise en valeur de l'espace naturel sous réserve qu'il n'y ait aucun impact sur le site Natura 2000.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'il n'y ait aucun impact sur le site Natura 2000.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans la zone N et le secteur Nb

3.1 ACCES

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 sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Il est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 VOIRIE

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour le secteur Nb

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

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.

Dans l'attente de l'approbation du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux. Le débit de rejet sera fixé par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise—Elbeuf-Austreberthe sans toutefois dépasser 2 litres/seconde/hectare aménagé. Le rejet, direct ou indirect (canalisation, fossé, ...), d'eaux pluviales vers l'Oison est interdit.

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.

Eaux usées

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 pourront être 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.

4.3 DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET RESEAUX CABLES

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

DANS LES SECTEURS Na :

En cas d'assainissement par des dispositifs non raccordés à un réseau collectif d'assainissement, il est exigé un minimum parcellaire de 1500 m².

Ce minimum parcellaire ne s'applique pas aux extensions limitées et constructions annexes sous réserve qu'un dispositif d'assainissement non collectif conforme soit mis en place.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DANS LA ZONE N :

Les installations et aménagements admis peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres du domaine public.

DANS LES SECTEURS Na :

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

Le long de la rivière l'Oison, les extensions et les nouvelles constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

DANS LE SECTEUR Nb :

Les installations et aménagements admis devront s'implanter avec un retrait de 5 mètres du domaine public.

DANS LE SECTEUR Nd :

Les installations et aménagements admis peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres du domaine public.

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

DANS LA ZONE N :

Les installations et aménagements admis peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

DANS LES SECTEURS Na :

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées soit sur une limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.

Implantation avec marge d'isolement :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H / 2$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

La marge d'isolement peut être réduite à 2 mètres pour les annexes de faible importance non jointives, et certaines extensions mesurées des constructions existantes (à la date d'approbation du présent document), aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux reconstructions sur place après sinistre.

DANS LE SECTEUR Nb :

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées soit sur une limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

DANS LE SECTEUR Nd :

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées soit sur une limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.

Implantation avec marge d'isolement :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H / 2$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

DANS LE SECTEUR Na :

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien 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 3 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

DANS LE SECTEUR Na :

L'occupation du sol par les constructions et installations, dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DANS LE SECTEUR Na :

La hauteur maximale admise, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture, est fixée à 9 mètres.

DANS LE SECTEUR Nb :

Les constructions ne devront pas excéder une hauteur de 2,50 mètres.

DANS LE SECTEUR Nd :

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

DANS LES SECTEURS Na

Dispositions générales

Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les site et paysages avoisinants.

1. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés.
2. 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.
3. 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 à l'alinéa 1 du présent article.

4. Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...)
- l'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles)

Clôtures

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.
3. En front à rue comme en limites séparatives, les clôtures sont constituées d'une haie végétale d'essences locales, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère.
4. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
5. Les haies végétales peuvent être implantées à l'extérieur de la clôture, sur la propriété privée, en respectant l'harmonie, l'intégration paysagère et les pratiques environnantes.
6. A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 4 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

DANS LES SECTEURS Nb

Les constructions seront réalisées uniquement en bois, ou avec des matériaux similaires d'aspect.

Les tons et les matériaux des toitures devront s'harmoniser avec les façades.

Les toitures monopentes ne sont pas autorisées.

DANS LA ZONE N ET LE SECTEUR Nd

Les installations et aménagements admis, de quelque nature qu'elles soient, y compris les clôtures, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les zones de stockage et de dépôts doivent être masquées par un écran de verdure.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

DANS LE SECTEUR Na :

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES

Les espaces classés boisés et les alignements brise vent classés figurant au plan correspondent à des espaces plantés ou à planter de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

DANS LE SECTEUR Na :

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes d'essences régionales variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

Les plantations devront être implantées et élaguées régulièrement afin de ne pas occasionner de gêne pour la sécurité publique.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour la zone.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.