

Chapitre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel.

Elle comprend:

- **le secteur N strict, correspondant à des terrains boisés ou naturels, où toute construction est interdite**
- **le secteur Na, correspondant à des terrains bâtis, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux**
- **le secteur Nb, correspondant au château et ses abords**

Plusieurs de ces espaces sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés:

- 2.1 Dans le secteur Na, sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), l'aménagement ou l'extension mesurée (20 m² de surface hors œuvre nette) des constructions existantes, et le cas échéant, le changement de leur destination, y compris la construction d'annexes jointives et non jointives.
- 2.2 Dans le secteur Nb, sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), la réhabilitation des constructions existantes, et le cas échéant, le changement de leur destination.
- 2.3 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), la

reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, sauf si le sinistre est lié à une inondation.

- 2.4 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, sauf si le sinistre est lié à un mouvement du terrain.
- 2.5 Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux aménagements hydrauliques
- 2.6 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.7 Sur une largeur de 40m mesurée depuis la crête de berge de Seine, côté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc.).
- 2.8 Sur toute l'étendue du plan d'eau de la Seine, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc.)
- 2.9 Les aménagements ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

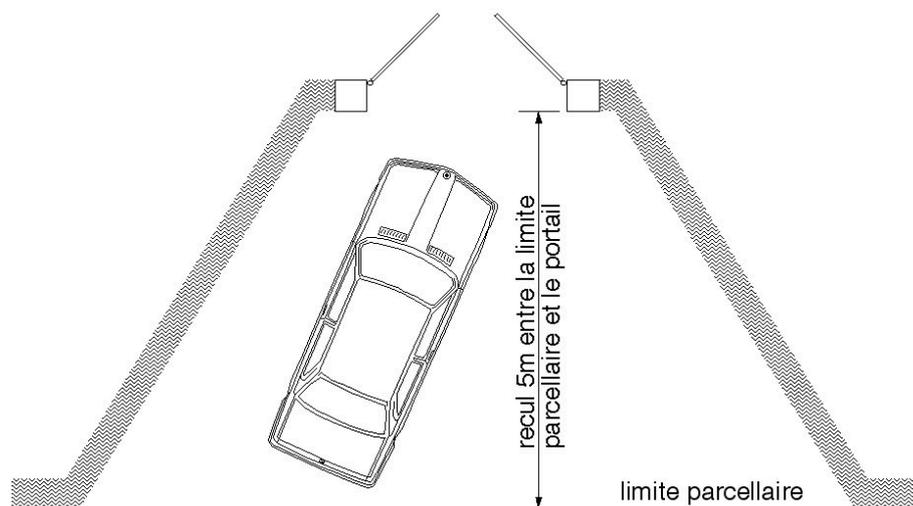
- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Les voies en impasse desservant plus d'une construction doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de division de propriétés, la desserte de tout terrain devra être assurée.

- 3.2 - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, ménageant un espace de 5m pour l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.



- 3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant (lorsqu'il est réalisé de manière gravitaire). Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau public, les constructions devront être assainies conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Pour toute nouvelle construction, 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.

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 du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha.

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 contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

4.4 **ELECTRICITE - TELEPHONE**

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1500m².

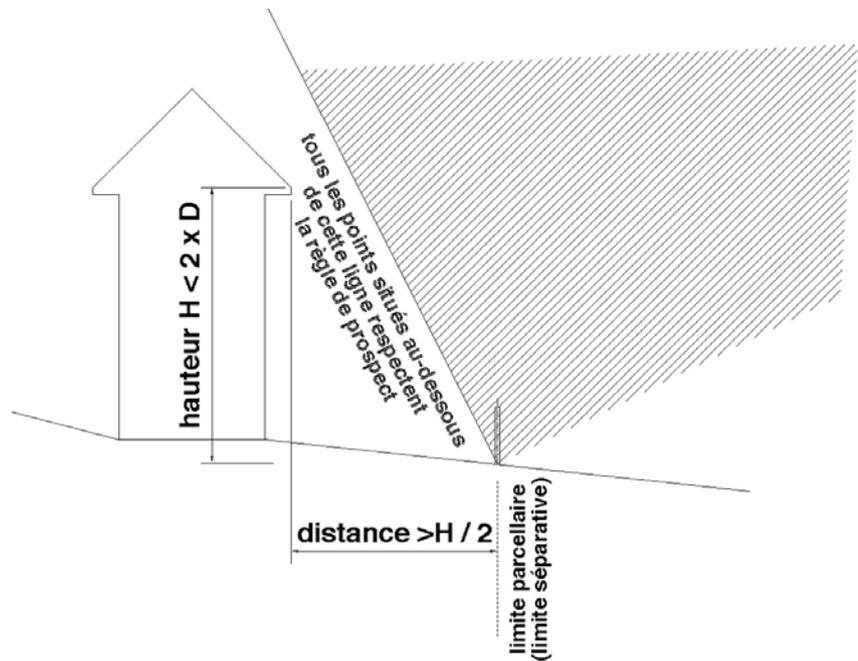
Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées:
- soit aux alignements de façades constitués par les bâtiments existants
 - soit en retrait minimal de 8 m par rapport aux limites d'emprise des voies
- 6.2 Il n'est pas fixé de retrait minimal pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 6.3 Dans tous les cas d'application des articles 6.1 et 6.2 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction peut être implantée:

- 7.1 soit en limite séparative
- 7.2 soit à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L > H/2$)



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

Dans le secteur Na, les constructions figurant sur une même propriété doivent être jointives ou séparées d'une distance minimale de 3m

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs Na et Nb, l'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut pas être supérieure à 15% de la surface du terrain.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni deux niveaux droits + comble
- ni 12m hors tout

La hauteur est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble,

principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 **Adaptation au sol**

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction :

- Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

- Sur les terrains en pente, les constructions ne devront pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel

11.3 **Aspect**

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

11.3.2 Les matériaux ne présentant pas par eux même un parement satisfaisant pour rester apparent (briques creuses, parpaings, etc ...) seront obligatoirement recouverts (enduit, bardage bois, ...).

Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). Dans certains cas l'utilisation de clins de bois sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

Les enduits seront choisis dans la gamme des ocres, en excluant les teintes trop claires.

11.3.3 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

11.3.4 Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale

On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

La construction de bâtiments d'activité pourra être subordonnée à la réalisation d'écrans de verdure (composées d'essences locales ou régionales - charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène..., excluant les conifères) pour protéger les vues à partir du domaine public.

11.4 **Toitures**

11.4.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40°. Cette règle ne s'applique pas aux petites annexes et aux petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20m², qu'ils s'intègreront de façon satisfaisante à la partie existante.

11.4.2 Les toitures - terrasses et les toitures monopentes sont interdites, sauf :

- en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...),
- ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site (la toiture - terrasse ou la toiture monopente ne devra pas couvrir sur un même plan la totalité de la construction)

11.4.3 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées.

11.4.4 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents (métal ...) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.5 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

11.5. Clôtures

11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions, en privilégiant l'emploi des mêmes matériaux et parements. La nature, la hauteur (qui ne doit pas dépasser 2 m) et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les matériaux ne présentant pas par eux même un parement satisfaisant pour rester apparent (parpaings, etc ...) seront obligatoirement recouverts.

En particulier, les clôtures réalisées en plaques préfabriquées sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur) sur rue.

11.5.2 Les clôtures réalisées en maçonnerie enduite devront comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

13.7.1 Si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elle sera doublée d'un grillage.

Article N 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur la parcelle, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m² de SHON.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Article N 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou ornementale.

- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200m² de terrain.
- 13.3 L'ensemble des plantations, existantes ou à créer en fonction des articles précédents, doivent constituer, à maturité, des écrans de verdure protégeant les vues depuis les espaces publics, majoritairement constitués d'essences locales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, etc.), représentant au moins 80% des limites parcellaires avec ces espaces publics.
- 13.4 Les espaces classés boisés (EBC) figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

- 14.4 Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.