

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

SECTEURS Nb, Ng, Nj, Np, NI et Nv

Dispositions applicables aux secteurs Nb, Ng, Nj, Np, NL et Nv

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE NATURELLE QUI RENFERME DES SECTEURS AUX SITES NATURELS A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET/OU DE LEUR INTERET ESTHETIQUE, HISTORIQUE OU ECOLOGIQUE.

CE SONT:

- LE **SECTEUR Nb** CORRESPONDANT AUX SITES EN BELVEDERE SUR LA VILLE DE ROUEN ;
- LE **SECTEUR Ng** CORRESPONDANT AU PARC DU VILLAGE ;
- LE **SECTEUR Nj** CORRESPONDANT AUX JARDINS FAMILIAUX ;
- LE **SECTEUR Np** RELATIF AU SECTEUR SITUE AU LIEU-DIT « LE FOND DU VAL » ET CLASSE 'SITE NATUREL REMARQUABLE' ET LA FERME DES BOUILLONS ;
- LE **SECTEUR NI** CORRESPONDANT AU GRAND 'ESPACE NATUREL OUVERT' AU NORD DE LA COMMUNE A VOCATION D'ACTIVITES LIEES AUX LOISIRS ET SPORTIVES ;
- LE **SECTEUR Nv** RELATIF AU SITE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'

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

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R.421-3-2 du code de l'urbanisme, relatives aux installations classées, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 **Secteurs Nb, Ng, Nj, Np, NI :** les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - terrains destinés à une exploitation permanente (art. R.443-7 du code de l'urbanisme) ;
 - terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière (art.R.443- 8-1 du code de l'urbanisme).
- 1.3 **Secteurs Nb, Ng, Nj, Np, NI :** le stationnement des caravanes ou l'implantation de mobile-home pour une période supérieure à trois mois consécutifs ou non (art. R.443-4 du code de l'urbanisme).
- 1.4 Les alignements de garages individuels en batterie et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.6 Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.

- 1.7 Les constructions nouvelles destinées à un usage agricole.
- 1.8 Les sous-sols.
- 1.9 Les remblais.
- 1.10 Les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux.
- 1.11 Toutes constructions autres que celles visées aux articles N-2.

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

2.1 Rappels :

- Toute démolition doit faire l'objet d'un permis de démolir.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.
- Les installations et travaux divers décrits aux articles R.442-1 à 14 du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation :
 - parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ;
 - aires de stationnement et dépôts de véhicules de plus de dix unités ;
 - affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou profondeur de plus de deux mètres.

2.2 Sont autorisées sous condition du respect du paysage et de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent :

- **Secteur Nb** : les aménagements extérieurs visant à la valorisation des lieux et des sites ;
- **Secteur Ng** : les constructions et les aménagements liés à la valorisation et la gestion du parc du village ;
- **Secteur Nj** : les constructions et les aménagements liés aux activités des jardins familiaux ;
- **Secteur Np** : les aménagements voués à la mise en valeur du site remarquable 'Le Fond du Val' et de 'La Ferme des Bouillons' ; l'extension mesurée et la mise aux normes des constructions existantes à usage agricole, sous réserve de l'autorisation prévue au titre des articles L.341.10 et R.341.10 à R.341.13 du code de l'environnement ;
- **Secteur Ni** : les constructions et les aménagements nécessaires aux activités de loisirs et sportives ;
- **Secteur Nv** : les constructions et les aménagements destinés à l'accueil des gens du voyage.

2.3 Peuvent être autorisées, sans application des articles de la section 2 qui rendraient l'opération impossible (à condition que la possibilité d'exemption y soit mentionnée), les constructions suivantes :

- l'extension mesurée des bâtiments existants, inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- les annexes jointives ou non de faible importance d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;
- la reconstruction à l'identique (même implantation, même volumétrie et même emprise au sol), d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée sans changement de destination ou création de logements supplémentaires ;

- les constructions et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les affouillements et exhaussements du sol y afférent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

3.1 Accès

- 3.1.1** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2** Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3** Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante ;
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 3.1.5** Aucun raccordement sur la RD43 ne sera autorisé.

3.2 Voirie

- 3.2.1** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services visés en 3.2.1.
- 3.2.3** Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliée par une sente piétonne d'une largeur minimum de 2,50 mètres.
- 3.2.4** Les sentes et les chemins piétonniers ne doivent, en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

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

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

4.2.2 À défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 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 doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandée.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté doit être limité au maximum à 10L/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Métropole Rouen Normandie contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, doivent être respectées.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

- 6.1** Les constructions doivent observer un recul de 5.00 mètres par rapport à l'emprise publique.
- 6.2** Les constructions visées à l'article 2.3 sont autorisées en limite d'emprise publique.

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

- 7.1** Les constructions doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit $L=H/2$, sans être inférieur à 3.00 mètres.
- 7.2** Les constructions visées à l'article 2.3 sont autorisées en limites séparatives.

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

- 8.1** Les constructions entre elles sur une même propriété, doivent observer une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit $L=H/2$, sans être inférieur à 3.00 mètres.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'un bâtiment est constituée de la surface que sa base occupe sur le sol, hors surplomb et débord n'ayant pas une emprise sur le sol.

- 9.1 Secteurs Nj, NL, Np, Ng et Nv** : le coefficient d'emprise au sol est de : 0,10.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder
- Secteurs Nb, Ng, Nj, Nv : 4.5 m hors tout ;
 - secteur NL : 12 m hors tout ;
 - secteur Np : 9 m hors tout.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 Intégration des constructions dans le paysage

- 11.1.1** Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte aux sites et aux paysages (article L.421-3 du code de l'urbanisme).
- 11.1.2** Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.30 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol.
- 11.1.3** Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.4 Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur le domaine public.

11.1.5 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique ou elles doivent être masquées par un écran de verdure.

11.2 Aspect extérieur des constructions

11.2.1 Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés et doivent être restaurés.

11.2.2 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits, est interdit.

11.2.3 Toiture

Les capteurs solaires ou dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, autant que possible, être intégrés à celle-ci.

11.2.4 Clôture, mur, portail

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation en bordure du domaine public.
- Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, il est imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- En limite de voie publique ou privée :
 - les grillages ou panneaux de bois doivent être doublés côté voirie, de haies végétales. L'utilisation d'essences locales est obligatoire ;
 - Les haies végétales existantes doivent être maintenues ou remplacées
 - les clôtures minérales doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
 - les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqué apparent entre poteaux de béton, ou d'un matériau nu, destiné à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdites.
- Les portails implantés sur la voie publique ou privée doivent respecter les dispositions suivantes
 - la hauteur du portail doit être équivalente ou inférieure à celle des clôtures ;
 - les portails doivent être d'aspect simple.
- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur la voie de desserte.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Des espaces de stationnement des vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions d'intérêt collectif et les autres constructions à raison d'un minimum de :

- habitation : 1m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 2.5 m² pour les logements de type F5 ou plus ;
- construction d'intérêt collectif : 1 emplacement pour 20 personnes accueillies.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne doivent pas être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut.

13.2 Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées. Les fossés et talus doivent être maintenus ou recomposés en cas de modification dès lors qu'ils présentent un intérêt paysager ou technique (retenues des terres, récupération des eaux pluviales, etc...). L'utilisation d'essences locales est à privilégier.

13.3 Pourcentage d'espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières