

REGLEMENT DE LA ZONE N

La zone N est composée de deux secteurs :

- Le secteur NB qui intègre la Rocade Nord Est et ses abords,
- Le secteur NL qui comprend l'hippodrome des 3 pipes, le Parc de l'Argilière et le cimetière

Un indice reporté au plan de zonage concerne le secteur NL :

- **L'indice « r »** correspondant à la présence de présomption de cavités souterraines sur le territoire de Bihorel

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Bihorel.

Le territoire de Bihorel est concerné par les risques d'inondation, de ruissellements et de coulées de boues, constatés à plusieurs reprises par arrêtés interministériels. Les risques, à ce jour connus d'inondations, sont cartographiés en annexes du présent PLU, sur la pièce n° 5.2, plan des obligations et des informations divers.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales à la zone N, et ses deux secteurs

- a) Les constructions et installations qui, par leur nature, ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- b) Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'artisanat et à l'exploitation agricole,
- c) Les constructions destinées aux bureaux, aux commerces, à l'hébergement hôtelier
- d) La création d'installations classées, à l'exclusion de travaux et aménagement autorisés à l'article N 2,
- e) Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols, à l'exclusion de ceux autorisés en N2.
- f) Les habitations légères de loisirs,
- g) L'ouverture et l'exploitation de carrières,

- h) Les caravanes isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- i) La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, remblais, ou talus
- j) Le remblaiement des bassins et fossés.
- k) Les constructions destinées à l'habitat,

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites sur les secteurs indicés « r »

- a) Toutes occupations et installations sont interdites, à l'exclusion de celles autorisées à l'article N 2.2.

1.3. Occupations et utilisations du sol interdites dans les secteurs "d'expansion des ruissellements" repérés au plan de zonage

- a) Toutes occupations et installations sont interdites, à l'exclusion de celles autorisées à l'article N 2.3.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions générales à la zone N, et à ses deux secteurs

- a) Les constructions et installations qui, par leur nature, ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- b) L'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les secteurs indicés « r »

- a) Seuls sont autorisés :
 - Les aménagements de type clôtures
 - Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

2.3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans les secteurs "d'expansion des ruissellements" repérés au plan de zonage

- a) Seuls sont autorisés, en l'absence de données complémentaires :
 - Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.
 - les remblais, à condition d'être liés à la réalisation d'ouvrage hydraulique visant à lutter contre les inondations

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel

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

- b) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- a) Toute installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.
- c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

- a) Pour toute nouvelle construction ou installation, 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 voisins.
- b) Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.
- c) La construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement, peut être exigée.
- d) L'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- e) Conformément au SAGE des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec, approuvé par arrêté préfectoral du 23 décembre 2005, l'événement pluviométrique vicennal (20 ans) servira de base pour fixer le dimensionnement minimum des dispositifs de traitement des eaux pluviales, et le cas échéant le débit de fuite maximum acceptable à l'aval.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Suppression de cet article depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR le 27/03/2014

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

Le terme alignement désigne :

- La limite du domaine public au droit de la propriété riveraine,
- mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables).

Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :

- La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.

6.1. Dispositions générales

- a) Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou, en retrait d'au moins 1 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

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

- a) Les constructions doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

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

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- a) L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- b) La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

9.2. Dispositions générales

- a) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 2% de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- a) La hauteur maximale des constructions se mesure :
- à partir du sol naturel existant avant les travaux, *mesuré en tous points de l'emprise de la construction*
 - jusqu'au faîtage ou l'acrotère
- b) Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul.

10.1. Dispositions spécifiques au seul secteur NB

- a) La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère

10.2. Dispositions spécifiques au seul secteur NL

- a) La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

- a) Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades.
- b) Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

11.2. En sus des dispositions précédentes, pour les constructions ou ensembles de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) Toutes les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations ou rénovations doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture existante : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, etc.
- L'harmonie peut s'exprimer par une architecture contemporaine de qualité.
- b) Dans le cas de travaux réalisés sur des murs de clôture ou de façade constitués de matériaux composites, dont au moins 2 des 3 matériaux suivants : brique, silex, pierre blanche:
- L'architecture originelle doit être respectée
 - Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur, ou être en cohérence avec ces matériaux, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.
 - Le percement des murs existants est autorisé.
- c) Lorsque des travaux sont effectués sur des chaînages et linteaux en briques, les matériaux utilisés doivent être d'aspect et de qualité équivalents.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- c) Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche **entière échue**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70 m² de SHON, est de une.
 - Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m² accès compris.
 - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la SHON faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changements de destination

- a) Pour les constructions neuves à usage d'habitation ou les opérations de changement de destination, il est exigé, au minimum :
 - **1 place** de stationnement pour **60 m²** de SHON créés.
- b) Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Dans le secteur indicé « s » il est exigé au **maximum** :
 - **1 place** de stationnement pour **300 m²** de SHON créés.

12.2.3. Autres types de constructions autorisées sur la zone

- a) Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2.4. Stationnement des cycles

- a) Il est exigé au minimum :
 - **2 m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de SHON créés, pour les constructions autres que celles destinées aux commerces et les entrepôts.
 - Pour les constructions à usage de commerces et les entrepôts, il est exigé au minimum, au-delà des **400 premiers m²** de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créés :
 - **2 m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de SHON créés.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- a) En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces Boisés Classés

- a) Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Obligation de planter :

- a) Les arbres existants de haut développement doivent être préservés. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, un arbre dont le développement sera équivalent doit être replanté à proximité.
- b) Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries, stationnements et espaces de jeux ou de loisirs doivent être végétalisées sur au moins **40 %** de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- c) Les aires de stationnement de plus de **10 places** doivent être plantées à raison **d'un arbre pour 4 places** de stationnement.
- d) La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.
- e) Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- a) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Suppression de cet article depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR le 27/03/2014