

ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond à des secteurs naturels protégés en raison de la qualité des paysages, de la vocation d'espace naturel ou de loisir, de valeur d'interface Ville-Forêt-Seine.

La zone N comprend les sous-secteurs suivants :

- **Ne** : le centre J. L'Herminier où est autorisée l'implantation d'activités ou d'équipements liés à l'enseignement et à la formation,
- **Ni** : le secteur de mise en valeur des berges de la Seine, de développement touristique et de loisir : la zone verte de la Sablonnière et la zone tampon située entre de la zone industrielle et les habitations côté gare,
- **Nf**: le secteur d'espace boisé à conserver et à protéger (Forêt La Londe-Rouvray),
- **Np** : le secteur de l'école nationale de police,
- **Ni** : les constructions isolées en zone agricole.
- **NIR**: correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement Est de Rouen-Liaison A28-A13.

La zone N comprend également tous les autres secteurs naturels non cités ci-dessus, concernés par des zones de protections naturelles (NATURA 2000, ZNIEFF,...), et de risques naturels (mouvement de terrain, inondation).

En Ne, Nf et Ni, les parcelles se trouvant à l'aval des zones agricoles situées sur les versants sont susceptibles d'être touchées par des ruissellements diffus qui ponctuellement peuvent générer des problèmes. En outre, en Nf, certaines zones sont soumises au risque d'inondation lié au ruissellement.

Une partie de la zone N est concernée par les périmètres dits Seveso liés au risque industriel, et figurant sur les documents graphiques. Les prescriptions liées à ces périmètres figurent au chapitre 8 du présent règlement, et s'imposent aux articles 1 et 2 suivants.

Pour les secteurs situés en zone bleue et en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant sur le plan de zonage et en annexe du PLU, les prescriptions réglementaires fixées dans ce document s'imposent aux articles 1 et 2 suivants.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions nouvelles en dehors de celles autorisées en N2.

Dans les différents secteurs de la zone N et en dehors du secteur NIR

En Nf, en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements, les constructions sont interdites.

Sur les zones d'expansion des ruissellements, les remblais sont interdits sauf 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 est interdite.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- En zone N sont admises :

- la reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre, soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité, sous réserve que la cause des dommages ne soit pas liée avec le risque inondation ou d'éboulement de terrain,
- les abris légers et les annexes des bâtiments d'habitation,
- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques,
- les extensions des constructions existantes dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale et au-delà de ces 150 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 10 % de la surface de plancher existante pour des raisons de nécessité. Les annexes sont également autorisées.

2.2- En Ne sont également admises :

- les constructions nécessaires aux activités liées à l'enseignement et à la formation ainsi que la construction, la réhabilitation et l'extension des habitations liées aux activités présentes dans ces zones.
- les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement, d'hôtel, de bureaux, de commerces ou d'artisanat,
- les changements de destinations à usage d'habitation, d'hébergement, d'hôtel, de bureaux, de commerces ou d'artisanat.

2.3 En Ni sont également admises :

- les aires de jeux, les constructions légères de loisir (locaux d'information), les constructions à caractère temporaire (chapiteaux,...), les constructions à caractère touristique (halte fluviale, guinguette...).

2.4 En Nf sont également admises :

- les constructions de maisons forestières, les bâtiments à usage d'exploitation de la forêt, les constructions légères à usage sportif, de loisirs ou d'information liées à la pratique de la forêt, les ouvrages techniques d'intérêt publics, les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux usages précités, les aires de stationnement nécessaires aux usages précités,
- le changement d'annexe en habitation.

2.5 En Np sont également admises :

- les constructions nécessaires à l'activité de l'école de police.

Dans les secteurs N_R, sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.

ARTICLE N₃ : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères et être adaptées à l'importance et la destination du projet.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès et de la voirie avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers. Un retrait en surface plane de 3 mètres pourra être exigé dans le cas notamment des rampes d'accès aux garages au sous-sol des constructions et/ou une entrée charretière.

Les voies en impasse doivent être aménagées avec une plate-forme de retournement permettant le demi-tour des 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 ne les inondent.

Toute nouvelle voie créée doit intégrer les modes doux de déplacements.

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant 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 d'autorisation d'urbanisme.

Des prescriptions pourront être imposées dans les périmètres de protection du forage de la Perreuse et du Catelier.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

Les matériaux de revêtement de sol devront être absorbants afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

Toutes les constructions devront garantir l'élimination des eaux de toiture par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées.

Dans l'attente d'un futur zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10l/s/ha.

Dans la mesure du possible, il conviendra de mettre en place des récupérateurs d'eau de pluie.

Autres réseaux :

Les réseaux doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services compétents. Un accord sera sollicité pour le déplacement d'ouvrages publics (bornes, poteaux électriques, ...).

Dans le cas où les réseaux sont éloignés, le demandeur devra intégrer à sa charge les frais inhérents au raccordement au réseau.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000 m² est exigé.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions ne pourront être implantées à moins de 5 mètres par rapport au domaine public sauf en Ne, où les constructions devront être implantées au-delà d'une bande de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

6.2- Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain, que le retrait ne soit pas inférieur à celui existant.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas le retrait doit être de 5 mètres minimum.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

7.2- Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Est admise la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété sous réserve qu'ils soient implantés à une distance minimum de 4 mètres l'un par rapport à l'autre.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 10%.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout, calculée à partir du terrain naturel.

Les dépassements localisés et ponctuels nécessités par des impératifs techniques (ex : cheminées) ou pour permettre l'expression d'un parti architectural (ex : lucarnes...) peuvent être autorisés.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines et en priorité les bâtiments

anciens (volumétrie, sens du faîtage, modénature, matériaux de façade et de couverture, égouts de toit, hauteur, niveaux d'étages...).

Les extensions devront limiter les atteintes à l'ensoleillement des habitations voisines.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie et intégrés en façade ou sur la toiture) est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration à la construction existante. Elle reste toutefois soumise à autorisation d'urbanisme.

Un espace sur la parcelle sera réservé au stockage des conteneurs des déchets ménagers. Lorsqu'il est visible depuis l'espace public, cet espace doit être traité de manière qualitative et intégré au projet.

Les tons criards sont interdits.

11.1 - Façades – percements

Sont interdits les enduits imitant des matériaux, l'emploi à nu de parements extérieurs et de matériaux (parpaings, briques creuses, plaques de ciment) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement, ainsi que la tôle et autres matériaux similaires.

Toutefois, des traitements de façade différents pourront être autorisés dans la mesure où ils sont motivés par l'affirmation d'un parti architectural ou par des impératifs techniques.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Dans le cas d'intervention sur le bâti ancien, les matériaux de maçonnerie tels que la brique, ou la pierre, et leur appareillage seront laissés apparents, ainsi que les éléments d'architecture et décors de façade. Cependant, lorsqu'une très grande dégradation est constatée (et uniquement dans ce cas), les matériaux de parement ou enduit rendus nécessaires doivent être, par leur composition, compatibles avec la nature du matériau à recouvrir.

Les débords en façade sur rue (balcons, avancées) sont interdits à l'exception des débords de toiture s'ils existent déjà sur les constructions voisines.

Les percements devront respecter, le rythme et les alignements existants sur les façades avoisinantes. Ils seront d'autre part alignés horizontalement et/ou verticalement selon les possibilités techniques. Ils devront être d'aspect et de proportions harmonieuses entre eux et avec l'environnement existant. Des variations dans le traitement des façades pourront être autorisées sur des parties de la construction non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou patrimonial.

Dans la mesure du possible, les portes devront être positionnées de telle manière que leur linteau soit aligné avec celui des autres percements de la façade.

Il est recommandé d'installer les coffres des volets roulants sous le linteau de la baie dans l'embrasure ou derrière celui-ci, sans dépasser le nu de la façade.

11.2 – Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La toiture du corps principal de l'habitation doit présenter des caractéristiques similaires aux constructions avoisinantes : pentes de toitures, débords, sens de faîtage, hauteur...

Les parties de toiture traitées en terrasse sont admises. Elles seront de préférence végétalisées.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'une bonne intégration dans la toiture et devront, de préférence, être situés sur le pan de toiture non visible du domaine public.

Les dispositions concernant la simplicité de volume, l'unité de conception et les terrasses végétalisées, ne s'appliquent pas en vue de permettre l'expression d'un parti architectural de qualité s'intégrant au site.

11.3 – Couverture

Les couvertures des pans de toiture à forte pente seront de préférence réalisées en matériaux de teintes ardoise ou tuile en terre cuite.

Les matériaux ondulés opaques ou translucides sont interdits s'ils sont visibles depuis la rue. L'emploi du bac nervuré est autorisé à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant.

Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'un parti architectural de qualité s'intégrant au site.

Les couvertures des constructions en brique seront de teinte ardoise sauf dans le cas d'un ensemble de constructions présentant une harmonie de couleurs et de matériaux.

11.4 - Les bâtiments annexes et extensions

Les extensions des constructions existantes et les annexes jointives ou non devront s'harmoniser avec la construction principale.

Dans le cas où celles-ci présentent des matériaux destinés à être recouverts, l'ensemble devra être recouvert d'un enduit ou d'un revêtement, soit identique à celui de la construction principale, soit en harmonie avec les couleurs dominantes de l'environnement immédiat.

Pour les constructions annexes de faibles volumes et non visibles depuis l'espace public, l'emploi de couverture de matériaux ondulés est autorisé.

11.5 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur maximale des clôtures en front de rue est fixée à 1,70 mètre. Des hauteurs différentes peuvent être imposées lors de l'instruction, soit afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur ces voies, soit afin d'assurer une harmonisation avec les hauteurs des clôtures avoisinantes. Elles seront réalisées soit :

- sous forme d'un mur élevé au dessin similaire et dans les mêmes matériaux que ceux des clôtures ou constructions visibles en front de rue dans le contexte environnant,
- sous forme d'un muret élevé dans les mêmes matériaux que la construction principale et dont la hauteur n'excédera pas 0,45 mètre et surmonté de grilles simples à barreaudage horizontal ou vertical, doublé ou non d'une haie vive,
- sous forme d'une haie vive doublée d'un grillage. Dans ce cas, les essences locales seront à privilégier (cf. chapitre 10).

En limite avec le domaine public, les clôtures devront s'harmoniser en priorité avec les autres clôtures et/ou les constructions existantes en front de rue dans l'environnement immédiat.

En limites séparatives sont également autorisés :

- les murs élevés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en maçonnerie traditionnelle (brique ou pierre),
- les treillages en bois,
- les grillages avec ou sans soubassement (dans le cas où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,80 mètre de hauteur),

- la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf dans le cas de prolongement de murs en maçonnerie traditionnelle existants.

Tout matériau (plaque ciment, parpaing...) pour la réalisation de mur ou de muret devra être revêtu de peinture ou d'un enduit dont la couleur s'intégrera à l'environnement immédiat de la construction, sauf pour les murs ou murets en pierre ou en brique ou tout autre matériau noble destiné à rester apparent.

Les murs traditionnels existants en brique, silex ou moellons calcaires, seront conservés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la sécurité des biens et des personnes.

11.6 - Dispositions diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles devront être placées en des lieux non visibles de la voie publique et entourées d'arbustes d'essences locales.

L'implantation d'une antenne, parabolique ou autre, ainsi que celle d'appareillages électriques externes (climatisation par exemple) est soumise à autorisation d'urbanisme.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Le stationnement automobile correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, à l'exception des terrains d'une superficie inférieure à 65m².

En matière d'habitation, 5 % des places de stationnement automobile exigibles devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite avec au minimum une place par opération de logements collectifs.

En matière d'activités, équipement et commerces, une place devra être adaptée par tranche de 50 places exigibles avec au minimum 1 place par parking.

Le stationnement des deux-roues non motorisés doit être pris en compte pour la construction de logements collectifs, d'équipements collectifs d'intérêt général et à proximité des commerces.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement automobile en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige tous les deux emplacements au minimum et seront de préférence traitées en matériaux perméables (stabilisé, pavage non-joint...).

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.