

Zone Nh

Caractère de la zone

Il s'agit de zones naturelles à protéger en raison de leur intérêt dans la constitution d'une trame paysagère de qualité. Elles ont pour vocation l'accueil de constructions existantes où ne sont seulement autorisées que les réfections de constructions existantes.

Par ailleurs, certains terrains de la zone Nh sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone. Ces servitudes sont relatives :

- Au Plan de Prévention du Risque Inondation

Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

Nh - Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

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

Nh - Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales.

Peuvent être autorisées :

- Les travaux, aménagements, ouvrages et constructions nécessaires à la réalisation d'aménagement hydraulique paysager
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, notamment les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des transports en commun
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- Les aménagements nécessaires à la préservation et la mise en valeur de l'espace naturel.
- Les aménagements nécessaires à la réalisation et l'entretien des voiries et des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.

- Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels de balisage, de signalétique...
- Les installations telles que les aires de jeux sous réserve de respecter le caractère prédominant de la zone et de s'intégrer dans le paysage
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Nh - Article 3 : Accès et voirie.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public, doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès

- 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 la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics, tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
 - assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux des déplacements.

- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les aires de stationnement et batteries de garages sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.

Nh - Article 4 : La desserte par les réseaux -

A/ Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

B/ Assainissement

- 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 seront 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.

C/ 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 demandée.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux. Le débit de rejet au réseau sera fixé par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise-Elbeuf-Austreberthe sans toutefois dépasser 2 litres/seconde/hectare aménagé.
- 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.

- L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service d'assainissement.

D/ Electricité et téléphone

- Toutes les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées.
- Les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

Nh - Article 5 : Caractéristiques des terrains

En cas de recours à l'assainissement non collectif, les terrains constructibles devront présenter une superficie suffisante pour permettre, sur un espace de 250 à 300m² affecté uniquement à cet usage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif assurant, par le sol en place, l'épuration et la dispersion des eaux usées. .

Nh - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1. Implantations par rapport aux voies publiques.

Les installations et aménagements admis peuvent s'implanter soit à l'alignement ou soit avec un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.

2. Agrandissements

Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément aux articles précédents pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Nh - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m des limites séparatives.

Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article précédent pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.

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

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 distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Nh - Article 9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne pourra excéder 30% de la superficie de la propriété.

Nh - Article 10 : Hauteur maximale 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 bas du terrain naturel au pied de cette construction.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

Les agrandissements des constructions existantes d'une hauteur supérieure à 3m devront observer une hauteur maximum inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Nh - Article 11 : Aspect extérieur et clôtures.

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

▪ *Les ouvertures pourront être créés sur les façades et pignons Sud et Sud / Ouest dans la limite d'une superficie totale des ouvertures de 30% de la superficie de la façade ou du pignon après ouverture.*

▪ *Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade,*

▪ *Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.*

Nh - Article 12 : Stationnement

Dispositions générales.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m², permettant le stationnement ainsi que la circulation de celui-ci.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Pour les établissements visant l'accueil du public, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées dans la législation en vigueur.

Le stationnement des vélos doit être prévu pour les établissements visant l'accueil du public.

Nh - Article 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligations de planter

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions.

Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 300 m² de leur superficie choisi de préférence parmi des essences bien adaptées au milieu urbain et au contexte biologique, écologique et climatique ; les plantations seront choisies de préférence parmi des essences locales tout en favorisant une diversité biologique.

Les espaces libres aménagés en espaces verts représenteront au minimum 20 % de la superficie totale de la parcelle.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent être plantés d'un arbre (platanes, érables...) pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.

Les plantations d'espèces invasives (renouée du japon, herbes de la pampa, bambous, berce du caucase) et d'essences allergisantes (cyprès, Ambroisie) sont à éviter.

Nh - Article 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols.

Sans objet.

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

- 1 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
2. Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses (espacement des candélabres, orientation et intensité du flux lumineux...)

Nh - Article 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 prescription particulière

**TITRE IV – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES
FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

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

- a) **Les espaces boisés classés, les alignements d'arbres et arbres isolés existants à préserver, en application du L130.1 du code de l'urbanisme.**
Cette prescription concerne les alignements d'arbres, haies existants ou à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations. Les coupes et abatages d'arbres ou de haies inclus dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, en application des articles R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les essences plantées ou replantées appartiendront au cortège des essences locales (cf annexe du règlement).
- b) **Les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver, à protéger ou à créer, en application du L123-1-5-III du code de l'urbanisme**
Les coupes et abatages d'arbres inclus dans les espaces boisés identifiés sur le plan de délimitation en zones sont soumis à déclaration préalable, et le pétitionnaire peut être soumis à plantation d'une essence locale en remplacement.
- c) **Les espaces paysagers à protéger en application de l'article L123-1-5-III du code de l'urbanisme**
Cette prescription concerne les espaces verts urbains de qualité et interdit toutes occupations et utilisations des sols en dehors des annexes démontables de plus de 4m² et inférieures à 2,5m de hauteur totale.
- d) **Les bâtiments remarquables à protéger en application de l'article L123-1-5-III du code de l'urbanisme.**
Pour ces constructions, toute démolition est soumise à permis de démolir.
- e) **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme.
Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L. 123.17 :
- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme